

**AVIS MOTIVÉ ET PERSONNEL DE
LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE
SUR LE PROJET DE
MODIFICATION N° 3 DU PLAN
LOCAL D'URBANISME (PLU) DE
SAINT PRIEST (07)**

Commissaire enquêtrice : Mireille JOURGET

Sommaire

1. Rappel du contexte de l'enquête.

2. Avis motivé de la commissaire enquêtrice

2.1 Un dossier complet et compréhensible

2.2 Un déroulement de l'enquête conforme et satisfaisant

2.3 Une procédure conforme

2.4 Des observations qui ne remettent pas en cause le projet de modification n° 3 du PLU

2.4.1 Les objectifs de production des logements doivent être revus afin de reprendre les préconisations du SCOT en matière de densité de logements et de mixité sociale.

2.4.2 Des objectifs paysagers et environnementaux sont à prévoir .

2.4.3 La desserte du projet coté sud reste, à priori, possible grâce à une servitude de passage sur les parcelles D 77 et 78. Un emplacement réservé (ER) ne semble pas forcément nécessaire.

2.4.4 la question des eaux pluviales est à étudier.

2.4.5 un plan de circulation est à établir avec les habitants du quartier.

2.4.6 Les ER n° 6 et n° 14 peuvent être supprimés, aucune observation n'est formulée.

2.4.7 la Maison d'Assistantes Maternelles (projet abandonné) est à retirer du dossier.

2.5 Avis personnel et motivé de la commissaire enquêtrice

3. Conclusions : un avis favorable avec deux réserves et une recommandation.

1. Rappel du contexte de l'enquête

La commune de St Priest est une commune du centre du département de l'Ardèche, peuplée de 1330 habitants environ en 2022. Elle est proche d'une vingtaine de kilomètres de la vallée du Rhône et fait partie du bassin de Privas.

Elle connaît depuis plusieurs décennies une progression importante de sa population : on dénombrait 465 habitants en 1954. L'objectif de la municipalité est de maintenir sa croissance démographique, en attirant de jeunes ménages et permettant aux plus âgés de rester sur le territoire communal.

La municipalité est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 20 juin 2014. Il a fait l'objet de modifications à deux reprises, le 12 mai 2016 et le 4 novembre 2019. L'objet de cette enquête publique vise à permettre une 3ème modification.

Ce projet prévoit une modification de zonage sur 4 parcelles du quartier « Le Gouvernas » d'une superficie totale de 1,38 ha, afin de permettre la création de 29 logements pour des familles et des personnes âgées.

La commune de Saint Priest fait partie de la Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche (CAPCA).

La CAPCA n'a pas à ce jour la compétence urbanisme qui reste donc compétence de la mairie. Par contre le Plan de l'Habitat (PLH) entre dans ses attributions, celui-ci a été approuvé récemment, le 25 septembre 2024.

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) a été prescrit sur un large territoire incluant celui de la CAPCA le 1^{er} octobre 2015. Il a été approuvé le 20 décembre 2022, le syndicat mixte Centre-Ardèche (SYMCA) est la structure porteuse du SCOT.

La maire de la commune a pris l'initiative de modifier le PLU par délibérations du 11 juillet 2022 et du 7 avril 2025 (n° 2025/23 et n° 2025/24) .

La rédaction de la modification n° 3 a été confiée au bureau d'études Urbarchi, situé à Avignon.

Par courrier reçu le 4 février 2025 la maire de Saint Priest a saisi le tribunal administratif de LYON pour que celui-ci désigne un commissaire enquêteur et son suppléant afin de mener l'enquête publique nécessaire à la modification du PLU.

Par décision référencée E25000036/69 en date du 5 mars 2025, le président du tribunal administratif a désigné Madame Mireille Jourget en qualité de commissaire enquêtrice titulaire et Madame Marie-Dominique Chabal en qualité de commissaire enquêtrice suppléante.

2. Avis motivé de la commissaire enquêtrice

Je relève les éléments suivants :

2.1 Un dossier complet et compréhensible.

Le dossier mis à l'enquête comprend les pièces demandées par l'article R.123-8 du code de l'environnement. Rappelons qu'une évaluation environnementale n'était pas demandée et que la municipalité n'a pas souhaité la réaliser.

Il comprend bien une notice de présentation du projet exposant les principaux motifs de la modification et justifiant la procédure « de droit commun » appliquée, les pièces du PLU modifiées avant et après modification (2 plans cadastraux et une représentation de l'OAP) ainsi que les avis des personnes publiques associées qui ont répondu.

Le dossier est parfaitement compréhensible dans son contenu.

2.2 Un déroulement de l'enquête conforme et satisfaisant.

L'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal du n° 2025-033 du 20 mars 2025, modifié le 27 mars 2025 pour corriger des erreurs matérielles.

