



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

COMMUNE DE VALS-PRES-LE -PUY

**Enquêtes conjointes préalables à la
déclaration d'utilité publique et à la cessibilité
du foncier Saint Benoit Sud**



Jean-Philippe Bost Commissaire enquêteur
13/06/2019

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

COMMUNE DE VALS-PRES-LE -PUY

Enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier Saint Benoit Sud, au profit de la société publique locale du Velay

SOMMAIRE

1 L'ENQUÊTE PUBLIQUE	2
1.1 Présentation de la commune	2
1.2 Objet de l'enquête	2
1.3 Cadre juridique	2
1.4 Constitution du dossier	2
2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	3
2.1 Lieu, dates, et durée de l'enquête	3
2.2 Rencontre préalable et visites des lieux	3
2.3 Mesures de publicité ...	3
2.3 Registres d'enquête	4
2.5 Permanences du Commissaire-Enquêteur	4
2.6 Point sur le déroulement de l'enquête	4
3 LES PROJETS SOUMIS À L'ENQUÊTE	4
3.1 La déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire	4
3.2 Difficulté rencontrée	6
4 LA LETTRE DE LA SPL DU VELAY	6
5 OPERATIONS A L'ISSUE DE L'ENQUÊTE	6
6 LES INTERVENTIONS DU PUBLIC	7
7 LETTRE DE LA COMMUNE	14
8 MAIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION	15
9 COMMENTAIRES SUR LE PROJET ET LES OBSERVATIONS	15
OPÉRATIONS À L'ISSUE DE L'ENQUÊTE	
ANNEXES 1 A 6	16
AVIS SUR LA DUP	30
AVIS SUR LA CESSIBILITE	34

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

COMMUNE DE VALS-PRES-LE -PUY

Enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier Saint Benoit Sud, au profit de la Société publique locale du Velay (SPLV)

RAPPORT

1. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. Présentation de la commune

Vals-près-Le Puy est une commune qui fait partie de la Communauté d'agglomération du Puy-en-Velay. Elle s'élève entre 650 m et 900 m d'altitude, sur une superficie de 511 hectares et accueille 3328 habitants (2015). Elle est située en continuité de la Ville du Puy-en-Velay du nord à l'est ; du sud à l'ouest se trouve la commune de Saint-Christophe-sur-Dolaizon et au nord-ouest, la commune d'Espaly-Saint-Marcel.

Le développement urbain de la commune de Vals-près-le-Puy a débuté au cours du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème} siècle, par une liaison continue entre Vals-près-le Puy et Le Puy-en-Velay puis, dans la deuxième partie du XX^{ème} siècle, il s'est poursuivi aux abords du bourg ancien et sur les coteaux ouest et sud.

1.2. Objet de l'enquête

Par Arrêté n° BCTE 2019/32 du 20 mars 2019 M. le Préfet de Haute-Loire a prescrit l'ouverture d'une enquête conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier pour le projet de création d'une voirie publique permettant l'équipement et la viabilisation des terrains de la zone Saint Benoit Sud à Vals-près-le-Puy, au profit de la Société publique locale du Velay.

Cette démarche est nécessaire et préalable à l'aménagement d'un projet urbain partenarial (PUP) au lieu de Saint Benoît Sud entre le ruisseau du Riou et la voie d'accès au village de Prarlary.

1.3. Cadre juridique

Le présent dossier est établi conformément à la procédure prévue par l'article L.110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et aux articles R.112-1 et suivants. En outre, conformément aux dispositions de l'article R 131-14 du code de l'expropriation (DÉCRET n°2014-1635 du 26 décembre 2014), dans le cas où l'autorité expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

1.4. Constitution du dossier

Conformément à l'article R 112-4 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier est composé des pièces suivantes :

- Une notice explicative
- Le plan de situation

- Le plan général des travaux
- Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- L'appréciation sommaire des dépenses

Conformément aux dispo l'article R 131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le dossier est également composé des pièces suivantes :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, du directeur régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

2. ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Lieu, dates, et durée de l'enquête

Ces enquêtes se sont déroulées à la mairie de Vals-près-le-Puy pendant 20 jours consécutifs, du 24 avril 2019 à 9 heures au 13 mai 2019 à 17 heures.

2.2. Rencontre préalable et visites des lieux

Le 10 avril 2019, préalablement à l'enquête, je me suis rendu sur le terrain afin de prendre connaissance des lieux. Ensuite, j'ai rencontré en mairie de Vals-près-le Puy :

- Des représentants de la commune, M. Philippe JOUJON délégué à la proximité chargé du PUP, Mmes Christine CHAUDEURGE, Directrice Générale des Services, et Pauline BRENIER, chargée de mission des affaires juridiques et administratives,
- Des représentants de la SPL du Velay, M. Jérôme ALLEMAND directeur et Laurine FORCHINI en charge du projet.

Ils m'ont présenté le dossier de demande de déclaration d'utilité publique, et fait le point sur la cessibilité du parcellaire, l'ensemble du projet PUP ainsi que les difficultés et raisons qui ont entraîné cette demande d'enquête.

Les modalités d'organisation de l'enquête publique ont été définies.

Le 24 avril 2019, avant le début de la première permanence, j'ai rencontré M. Alain ROYET maire de la commune de Vals-près-le-Puy et nous avons échangé sur le projet de PUP et sur l'objet de l'enquête.

Nous avons aussi abordé la situation du PLU dont l'enquête publique vient de s'achever et qui a fait l'objet d'une réserve du commissaire enquêteur sur la zone Saint Benoît Sud. La validation du PLU devant intervenir en septembre prochain.

2.3. Mesures de publicité

Lors de ma visite de terrain le 10 avril 2019 j'ai constaté la présence de l'affichage au format A2 sur fond jaune sur le chemin de Pranlary et à l'extrémité de la rue Jean-Moulin, en dessous du cimetière.

Cet affichage était également présent sur le panneau extérieur de la mairie, dans l'entrée de la mairie et dans le bureau d'accueil. Il était aussi présent sur le panneau d'affichage Avenue Charles Massot.

Un certificat d'affichage a été produit (annexe 1).

La publication dans les journaux a eu lieu (annexe 2) :

- Journal L'Eveil de la Haute-Loire le 13 avril 2019 N° 606927 et le 27 avril 2019 N° 606927
- Journal Le Progrès le 13 avril 2019 N° 143417800 et le 27 avril 2019 N° 141317800

L'ensemble des propriétaires a été informé par lettre recommandée, avec accusé de réception, de la tenue de l'enquête. Cet envoi contenait une lettre explicative, copie de l'arrêté préfectoral et un questionnaire à remplir sur leur propriété et son utilisation.

2.4. Registres d'enquête

Les registres d'enquêtes étaient ouverts par M. le Maire, ils étaient parafés : celui de DUP par le commissaire enquêteur, celui de cessibilité par M. le Maire.

2.5. Permanences du Commissaire-Enquêteur

La première permanence, comme prévu s'est tenue le 24 avril 2019 en mairie de Vals-près-le-Puy de 9 h à 12 h 15 dans la salle du conseil. J'ai reçu 6 personnes dont 2 couples.

La deuxième permanence s'est tenue, le 13 mai 2019 de 14 h à 17 h 30 dans une salle du 2^{ème} étage. J'ai reçu 8 personnes dont 3 pour une même observation.

2.6. Point sur le déroulement de l'enquête

Le 2 mai, en mairie de Vals-près-Le Puy, à la demande de la SPL du Velay, un point est fait sur le déroulement de l'enquête et les premières observations formulées.

3. LES PROJETS SOUMIS À L'ENQUÊTE

3.1. La déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire

Le présent dossier est réalisé en vue de déclarer l'utilité publique d'une voirie publique communale de désenclavement et d'équipement sur la future zone d'urbanisation de Saint Benoit Sud à Vals-près-le Puy Le dossier soumis à enquête porte sur l'état des parcelles et des propriétaires ou ayant droits concernés par l'emprise de la future voie publique.

Ce projet de voirie a donné lieu le 16 mars 2017 à l'approbation par le conseil municipal de Vals, d'un Projet Urbain Partenarial, dont le programme correspond aux ouvrages et réseaux de cette future voirie.

Deux propriétés déjà bâties, non signataires de la convention PUP, ont une partie de leur parcelle se situant dans l'emprise de la voirie du PUP.

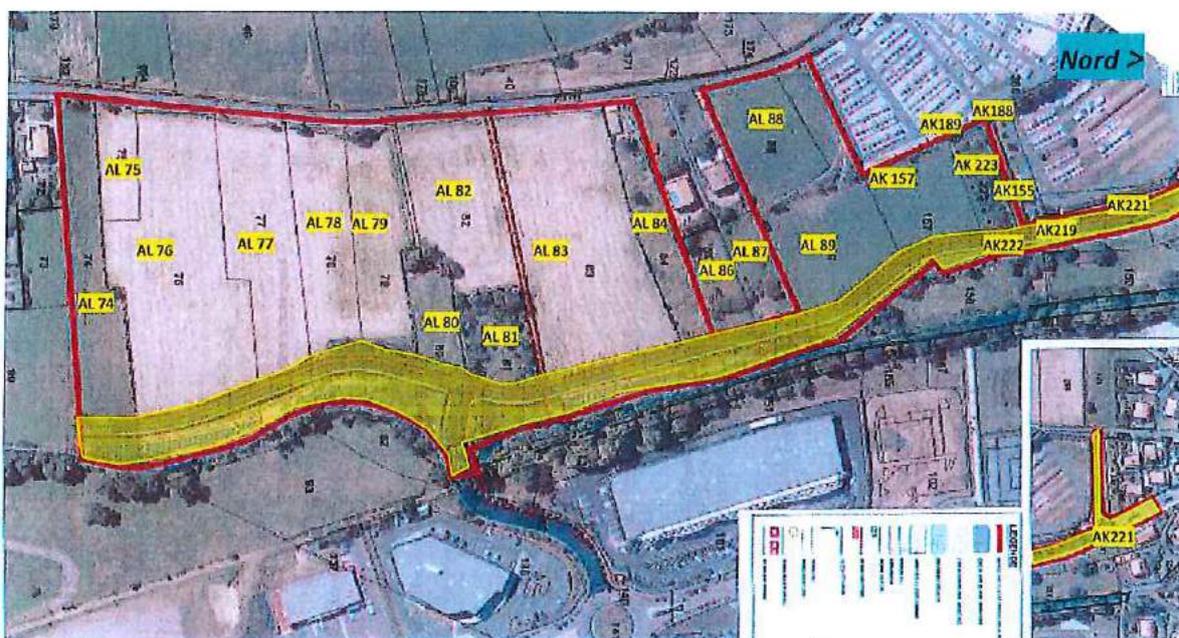
La commune par délibération en date du 16 Mars 2017, a confié à la Société Publique Locale du Velay, dont elle est actionnaire, une concession d'aménagement pour la création d'un lotissement communal d'habitation au sein du périmètre du PUP et la réalisation dudit PUP. A cet effet, la SPL est signataire avec la commune des différentes conventions PUP. La SPL est en charge des acquisitions et de l'exécution des travaux fixés au PUP, y compris l'extrémité sud qui concerne les parcelles du futur lotissement communal qu'elle doit aménager.

La commune par délibération en date du 25 mars 2017, a revu le périmètre du PUP en excluant la parcelle AL 73. Ceci a donné lieu aux avenants n°1 aux conventions PUP ainsi qu'à l'avenant n°1 à la concession initiale par délibération du 13 décembre 2017.

Par avenant n°2 à la concession initiale, approuvé par délibération du 6 juin 2018 et signé le 6 juin 2018, le concessionnaire est habilité par le concédant à solliciter directement en son nom propre les déclarations d'utilité publique afin de pouvoir réaliser le programme d'équipements prévus au PUP de Saint-Benoit-Sud. Cette voirie constituera l'infrastructure principale et structurante de desserte du coteau de Saint Benoit sud.

Le périmètre, le programme et l'estimation du Projet Urbain Partenarial approuvé par délibération du 16 mars 2017 couvre environ 7.4 ha de la zone Saint Benoit sud, constitué de 23 parcelles dont 17, sont partiellement concernées par l'emprise nécessaire à la future voie.

Dans le cadre de la convention PUP, la surface globale de la future voirie devrait être de 14 061 m². Les divers DA sont produits. Sur les parcelles de la SPL situées au sein du futur lotissement communal, les DA seront établis pour la demande du permis d'aménager qui sera déposé dès que le nouveau PLU sera rendu exécutoire.



La commune de Vals-Près-Le PUY est déjà propriétaire des parcelles AK 155, 219, 221 et 222, dont les portions inscrites dans la voirie du PUP correspondent à 2 238 m².

La SPL du Velay est au 30 Octobre 2018 propriétaire des parcelles AL 74, 76, 80 et 81, dont les portions inscrites dans la voirie du PUP correspondent à 3 927 m².

Par ailleurs, la SPL du Velay, le 30/10/2018, a signé 7 promesses de vente avec les propriétaires des parcelles AL 75, 77, 78, 79, 83, 89 et AK 223. Les portions de ces parcelles se situant dans l'emprise de la future voirie du PUP (parcelles AL 77, 78, 79, 83, 89 et AK 223 correspondent à 6 050 m².

La parcelle AK 157 est en cours de signature (procédure plus longue car indivisaire mineur).

En cumulant les emprises détenues par la commune, son aménageur à celles objet des promesses de ventes, ont atteint une surface globale de 12 840 m² soit plus de 91% de la totalité.

Les surfaces bloquantes sont :

- 314 m² pour la parcelle AL 84 (indivise)
- 484 m² pour la parcelle AL 86
- 423m² pour la parcelle AL 87

Elles représentent 1 221m² de surface, soit environ 9 % de la surface totale de la future voirie.

Les 3 parcelles AL 84, 86 et 87 créent une discontinuité dans le projet et l'impossibilité d'aboutir à des solutions amiables avec leurs propriétaires, conduisent le concessionnaire de l'opération à solliciter la déclaration d'utilité publique.

