

Madame Chantal MARTY
Née CITERNE
5 CHEMIN DE LA PIERRE BLANCHE
63119 CHÂTEAUGAY
0761376232

Monsieur le Président de la Commission
d'Enquête PLUi de Plaine Limagne
Communauté de commune Plaine Limagne
158 Grande rue
63260 - AIGUEPERSE

Châteaugay le 12/10/2025

Objet : Observations et contestation du projet de reclassement de nos parcelles cadastrées ZM151 et ZT231, Rue des Gilberts à SAINT PRIEST BRAMEFANT, dans le cadre du PLUi Plaine Limagne

Monsieur le président,

De la part des indivisaires : Chantal MARTY, Claude CITERNE, Jacqueline FAVEDE, Pascale PIERRON

Nous souhaitons formuler des observations et notre opposition au reclassement de nos deux terrains situés actuellement en zone constructible.

Nous constatons qu'il est prévu de rendre non constructible nos deux terrains cadastrés ZM151 et ZT231, sur la commune de Saint-Priest-Bramefant.

Pour information nos deux terrains ont été attribués à quatre indivisaires lors d'une succession/partage et valorisés par acte notarié comme terrains constructibles.

Le déclassement "sans concertation ni compensation" de nos terrains va entraîner des pertes financières importantes pour nous en tant que propriétaires après avoir payé les droits de succession basés sur leur valeur constructible.

Aussi, nous contestons la décision actuelle du PLUi et nous portons, par ce courrier, réclamation de cette décision, avec la volonté de trouver un compromis équitable ne remettant pas en cause l'esprit et la finalité du PLUi.

En effet, cette décision, concernant ces terrains, semble surprenante et illogique tant par rapport à :

- **leurs emplacements** à proximité du centre du village et dans une zone entièrement construite rue des Gilberts.

- **leurs positionnements** : terrains enclavés dans des habitations existantes, ne nécessitant aucune création de réseaux.

- **leurs dimensions** : → Pour le terrain ZT231 : 1742 m² dont un bornage vient d'être fait pour attribuer 435 m², non bâtis, à l'une des indivisaires. Il reste 1307 m² disponibles.

→ Pour le terrain ZM151 : 1500 m², totalement enclavés, et dont seulement 300 m² seraient constructibles. Cette surface constructible est faite d'un chemin d'accès à la route de 120 m² dans le nouveau PLUi, ce qui rend, de fait, les 180 m² restants, inutilisables pour une construction.

L'ensemble de ces éléments rend incompréhensible le positionnement proposé par le nouveau PLUi.

Si toutefois la nécessité du PLUi est de rajouter quelques m² de plus en terrain agricole, nous vous proposons un compromis sur les deux terrains :

- Pour le **ZT 231**: actuellement sur ce terrain de 1742 m², une des indivisaires a fait faire par un géomètre un bornage pour une surface de 435 m² qui seront rattachés à sa propriété, et resteront non constructibles.

Il restera 1742 m² – 435 m² = 1307 m² à 3 indivisaires, qui sont d'accord pour ne conserver, si nécessité oblige, que 700 m² constructibles le long de la rue des Gilberts. (voir pièce jointe n°1), et 607 m² non constructibles.

Nous ne pensons pas que ces 700 m² remettent en cause l'esprit et les objectifs du PLUi.

- Pour le **ZM 151** actuellement 1500 m², actés par le projet du PLUi en partie constructible pour 300 m² et non constructible pour 1200 m².

Comme évoqué précédemment, ce terrain est totalement enclavé au milieu des habitations existantes. Les 300 m² restant constructibles, comprennent un chemin d'accès à la route (rue des Gilberts) de 6 mètres de large sur 20 mètres de long soit 120 m² de chemin d'accès.

Si on retire les 120 m² du chemin d'accès, il reste 180 m² constructibles soit une bande de 6 m de large sur 30 m de long, qui ne permettent de fait, aucune construction !

En cas de maintien de la proposition actuelle du PLUi, cet espace totalement inexploitable sur le plan agricole (car aucun accès praticable actuellement depuis la rue des Gilberts) deviendrait une friche non entretenue et un risque pour les habitations existantes.

Nous sommes donc prêts à accepter sur ce terrain une partie non constructible de 700 m² et d'augmenter la partie constructible de 500 m² par rapport à la proposition actuelle, soit un total de 800 m² constructibles. (Pièce jointe N°2).

Au total, ce compromis reviendrait à :

1500 m² (ZT231 700 m² + ZM151 800 m²) répartis sur ces deux terrains resteraient constructibles et 1307 m² (ZT231 607 m² + ZM151 700 m²) resteraient non constructibles.

Nous ne pouvons qu'espérer que ces propositions qui vont dans l'esprit du bon sens seront prises en compte et permettront le maintien de ces parcelles en zone constructible pour au moins une partie.

Nous restons bien entendu disponibles pour en discuter de vive voix.

En pièces jointes :

-N°1 : Le découpage possible du ZT 231 en partie constructible et non constructible.

-N°2 : Le découpage possible du ZM151 en partie constructible et non constructible.

Nous vous remercions d'avoir pris le temps de nous lire et nous restons à votre disposition pour d'éventuelles informations.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations distinguées.

Pour l'ensemble des indivisaires Mme Chantal MARTY