Elle a été prévue pour une durée de 32 jours du jeudi 10 avril au lundi 12 mai 2025 à 12h.

Le dossier a été consultable en version papier et en version numérique dans les locaux de la mairie de St Priest, siège de l'enquête, les mardi, mercredi et vendredi de 8 h 30 à 14 h sauf jours fériés ou de fermeture exceptionnelle (le vendredi 9 mai 2025).

Le dossier a été aussi consultable sur le site internet de la commune, saint-priest-ardeche.fr, pendant la durée de l'enquête.

Un registre d'enquête, comportant 98 pages numérotées et paraphées par mes soins, a été mis à la disposition du public en mairie pendant les jours d'ouverture et de permanence de la commissaire enquêtrice.

De plus le public a eu la possibilité de faire ses observations par courrier électronique à l'adresse spécifique à l'enquête : enquete-publique@st-priest-ardeche.fr. Je l'ai testée à deux reprises.

Les permanences de la commissaire enquêtrice ont eu lieu sur 3 demi-journées de 9 h à 12 h, le jeudi 10 avril, jour d'ouverture, le mercredi 30 avril et le lundi 12 mai, jour de clôture à 12 h (13 h en fait).

La publicité a été conforme à la réglementation.

Elle a été assurée par deux annonces, au moins, dans 2 journaux régionaux et locaux : Le Dauphiné Libéré, en date du 27 mars 2025 et du 14 avril 2025 et L'Hebdo de l'Ardèche, en date du 27 mars 2025, du 3 avril 2025 et du 10 avril 2025.

Les publications du 27 mars des deux journaux ont été faites uniquement sur leurs sites internet, les autres publications ont été faites dans les journaux sous forme papier.

Quatre affiches de couleur jaune, format A3, bien visibles, ont été posées dans le village : une affiche est sur le panneau d'affichage à l'extérieur de la mairie, une autre sur un panneau situé route des mines face à l'école et deux autres ont été apposées sur des pancartes aux deux points d'accès du secteur concerné.

Un panneau d'affichage lumineux au niveau de l'école, sur la route des mines, signale aussi l'enquête et les dates prévues.

En outre l'avis a été publié sur le site internet de la commune avant le début de l'enquête et pendant la durée de celle-ci.

Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions

3 permanences ont eu lieu. **Au total huit personnes ont été reçues.**

- le jeudi 10 avril 2025, jour d'ouverture de l'enquête

J'ai ouvert le registre d'enquête qui est un grand cahier, j'ai numéroté les 98 pages, je les ai paraphées.

J'ai noté également la liste des pièces mises à l'enquête.

Une personne s'est présentée pour avoir des précisions sur la révision générale du PLU, ce qui ne concerne pas la présente enquête publique.

- le mercredi 30 avril 2025

Un couple de riverains du projet s'est présenté pour faire des observations : M. et Mme Deval ont écrit une observation sur le registre.

- le lundi 12 mai 2025, de 9 h à 13 h, jour de clôture de l'enquête

J'ai reçu les 5 personnes suivantes :

. Mme Naudin, propriétaire de la parcelle D n° 687.

. Mmes Sylvie et Martine Caseneuve, propriétaires respectivement des parcelles D n° 78 et D n° 74 et 77, assistées de Mme Myriam Hartmann de l'agence Orpi Sud Immo à Privas.

. Mme Estelle Reynier, propriétaire de la parcelle D n° 984.

Ces personnes ont écrit un message sur le registre.

Le registre papier a pu être utilisé sans difficultés apparentes

Les 4 observations de M et Mme Deval, de Mme Naudin, de Mmes Caseneuve et de Mme Reynier figurent dans le registre avec 2 pièces jointes (de M. et Mme Deval et de Mme Naudin).

Les messages reçus sur la messagerie :

Aucun message a été reçu.

Les courriers adressés au commissaire-enquêteur.

Aucune lettre a été envoyée au commissaire enquêteur en mairie de St Priest.

Le PV de synthèse des observations a été transmis par mes soins et reçu à la mairie le 14 mai 2025.

Une réunion avec Mme la maire a été programmée le 19 mai 2025 de 14 h à 15 h 30 pour l'examen des observations émises.

Le PV de synthèse, complété et signé par la maire, m'a été retourné le 27 mai 2025.

2.3 Une procédure conforme

- La procédure de modification du PLU, dite de droit commun, est celle qui a été retenue.

Il apparaît nettement que ce projet de modification du PLU de St Priest n'est pas concerné par les champs d'application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.

Ce n'est donc pas la procédure de la révision qui s'applique, mais bien celle de la modification.

Par ailleurs le projet est concerné par l'un des champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme. Les modifications envisagées auront pour conséquences de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.

