

# **PV DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS**

## **MODIFICATION N°3 DU PLU DE SAINT-PRIEST 07000**

### **Introduction**

Le PV de synthèse traite successivement des observations des personnes publiques associées (PPA) et celles des particuliers sur le projet de PLU.

1 - avis des PPA : six PPA ont répondu. Le dossier ne précise pas si certains organismes n'ont pas répondu.

2 - observations des particuliers : 6 personnes, directement concernées, sont venues me rencontrer

3 - observations et questions du commissaire enquêteur

Les réponses de la mairie sont attendues au paragraphe 3. Elles pourront être explicitées lors de la réunion prévue le 19 mai à 14 h en mairie.

### **1 - Avis des Personnes publiques associées (PPA)**

Six organismes publics ont émis un avis ou des observations.

**- La Mission régionale d'autorité environnementale Auvergne-Rhône-Alpes (MRAE ARA) a émis l'avis conforme n° 2024-ARA-AC-3697 délibéré le 12 février 2025.**

Elle souligne que la commune de St Priest constitue une des communes du pôle urbain de Privas, que sa population est en hausse significative sur la période récente (+11,6 % par rapport à 2016), qu'elle s'est dotée d'un PLU en 2014, dont la révision, en cours, a été engagée en 2021.

Elle note que le secteur concerné par la modification se situe dans le quartier de Gouvernas, situé en continuité de l'agglomération de Privas, pôle d'habitat le plus peuplé de la commune, comptant environ la moitié de ses habitants et accueillant les principaux équipements de celle-ci : école, commerces, équipements sportifs. Ce secteur, situé en dent creuse du tissu urbain et occupé par une prairie permanente, est localisé en dehors des zonages d'inventaire et de protection du milieu naturel, des secteurs d'activités agricoles ou forestiers, ainsi que des périmètres concernés par les principaux risques naturels et miniers identifiés sur la commune.

Le projet d'aménagement que la modification du PLU vise à permettre lui apparaît compatible avec :

- les objectifs du PADD, en termes de développement démographique, de création de logements, de diversification de l'offre de logements sur la commune, ainsi que de renforcement du rôle de centralité du chef-lieu ;
- les objectifs du SCOT en termes de confortement démographique du pôle urbain de Privas dont St Priest fait partie, ainsi que de densité moyenne des opérations d'habitat pour les communes de ce pôle (fixée à 25 logements par hectare sur la période 2020-2030), l'opération projetée prévoyant une densité de 23 logements par hectare ;
- les capacités du territoire en termes d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées et pluviales.

La MRAE ARA recommande, concernant l'OAP, que celle-ci prenne en compte des enjeux environnementaux, tel que l'objectif de maintenir la haie et les arbres isolés présents sur le site, de préconiser des principes de construction bioclimatique, ou de limiter les mouvements de terre sur les secteurs en pente.

L'ensemble des informations fournies permet à la MRAE de conclure que la modification n°3 du PLU de la commune de St Priest n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001. Elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Elle précise qu'il appartient à la municipalité de prendre la décision à ce sujet et d'en faire la publication.

**- Le syndicat mixte Centre Ardèche (SYMCA), en charge du SCOT.**

En date du 4 avril 2015, le SYMCA donne **un avis favorable au projet de modification de PLU, assorti d'une réserve et de recommandations.**

**La réserve** concerne le contenu de l'OAP, à améliorer pour être parfaitement compatible avec le SCOT.

> Le SYMCA souhaite une densité un peu plus élevée que celle proposée (23 logements par hectare) et souligne que la prescription 14 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT prévoit une densité brute moyenne minimale de 25 logements à l'hectare jusqu'en 2030, puis 30 logements par hectare à partir de 2031, en proposant

- . entre 30 et 50% de logements collectifs
- . environ 45 % de logements intermédiaires/accolés
- . environ 25 % au plus de logements individuels.

L'OAP peut proposer des formes urbaines, autres que des lots libres destinés à accueillir des maisons individuelles.

A défaut d'une densité plus élevée à l'échelle de cette opération, il incombera à la révision générale du PLU, qui est en cours, de compenser cette densité en proposant des opérations plus denses.