3.2. Difficulté rencontrée

Dès ma nomination en qualité de commissaire enquêteur, je me suis trouvé confronté à une difficulté liée à la procédure d'élaboration du PLU en cours. Dès lors, je suis intervenu auprès de la préfecture de Haute-Loire et de la SPL du Velay afin de voir s'il ne serait pas opportun de décaler la présente enquête. Ce qui n'a pas été accepté par la SPL, laquelle arguant que les deux procédures ne sont pas liées et que l'enquête DUP doit être conduite. De plus la préfecture a rapidement pris l'arrêté de lancement de la procédure le 20 mars 2019.

En date du 22 avril 2019, j'ai pris connaissance de l'avis motivé du commissaire enquêteur du PLU et notamment de la réserve qu'il a formulée sur le secteur de Saint Benoît Sud. Si le commissaire enquêteur émet un avis favorable au PLU de la commune de Vals-près-Le Puy, il donne : *« un avis défavorable en l'état à l'urbanisation de la zone de Saint-Benoît sud, classée en zone AUc1, pour la partie au sud de la parcelle AL 86 (et en conséquence à l'OAP n°6). La partie nord, plus proche de l'urbanisation actuelle, pourra être maintenue en zone AUc1 »*. Il émet *« une réserve en ce qui concerne la partie sud de la zone AUc1 de Saint-Benoît sud (au sud de la parcelle AL 86), partie la plus éloignée de l'urbanisation existante, qui devrait rester classée en zone agricole »*.

C'est justement là où porte la demande de DUP et de cessibilité.

Le 26 mars j'ai à nouveau alerté la SPL sur les difficultés que représentaient l'approbation du PLU qui d'après M. le Maire devrait se situer en septembre 2019 alors, qu'il n'y a aucune information sur la levée de la réserve formulé sur le PLU. De fait et en l'attente, la commune relève du RNU.

4. LETTE DE LA SPL DU VELAY

Dans la copie du courrier à Monsieur le Préfet du 17 avril 2019 que m'adresse la SPL (annexe 3), elle fait part d'anomalies dans le dossier d'enquête concernant M. Max HUGUENIN. Par erreur, il a été porté propriétaire de la parcelle AL 82 dans les tableaux fonciers page 8, 9, 44, 52 et 54 du dossier DUP. Il en est de même, dans le tableau récapitulatif de la Chambre d'agriculture en annexe 10. 13 au dossier DUP. En effet, il est propriétaire de la parcelle AL 79 (3 980m²), et en indivision sur la parcelle AL 84 (2 246 m²). Certes un compromis de vente a été signé en mars 2017 sans suite à ce jour. La parcelle AL 82 située hors la voirie, reste propriété de MM. LANGLADE Jean, RANQUET Paul et LANGLADE Daniel.

5. OPÉRATIONS À L'ISSUE DE L'ENQUÊTE

Un procès-verbal de synthèse a été remis aux responsables de la SPL, lors d'une réunion en mairie de Vals-près-Le Puy, le jeudi 16 mars 2019 en présence d'un élu et des administratifs en charge du dossier.

Il a donné lieu aux réponses de la SPL parvenues par mail le 29 mai 2019 puis par courrier le 31 mai 2019.

Cette expédition comprenait : un courrier d'accompagnement ; le PV de synthèse complété par la SPL ; la délibération n° 2 du conseil municipal tenu le 19 juillet 2018 ; l'arrêté d'ouverture de l'enquête ; un tableau comparatif des secteurs à urbaniser dans le PLU et une note sur le projet Saint Benoit Sud élaborée par la commune.

Celles-ci étaient incluses dans le tableau du PV de synthèse. J'y ai rajouté mes observations.

6. LES INTERVENTIONS DU PUBLIC

Le registre DUP a reçu 6 observations complétées avec 7 contributions écrites accompagnées de nombreuses pièces annexes

Le registre cessibilité a reçu une contribution complétée avec 1 contribution écrite accompagnée d'annexes.

Les contributions font l'objet d'une présentation détaillée dans le procès-verbal de synthèse et dans les réponses apportées par la SPL (Annexe 4).

M. MOURGUES Norbert 9 Route de Pranlary 43750 Vals-près-le-Puy

O1 DUP, L1 DUP, L2 Cessibilité

Il inscrit une observation sur le registre DUP et me remet 2 courriers : le premier (3 pages) concernant la DUP accompagné de 6 documents (7 pages), le second (2 p.) concernant sa parcelle AL 86 avec 3 documents (3 p.).

Dans son observation il confirme tout ce qu'il a pu dire ou écrire sur l'urbanisation. Le PUP n'est pas un outil d'urbanisation mais de financement. Il était particulièrement anormal de faire ce PUP conduit par l'adjoint à l'urbanisation très au courant de la chronologie des opérations.

Sa première lettre analyse tout ce qui concerne l'urbanisation du secteur au regard du POS et du dossier du PLU et notamment de l'avis du commissaire enquêteur du PLU qui a émis une réserve sur une partie de l'urbanisation de la zone de la Zone Saint-Benoît-sud.

Il conteste le déroulement des opérations en la présence de la caducité du POS et de l'absence de PLU. Il signale ce qui lui apparaît comme des anomalies dans la signature de différents documents du dossier.

Il évoque la réserve formulée par le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique du PLU

Dans son observation et sa 2^{ème} lettre sur la cessibilité, il évoque sa parcelle AL 86 et les dérives mercantiles récentes. Il s'est exprimé sur le sujet lors de l'enquête sur le PLU et lors d'une rencontre avec M. le Maire. Il parle de pression de la SPL pour obtenir son accord. Enfin il évoque une anomalie de cadastre et de ce fait ne veut pas laisser établir un acte de vente qui confirmerait cette anomalie.

Il fait une contribution volumineuse tant sur le registre que dans ses courriers et leurs annexes, mêlant un conflit de voisinage et d'engagements d'un élu à propos du PUP une opposition sur le PLU et, concernant la cessibilité, une erreur de limite cadastrale ancienne. Il ne veut pas laisser établir un acte de vente qui confirmerait cette anomalie.

Dans sa réponse la SPL précise divers éléments notamment : la consultation de la DDT sur le projet, la situation des parcelles AL 79 et 84 ; les réponses apportées par les Enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier Saint Benoit Sud

observations de MM. Max HUGUENIN et Philippe JOUJON ; à la justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Saint Benoit sud développée dans le dossier ; le fait que la commune manifeste par courrier le souhait d'approuver le PLU en septembre 2019 avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Saint Benoit sud ; le fait que l'implantation de limites séparatives se trouverait hors du champ de la DUP et qu'aucune négociation n'a abouti.

Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de se prononcer sur les affirmations de démarche mercantile, d'anomalies dans certains documents. Je note simplement que deux élus partie prenantes à l'affaire n'ont pas pris part aux délibérations du conseil municipal sur le secteur Saint-Benoit-Sud tel qu'en atteste les comptes rendus joints au dossier.

Je note que la réalisation de documents d'arpentage détachant une partie des parcelles AL 86 et AL 87 en vue du passage de la voirie prévue s'est heurtée à la question du bornage séparatif de ses deux parcelles. Je ne peux que suggérer la reprise d'un document d'arpentage reprenant un plus ancien mais non suivi d'un acte notarié.

M. RIEU Antonin 8, Chemin de Bonnassou 43750 Vals-près-le-Puy

O2

Il remet un extrait de plan cadastral ancien (1 p.). Il est d'accord avec la création de la voie du PUP et qu'elle se fasse au plus vite. Il demande de ne plus laisser circuler sur le chemin de Bonnassou.

Depuis de très nombreuses années M. Rieu revendique pour la circulation sur le chemin de Bonnassou et le passage sur un pont privé. Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de se prononcer sur ce sujet mais simplement de retenir son accord sur la création de la nouvelle voirie.

La SPL, de façon évasive se contente de signaler que le chemin de Bonnassou serait moins emprunté.

M.et Mme ANDRIEUX Patrice Chemin d'Eycenac Les Barlières 43750 Vals-près-Le Puy

L3 DUP

Ils abordent oralement leur situation d'agriculteurs et la perte de terrain que leur occasionnerait l'urbanisation du secteur Saint-Benoît-sud.

Ils remettent une lettre (1 page), elle aborde l'avis négatif du commissaire enquêteur du PLU sur cette zone. Elle aborde également l'absence de réflexion après cet avis et la précipitation de la SPL pour poursuivre son projet. Ils relèvent la part d'un adjoint au maire, propriétaire de parcelles, de son avantage immobilier et son implication dans le projet.

Sur le choix des terrains à urbaniser, il note que le PLU est sensé choisir les terrains à urbaniser sans impacter le moins possible l'agriculture. Il y avait dans le POS des terrains en zone NA2 qui sont reclassés en zone agricole et situés dans le bourg.

De toute évidence pour la commune et la SPL, l'expropriation doit être faite. D'autres propriétaires sont contre cette voirie qui va coûter une somme monumentale à la collectivité pour desservir un lotissement en bout de commune et une ouverture de route qui ne sera empruntée que par les habitants de ces lots.

Ils sont intervenus comme exploitants de terrains agricoles nécessaires au bon fonctionnement de leur exploitation.

Ils relèvent l'avis négatif du commissaire enquêteur du PLU

Ils abordent l'absence de concertation et aussi l'intérêt qu'aurait un élu à l'opération et enfin le coût monumental pour la collectivité afin de desservir un lotissement en bout de commune et une ouverture de route qui ne sera empruntée que par les habitants de ces lots.

La SPL pour sa part relève simplement l'emprise de la future voie soit le quart de l'ensemble du projet. Elle évoque le montant de l'indemnité d'éviction calculé par les domaines.

Elle note l'avis favorable sur le PLU avec réserve sur le secteur de Saint Benoît sud.

Elle rappelle l'état des propriétés de M. HUGUENIN et les délibérations du conseil municipal de Vals-près-le Puy sur le sujet.

Elle rappelle aussi le fonctionnement du PUP et l'engagement de la plupart des propriétaires privés dans le projet.

Les conventions signées régissent la part de financement de chacun et la participation de la collectivité.

Elle note que la jonction de cette voirie au secteur de Chirel apportera un désenclavement du secteur et l'utilité des nouveaux réseaux créés et la création de cheminements doux.

Sur cette situation, je note que la SAFER n'a pas fait jouer son droit de préemption et que la Chambre d'agriculture a donné un avis favorable lors de la consultation sur le PLU.

Je note que pour les parcelles qu'ils cultivent, certaines le sont irrégulièrement, non inscrites à leur compte à la MSA et pour lesquelles ils ne disposent d'aucun bail, voir même d'une opposition de leur propriétaire.

Pour m'en tenir au seul objet de l'enquête, je note qu'une indemnisation obligatoire de l'agriculteur est prévue, que celle-ci a été chiffrée par les services des domaines or il existe dans le département une convention d'indemnisation en cas d'éviction, bien que

non signée elle est régulièrement appliquée. Elle serait plus avantageuse pour les exploitants. La SPL pourrait s'en rapprocher.

M. et Mme HUGUENIN Serge et Juliette 21, rue des Moulins 43000 Le-Puy-en-Velay

O3 DUP

Oralement ils expriment leur point de vue sur le projet de PUP, sur les relations familiales et notamment l'implication du frère adjoint au maire.

Sur le registre M. Serge Huguenin s'oppose au PUP et à la voirie qui n'ont d'intérêt que pour l'adjoint à l'urbanisme qui ne voit que son intérêt personnel.

Ils joignent copie de 4 documents (4 p.) : Lettre à M. le Maire du 5 juillet 2018 ; participation des propriétaires conventions PUP ; négociations engagées sur le projet ; extrait de l'avis motivé du commissaire enquêteur du PLU.

Oralement, ils expriment leur point de vue sur le PUP alors que leur propriété en est exclue.

Cependant ils sont concernés par la création de la future voie qui amputerait une partie de leur terrain.

Ils basent leur intervention sur le rôle supposé tenu par leur frère, sur l'avis formulé sur le PLU et sur la difficulté des négociations.

Comme dit ci-dessus, il n'est pas du rôle du commissaire enquêteur de se prononcer sur ces aspects.

M. PELISSIER René 3, rue des aubépines 43750 Vals-près-le-Puy

L4 DUP

Monsieur René Pélissier dans le courrier qu'il me remet (1 p), fait part de son opposition au projet immobilier avec la construction d'une voie d'accès, dans une zone verte, le long du petit ruisseau du Riou qui fait l'objet de cette enquête.

Les voies d'eau ont un écosystème réel en tant que flore et faune qui font de nos jours l'objet de grandes interrogations pour l'environnement. Il semble que le village l'ai oublié ou occulté.

La particularité de ce ruisseau est la présence naturelle d'écrevisses autochtones. Qu'en adviendra-t-il si tout est bétonné ?

Un tel projet semble devoir profiter à quelques propriétaires dont les parcelles classées agricoles deviennent constructibles, on peut deviner l'intérêt !!!

Une consultation des habitants aurait été la bienvenue !

Il fait part de son opposition au projet immobilier avec la construction d'une voie d'accès, dans une zone verte et son impact sur le milieu naturel.

Enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier Saint Benoit Sud

Il évoque la présence d'écrevisses à pattes blanches.

Il lui semble que ce projet profitera à quelques propriétaires dont les parcelles deviendraient constructibles.

Dans sa réponse, la SPL précise que le projet prévoit une emprise limitée à la création de la voie, d'un trottoir, de l'accotement et la construction d'un pont sur le Riou. L'impact sur le ruisseau sera ponctuel, lié à la construction du pont avec la mise en place de mesures de protection.

Je note qu'un bassin de rétention des eaux pluviales est prévu en fond de zone d'aménagement, dans un espace plat surplombant le Riou de plusieurs mètres.

Je note que la ripisylve ne sera pas atteinte par le projet.

Je note aussi que la Loire, son affluent le Dolaizon sont largement colonisés par les écrevisses à pattes rouges. Le Riou a-t-il pu échapper à leur remontée, cela semble peu vraisemblable à la DDT consultée oralement.

M. IMBERT Jean-Luc 9 Route de Pranlary 43750 Vals-près-le-Puy

M1 DUP + L7, O4 DUP, R1 Cessibilité

Monsieur, Jean-Luc Imbert propriétaire de la parcelle AL 87, adresse un courriel (6 p) et un courrier (5 p) comprenant une lettre et 2 pièces annexes. Puis le 13 mai il intervient à la permanence et inscrit 2 observations l'une sur le registre DUP, l'autre sur le registre cessibilité.