Le projet de modification du PLU est donc bien soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

2.4 Des observations qui ne remettent pas en cause le projet.

Des observations faites et des réponses obtenues on peut tirer les conclusions suivantes :

2.4.1 Les objectifs de production des logements doivent être revus afin de reprendre les préconisations du SCOT, en matière de densité de logements et de mixité sociale.

Le choix dans le projet d'aménagement de la densité de logements prévue (23 logements/ha) est jugé un peu faible par rapport à celle préconisée (25 logements/ha puis 30 logements/ha à partir de 2031) dans le document du SCOT Centre Ardèche approuvé en 2022. De plus la mixité sociale doit être recherchée.

Même si la notion de compatibilité du PLU avec le SCOT n'est pas remise en cause pour ce projet dans les avis reçus, le responsable du SCOT et la préfecture demandent à la commune, soit de revoir son projet en le densifiant, soit de prévoir dans le prochain PLU, en cours de réalisation, des secteurs pour lesquels une densité de logements relativement élevée permettra de compenser le choix fait sur cette zone.

Ces demandes me paraissent légitimes. En effet la commune de St Priest affiche un besoin en terme de logements (6 à 7 logements par an) pour accueillir des jeunes ménages ou des familles monoparentales et pour conserver sa population vieillissante. Jusqu'à présent sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est importante (5 ha pour 50 logements de 2014 à 2024) et devra être réduite de moitié dans le prochain PLU. Le terrain concerné par le projet constitue une belle prairie avec des haies, un fossé, des arbres. Elle est bien positionnée, proche des écoles, services, de la route des Mines qui mène à Privas.

Une valorisation urbaine optimale paraît s'imposer avec un objectif de mixité sociale.

La mairie, dans sa réponse, accepte de revoir légèrement les objectifs de densité à 23,3 logements par hectare et indique qu'elle « compensera » avec le futur PLU. L'objectif de mixité sociale n'a jamais été abordé au cours de l'enquête. Le plan du projet montre que ce sont des maisons individuelles sur des terrains de taille « moyenne » qui seront construites, à côté du village seniors. A mon avis ce projet peut être modifié encore pour atteindre une densité de logement supérieure et pour être plus facilement accessible à un public aux ressources limitées.

2.4.2 Des objectifs paysagers et environnementaux sont à prévoir .

Dans les avis reçus des questions sont posées quant à savoir si le règlement de la zone UB du PLU de 2014 est bien adapté à ce projet d'aménagement, la zone UB du PLU de 2014 y étant définie comme « une zone de moyenne densité à dominante résidentielle, destinée à accueillir des constructions individuelles en ordre continu ou discontinu ».

Il était conseillé de re-examiner ce règlement de 2014 pour vérifier qu'il permet la réalisation du projet proposé à l'enquête. La mairie a fait cet examen après l'enquête et je note qu'elle ne proposera que des modifications minimales.

Le SYMCA, en charge du SCOT, a préconisé de retravailler l'intégration paysagère de la future opération (franges ouest et sud) ainsi que la préservation des éléments de nature présents sur le site (haie et arbres isolés sur la parcelle 70).

Pour qu'il n'y ait pas trop de différences entre la prévision actuelle et la réalisation, il était suggéré de reprendre la préconisation de la DDT07 de rédiger un règlement UB indicé, spécifique à la zone du projet, précisant les caractéristiques de l'aménagement avec, si possible des mesures architecturales, paysagères et des mesures en faveur du développement durable (récupérateur d'eau, panneaux photovoltaïques ...).

La mairie répond ne pas souhaiter modifier le règlement UB pour ce secteur de projet. Elle précise avoir pris note des demandes des organismes et particuliers et qu'elle les prendra en compte dans le futur permis d'aménager. Cette proposition me paraît acceptable.

2.4.3 La desserte du projet coté sud reste, à priori, possible grâce à une servitude de passage sur les parcelles D 77 et 78. Un ER ne semble pas forcément nécessaire.

La servitude de passage de M. et Mme Deval est à prendre en compte, à défaut d'envisager une desserte publique.

Le chemin existant dessert les parcelles D 74, 77, 78 ainsi que la parcelle 665 de M. et Mme Deval. Il dessert manifestement le coté sud de la zone à lotir.

J'observe qu'il n'y a pas d'obligation à créer dans l'immédiat un emplacement réservé (ER) sur ce chemin.

2.4.4 La question des eaux pluviales est à étudier.

D'après certains riverains, les parcelles du projet sont naturellement humides, elles servent de bassin de rétention. L'artificialisation des sols causée par la création des logements va favoriser les écoulements d'eaux pluviales. Déjà à ce jour des terrains sont régulièrement inondés lors des épisodes cévenols, le fossé qui borde les maisons déborde également.

Le maintien et l'entretien de la haie et du fossé sont visiblement nécessaires. Des études et des aménagements sont à prévoir pour que le site soit doté d'un réseau d'eaux pluviales efficace. La capacité du bassin de rétention situé en aval devra être examinée eu égard à cette nouvelle urbanisation.