> Le SYMCA préconise de retravailler dans l'OAP 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 arbre isolé sur la parcelle 70)

> Par ailleurs il propose d'ajouter au sein de l'OAP des éléments visant à assurer l'infiltration des eaux à la parcelle, le stockage des eaux pluviales pour des usages non nobles et favoriser le développement des énergies renouvelables (solaire photovoltaïque sur toit ou ombrières).

**Les recommandations concernent deux points :**

> une clarification du dossier au sujet de la création d'une MAM (maison d'assistantes maternelles)

> une analyse fine du règlement de la zone UB afin de vérifier qu'il n'y a aucun point bloquant avec le futur projet (articles 6 et 9 notamment) et au besoin indiquer ce secteur UB afin de permettre d'ajuster les dispositions réglementaires.

En conclusion le SYMCA rappelle que l'enveloppe foncière allouée à ce projet ainsi que les logements prévus, seront à déduire du potentiel dans le cadre de la révision générale du PLU menée parallèlement à la présente modification.

**- La préfète de l'Ardèche (Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche (DDT 07))**

En date du 2 avril 2025 la DDT 07 fait part de ses observations sur le projet de PLU modifié :

> Le secteur du projet est situé dans le périmètre de 500 mètres d'un monument historique, les autorisations d'urbanisme seront soumises à l'avis de l'architecte des bâtiments de France

> Concernant l'OAP prévue, la densité est de 22 logements par hectare (environ 1,38 ha pour 29 logements, 15 en résidence senior et 14 en lots à bâtir, avec 4000 m<sup>2</sup> d'espace vert). Cette densité est légèrement inférieure à celle prescrite par le SCOT Centre Ardèche (25 logements/ha jusqu'en 2030 puis 30 après 2031).

Le nombre de lots à bâtir pourrait être augmenté, ce qui permettrait d'accueillir plus de logements, pour des projets adaptés financièrement à de jeunes ménages ou des familles monoparentales.

Un règlement de lotissement serait souhaitable pour permettre de traiter particulièrement les règles architecturales, les règles de hauteur et de recul pour les futures constructions, facilitant une intégration harmonieuse.

Les règles de constructions qui seront appliquées sont celles du secteur UB, il convient de vérifier qu'elles ne sont pas en contradiction avec le projet de résidence seniors.

L'OAP devrait indiquer les enjeux du secteur : objectifs de mixité sociale, terrain en pente, présence de végétation, opération d'ensemble à privilégier.

> Concernant la réalisation d'une maison d'assistantes maternelles, il convient de clarifier la situation.

> Pour permettre la réalisation du projet dans le secteur sud, appartenant à des particuliers, et desservi par un chemin privé, l'inscription d'un emplacement réservé permettrait à la commune d'acquiescer le chemin de desserte de l'opération et ainsi avoir une maîtrise sur la mise en œuvre du projet.

> Enfin la DDT 07 fait le point sur **la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** depuis 2014, elle indique que 5 ha ont été consommés pour produire 50 logements. La consommation moyenne annuelle est de 0,5 ha sur la période 2011-2020.

Le PLU en cours de révision doit intégrer l'objectif inscrit dans le SCOT de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 et au-delà.

#### **- La Communauté d'Agglomération Privas Centre Ardèche (CAPCA)**

Par courrier du 28 mars 2025, la CAPCA fait part de quelques remarques de forme sur le dossier transmis.

Elle indique ses compétences à ce jour pour corriger et compléter la page 5 de la notice descriptive.

Elle note également des incohérences relatives aux données du SYDEO et à la création d'une Maison d'Assistantes Maternelles.

Elle précise que le zonage d'assainissement collectif et non collectif est achevé.

**- Le SYDEO, service public de l'eau Cœur d'Ardèche**, en charge de l'alimentation en eau potable s'est prononcé, le 6 mai 2024, dans le cadre d'une demande de certificat d'urbanisme par Ardèche Habitat. Il indique que le réseau d'eau potable est suffisamment dimensionné pour ce projet « qui comporte 1 bâtiment, 14 villas, 11 lots à bâtir ».

**- ENEDIS**, par message électronique du 24 mars 2025, indique n'avoir aucune observation à faire si le projet ne prévoit pas de « réédition textuelle des articles du PLU ».