Dans ses interventions, il confirme tout ce qu'il a pu formuler lors de l'enquête sur le PLU et s'interroge sur le partenariat public privé dans le contexte où il ne fait pas l'unanimité. Il apporte sa vision et la place tenue par un élu. Il constate que le PLU n'est toujours pas approuvé et a reçu un avis défavorable en l'état pour la partie sud du projet. Il dit que le PUP n'est pas en cohérence avec le PADD et ne respecte pas l'intérêt général. Enfin il signale que le PUP fait disparaître la pièce principale du dernier exploitant agricole de la commune.

La voirie du PUP St-Benoît sud n'est pas d'utilité publique car ce projet a pour but la valorisation de terrains privés et qui voudraient faire financer une partie de leur projet par la collectivité.

Il considère que cette voirie est une aberration concernant la protection de l'environnement car, ; trop proche du ruisseau qui regorge de faune et de flore. Bravo à ceux qui veulent détruire l'écosystème !!

Pour justifier cette voirie, il est prévu un lotissement communal et des logements sociaux qu'il serait plus judicieux de positionner à proximité du centre.

Il est temps de reprendre du bon sens et de préférer l'intérêt général et la protection de la nature au détriment de l'enrichissement de quelques-uns.

Depuis l'origine du PUP sa parcelle est concernée. Il a fait part de son opposition (car il est en contradiction avec les objectifs du PLU). Il s'est trouvé exclu du PUP. On lui a proposé le rachat

[Enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier Saint Benoit Sud](#)

de 423 m² à 12 € le m². Personne n'a tenu compte que cette voirie allait détruire son puits perdu, une partie de son épandage, sa cabane de jardin, son poulailler, quelques arbres fruitiers et l'accès au ruisseau.

Un géomètre a réalisé un arpentage inexact et la commune lui a proposé de financer sa rectification dans le cas où il accepterait de vendre 423 m² de terrain.

Il s'interroge : jusqu'où faudra-t-il aller pour être entendu ?

Les pièces annexes concernent la lettre adressée au commissaire enquêteur du Plu et son avis motivé.

Sans doute inquiet de la bonne prise en charge de ses observations il multiplie les interventions.

Une partie de ses observations se réfère au PLU.

Une autre concerne la place supposée tenue par un élu.

Ces deux parties sont hors du champ de cette enquête publique.

Quant à la voirie il considère qu'elle n'est pas d'utilité publique ayant pour but la valorisation d'intérêts privés.

Il aborde aussi la question de l'environnement et la préservation de l'écosystème.

La SPL fournit les mêmes éléments que dans les observations ci-dessus.

Pour ma part j'ai déjà évoqué ci-dessus ces divers éléments.

M. et Mme PRADINES Léon

O5 DUP

Sur le registre DUP Danièle Pradines (parcelle AL 83) écrit qu'elle est favorable à la viabilisation du PUP et à la création de la voirie prévue.

Oralement, elle fait part de son impatience de voir le projet se réaliser.

De plus ils ont déjà vendu le terrain nécessaire à la future voie.

Madame Danièle PRADINES intervient pour faire le point sur l'avancement du projet et s'étonne de sa lenteur.

Je note son accord pour la viabilisation et la création de la voirie.

Je note aussi dans la réponse de la SPL que la partie de la parcelle AL 83 fait seulement l'objet d'une promesse de vente.

Mmes PIGEON CHABANON Colette, CHABANON Hélène, BLANCHON Marie France

Enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier Saint Benoit Sud

O6 DUP

Il m'a semblé utile de recevoir séparément M. Max HUGUENIN arrivé en même temps.

Propriétaires indivis de la parcelle AL 78, sur le registre DUP elles notent qu'elles sont tout à fait favorables à la viabilisation du PUP et à la création de la voirie prévue.

Oralement, elles s'étonnent que ce dossier n'avance pas plus rapidement.

Ces dames représentent une partie des propriétaires indivis de la parcelle AL 78.

Je note qu'elles approuvent le projet mais, s'étonnent de la lenteur de la procédure.

M. HUGUENIN Max Résidence Lafayette 1, rue Sinety 43750 Vals

L5 DUP

Max Huguenin remet une lettre (3 p + 3 annexes). Dans le cadre de cette enquête conjointe relative au projet de création d'une voirie publique sur la zone Saint Benoit Sud à Vals-près-le-Puy. Il l'a consulté dossier, le jeudi 9 mai 2019.

A sa lecture et comme dans l'enquête du PLU, MM. Mourgues et Imbert ont apporté des observations sur les enquêtes et l'ont nommé en tant que principal animateur de ce projet et surtout principal bénéficiaire de ce PUP.

Il fait l'historique de l'opération depuis 2016 d'abord un objectif limité puis une action sur l'ensemble du secteur Saint-Benoît-sud.

Aussi, contrairement à ce qui a été écrit à plusieurs reprises par Mrs Mourgues, Imbert et Huguenin Serge, le projet n'avait pas besoin du PUP pour voir le jour.

Il était présent à la réunion publique du 31 mars 2016 en qualité de propriétaire privé de la parcelle AL 79 (3986 m²) et non d'élu de la Commune. En aucun cas je n'ai coanimé celle-ci. Il rappelle qu'en 1978 M Mourgues avait tenté une opération de même style.

MM. Mourgues et Imbert indiquent qu'ils seraient propriétaire de 9908 m² (3980+3682+2246), soit près d'un hectare sur les 7 ha du PUP et les 14 ha du PLU. En réalité, il dit être propriétaire en totalité de la parcelle AL79, soit 3 980 m², la parcelle AL 84, de 2 246 m², étant en indivision. Pour les 3682m², il voudrait la communication du titre de propriété ou du relevé cadastral du propriétaire.

Etant adjoint à l'urbanisme et propriétaire, faisant référence à l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, il n'a pas pris part à la discussion et au vote lors de chaque délibération portant sur cette opération. Avec Mme IMBERT (propriétaire AL87), ils sont sortis de la salle.

Il s'étonne de voir dans le courrier de M. Mourgues « certains démarchés m'ont même dit avoir été harcelés ! ».

Pour M. Huguenin Serge, il lit sur le registre à la date du 24 avril 2019, que « le PUP et la voirie n'ont un intérêt que pour l'adjoint à l'urbanisme, ne voyant que ses propres intérêts personnels »

Ce détracteur, qui est aussi mon frère, ignore les règles d'urbanisme.

En annexe, il fournit un relevé cadastral de sa propriété et courrier ancien de 1978.

M. Max HUGUENIN est arrivé avec Mmes PIGEON CHABANON Colette, CHABANON Hélène, BLANCHON Marie France. Compte tenu du contexte, il m'a semblé utile de le recevoir séparément.

Dans les documents remis M. Max HUGUENIN apporte les documents cadastraux précisant les propriétés lui appartenant en propre ou en indivision.

Une lettre de la SPL adressée à Monsieur le préfet rectifie les erreurs intervenues dans le dossier.

Il est évidemment favorable au projet.

Sur les autres aspects, le commissaire enquêteur n'a pas de commentaire à faire.

M. JOUJON Philippe

L6 DUP

Monsieur Philippe JOUJON dans le cadre de ses fonctions municipales : Conseiller délégué exerçant le mandat spécial " Cadre de vie et action de proximité de la Commune de Vals-près-le-Puy, me remet une lettre (1 p) en réponse au courrier du 23 avril 2019 (O1 DUP, L1 DUP, L2 Parcellaire). Ayant consulté le dossier d'enquête publique, il constate qu'il est cité « Quand on y ajoute que ce maigre résultat est le fruit d'un démarchage actif de Max Huguenin, aidé parfois de Philippe JOUJON... ».

Il tient à rectifier ces propos qui sont non fondés et non prouvés et certifie n'avoir effectué aucun démarchage sur ce projet et n'avoir exercé aucune influence et n'avoir aucun intérêt à tirer de l'opération Saint Benoit Sud.

Il a accepté de suivre ce dossier suite à la demande de Monsieur le Maire car il estime que ce projet de création de voie est d'utilité publique.

Le commissaire enquêteur n'a pas de commentaire à faire sur ce sujet

7. LETTRE DE LA COMMUNE

Dans un courrier qui m'est adressé par M. ROYET Maire de Vals, daté du 21 mai 2019, il me fait savoir que les élus souhaitent approuver le PLU tel qu'il a été arrêté en juillet 2018 et que la délibération n'interviendra qu'en septembre 2019 (annexe 5)

8. MAIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION

Suite à mon interrogation, la SPL me fait parvenir copie d'un mail indiquant que la collectivité prendrait en charge la liaison entre le futur pont sur le Riou et la voirie de la zone de Chirel (annexe 6).

9. COMMENTAIRES SUR LE PROJET ET LES OBSERVATIONS

Cette enquête publique a eu un caractère très particulier dans la mesure où elle a eu lieu dans la continuité de celle du PLU de la commune alors que celui-ci bien qu'ayant obtenu un avis favorable comporte une réserve du commissaire enquêteur qui porte sur l'aménagement de la partie sud du projet de Saint Benoît sud.

D'ailleurs le PLU ne sera pas approuvé avant septembre 2019 comme en témoigne la lettre de M. le Maire de Vals-près-le Puy et que l'intention d'approuver ne peut valoir approbation.

Je ne pouvais donc pas, pour la présente enquête ignorer cette situation comme l'aurait voulu les porteurs du projet.

Sur les observations formulées, je note que des opinions favorables ont été formulées et de plus la plupart des propriétaires ont signé les conventions PUP et les compromis de vente de l'emprise de la voirie.

Une opposition portait sur la protection des berges du Riou.

Les autres oppositions avaient trait tout autant sur le PLU, sur le PUP ou sur la création de la voirie et les aménagements de réseaux. De plus elles se situaient dans le cadre d'une opposition familiale, de voisinage et du rôle d'élus municipaux dans ce dossier.

Deux élus se trouvant mis en cause ont cru devoir apporter leurs observations voire leurs démentis

Il ne pouvait être du rôle du commissaire enquêteur d'entrer dans ces considérations.

Malgré cela, l'enquête s'est déroulée paisiblement sans heurt.

Fait à SANSSAC-L'EGLISE le 13 juin 2019

Le commissaire enquêteur

Jean-Philippe BOST

ANNEXE 1
Certificat d'affichage



Le 8 avril 2019

SERVICE ADMINISTRATIF

CONSTAT D’AFFICHAGE

COMMUNE DE VALS PRES LE PUY- SOCIETE PUBLIQUE LOCALE DU VELAY

Objet : Projet de création d'une voirie publique permettant l'équipement et la viabilisation des terrains de la zone Saint Benoit Sud, au profit de la société publique locale du Velay
Référence : arrêté préfectoral n° BCTE 2019/32 du 20 mars 2019 prescrivant l'ouverture des enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier
Durée de l'enquête : du 24 avril 2019 à 9 heures au 13 mai 2019 à 17 heures.

Le Maire de Vals-près-Le Puy, certifie, qu'à partir du 8 avril 2019, :

- les avis d'enquêtes publiques ont été affichés sur le panneau lumineux, les panneaux intérieurs et extérieurs de la mairie, ainsi que sur le secteur St Benoit
- le dossier d'enquête et le registre d'enquête publique sont mis à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Vals-près-Le Puy
- le dossier d'enquête a été également téléchargeables sur le site internet de la mairie : <http://www.vals-pres-le-puy.fr/>

Le présent certificat est établi pour servir et valoir ce que de droit.

A Vals-près-Le Puy, le 8 avril 2019

Le Maire, **Alain ROYET**



Mairie de Vals-Près-Le Puy
Place du Monastère - 43750 Vals-Près-Le Puy
T. 04 71 05 77 77 - F. 04 71 05 64 98 - M. mairie@vals-pres-le-puy.fr
www.vals-pres-le-puy.fr

ANNEXE 2 Parutions presse

PRÉFET DE LA HAUTE-LOIRE
Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLICAIN FRANÇAIS
PRÉFET DE LA HAUTE-LOIRE
COMMUNE DE VALLS-PRIS-LE-PUY

AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES

Projet de création d'une Voie Publique permettant l'équipement et la stabilisation des terrains de la zone Saint Benoit Sud, au profit de la société publique locale du Valay

Cette notice a été déposée au service préfectoral de l'ICTE 2018/02 du 20 mars 2019 permettant l'accès aux enquêtes publiques prévues à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier, le projet de création d'une voie publique permettant l'équipement et la stabilisation des terrains de la zone Saint Benoit Sud à Valls-Pris-le-Puy sera soumise aux formalités des enquêtes publiques prévues à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier du 29 avril 2019 à 9 heures au 13 mai 2019 à 12 heures.

Pendant cette période, le public pourra prendre connaissance des dossiers d'enquête à la Mairie de Valls-Pris-le-Puy, où il sera délivré, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

Mémoires du Sieur et de la Dame de l'Etat de l'Etat, les observations adressées aux propriétaires et au Maire de Valls-Pris-le-Puy, ainsi qu'à la Préfecture de la Haute-Loire.

Les observations pourront être consignées sur les registres d'enquête déposés en mairie ou adressés au Commissaire Enquêteur en mairie de Valls-Pris-le-Puy selon les modalités prévues par l'article susdit.

Ces registres en qualité de Commissaire Enquêteur, M. Jean-Michel BOUÏ, à l'adresse des observations du public, à la Mairie de Valls-Pris-le-Puy et :

- mercredi 24 mai de 9 heures à 12 heures
- jeudi 13 mai de 14 heures à 17 heures

Les conclusions seront établies et homologuées avec le dossier d'enquête dans le délai maximum d'un mois à compter de la date de clôture.

À l'issue de l'enquête, copie du rapport et des conclusions envoyées au Commissaire Enquêteur sera déposée à la Mairie de Valls-Pris-le-Puy et à la Préfecture de la Haute-Loire.

Toutes personnes physiques ou morales concernées par la communication des conclusions prévues au Commissaire Enquêteur, relatives à l'utilité publique du projet. Les demandes de communication de ces conclusions devant être adressées à la Préfecture de la Haute-Loire (Division de la circulation et de la signalisation - Bureau des autorisations temporaires et de l'inséparabilité).

La présente notice est déposée au service préfectoral de l'ICTE 2018/02.

Samedi 13 avril 2019

Le service 3114 3.1.1115 du Centre de l'Information pour tous services publics, ci-dessus reproduit.