La mairie déclare travailler sur ces sujets et a apporté des éléments. Ils sont donc bien pris en compte.

2.4.5 Un plan de circulation est demandé, à établir avec les habitants du quartier.

Une habitante du secteur explique avoir échangé avec ses voisins sur le projet et signale que tous sont intéressés par une meilleure répartition de la circulation dans le quartier. En effet les rues sont souvent étroites et tortueuses, circuler avec un véhicule n'est pas toujours facile. Un échange avec les élus peut aider à la mise en place de solutions concrètes.

Elle demande une réunion de quartier pour réfléchir à améliorer le plan de circulation.

La mairie indique que le sujet a fait l'objet d'études et que des mesures sont proposées dans l'OAP.

Je note qu'une réunion de quartier pourra être utile mais n'est pas nécessaire à court terme, vu l'avancement du projet.

2.4.6 Les ER n° 6 et n° 14 peuvent être supprimés

Il n'y a eu aucune observation à ce sujet ; il n'y a aucun inconvénient à les supprimer.

2.4.7 La Maison d'Assistantes Maternelles doit être retirée du projet.

Le dossier nécessite des corrections sur ce point, suite aux informations données par la mairie relative à l'abandon de cette réalisation.

2.5 Avis personnel et motivé de la commissaire enquêtrice.

La mairie de Saint Priest s'est dotée en 2014 d'un PLU dont les objectifs en matière de constructions étaient ambitieux et n'ont pas été atteints.

Elle procède aujourd'hui à la révision générale de son PLU pour le mettre en cohérence avec le SCOT Centre Ardèche et le Programme de l'Habitat approuvé récemment au

niveau de la CAPCA. Elle va devoir réduire sa consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et augmenter la densité des logements dans son futur PLU.

L'approbation de ce PLU est prévue pour 2026, soit d'ici un an, peut-être deux. La municipalité a décidé de ne pas attendre ce document pour répondre au projet d'Ardèche Habitat de construire un village senior de 15 maisons. Elle a donc pris l'initiative d'engager la modification n° 3 de son PLU, en même temps que sa révision générale.

Les points forts du projet de modification n° 3 du PLU sont les suivants :

1. Aucune opposition ne s'est exprimée lors de l'enquête.

S'il y a eu des observations sur le projet, exprimées par les personnes publiques associées et six habitants du quartier, aucun avis défavorable a été émis. Des questions diverses sont posées et devront être prises en compte.

2. Il permet de prévoir la réalisation du village senior par Ardèche Habitat dans un délai plus court.

On ne connaît pas toutefois ce délai. Le projet aurait pu être pris en compte lors de la révision générale du PLU, qui se terminera plus tardivement.

3. Les objectifs du projet sont conformes au PADD du PLU actuel (de 2014) et au PLH récemment approuvé.

4. La zone du projet se prête bien à un projet urbain dense et présentant de la mixité sociale.

Les points faibles du projet sont les suivants :

1. Les préconisations du SCOT approuvé ne sont pas intégralement prises en compte dans le dossier, notamment en matière de densité de logements et de mixité sociale, sans explications de la part du maître d'ouvrage. Dans ses réponses la mairie a toutefois affirmé avoir l'objectif d'atteindre les préconisations du SCOT.

2. Les préconisations environnementales et paysagères sont peu nombreuses, alors que le projet va faire disparaître une prairie, des haies et quelques arbres. Le règlement de la zone UB semble inadapté pour un projet d'une trentaine de logements sur 1,4 ha.

La mairie a déclaré vouloir cadrer le projet dans le cadre du permis d'aménager.

3. La gestion des eaux pluviales est une question mais elle n'est pas abordée dans le dossier. De même la circulation des véhicules dans ces petites rues tortueuses mérite des études et des mesures. La mairie a répondu que des études sont en cours sur ces sujets.

Malgré ces points faibles, compte tenu des réponses de la mairie, je propose un avis favorable à ce projet, sous réserve qu'il reste compatible avec les objectifs du SCOT .

3. Conclusion : un avis favorable avec deux réserves et une recommandation

Compte tenu de ce qui précède,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification n° 3 de PLU de Saint Priest

- **avec les réserves suivantes :**

- Les objectifs assignés par le SCOT, en matière de densité de logements et de mixité sociale, doivent être respectés.

- Les documents constitutifs de la modification n° 3 du PLU devront être corrigés pour préciser l'abandon du projet de Maison des Assistantes Maternelles.

- **avec la recommandation :**

- Les observations concernant les aspects environnementaux seront à traitées soit par la modification du règlement de la zone UB, soit dans le cadre du futur permis d'aménager.

La commissaire enquêtrice

signé le 29 mai 2025

Mireille JOURGET