## **2. Observations des particuliers**

Elles sont au nombre de quatre.

**- Nicole et Gérard Deval, habitants au 105, chemin du Chevalement à St Priest** se sont exprimés en tant que propriétaires de la parcelle n° 665, quartier Le Gouvernas. Cette parcelle, sur laquelle se trouve leur maison, jouxte le projet d'aménagement. Pour accéder à leur domicile, ils disposent d'un droit de passage établi devant notaire, Maître Péchoux, le 27 juillet 2004. Sur les parcelles D 77 et 78, ce droit de passage porte sur une largeur de 3,5 mètres. M et Mme Deval ont entretenu ce chemin jusqu'à présent.

Ce chemin a probablement vocation à desservir la partie sud du lotissement, selon le schéma de l'OAP fourni dans le dossier.

M et Mme Deval souhaitent conserver leur droit de passage sur le chemin et que les modalités d'entretien futur soient définies avec les parties prenantes. Ils sont prêts à avoir une discussion avec le maître d'ouvrage de l'opération.

- **Martine et Sylvie Caseneuve** sont propriétaires de parcelles avec maisons jouxtant le projet, coté sud. Ce sont respectivement les parcelles D n°77 et D n°78. Martine Caseneuve est propriétaire de la parcelle D n°74 qui est concernée par le projet. Elles cherchent à vendre leurs terrains et maisons.

Elles reconnaissent que le chemin existant sur leurs parcelles n° 77 et n° 78 doit desservir, outre la propriété de M. et Mme Deval (voir ci-dessus), leurs propres parcelles et la parcelle D n°74. Toutefois il devra être élargi, pour des raisons de sécurité, selon les indications qui leur ont été fournies par Ardèche Habitat, potentiel acquéreur de la parcelle D n°74.

Elles indiquent que ce futur élargissement posera des problèmes au niveau de la parcelle D n°78, le chemin « élargi » sera trop proche de la maison existante et le garage en bordure de route sera inutilisable. Elles notent par ailleurs l'existence d'un emplacement réservé (ER) qui concerne notamment cette parcelle en bordure de route et en particulier le garage. Elles souhaitent connaître les intentions de la mairie sur cet ER.

Elles suggèrent que l'élargissement se fasse plutôt sur la parcelle D n°383 et que le maître d'ouvrage du projet engage une négociation avec les propriétaires (consorts Riou ?). Elles demandent également si la mairie peut proposer la création d'un ER sur cette voie de desserte.

Elles souhaitent rencontrer la mairie.

- **Mme Naudin, propriétaire de la parcelle 687**, 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. Elle rappelle que certains ont déjà cédé du terrain pour améliorer l'accès de l'école, pour favoriser la création de la piste cyclable et qu'il était question d'une ouverture pour désengorger le quartier du puits (photo 1 page 21 de la notice explicative).

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

Elle souhaite aussi que le quartier conserve de la verdure et s'interroge sur le dimensionnement du projet.

- **Mme Reynier, propriétaire de la parcelle n°984, avec maison** (non figurée sur les plans), fait part de ses inquiétudes :

- 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 son terrain à elle, est régulièrement inondé lors des épisodes cévenols, le fossé qui borde sa maison déborde également. Ses voisins ont des problèmes comparables. Le

maintien et l'entretien de la haie et du fossé sont nécessaires et doivent rester de la compétence de la mairie, un accès est à prévoir pour assurer les travaux d'entretien. Elle souligne que le bassin de rétention existant à proximité n'est pas suffisant et suggère d'étudier des aménagements pour l'écoulement des eaux pluviales.

- Elle est favorable à l'étude d'un plan de circulation dans le quartier.
- Elle craint les conséquences négatives du projet au niveau de la qualité et du cadre de vie (bruit, soleil, paysage...)

### **3. Observations, questions de la commissaire enquêtrice relatives au PLU et réponses de la mairie.**

Les observations émises par les PPA et les particuliers ont fait ressortir un certain nombre de points qui méritent examen et réponses.