En vue de la création d'une voie publique, l'enquêteur sollicite aux propriétaires et aux usagers intéressés, soit l'avis d'opposition de l'enquêteur, soit l'avis déclaratif d'utilité publique, soit l'avis de cessibilité, soit l'avis de cessibilité de l'exploitant, le propriétaire et l'exploitant sont tenus de répondre et de faire connaître à l'enquêteur les données, notamment, sous ce qui est de droit d'exploiter, d'habiter ou d'usage et sous ce qui est de droit d'exploiter, d'habiter ou d'usage et de faire connaître à l'exploitant, à défaut de quoi le service préfectoral de l'ICTE 2018/02.

TOUTE VOIE

PRÉFET DE LA HAUTE-LOIRE
Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLICAIN FRANÇAIS
PRÉFET DE LA HAUTE-LOIRE
COMMUNE DE VALLS-PRIS-LE-PUY

AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES

Projet de création d'une Voie Publique permettant l'équipement et la stabilisation des terrains de la zone Saint Benoit Sud, au profit de la société publique locale du Valay

Cette notice a été déposée au service préfectoral de l'ICTE 2018/02 du 20 mars 2019 permettant l'accès aux enquêtes publiques prévues à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier, le projet de création d'une voie publique permettant l'équipement et la stabilisation des terrains de la zone Saint Benoit Sud à Valls-Pris-le-Puy sera soumise aux formalités des enquêtes publiques prévues à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier du 29 avril 2019 à 9 heures au 13 mai 2019 à 12 heures.

Pendant cette période, le public pourra prendre connaissance des dossiers d'enquête à la Mairie de Valls-Pris-le-Puy, où il sera délivré, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

Mémoires du Sieur et de la Dame de l'Etat de l'Etat, les observations adressées aux propriétaires et au Maire de Valls-Pris-le-Puy, ainsi qu'à la Préfecture de la Haute-Loire.

Les observations pourront être consignées sur les registres d'enquête déposés en mairie ou adressés au Commissaire Enquêteur en mairie de Valls-Pris-le-Puy selon les modalités prévues par l'article susdit.

Ces registres en qualité de Commissaire Enquêteur, M. Jean-Michel BOUÏ, à l'adresse des observations du public, à la Mairie de Valls-Pris-le-Puy et :

- mercredi 24 mai de 9 heures à 12 heures
- jeudi 13 mai de 14 heures à 17 heures

Les conclusions seront établies et homologuées avec le dossier d'enquête dans le délai maximum d'un mois à compter de la date de clôture.

À l'issue de l'enquête, copie du rapport et des conclusions envoyées au Commissaire Enquêteur sera déposée à la Mairie de Valls-Pris-le-Puy et à la Préfecture de la Haute-Loire.

Toutes personnes physiques ou morales concernées par la communication des conclusions prévues au Commissaire Enquêteur, relatives à l'utilité publique du projet. Les demandes de communication de ces conclusions devant être adressées à la Préfecture de la Haute-Loire (Division de la circulation et de la signalisation - Bureau des autorisations temporaires et de l'inséparabilité).

La présente notice est déposée au service préfectoral de l'ICTE 2018/02.

Samedi 13 avril 2019

Le service 3114 3.1.1115 du Centre de l'Information pour tous services publics, ci-dessus reproduit.

En vue de la création d'une voie publique, l'enquêteur sollicite aux propriétaires et aux usagers intéressés, soit l'avis d'opposition de l'enquêteur, soit l'avis déclaratif d'utilité publique, soit l'avis de cessibilité, soit l'avis de cessibilité de l'exploitant, le propriétaire et l'exploitant sont tenus de répondre et de faire connaître à l'enquêteur les données, notamment, sous ce qui est de droit d'exploiter, d'habiter ou d'usage et sous ce qui est de droit d'exploiter, d'habiter ou d'usage et de faire connaître à l'exploitant, à défaut de quoi le service préfectoral de l'ICTE 2018/02.

TOUTE VOIE

PRÉFET DE LA HAUTE-LOIRE
Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLICAIN FRANÇAIS
PRÉFET DE LA HAUTE-LOIRE
COMMUNE DE VALLS-PRIS-LE-PUY

AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES

Projet de création d'une Voie Publique permettant l'équipement et la stabilisation des terrains de la zone Saint Benoit Sud, au profit de la société publique locale du Valay

Cette notice a été déposée au service préfectoral de l'ICTE 2018/02 du 20 mars 2019 permettant l'accès aux enquêtes publiques prévues à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier, le projet de création d'une voie publique permettant l'équipement et la stabilisation des terrains de la zone Saint Benoit Sud à Valls-Pris-le-Puy sera soumise aux formalités des enquêtes publiques prévues à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier du 29 avril 2019 à 9 heures au 13 mai 2019 à 12 heures.

Pendant cette période, le public pourra prendre connaissance des dossiers d'enquête à la Mairie de Valls-Pris-le-Puy, où il sera délivré, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

Mémoires du Sieur et de la Dame de l'Etat de l'Etat, les observations adressées aux propriétaires et au Maire de Valls-Pris-le-Puy, ainsi qu'à la Préfecture de la Haute-Loire.

Les observations pourront être consignées sur les registres d'enquête déposés en mairie ou adressés au Commissaire Enquêteur en mairie de Valls-Pris-le-Puy selon les modalités prévues par l'article susdit.

Ces registres en qualité de Commissaire Enquêteur, M. Jean-Michel BOUÏ, à l'adresse des observations du public, à la Mairie de Valls-Pris-le-Puy et :

- mercredi 24 mai de 9 heures à 12 heures
- jeudi 13 mai de 14 heures à 17 heures

Les conclusions seront établies et homologuées avec le dossier d'enquête dans le délai maximum d'un mois à compter de la date de clôture.

À l'issue de l'enquête, copie du rapport et des conclusions envoyées au Commissaire Enquêteur sera déposée à la Mairie de Valls-Pris-le-Puy et à la Préfecture de la Haute-Loire.

Toutes personnes physiques ou morales concernées par la communication des conclusions prévues au Commissaire Enquêteur, relatives à l'utilité publique du projet. Les demandes de communication de ces conclusions devant être adressées à la Préfecture de la Haute-Loire (Division de la circulation et de la signalisation - Bureau des autorisations temporaires et de l'inséparabilité).

La présente notice est déposée au service préfectoral de l'ICTE 2018/02.

Samedi 13 avril 2019

Le service 3114 3.1.1115 du Centre de l'Information pour tous services publics, ci-dessus reproduit.

En vue de la création d'une voie publique, l'enquêteur sollicite aux propriétaires et aux usagers intéressés, soit l'avis d'opposition de l'enquêteur, soit l'avis déclaratif d'utilité publique, soit l'avis de cessibilité, soit l'avis de cessibilité de l'exploitant, le propriétaire et l'exploitant sont tenus de répondre et de faire connaître à l'enquêteur les données, notamment, sous ce qui est de droit d'exploiter, d'habiter ou d'usage et sous ce qui est de droit d'exploiter, d'habiter ou d'usage et de faire connaître à l'exploitant, à défaut de quoi le service préfectoral de l'ICTE 2018/02.

TOUTE VOIE

ANNONCES LÉGALES ET ADMINISTRATIVES

Liberté • Égalité • Fraternité
REPUBLICAIN FRANÇAIS
PRÉFET DE LA HAUTE-LOIRE
COMMUNE DE VALLS-PRIS-LE-PUY

AVIS D'ENQUÊTES PUBLIQUES

Projet de création d'une Voie Publique permettant l'équipement et la stabilisation des terrains de la zone Saint Benoit Sud, au profit de la société publique locale du Valay

Cette notice a été déposée au service préfectoral de l'ICTE 2018/02 du 20 mars 2019 permettant l'accès aux enquêtes publiques prévues à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier, le projet de création d'une voie publique permettant l'équipement et la stabilisation des terrains de la zone Saint Benoit Sud à Valls-Pris-le-Puy sera soumise aux formalités des enquêtes publiques prévues à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier du 29 avril 2019 à 9 heures au 13 mai 2019 à 12 heures.

Pendant cette période, le public pourra prendre connaissance des dossiers d'enquête à la Mairie de Valls-Pris-le-Puy, où il sera délivré, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie.

Mémoires du Sieur et de la Dame de l'Etat de l'Etat, les observations adressées aux propriétaires et au Maire de Valls-Pris-le-Puy, ainsi qu'à la Préfecture de la Haute-Loire.

Les observations pourront être consignées sur les registres d'enquête déposés en mairie ou adressés au Commissaire Enquêteur en mairie de Valls-Pris-le-Puy selon les modalités prévues par l'article susdit.

Ces registres en qualité de Commissaire Enquêteur, M. Jean-Michel BOUÏ, à l'adresse des observations du public, à la Mairie de Valls-Pris-le-Puy et :

- mercredi 24 mai de 9 heures à 12 heures
- jeudi 13 mai de 14 heures à 17 heures

Les conclusions seront établies et homologuées avec le dossier d'enquête dans le délai maximum d'un mois à compter de la date de clôture.

À l'issue de l'enquête, copie du rapport et des conclusions envoyées au Commissaire Enquêteur sera déposée à la Mairie de Valls-Pris-le-Puy et à la Préfecture de la Haute-Loire.

Toutes personnes physiques ou morales concernées par la communication des conclusions prévues au Commissaire Enquêteur, relatives à l'utilité publique du projet. Les demandes de communication de ces conclusions devant être adressées à la Préfecture de la Haute-Loire (Division de la circulation et de la signalisation - Bureau des autorisations temporaires et de l'inséparabilité).

La présente notice est déposée au service préfectoral de l'ICTE 2018/02.

Samedi 13 avril 2019

Le service 3114 3.1.1115 du Centre de l'Information pour tous services publics, ci-dessus reproduit.

En vue de la création d'une voie publique, l'enquêteur sollicite aux propriétaires et aux usagers intéressés, soit l'avis d'opposition de l'enquêteur, soit l'avis déclaratif d'utilité publique, soit l'avis de cessibilité, soit l'avis de cessibilité de l'exploitant, le propriétaire et l'exploitant sont tenus de répondre et de faire connaître à l'enquêteur les données, notamment, sous ce qui est de droit d'exploiter, d'habiter ou d'usage et sous ce qui est de droit d'exploiter, d'habiter ou d'usage et de faire connaître à l'exploitant, à défaut de quoi le service préfectoral de l'ICTE 2018/02.

TOUTE VOIE

PETITES ANNONCES

Voire petite annonce par téléphone au 0 825 818 818

Service 3114 3.1.1115
Centre de l'Information pour tous services publics

ANNEXE 3
Lettre de la SPL



Le Puy-en-Velay, le 17 avril 2019

Monsieur Franck PAILLON
Président Directeur Général
SPL DU VELAY

A

M. LE PREFET de la Haute Loire
6 Avenue du Général de Gaulle
43000 LE PUY EN VELAY

N°Réf. : JMLF/TS/109/19

Objet : DUP et cessibilité - PUP Zone NA2 St Benoit Sud à VALS PRES LE PUY

Rectificatif concernant les propriétaires de la parcelle AL 82 (non concernés par la procédure DUP et cessibilité)

Monsieur Le Préfet,

Monsieur Max HUGUENIN a été identifié comme propriétaire de la parcelle AL 82 dans les tableaux fonciers pages 8, 9, 44, 52, 54 du dossier de DUP, et dans le tableau récapitulatif de la chambre d'agriculture en annexe 10.13 au dossier de DUP, déposés le 9 janvier 2019 auprès des services de la préfecture.

Cette information résulte de la convention PUP et de son 1er avenant qui, sur la page de garde, identifiait Mr HUGUENIN et son épouse en tant que propriétaires et signataires des pièces.

Après vérification, M. HUGUENIN et son épouse n'étaient pas propriétaires mais avaient signé en mars 2017 un compromis de vente avec les propriétaires de ladite parcelle AL 82, précisant en condition particulière que le vendeur donnait tout pouvoir à l'acquéreur pour signer tout document relatif au PUP.
L'acte authentique n'étant pas signé à ce jour, les propriétaires de la parcelle AL 82 sont toujours à ce jour :

Mr LANGLADE JEAN LOUIS ROGER GEORGES domicilié à CABRIERES (30210)
Mr RANQUET PAUL ADOLPHE JULIEN domicilié à COUBON (43700)
Mr LANGLADE DANIEL MAX ADOLPHE domicilié à St PRIEST (69 800)

L'objet de l'enquête publique, conjointe à la cessibilité, ne porte pas sur la parcelle AL 82 car hors emprise de la voirie PUP.

Cela étant, nous nous permettons de vous adresser ce courrier afin de rectifier l'erreur d'identification des propriétaires de la parcelle AL 82.

Restant à votre disposition pour toute précision, veuillez agréer, Monsieur Le Préfet, l'expression de nos salutations distinguées.

M. Franck PAILLON

PDG SPL
SPL DU VELAY
13, Place du Breut
43000 Le Puy-en-Velay

Tel : 04 71 02 62 62

SA au capital de 238 000 euros - n° Siret : 752 823 516 00021
13 place du Breut - 3^{ème} étage - 43000 LE PUY-EN-VELAY
Tél : 04 71 02 62 62 - Fax : 04 71 02 38 39

ANNEXE 4

PV de Synthèse et réponses de la SPL

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

COMMUNE DE VALS-PRES-LE -PUY

Enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier Saint Benoit Sud, au profit de la Société publique locale du Velay (SPLV)

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

2. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. Objet de l'enquête

La présente enquête publique conjointe regroupe :

- L'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet d'équipement et de viabilisation des terrains de la zone Saint Benoit Sud à Vals-près-le-Puy ;
- L'enquête parcellaire de cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération.

Cet ensemble est nécessaire et préalable à l'aménagement d'un projet urbain partenarial (PUP) au lieu de Saint-Benoît-sud entre le ruisseau du Riou et la voie d'accès au village de Prarlary.

2.2. Lieu, dates, et durée de l'enquête

Cette enquête conjointe s'est déroulée à la mairie de Vals-près-le-Puy pendant 20 jours consécutifs, du 24 avril 2019 à 9 heures au 13 mai 2019 à 17 heures.

10. DEROULEMENT

10.1. Permanences du Commissaire-Enquêteur

La première permanence, comme prévu s'est tenue le 24 avril 2019, en mairie de Vals-près-le-Puy de 9 h à 12 h 15 dans la salle du conseil. J'ai reçu 6 personnes dont 2 couples.

La deuxième permanence s'est tenue, le 13 mai 2019 de 14 h à 17 h 30 dans une salle du 2^{ème} étage. J'ai reçu 8 personnes dont 3 pour une même observation.

10.2. Observations sur le déroulement de l'enquête

Cette enquête s'est déroulée normalement sans difficulté. Le public et notamment les propriétaires de parcelles ont pu s'exprimer longuement.

10.3. Difficulté rencontrée

Dès ma nomination en qualité de commissaire enquêteur, je me suis trouvé confronté à une difficulté liée à la procédure d'élaboration du PLU en cours. Dès lors, je suis intervenu auprès de la préfecture de Haute-Loire et de la SPL du Velay afin de voir s'il ne serait pas opportun de décaler la présente enquête. Ce qui n'a pas été accepté par la SPL, laquelle arguant que les deux procédures ne sont pas liées et que l'enquête DUP doit être conduite. De plus la préfecture a pris l'arrêté de lancement de la procédure le 20 mars 2019.

En date du 22 avril 2019, j'ai pris connaissance de l'avis motivé du commissaire enquêteur du PLU et notamment, de la réserve qu'il a formulée sur le secteur de Saint-Benoît-sud, là ou porte la demande de DUP.

Le 26 mars j'ai à nouveau alerté la SPL sur la difficulté que représentait le délai d'approbation du PLU. **Toute information à ce sujet serait utile.**

11. LES INTERVENTIONS DU PUBLIC

Enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier Saint Benoit Sud

11.1. Observations du public et analyse

Lors des 2 permanences la présence du public a été continue nécessitant de longues explications sur le PLU et la réserve formulée ; concernant le PUP, la situation personnelle des intervenants ; les oppositions familiales et la part prise par un élu municipal.

Certes, il faudra faire un tri entre tout ceci, pour s'en tenir au contenu de l'enquête publique conjointe.

Beaucoup d'intervenants ont remis des lettres et documents annexes. Parmi lesquels il est difficile de faire la part de ce qui revient à la DUP et à la cessibilité.

11.2. Contributions à l'enquête

O - observation sur le registre ; L - lettre remise ; M - Mail reçu

Identifications	Observations	Réponses de la SPL
<p>M. MOURGUES Norbert 9 Route de Pranlary 43750 Vals-près-le-Puy</p> <p>O1 DUP L1 DUP L2 Cessibilité</p>	<p>Il inscrit une observation sur le registre DUP et me remet 2 courriers :</p> <p>Le premier (3 pages) concernant la DUP accompagné de 6 documents (7 pages). Le second (2 p.) concernant sa parcelle AL 86 avec 3 documents (3 p.).</p> <p>1-Dans son observation il confirme tout ce qu'il a pu dire ou écrire sur l'urbanisation. Le PUP n'est pas un outil d'urbanisation mais de financement. Il était particulièrement anormal de faire ce PUP conduit par l'adjoint à l'urbanisation très au courant de la chronologie des opérations.</p> <p>2-Sa première lettre analyse tout ce qui concerne l'urbanisation du secteur au regard du POS et du dossier du PLU et notamment de l'avis du commissaire enquêteur du PLU qui a émis une réserve sur une partie de l'urbanisation de la zone de la Zone Saint-Benoît-sud.</p> <p>Il conteste le déroulement des opérations en la présence de la caducité du POS et de l'absence de PLU. Il signale ce qui lui apparaît des anomalies dans la signature de différents documents du dossier. Il évoque la réserve formulée par le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique du PLU</p>	<p>1-Le contenu du dossier DUP/cessibilité est conforme à la procédure (se référer à l'art. 1.1.1 du dossier DUP/cessibilité concernant les textes régissant l'enquête). Avant prescription de l'enquête par arrêté préfectoral rendu le 20.03.19 par la préfecture, les services de l'Etat et notamment la DDT ont préalablement examiné le dossier.</p> <p>Concernant M. HUGUENIN adjoint à la ville de VALS, un courrier rectificatif a été transmis le 18.04.19 au commissaire enquêteur au cours de l'enquête publique pour la DUP/cessibilité. Celui-ci étant en réalité propriétaire de la parcelle AL 79 (3 980m²), et en indivision sur la parcelle AL 84 (2 246 m²). De plus, dans le cadre des délibérations prises dans le cadre du secteur SAINT BENOIT, M. HUGUENIN ainsi que Mme IMBERT n'ont pris part à aucune décision et vote (voir les délibérations en annexe de la DUP/cessibilité).</p> <p>voir également la réponse de M. Max HUGUENIN en bas du présent tableau.</p> <p>Concernant M. Philippe JOUJON, voir également la réponse de M. Philippe JOUJON en bas du présent tableau.</p> <p>2-L'urbanisation de la zone saint Benoît Sud concerne l'objet de l'enquête publique du PLU. voir en annexe 1 la note sur le projet St Benoît sud jointe au présent document.</p> <p>Pour rappel, la SPL agissant en qualité de concessionnaire auprès de la ville de VALS, a constitué et déposé le dossier de demande de DUP valant cessibilité (se référer à l'art. 1.2 du dossier DUP/cessibilité et à la délibération annexée).</p> <p>Les enjeux de la création de cette voirie ont été énumérés dans le dossier de DUP/cessibilité (art. 1.6.4), à savoir : les potentielles contraintes minimisées, l'infrastructure principale et structurante du coteau de St Benoît sud (conformément à l'ancien POS, au PADD, OAP et futur PLU), la réalisation technique des réseaux permettant l'urbanisation de la zone, la liaison inter-quartiers bénéficiant aux habitants de l'agglomération (le Puy en Velay/Chirel/centre-ville de VALS), la fluidification des flux, la déserte par les transports en commun (TUDIP) et voies douces, une nouvelle offre de logements mixtes permettant de rattraper son retard et de renforcer l'attractivité des équipements publics, etc.</p> <p>Pour rappel, c'est à l'initiative des propriétaires de la zone St Benoît que le projet de PUP a été monté (voir l'annexe 1 de la note sur le projet St Benoît sud jointe au présent document), donnant lieu à 15 conventions en mars 2017 avec la plupart des propriétaires privés (ces annexes ont été annexées au dossier DUP/cessibilité) sur la zone comptabilisant 17 propriétaires privés au total. Cette convention régit un certain nombre de règles, y compris des clés de répartition des coûts travaux et honoraires</p>

	<p>3-Dans sa 2^{ème} lettre sur la cessibilité, il évoque sa parcelle AL 86 et les dérives mercantiles récentes. Il s'est exprimé sur le sujet lors de l'enquête sur le PLU et lors d'une rencontre avec M. le Maire. Il parle de pression de la SPL pour obtenir son accord. Enfin il évoque une anomalie de cadastre et de ce fait ne veut pas laisser établir un acte de vente qui confirmerait cette anomalie.</p>	<p>techniques entre la collectivité et les propriétaires de la zone, suivant 5 tranches travaux reprises en art. 1 et dans les tableaux de détail 1 et 2 des conventions PUP. La 5^{ème} tranche concerne justement le raccordement de la voirie objet de la DUP/cessibilité avec la zone commerciale de Chirel des portes occitanes, permettant ainsi le désengorgement des axes actuellement empruntés et passant par le centre bourg saturé. Cette voirie, en plus de désenclaver la zone, permettra le passage de nouveaux réseaux utiles dans le cadre du futur PLU, mais aussi permettra la création de cheminements doux. Ainsi, les habitants de l'agglomération pourront bénéficier de ce nouvel axe.</p> <p>Pour précision, l'avis qui a été donné par la commissaire enquêteur du PLU est favorable, avec une réserve sur la zone de st Benoit sud. La ville a transmis le 27.05.19 un courrier au commissaire enquêteur de la DUP/cessibilité dans lequel elle évoque la volonté d'approuver le PLU en septembre 2019 avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone de st Benoit sud.</p> <p>3- La parcelle AL 86 étant déjà construite, aucune convention n'a été conclue en 2017. Un document d'arpentage a cependant été signé le 29.09.17 pour détacher 484m² de la parcelle AL 86 en vue de signer un acte de vente avec la SPLV. De même pour la parcelle voisine AL 87 pour détacher 423 m² de la parcelle AL 87 en vue de signer un acte de vente avec la SPLV. Par conséquent, les 2 propriétaires étaient initialement favorables au projet de voirie puisque les DA ont été signés. Cependant, un sujet d'implantation de limite séparative entre les parcelles AL 86 et AL 87 est intervenue (hors champs d'application du projet de voirie). La SPL a alors proposé de débloquer de la situation en prenant en charge les frais de géomètre dans le cadre de la vente des terrains détachés (423 et 484 m² des parcelles AL 87 et AL 86) pour rétablir l'implantation de la limite séparative qui ne concernait pas la future voirie. Egalement, le prix de cession à 12€/m² de terrain avait fait l'objet de discussions (prix défini par les Domaines et identique à ceux conclus dans les conventions PUP). La proposition de la SPLV ainsi qu'aucune autre négociation n'a abouti.</p>
<p>M. RIEU Antonin 8, Chemin de Bonnassou 43750 Vals-près-le-Puy O2</p>	<p>Il remet un extrait de plan cadastral ancien (1 p.). Il est d'accord avec la création de la voie du PUP et qu'elle se fasse au plus vite.</p> <p>1-Il demande de ne plus laisser circuler sur le chemin de Bonnassou.</p>	<p>1- Pour rappel, les enjeux de la création de cette voirie ont été énumérés dans le dossier de DUP/cessibilité (art. 1.6.4), à savoir : l'infrastructure principale et structurante du coteau de st Benoit sud (conformément à l'ancien POS, au PADD, OAP et futur PLU), la liaison inter-quartiers bénéficiant aux habitants de l'agglomération (le Puy en Velay/Chirel/centre ville de VALS), la fluidification des flux, la déserte par les transports en commun (TUDIP) et voies douces, une nouvelle offre de logements mixtes permettant de rattraper son retard et de renforcer l'attractivité des équipements publics, etc. Par conséquent, le chemin de Bonnassou sera moins emprunté.</p>
<p>M.et Mme ANDRIEUX Patrice et Nadine Chemin d'Eycenac Les Barlières 43750 Vals-près-le Puy L3 DUP</p>	<p>1-Ils abordent oralement leur situation d'agriculteurs et la perte de terrain que leur occasionnerait l'urbanisation du secteur Saint-Benoît-sud.</p>	<p>1-L'urbanisation de la zone saint Benoit Sud concerne l'objet de l'enquête publique du PLU. (voir en annexe 1 la note sur le projet St Benoit sud jointe au présent document).</p> <p>Pour ce qui est de la perte d'exploitation des terrains sur l'emprise de la voirie objet de la DUP/cessibilité, cela représenterait une surface terrain totale déclarée à la MSA (parcelles AK 223, AK 157, AL 89, AL 83, AL 79, AL 78 et AL 77) de 3 597 m² après document d'arpentage, soit 26% de l'emprise totale la voirie objet de la DUP.</p> <p>En compensation, des négociations avaient débutées entre l'agriculteur, la ville et la SPL pour trouver d'autres terrains. La commune s'était rapprochée de la SAFER pour envisager la prise en charge d'une veille foncière au profit</p>

	<p>2-Ils remettent une lettre (1 page), elle aborde l'avis négatif du commissaire enquêteur du PLU sur cette zone. Elle aborde également l'absence de réflexion après cet avis et la précipitation de la SPL pour poursuivre son projet. Ils relèvent la part d'un adjoint au maire, propriétaire de parcelles, de son avantage immobilier et son implication dans le projet.</p> <p>3-Sur le choix des terrains à urbaniser, il note que le PLU est sensé choisir les terrains à urbaniser sans impacter le moins possible l'agriculture. Il y avait dans le POS des terrains en zone NA2 qui sont reclassés en zone agricole et situés dans le bourg. De toute évidence pour la commune et la SPL, l'expropriation doit être faite. D'autres propriétaires sont contre cette voirie qui va coûter une somme monumentale à la collectivité pour desservir un lotissement en bout de commune et une ouverture de route qui ne sera empruntée que par les habitants de ces lots.</p>	<p>de M. ANDRIEUX. A noter que la SAFER n'a pas exercé son droit de préemption sur la zone pour les parcelles acquises par la SPLV dans le cadre du projet, ce qui démontre que la destination des terrains de st Benoit Sud n'est pas exclusivement agricole. A ce jour, aucun terrain d'entente n'a été trouvé entre les parties.</p> <p>Le montant d'indemnité d'éviction calculé par le service des Domaines dans le cadre de la DUP/cessibilité s'élève à 2 434.60 € (se référer à la conclusion du dossier de DUP/cessibilité et à l'estimation des domaines annexée au dossier de DUP/cessibilité).</p> <p>2- L'urbanisation de la zone saint Benoit Sud concerne l'objet de l'enquête publique du PLU. Voir la note d'accompagnement faisant le point sur le PLU. Pour précision, l'avis qui a été donné par la commissaire enquêteur du PLU est favorable, avec une réserve sur la zone de st Benoit sud.</p> <p>Pour rappel, la SPL agissant en qualité de concessionnaire auprès de la ville de VALS, a constitué et déposé le dossier de demande de DUP valant cessibilité (se référer à l'art. 1.2 du dossier DUP/cessibilité et à la délibération annexée au dossier DUP/cessibilité, ainsi que l'art. 1.5 du dossier DUP/cessibilité concernant les négociations engagées sur le projet avant de demander la DUP/cessibilité). Celui-ci a été déposé en préfecture le 09.01.2019. Après consultation des services de l'état, la préfecture a donné son arrêté en date du 20.03.19 pour l'ouverture de l'enquête publique concernant la DUP valant cessibilité, du 24 avril au 13 mai 2019.</p> <p>Concernant M. HUGUENIN adjoint à la ville de VALS, un courrier rectificatif a été transmis le 18.04.19 au commissaire enquêteur au cours de l'enquête publique pour la DUP/cessibilité. Celui-ci étant en réalité propriétaire de la parcelle AL 79 (3 980m²), et en indivision sur la parcelle AL 84 (2 246 m²). De plus, dans le cadre des délibérations prises dans le cadre du secteur SAINT BENOIT, M. HUGUENIN ainsi que Mme IMBERT n'ont pris part à aucune décision et vote (voir les délibérations en annexe de la DUP/cessibilité).</p> <p>voir également la réponse de M. Max HUGUENIN en bas du présent tableau.</p> <p>3- L'urbanisation de la zone saint Benoit Sud concerne l'objet de l'enquête publique du PLU. Voir la note d'accompagnement faisant le point sur le PLU. Pour rappel, c'est à l'initiative des propriétaires de la zone st Benoit que le projet de PUP a été monté (voir l'annexe 1 de la note sur le projet St Benoit sud jointe au présent document), donnant lieu à la signature de 15 conventions en mars 2017 avec la plupart des propriétaires privés (ces annexes ont été annexées au dossier DUP/cessibilité) sur la zone St Benoit sud, comptabilisant 17 propriétaires privés au total. Cette convention régit un certain nombre de règles, y compris des clés de répartition des coûts travaux et honoraires techniques entre la collectivité et les propriétaires de la zone, suivant 5 tranches travaux reprises en art. 1 et dans les tableaux de détail 1 et 2 des conventions PUP. La 5^{ème} tranche concerne justement le raccordement de la voirie objet de la DUP/cessibilité avec la zone commerciale de Chirel des portes occitanes, permettant ainsi le désengorgement des axes actuellement empruntés et passant par le centre bourg actuellement saturé. Cette voirie, en plus de désenclaver le centre-ville, permettra le passage de nouveaux réseaux utiles dans le cadre du futur PLU, mais aussi permettra la création de cheminements doux. Ainsi, les habitants de l'agglomération pourront bénéficier de ce nouvel axe.</p>
--	---	--