#### **3.1 Le contenu de l'OAP**

Je note que **le projet de classement des parcelles D n° 70,71,72 et 74 en zone UB ne suscite aucun avis défavorable**, les principales observations portent sur le contenu de l'OAP et ont été formulées par la Préfète de l'Ardèche, le SYMCA, en charge du SCOT, et la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

**> 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.**

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 termes 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 ; Il est bien positionné, proche des écoles, des services, de la route des Mines qui mène à Privas.

Une valorisation urbaine optimale paraît s'imposer.

**Il me paraît utile d'avoir des précisions sur les possibilités pour le maître d'ouvrage de revoir son projet en le densifiant, tant pour les logements seniors que pour les parcelles à lotir. Si**

**le projet n'évolue pas il serait souhaitable d'en connaître les raisons et d'avoir des indications sur les zones « compensatrices » qui pourront être proposées dans le futur PLU.**

*Avis de la mairie*

*Il serait possible, sur l'OAP, de porter le nombre de logements à bâtir sur le secteur n°2 à 6 logements (au lieu de 5). Ce qui ferait 30 constructions d'habitation pour 1,29 ha soit 23,3 logts/ha (au lieu de 22,5 actuellement).*

*Au regard des règles du SCOT, le « futur » PLU devra de toute façon prendre en compte tous les projets dont le chantier aura démarré après février 2023. Il sera donc dans l'obligation « compenser » les secteurs dont la densité sera sous la barre de 25 logts/ha.*

*Indiquons aussi que cette densité de 23,3 est une densité brute et que si l'on enlève la voie de desserte, qui sera rétrocédée à la commune, la densité sera bien plus élevée.*

*La commune a bien pour objectif d'atteindre ou de s'approcher de la densité imposée par le SCOT sur cette opération.*

**> Les avis reçus des Personnes Publiques associées et des particuliers suggèrent de travailler l'intégration paysagère du projet et de conserver le plus possible les éléments de nature.**

Je note que seule une haie avec fossé est prévue pour être conservée, secteur 1, coté nord.

Apparemment ces éléments ont un impact sur l'écoulement des eaux pluviales, il serait souhaitable que la commune en reste propriétaire et gestionnaire.

**Par ailleurs des arbres et des haies existent dans la prairie, la question est de savoir si ces éléments pourront être conservés. Je m'interroge sur les éventuels aménagements paysagers envisagés mais non décrits dans le dossier mis à l'enquête.**

*Avis de la mairie*

**Traitement des limites :** *Il serait possible, sur l'OAP, d'imposer de traiter avec des haies vives les bordures ouest et sud de l'opération. Le bosquet existant, quant à lui, se trouve sur l'emprise des villas d'Ardèche Habitat et ne peut être préservé.*

**Fossé pluvial existant :** *Il n'est pas possible de prévoir un passage pour l'entretien du fossé, sans remettre en question le projet d'Ardèche Habitat. Un busage du fossé n'est pas non plus envisageable puisque la commune s'est engagée, auprès de la MRAE, à maintenir le fossé dans l'OAP (comme ouvrage pluvial mais aussi dans sa fonction de corridor vert).*

*Toutefois, l'esquisse d'Ardèche Habitat a d'ores et déjà prévu de maintenir une zone non aedificandi le long de celui-ci. Le futur règlement et cahier des charges du permis d'aménager pourra aussi imposer des préconisations (obligation d'entretien, interdiction de modifier le profil du fossé...). L'étude hydraulique, que l'aménageur (Ardèche Habitat) devra réaliser, pourra proposer des améliorations (augmentation de la largeur au fossé si nécessaire...). L'esquisse d'Ardèche Habitat prévoit d'ores et déjà une chaussée drainante qui stockera les eaux pluviales avant de les envoyer dans le bassin de stockage municipal.*

*Ces points seront abordés lors du dépôt de permis d'aménager d'Ardèche Habitat.*

*Les haies existantes le long des constructions actuelles seront conservées dans la mesure du possible ou replantées dans une zone plus adéquate.*

## 3.2 Le règlement de la zone UB

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 ».

S'agissant dans l'OAP d'un projet d'orientation pas forcément définitif, il est conseillé de réexaminer ce règlement de 2014 pour vérifier qu'il permet la réalisation du projet proposé à l'enquête.