<p>M. et Mme Huguenin Serge et Juliette 21, rue des Moulins 43000 Le-Puy-en-Velay</p> <p>O3 DUP</p>	<p>Oralement ils expriment leur point de vue sur le projet de PUP, sur les relations familiales et notamment l'implication du frère adjoint au maire.</p> <p>1-Sur le registre M. Serge Huguenin s'oppose au PUP et à la voirie qui n'ont d'intérêt que pour l'adjoint à l'urbanisme qui ne voit que son intérêt personnel.</p> <p>Ils joignent copie de 4 documents (4 p.) : Lettre à M. le Maire du 5 juillet 2018 ; participation des propriétaires conventions PUP ; négociations engagées sur le projet ; extrait de l'avis motivé du commissaire enquêteur du PLU.</p>	<p>1- Concernant M. HUGUENIN adjoint à la ville de VALS, un courrier rectificatif a été transmis le 18.04.19 au commissaire enquêteur au cours de l'enquête publique pour la DUP/cessibilité. Celui-ci étant en réalité propriétaire de la parcelle AL 79 (3 980m²), et en indivision sur la parcelle AL 84 (2 246 m²). De plus, dans le cadre des délibérations prises dans le cadre du secteur SAINT BENOIT, M. HUGUENIN ainsi que Mme IMBERT n'ont pris part à aucune décision et vote (voir les délibérations en annexe de la DUP/cessibilité).</p> <p>voir également la réponse de M. Max HUGUENIN en bas du présent tableau.</p>
<p>M. PELISSIER René 3, rue des aubépines 43750 Vals-près-le-Puy</p> <p>L4 DUP</p>	<p>1-Monsieur René Pélissier dans le courrier qu'il me remet (1 p), fait part de son opposition au projet immobilier avec la construction d'une voie d'accès, dans une zone verte, le long du petit ruisseau du Riou qui fait l'objet de cette enquête.</p> <p>Les voies d'eau ont un écosystème réel en tant que flore et faune qui font de nos jours l'objet de grandes interrogations pour l'environnement. Il semble que le village l'ai oublié ou occulté.</p> <p>La particularité de ce ruisseau est la présence naturelle d'écrevisses autochtones. Qu'en adviendra-t-il si tout est bétonné ?</p> <p>2-Un tel projet semble devoir profiter à quelques propriétaires dont les parcelles classées agricoles deviennent constructibles, on peut deviner l'intérêt !!!</p> <p>3-Une consultation des habitants aurait été la bienvenue !</p>	<p>1-Le projet de voirie prévoit une emprise limitée à la création de la voirie, un trottoir et accotement, le long du RIOU avec un pont de franchissement permettant de relier la zone de Chirel au centre ville de VALS. L'impact sur le RIOU sera donc ponctuel : lors de la réalisation du pont. Les mesures de sécurité seront prises et les entreprises devront veiller au respect de l'environnement sur lequel il travaille.</p> <p>Pour rappel, l'étude d'impact n'a pas été demandée sur ce projet. Une demande d'étude au cas par cas a cependant été faite par le cabinet ECO STRATEGIE. Celle-ci donne la nature du sol qui est principalement des cultures et des friches arbustives et herbacées. La ripisylve et boisement seront préservés. Le projet ne se situe pas dans un site naturel protégé (Natura 2000), et est conforme à la législation en matière de la police de l'eau par arrêté préfectoral du 06.10.18.</p> <p>Se référer à l'art. 1.6.3 du dossier DUP/cessibilité, ainsi qu'à la réponse de la DREAL et à l'arrêté préfectoral en annexe du dossier DUP/cessibilité.</p> <p>2-Pour rappel, la zone était initialement classée en zone NA2 sous POS, ayant donné lieu aux conventions PUP avant que le POS ne disparaisse en 2017. Le futur PLU reprend les dispositions de l'ancien POS, en conformité avec les autres documents d'urbanisme (SCOT, OAP, PLH), permettant l'urbanisation de la zone. (voir en annexe 1 la note sur le projet St Benoit sud jointe au présent document).</p> <p>3-Conformément à l'art. L 153-19 du code de l'urbanisation, la ville de VALS a procédé aux étapes réglementaires pour la mise en place de leur futur PLU (phase de concertation, réunions publiques, enquête publique déroulée du 23 janvier au 22 février 2019 – voir en annexe 2 au présent document la délibération du 19.07.18).</p> <p>Dans le cadre de la DUP/cessibilité, la préfecture a prescrit dans son arrêté du 20.03.19 une enquête publique du 24 avril au 13 mai 2019. La SPL a notifié à l'ensemble des propriétaires cet arrêté avec les dates de l'enquête (voir en annexe 3 du présent document l'arrêté préfectoral du 20.03.19).</p>
<p>M. IMBERT Jean-Luc 9 Route de Pranlary 43750 Vals-près-le-Puy</p> <p>M1 DUP + L7 O4 DUP R1 Cessibilité</p>	<p>Monsieur, Jean-Luc Imbert propriétaire de la parcelle AL 87, adresse un courriel (6 p) et un courrier (5 p) comprenant une lettre et 2 pièces annexes. Puis le 13 mai il intervient à la permanence et inscrit 2 observations l'une sur le registre DUP, l'autre sur le registre cessibilité.</p>	<p>1- L'urbanisation de la zone saint Benoit Sud concerne l'objet de l'enquête publique du PLU. (voir en annexe 1 la note sur le projet St Benoit sud jointe au présent document).</p> <p>Concernant M. HUGUENIN adjoint à la ville de VALS, un courrier rectificatif a été transmis le 18.04.19 au commissaire enquêteur au cours de l'enquête publique pour la DUP/cessibilité. Celui-ci étant en réalité propriétaire de la parcelle AL 79 (3 980m²), et en indivision sur la parcelle AL 84 (2 246 m²). De plus, dans le cadre des délibérations prises dans le cadre du secteur SAINT BENOIT, M. HUGUENIN ainsi que Mme IMBERT n'ont pris</p>

	<p>1-Dans ses interventions, il confirme tout ce qu'il a pu formuler lors de l'enquête sur le PLU et s'interroge sur le partenariat public privé dans le contexte où il ne fait pas l'unanimité. Il apporte sa vision et la place tenue par un élu. Il constate que le PLU n'est toujours pas approuvé et a reçu un avis défavorable en l'état pour la partie sud du projet. Il dit que le PUP n'est pas en cohérence avec le PADD et ne respecte pas l'intérêt général. Enfin il signale que le PUP fait disparaître la pièce principale du dernier exploitant agricole de la commune.</p> <p>2-La voirie du PUP St-Benoît sud n'est pas d'utilité publique car ce projet a pour but la valorisation de terrains privés et qui voudraient faire financer une partie de leur projet par la collectivité. Il considère que cette voirie est une aberration concernant la protection de l'environnement car ; trop proche du ruisseau qui regorge de faune et de flore. Bravo à ceux qui veulent détruire l'écosystème !! Pour justifier cette voirie, il est prévu un lotissement communal et des logements sociaux qu'il serait plus judicieux de positionner à proximité du centre. Il est temps de reprendre du bon sens et de préférer l'intérêt général et la protection de la nature au détriment de l'enrichissement de quelques-uns.</p> <p>3-Depuis l'origine du PUP sa parcelle est concernée. Il a fait part de son opposition (car il est en contradiction avec les objectifs du PLU). Il s'est trouvé exclu du PUP. On lui a proposé le rachat de 423 m² à 12 € le m². Personne n'a tenu compte que</p>	<p>part à aucune décision et vote (voir les délibérations en annexe du dossier DUP/cessibilité). voir également la réponse de M. Max HUGUENIN en bas du présent tableau. Pour précision, l'avis qui a été donné par le commissaire enquêteur du PLU est favorable, avec une réserve sur la zone de st Benoit sud. La ville a transmis le 27.05.19 un courrier au commissaire enquêteur de la DUP/cessibilité dans lequel elle évoque la volonté d'approuver le PLU en septembre 2019 avec l'ouverture à l'urbanisation de la zone de st Benoit sud. Pour rappel, les enjeux de la création de cette voirie ont été énumérés dans le dossier de DUP/cessibilité (art. 1.6.4), à savoir : l'infrastructure principale et structurante du coteau de st Benoit sud (conformément à l'ancien POS, au PADD, OAP et futur PLU), la liaison inter-quartiers bénéficiant aux habitants de l'agglomération (le Puy en Velay/Chirel/centre ville de VALS), la fluidification des flux, la déserte par les transports en commun (TUDIP) et voies douces, une nouvelle offre de logements mixtes permettant de rattraper son retard et de renforcer l'attractivité des équipements publics, etc. Par conséquent, le chemin de Bonnassou sera moins emprunté. Pour ce qui est de la perte d'exploitation des terrains sur l'emprise de la voirie objet de la DUP/cessibilité, cela représenterait une surface terrain totale déclarée à la MSA (parcelles AK 223, AK 157, AL 89, AL 83, AL 79, AL 78 et AL 77) de 3 597 m² après document d'arpentage, soit 26% de l'emprise totale la voirie objet de la DUP. En compensation, des négociations avaient débutées entre l'agriculteur, la ville et la SPL pour trouver d'autres terrains. La commune s'était rapprochée de la SAFER pour envisager la prise en charge d'une veille foncière au profit de M. ANDRIEUX. A noter que la SAFER n'a pas exercé son droit de préemption sur la zone pour les parcelles acquises par la SPLV dans le cadre du projet, ce qui démontre que la destination des terrains de st Benoit Sud n'est pas exclusivement agricole. A ce jour, aucun terrain d'entente n'a été trouvé entre les parties. Le montant d'indemnité d'éviction calculé par le service des Domaines dans le cadre de la DUP/cessibilité s'élève à 2 434.60 € (se référer à la conclusion du dossier de DUP/cessibilité et à l'estimation des domaines annexée au dossier de DUP/cessibilité).</p> <p>2- Les enjeux de la création de cette voirie ont été énuméré dans le dossier de DUP/cessibilité (art. 1.6.4), à savoir : les potentielles contraintes minimisées, l'infrastructure principale et structurante du coteau de st Benoit sud (conformément à l'ancien POS, au PADD, OAP et futur PLU), la réalisation technique des réseaux permettant l'urbanisation de la zone, la liaison Inter-quartiers bénéficiant aux habitants de l'agglomération (le Puy en Velay/Chirel/centre ville de VALS), la fluidification des flux, la déserte par les transports en commun (TUDIP) et voies douces, une nouvelle offre de logements mixtes permettant de rattraper son retard et de renforcer l'attractivité des équipements publics, etc. Pour rappel, l'étude d'impact n'a pas été demandée sur ce projet. Une demande d'étude au cas par cas a cependant été faite par le cabinet ECO STRATEGIE. Celle-ci donne la nature du sol qui est principalement des cultures et des friches arbustives et herbacées. La ripisylve et boisement seront préservés. Le projet ne se situe pas dans un site naturel protégé (Natura 2000), et est conforme à la législation en matière de la police de l'eau par arrêté préfectoral du 06.10.18. Se référer à l'art. 1.6.3 du dossier DUP/cessibilité, ainsi que la réponse de la DREAL et arrêté préfectoral en annexe au dossier DUP/cessibilité.</p>
--	---	---

	<p>cette voirie allait détruire son puits perdu, une partie de son épandage, sa cabane de jardin, son poulailler, quelques arbres fruitiers et l'accès au ruisseau.</p> <p>Un géomètre a réalisé un arpentage inexact et la commune lui a proposé de financer sa rectification dans le cas où il accepterait de vendre 423 m² de terrain.</p> <p>Il s'interroge : jusqu'où faudra-t-il aller pour être entendu ?</p> <p>Les pièces annexes concernent la lettre adressée au commissaire enquêteur du Plu et son avis motivé.</p>	<p>voir en annexe 1 la note sur le projet St Benoit sud jointe au présent document.</p> <p>3- La parcelle AL 86 étant déjà construite, aucune convention n'a été conclue en 2017. Un document d'arpentage a cependant été signé le 29.09.17 pour détacher 484m² de la parcelle AL 86 en vue de signer un acte de vente avec la SPLV. De même pour la parcelle voisine AL 87 pour détacher 423 m² de la parcelle AL 87 en vue de signer un acte de vente avec la SPLV. Par conséquent, les 2 propriétaires étaient initialement favorables au projet de voirie puisque les DA ont été signés. Cependant, un sujet d'implantation de limite séparative entre les parcelles AL 86 et AL87 est intervenue (hors champs d'application du projet de voirie). La SPL a alors proposé de débloquer de la situation en prenant en charge les frais de géomètre dans le cadre de la vente des terrains détachés (423 et 484 m² des parcelles AL 87 et AL 86) pour rétablir l'implantation de la limite séparative qui ne concernait pas la future voirie. Egalement, le prix de cession à 12€/m² de terrain avait fait l'objet de discussions (prix défini par les Domaines et identique à ceux conclus dans les conventions PUP). La proposition de la SPLV ainsi qu'aucune autre négociation n'a abouti.</p>
<p>M. et Mme PRADINES Léon</p> <p>O5 DUP</p>	<p>Sur le registre DUP Danièle Pradines (parcelle AL 83) écrit qu'elle est favorable à la viabilisation du PUP et à la création de la voirie prévue.</p> <p>Oralement, elle fait part de son impatience de voir le projet se réaliser.</p> <p>1-De plus ils ont déjà vendu le terrain nécessaire à la future voie.</p>	<p>1-Pour rectification, le terrain nécessaire à la future voirie sur la parcelle AL 83 est sous promesse de vente.</p>
<p>Mmes PIGEON CHABANON Colette, CHABANON Hélène, BLANCHON Marie France</p> <p>O6 DUP</p>	<p>Propriétaires indivis de la parcelle AL 78, sur le registre DUP elles notent qu'elles sont tout à fait favorables à la viabilisation du PUP et à la création de la voirie prévue.</p> <p>1-Oralement, elles s'étonnent que ce dossier n'avance pas plus rapidement.</p>	<p>1-Malgré des tentatives de solutions amiables sur les parcelles AL 84, 86 et 87, le projet rencontre des difficultés, ce qui a amené la SPLV, agissant en qualité de concessionnaire auprès de la ville de VALS, à constituer et déposer le dossier de demande de DUP valant cessibilité (se référer à l'art. 1.5 du dossier DUP/cessibilité concernant les négociations engagées sur le projet avant de demander la DUP/cessibilité.</p>
<p>M. HUGUENIN Max</p> <p>Résidence Lafayette</p> <p>1, rue Sinety</p> <p>43750 Vals</p> <p>I5 DUP</p>	<p>Max Huguenin remet une lettre (3 p + 3 annexes). Dans le cadre de cette enquête conjointe relative au projet de création d'une voirie publique sur la zone Saint Benoit Sud à Vals-près-le-Puy. Il 'a consulté dossier, le jeudi 9 mai 2019.</p> <p>A sa lecture et comme dans l'enquête du PLU, MM. Mourgues et Imbert ont apporté des observations sur les enquêtes et l'ont nommé en tant que principal animateur de ce projet et surtout principal bénéficiaire de ce PUP.</p> <p>Il fait l'historique de l'opération depuis 2016 d'abord un objectif limité puis une action sur l'ensemble du secteur Saint-Benoît-sud.</p> <p>Aussi, contrairement à ce qui a été écrit à plusieurs reprises par Mrs Mourgues, Imbert et Huguenin Serge, le projet n'avait pas besoin du PUP pour voir le jour.</p> <p>1-Il était présent à la réunion publique du 31 mars 2016 en qualité de propriétaire privé de la parcelle AL 79 (3986 m²) et non d'élu de la Commune. En aucun cas je n'ai coanimé celle-ci. Il rappelle qu'en 1978 M Mourgues avait tenté une opération de même style.</p> <p>MM. Mourgues et Imbert indiquent qu'il serait propriétaire de 9908 m² (3980+3682+2246), soit près d'un hectare sur les 7 ha du PUP et les 14 ha du PLU. En réalité, il dit être propriétaire en totalité de la parcelle AL79, soit 3 980 m², la parcelle AL 84, de 2 246 m², étant en indivision. Pour les 3682m², il</p>	<p>1- Concernant M. HUGUENIN adjoint à la ville de VALS, un courrier rectificatif a été transmis le 18.04.19 au commissaire enquêteur au cours de l'enquête publique pour la DUP/cessibilité. Celui-ci étant en réalité propriétaire de la parcelle AL 79 (3 980m²), et en indivision sur la parcelle AL 84 (2 246 m²). De plus, dans le cadre des délibérations prises dans le cadre du secteur SAINT BENOIT, M. HUGUENIN ainsi que Mme IMBERT n'ont pris part à aucune décision et vote (voir les délibérations en annexe de la DUP/cessibilité).</p>

	<p>voudrait la communication du titre de propriété ou du relevé cadastral du propriétaire.</p> <p>Etant adjoint à l'urbanisme et propriétaire, faisant référence à l'article L. 2131-11 du code général des collectivités territoriales, il n'a pas pris part à la discussion et au vote lors de chaque délibération portant sur cette opération. Avec Mme IMBERT (propriétaire AL87), ils sont sortis de la salle.</p> <p>Il s'étonne de voir dans le courrier de M. Mourgues « certains démarchés m'ont même dit avoir été harcelés ! ».</p> <p>Pour M. Huguenin Serge, il lit sur le registre à la date du 24 avril 2019, que « le PUP et la voirie n'ont un intérêt que pour l'adjoint à l'urbanisme, ne voyant que ses propres intérêts personnels »</p> <p>Ce détracteur, qui est aussi mon frère, ignore les règles d'urbanisme.</p> <p>En annexe, il fournit un relevé cadastral de sa propriété et courrier ancien de 1978.</p>	
<p>M. JOUJON Philippe L6 DUP</p>	<p>Monsieur Philippe JOUJON dans le cadre de ses fonctions municipales : Conseiller délégué exerçant le mandat spécial " Cadre de vie et action de proximité de la Commune de Vals près-le-Puy, me remet une lettre (1 p) en réponse au courrier du 23 avril 2019 (O1 DUP, L1 DUP, L2 Parcellaire). Ayant consulté le dossier d'enquête publique, il constate qu'il est cité « <i>Quand on y ajoute que ce maigre résultat est le fruit d'un démarchage actif de Max Huguenin, aidé parfois de Philippe JOUJON...</i> ».</p> <p>Il tient à rectifier ces propos qui sont non fondés et non prouvés et certifie n'avoir effectué aucun démarchage sur ce projet et n'avoir exercé aucune influence et n'avoir aucun intérêt à tirer de l'opération Saint Benoit Sud.</p> <p>Il a accepté de suivre ce dossier suite à la demande de Monsieur le Maire car il estime que ce projet de création de voie est d'utilité publique.</p>	

ANNEXES au présent document :

- annexe 1 : la note d'accompagnement faisant le point sur le PLU
- annexe 2 : la délibération du 19.07.18
- annexe 3 : l'arrêté préfectoral du 20.03.19

12. CONCLUSION

Au terme de cette enquête conjointe, j'ai rédigé le présent procès-verbal de synthèse. Il a été remis aux responsables de la SPL du Velay lors d'une réunion en mairie de Vals-près-le-Puy le jeudi 16 mars 2019 à 16 h. en présence des responsables en charge du dossier.

Il appartient à la SPL d'apporter les réponses dans un délai de 15 jours.

Fait en deux exemplaires 16 mai 2019

Le Président de la SPL du Velay

Le commissaire enquêteur

Franck PAILLON

Jean-Philippe BOST

ANNEXE 5

Lettre de la commune



Le 21 mai 2019

Monsieur BOST
Commissaire enquêteur

DIRECTION GÉNÉRALE

Dossier suivi par P. BRENIER
Objet : informations sur la DUP Saint Benoit

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral n° BCTE 2019/32 du 20 mars 2019 prescrivant l'ouverture des enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier, le projet de création d'une voirie publique permettant l'équipement et la viabilisation des terrains de la zone Saint Benoit Sud à Vals-près-le-Puy a été soumis aux formalités des enquêtes publiques préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier du 24 avril 2019 à 9 heures au 13 mai 2019 à 17 heures.

En date du jeudi 2 mai, vous nous avez informé de votre volonté que la Commune approuve le PLU au mois de mai 2019 pour que vous-même puissiez remettre votre rapport en accord avec la décision du PLU.

Par la présente, les élus souhaitent approuver le PLU tel qu'il a été arrêté en juillet 2018, notamment concernant l'ouverture à l'urbanisation du secteur Saint Benoit Sud.

Pour autant, la délibération approuvant le PLU sera actée en septembre 2019.

Après deux avis extérieurs, la Commune pourra ainsi se positionner, en toute connaissance de cause, sur l'approbation du PLU.

Mes services restent à votre entière disposition.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Maire
Alain ROYET.



Mairie de Vals-Près-Le Puy
Place du Monastère - 43750 Vals-Près-Le Puy
T. 04 71 05 77 77 - F. 04 71 05 64 98 - M. mairie@valsprelepuy.fr
www.valsprelepuy.fr

ANNEXE 6

Mail de la communauté d'agglomération

Bonjour,

Suite à nos échanges de ce matin, veuillez trouver ci-dessous le mail de M. GRANET DGS de l'agglomération concernant le raccordement à la zone de CHIREL – LES PORTES OCCITANES.

Je vous fais suivre la note sur le nom du propriétaire à rectifier dans les prochains jours.

Cordialement.

Laurine FORCHINI

SEML/SPL du Velay
13 Place du Breuil
43 000 Le Puy en Velay
Fixe: 04 71 02 42 43
Port: 07 79 80 22 38
lforchini@semlvelay.fr

De : Allemand [<mailto:jallemand@semlvelay.fr>]

Envoyé : mardi 16 avril 2019 16:52

À : 'FORCHINI Laurine' <lforchini@semlvelay.fr>

Objet : TR: Evaluation voie jonction Vals zone commerciale Portes Occitanes Chirel

Laurine,

Comme l'indique le directeur général des services de la Communauté d'agglomération du Puy en Velay, dans son mail ci-dessous reproduit, il valide l'intégration dans la convention de la zone des Portes Occitanes des travaux de la voirie de liaison entre le giratoire interne de cette zone jusqu'au futur pont sur le Riou permettant la connexion avec la voie du PUP sur VALS. Cette décision va donner lieu à l'intervention d'un avenant à la concession d'aménagement entre la SEML du VELAY concessionnaire de ladite zone et la communauté d'agglomération du Puy en Velay collectivité concédante. Cet avenant sera soumis au conseil communautaire du 20 juin 2019.

A la suite la SEMLV et la SPL du Velay se réuniront dans un groupement de commande pour consultation des entreprises en charge de la réalisation des travaux pour la voirie du PUP et cette jonction.

Cdt

J ALLEMAND

De : Stéphane GRANET [<mailto:stephane.granet@lepuyenvelay.fr>]

Envoyé : vendredi 8 mars 2019 18:34

À : Allemand

Cc : Rui MOITA

Objet : Re: Evaluation voie jonction Vals zone commerciale Portes Occitanes Chirel

Bonjour,

Je vous confirme notre accord sur l'intégration de cette voirie au sein de la CPA sur la base de l'estimation prévisionnelle de la solution de base.

Cordialement.

Enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier Saint Benoit Sud

Stéphane GRANET
Directeur Général des Services

Tél : 04.71.04.37.21

www.lepuyenvelay.fr
www.ot-lepuyenvelay.fr

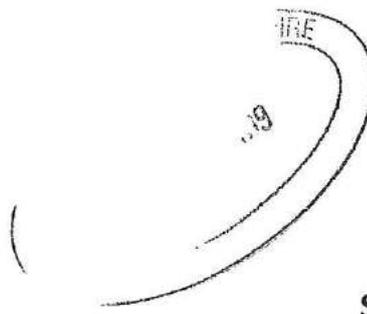


Hôtel de Ville
1, place du Martouret - BP 20317
43011 Le Puy-en-Velay CEDEX



Communauté d'agglomération du Puy-en-Velay
16, place de la Libération
43000 Le Puy-en-Velay

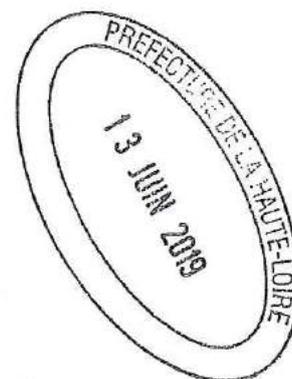
Pensez à la planète : n'imprimez les mails et leurs pièces jointes que si c'est vraiment nécessaire.



DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE

COMMUNE DE VALS-PRES-LE -PUY

SOCIETE PUBLIQUE LOCALE DU VELAY



**Enquête préalable à la déclaration d'utilité publique
sur le projet de création d'une voirie publique
sur le secteur Saint Benoit Sud au profit de la SPLV du Velay**

AVIS SUR LA DUP

CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR L'ENQUÊTE PRÉALABLE À LA DUP

1 Rappel succinct de l'enquête préalable à la DUP

Ce projet de voirie a donné lieu le 16 mars 2017 à l'approbation par le conseil municipal de Vals, d'un Projet Urbain Partenarial dont il a confié à la Société Publique Locale du Velay, une concession d'aménagement pour la création d'un lotissement communal d'habitation au sein du périmètre du PUP et la réalisation dudit PUP. Ce périmètre ayant été modifié par délibération en date du 25 mars 2017.

Les difficultés rencontrées dans les discussions avec les propriétaires, ont conduit la SPL à lancer cette enquête conjointe sur la Déclaration d'Utilité Publique et la cessibilité.

2 Aménagement du secteur Saint Benoît sud

Le secteur Saint Benoît sud était déjà inscrit au POS, aujourd'hui caduc, en zone NA2. Dans le PLU, il figure dans une OAP n° 6 et la voirie est inscrite en ER 17 (espace réservé). Ce PLU a fait l'objet d'un avis favorable du commissaire enquêteur avec une réserve sur une partie située côté sud, au-delà de la parcelle AL 86. De plus, à ce jour le PLU n'est pas approuvé. Dans ces conditions, la commune relève du RNU.

Ce projet concerne la création d'une zone pavillonnaire et d'un lotissement communal à caractère social. L'accès de ce secteur entre le ruisseau du Riou et la voie d'accès à Pranlary a besoin de la création d'une nouvelle voie desservant tout le secteur.

Il a fait l'objet d'un PUP dont la mise en place se heurte à des oppositions notamment pour la création de la voirie nécessaire.

Enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier Saint Benoit Sud

Le foncier appartient pour partie à la commune de Vals-près-le Puy et à la SPL du Velay. Et pour partie à des propriétaires privés. Deux parcelles déjà construites AL 86 et 87 ne font pas partie du projet PUP mais sont concernés par la voirie d'accès.

Les conventions PUP et leurs avenants sont signés et les paiements afférents faits. Ainsi, de fait le financement de l'opération et sa répartition entre la commune, la SPL et les propriétaires privés est assuré.

Sur l'espace du PUP d'une contenance de 6,6 ha, partagés en 23 parcelles dont 17 sont concernées par le projet de voirie publique. Elles se répartissent de la manière suivante :

Commune de Vals, 4 parcelles (AK 222 ; 221 ; 219 ; 155) ; 3 253 m²

SPL du Velay, 4 parcelles (AL 74 ; 76 ; 80 et 81) ; 17 502 m²

Sur cet espace, la voirie trottoir et accotements concerneraient une surface globale de 14 061 m². La SPL du Velay, le 30/10/2018, a signé 7 promesses de vente avec les propriétaires des parcelles AL 75, 77, 78, 79, 83, 89 et AK 223. Les portions de ces parcelles se situant dans l'emprise de la future voirie du PUP (parcelles AL 77, 78, 79, 83, 89 et AK 223) correspondent à 6 050 m²

La parcelle AK 157 est en cours de signature (procédure plus longue car indivisaires mineurs). Seulement 3 parties de parcelles posent problème, les négociations engagées n'ayant pu aboutir.

Les surfaces bloquantes sont :

- 314 m² pour la parcelle AL 84 en indivision
- 484 m² pour la parcelle AL 86
- 423 m² pour la parcelle AL 87.

Elles représentent au total 1 221m², soit environ 9 % de la surface totale de la future voirie.

Cette situation a conduit la SPL à solliciter la présente enquête.

3 Les interventions du public

Outre l'affichage réglementaire et les parutions dans la presse, l'ensemble des propriétaires a été informé par lettre recommandée avec accusé de réception de la tenue de l'enquête. Cet envoi contenait une lettre explicative, copie de l'arrêté préfectoral et un questionnaire à remplir sur leur propriété et son utilisation.

Une part conséquente d'entre eux a pu s'exprimer ainsi que deux personnes non liées par un titre de propriété sur le projet Saint Benoît sud.

Les propriétaires des parcelles AL 78 ; 79 et 83 se sont exprimés favorablement au projet.

Sur les 5 propriétaires indivis de la parcelle AL 84, deux se sont exprimés : l'un favorable au projet et l'autre défavorable.

Le propriétaire de la parcelle AL 86 bien que signataire de la convention PUP et ayant payé sa première quote-part, ne tient plus ces engagements et refuse la négociation amiable notamment, en raison d'une limite ancienne de propriété non prise en compte.

Le propriétaire de la parcelle AL 87, s'oppose également au projet.

L'agriculteur exploitant les terrains cherche à préserver l'utilisation de ses surfaces pour l'équilibre de son exploitation. La voirie le concernerait pour 6523 m².

Deux personnes ont apporté leur point de vue, l'une, sur l'urgence de création de la voie et en contrepartie la question de la circulation sur un chemin hors du projet ; l'autre, sur la préservation des rives du Riou et de sa ripisylve et des écrevisses à pattes blanches.

D'autres mettent en avant l'éloignement du secteur de Saint Benoît sud du centre bourg, le coût financier ou encore, l'impact sur le milieu naturel notamment le long du Riou

Le contenu des observations des opposants au projet est entouré de considérations qui ne sont pas en liaison directes avec le projet et concernent le PLU et tout compte fait une querelle familiale et de voisinage ainsi que la place tenue par un élu dans la conduite du projet.

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dans cette affaire, les propriétaires ont été directement informés et ont pu s'exprimer. Ils ont pu fournir tous les éléments nécessaires quant à leur identification, leur droit de propriété et l'utilisation actuelle de leur parcelle.

Le public avait la possibilité de s'exprimer car l'affichage sur le site, à la mairie et hors de la mairie était particulièrement visible. Deux contributions sont comptabilisées.

Le dossier qui contenait une anomalie quant à la propriété d'une parcelle a été complété par un courrier de la SPL adressé à Monsieur le préfet et joint au dossier.

Les avis qui se sont exprimés sont en nombre équivalent pour ou contre. Pour 7 des emprises prévues des compromis de vente ont été signés et 1 est en négociation (enfants mineurs). C'est donc qu'ils sont favorables au projet.

Je note que la commune de Vals-près-Le Puy et la SPL sont propriétaires d'une partie conséquente du foncier.

Sur la situation de l'agriculteur, je note que la SAFER n'a pas fait jouer son droit de préemption lors des ventes et que la SPL a pu acquérir à l'amiable plusieurs parcelles.

La Chambre d'agriculture a donné un avis favorable lors de la consultation sur le PLU et sans formuler la moindre réserve.

Il ne m'appartient pas de me prononcer sur la régularité ou l'irrégularité liée à la culture de certaines parcelles. Pour m'en tenir au seul objet de l'enquête, je note qu'une indemnisation obligatoire de l'agriculteur est prévue, que celle-ci a été chiffrée par les services des domaines. Or, il existe dans le département une convention d'indemnisation en cas d'éviction, bien que non signée elle est régulièrement appliquée, la SPL pourrait s'en rapprocher.

En ce qui concerne les questions environnementales, il ne m'apparaît pas certain que l'écrevisse à pattes blanches soit encore présente dans le Riou alors que son prédateur, l'écrevisse à pattes rouges colonise à l'aval le Dolaizon et la Loire. Cet avis est partagé par la DDT.

Sur la ripisylve elle sera préservée, seulement perturbée pendant la construction du pont sur le Riou et des prescriptions d'usage seront demandés aux entreprises.

Je note aussi qu'un bassin de rétention est prévu pour recueillir les eaux pluviales.

Enquêtes conjointes préalables à la déclaration d'utilité publique et à la cessibilité du foncier Saint Benoit Sud

L'accès au commerce sera tout à fait possible, le pont sur le Riou, l'aménagement de la voie côté Est par la communauté d'agglomération, donnent accès à la zone commerciale de Chirel. Le centre bourg restera accessible à environ 700 m de l'entrée du site et 1 200 m pour sa partie la plus éloignée. Nombre d'habitations de la commune se trouvent à des distances plus grandes. Quant 'aux transports urbains, des aménagements pour améliorer la déserte sont toujours possibles et interviennent régulièrement sur le réseau.

Sur le conflit de voisinage ou familial, il ne m'appartient pas de me prononcer. Pour la place tenue par les élus municipaux concernés par le projet, je note que lors des délibérations du conseil municipal sur le projet, ils n'ont pas pris part au projet comme en attestent les délibérations prises.

Enfin la situation de la commune, le POS caduc, le PLU non approuvé, l'application actuelle du RNU s'y substitue. La lettre de M. le Maire de Vals-près-le Puy bien que marquant son souhait de voir le PLU adopté en l'état malgré la réserve qui l'entoure, ne vaut pas décision.

Compte tenu des éléments ci-dessus, je donne un avis favorable au projet de déclaration d'Utilité Publique concernant la création d'une voirie publique, sur le secteur Saint Benoit Sud, au profit de la SPLV du Velay

Fait à SANSSAC-L'EGLISE le 13 juin 2019

Le commissaire enquêteur


Jean-Philippe BOST

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-LOIRE
COMMUNE DE VALS-PRES-LE -PUY
SOCIETE PUBLIQUE LOCALE DU VELAY



Enquête de cessibilité
sur le projet de création d'une voirie publique
sur le secteur Saint Benoit Sud au profit de la SPLV du Velay

AVIS SUR LA CESSIBILITE

CONCLUSIONS MOTIVÉES SUR L'ENQUÊTE DE CESSIBILITE

4 Rappel succinct de l'enquête préalable à la cessibilité

Ce projet de voirie a donné lieu le 16 mars 2017 à l'approbation par le conseil municipal de Vals, d'un Projet Urbain Partenarial dont il a confié à la Société Publique Locale du Velay, une concession d'aménagement pour la création d'un lotissement communal d'habitation au sein du périmètre du PUP et la réalisation dudit PUP. Ce périmètre ayant été modifié par délibération en date du 25 mars 2017.

Les difficultés rencontrées dans les discussions avec les propriétaires, ont conduit la SPL à lancer cette enquête de cessibilité.

5 Etat du parcellaire

Le secteur Saint Benoît sud était déjà inscrit au POS, aujourd'hui caduc, en zone NA2. Dans le PLU, il figure dans une OAP et la voirie est inscrite en ER 17 (espace réservé). Ce PLU a fait l'objet d'un avis favorable du commissaire enquêteur avec une réserve sur une partie située côté sud, au-delà de la parcelle AL 86. De plus, à ce jour le PLU n'est pas approuvé. Dans ces conditions, la commune relève du RNU.

L'état du parcellaire est décrit dans le dossier, cependant une anomalie s'est glissée à propos de la parcelle AL 82 alors qu'existait un compromis de vente qui n'a pas abouti à ce jour. Ceci a donné lieu à une lettre que la SPL a adressée à M. le Préfet et dont j'ai reçu copie. Toutefois cette parcelle se trouve hors du champ de la voirie.

Ainsi, sur l'espace du PUP d'une contenance de 6,6 ha, partagés en 23 parcelles dont 17 sont concernées par le projet de voirie publique. Elles se répartissent de la manière suivante :

Commune de Vals, 4 parcelles (AK 222 ; 221 ; 219 ; 155) ;

SPL du Velay, 4 parcelles (AL 74 ; 76 ; 80 et 81) ;

Sur cet espace, la voirie trottoir et accotements concerneraient une surface globale de 14 061 m². La SPL du Velay, le 30/10/2018, a signé 7 promesses de vente avec les propriétaires des parcelles AL 75, 77, 78, 79, 83, 89 et AK 223. Les portions de ces

parcelles se situant dans l'emprise de la future voirie du PUP (parcelles AL 77, 78, 79, 83, 89 et AK 223) correspondent à 6 050 m²

La parcelle AK 157 est en cours de signature (procédure plus longue car indivisaires mineurs). Seulement 3 parties de parcelles posent problème, les négociations engagées n'ayant pu aboutir.

Les surfaces bloquantes sont :

- 314 m² pour la parcelle AL 84
- 484 m² pour la parcelle AL 86
- 423 m² pour la parcelle AL 87.

Elles représentent au total 1 221m², soit environ 9 % de la surface totale de la future voirie.

6 Les interventions du public

Outre l'affichage réglementaire et les parutions dans la presse, l'ensemble des propriétaires a été informé par lettre recommandée avec accusé de réception de la tenue de l'enquête. Cet envoi contenait une lettre explicative, copie de l'arrêté préfectoral et un questionnaire à remplir sur leur propriété et son utilisation.

Une part conséquente d'entre eux a pu s'exprimer ainsi que deux personnes non liées par un titre de propriété sur le projet Saint Benoît sud.

Les propriétaires des parcelles AL 78 ; 79 et 83 se sont exprimés favorablement au projet.

Sur les 5 propriétaires de la parcelle AL 84, deux se sont exprimés : l'un favorable au projet et l'autre défavorable.

Le propriétaire de la parcelle AL 86 bien que signataire de la convention PUP et ayant payé sa première quote-part, ne tient plus ses engagements et refuse la négociation amiable notamment, en raison d'une limite ancienne de propriété non prise en compte.

Le propriétaire de la parcelle AL 87, s'oppose également au projet.

L'agriculteur exploitant les terrains cherche à préserver l'utilisation de ses surfaces pour l'équilibre de son exploitation. La voirie le concernerait pour 6523 m². Il soulève le coût important du projet.

Deux personnes ont apporté leur point de vue, l'une, sur l'urgence de création de la voie et en contrepartie la question de la circulation sur un chemin hors du projet ; l'autre, sur la préservation des rives du Riou et l'écosystème.

Le contenu des observations des opposants au projet est entouré de considérations qui ne sont pas en liaison directes avec le projet et concernent le PLU et tout compte fait une querelle familiale et de voisinage ainsi que la place tenue par un élu dans la conduite du projet.

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Dans cette affaire, les propriétaires ont été directement informés et ont pu s'exprimer. Ils ont pu fournir tous les éléments nécessaires quant à leur identification, leur droit de propriété et l'utilisation actuelle de leur parcelle.

Le public avait la possibilité de s'exprimer car l'affichage sur le site, à la mairie et hors de la mairie était particulièrement visible. Deux contributions sont comptabilisées.

Le dossier qui contenait une anomalie quant à la propriété d'une parcelle a été complété par un courrier de la SPL adressé à Monsieur le préfet et joint au dossier.

Les avis qui se sont exprimés sont en nombre équivalent pour ou contre. Pour 7 des emprises prévues des compromis de vente ont été signés et 1 est en négociation (enfants mineurs). C'est donc qu'ils sont favorables au projet.

Je note que la commune de Vals-près-Le Puy et la SPL sont propriétaires d'une partie conséquente du foncier.

Sur la situation de l'agriculteur, je note que la SAFER n'a pas fait jouer son droit de préemption lors des ventes intervenues et que la SPL a pu acquérir à l'amiable plusieurs parcelles.

La Chambre d'agriculture a donné un avis favorable lors de la consultation sur le PLU et sans formuler la moindre réserve.

Il ne m'appartient pas de me prononcer sur la régularité ou l'irrégularité liée à la culture de certaines parcelles. Pour m'en tenir au seul objet de l'enquête, je note qu'une indemnisation obligatoire de l'agriculteur est prévue, que celle-ci a été chiffrée par les services des domaines. Or, il existe dans le département une convention d'indemnisation en cas d'éviction, bien que non signée elle est régulièrement appliquée, la SPL pourrait s'en rapprocher.

Sur le conflit de voisinage ou familial, il ne m'appartient pas de me prononcer. Pour la place tenue par les élus municipaux concernés par le projet, je note que lors des délibérations du conseil municipal sur le projet, ils n'ont pas pris part au projet comme en attestent les délibérations prises.

Compte tenu des éléments ci-dessus, je donne un avis favorable au projet de cessibilité concernant la création d'une voirie publique, sur le secteur Saint Benoit Sud, au profit de la SPLV du Velay

Fait à SANSSAC-L'EGLISE le 13 juin 2019

Le commissaire enquêteur

Jean-Philippe BOST