**Pour qu'il n'y ait pas trop de différences entre la prévision actuelle et la réalisation, il serait souhaitable, selon la DDT07, de rédiger un règlement UB indicé, spécifique à la zone du projet, précisant les caractéristiques de l'aménagement avec, si possible, un règlement de lotissement, des mesures architecturales et des mesures en faveur du développement durable ( récupérateur d'eau, panneaux photovoltaïques,..) ; cette proposition me paraît être une bonne solution pour que la commune garde la maîtrise de l'urbanisation de ce secteur et pour réponde aux inquiétudes des riverains sur leur cadre de vie.**

### *Avis de la mairie*

*Le règlement du permis d'aménager pourra préciser les mesures architecturales concernant le développement durable (récupérateur d'eau, panneaux photovoltaïques...). A voir avec Ardèche Habitat.*

**Article 6 et 9 du règlement :** *Plutôt qu'un règlement indicé concernant l'article 6 (implantation par rapport aux voies et emprises publiques), il est proposé d'insérer une précision à la règle de cet article à toute la zone UB. En effet, dans le cadre d'une opération d'ensemble, (et en l'absence d'interdiction explicite), les règles d'implantation (par rapport à la voirie ou aux limites séparatives) ne s'appliquent que sur le périmètre de l'opération et non pas dans l'opération.*

*L'article 9 a été corrigé lors de la modification n°1 (l'emprise au sol n'est plus règlementée : erreur du BE lors de l'établissement de la modification n°2).*

*Cette précision indiquerait qu'il n'y a pas de recul par rapport aux voiries internes créées dans le cadre d'une opération d'ensemble.*

### 3. 3 Les ER à supprimer ou à créer et la desserte du projet

La suppression des 2 emplacements réservés n°6 et n°14, prévue dans cette modification n'a suscité aucune remarque.

Plusieurs personnes sont venues me parler de la desserte du projet.

**M et Mme Deval, habitants au 105, chemin du Chevalement à St Priest** se sont exprimés en tant que propriétaires de la parcelle n° 665, quartier Le Gouvernas. Cette parcelle, sur laquelle se trouve leur maison, jouxte le projet d'aménagement.

Pour accéder à leur domicile, ils disposent d'un droit de passage établi devant notaire, sur les parcelles D 77 et 78, ce droit de passage porte sur une largeur de 3,5 mètres. M et Mme Deval ont entretenu ce chemin jusqu'à présent.

Ils pensent que le projet de lotissement sera desservi par ce chemin, ce qui paraît vraisemblable.

M et Mme Deval souhaitent conserver leur droit de passage sur le chemin et que les modalités d'entretien futur soient définies avec les parties prenantes. Ils sont prêts à avoir une discussion avec le maître d'ouvrage de l'opération.

**Mmes Sylvie et Martine Caseneuve** reconnaissent que le chemin existant sur leurs parcelles n° 77 et n° 78 doit desservir, outre la propriété de M. et Mme Deval (voir ci-dessus), leurs propres parcelles et la parcelle D n°74. Toutefois il devra être élargi, pour des raisons de sécurité, selon les indications qui leur ont été fournies par Ardèche Habitat, potentiel acquéreur de la parcelle D n°74.

Elles indiquent que ce futur élargissement posera des problèmes au niveau de la parcelle D n°78, le chemin sera trop proche de la maison existante et le garage en bordure de route sera inutilisable. Elles notent, par ailleurs, l'existence d'un emplacement réservé (ER) qui concerne notamment cette parcelle en bordure de route et en particulier le garage. Elles souhaitent connaître les intentions de la mairie sur cet ER.

Elles suggèrent que l'élargissement se fasse plutôt sur la parcelle D n°383 et que le maître d'ouvrage du projet engage une négociation avec les propriétaires (consorts Riou ?). Elles demandent également si la mairie peut proposer la création d'un ER sur cette voie de desserte.

A noter que la préfecture propose aussi d'en créer un, côté sud, car il n'existe aucune desserte publique dans ce secteur qui est actuellement privé.

Mmes Caseneuve souhaitent également rencontrer la mairie.

**Je note que la desserte du projet côté sud sera difficile à mettre en place car le chemin concerne plusieurs propriétaires qui n'ont pas tous les mêmes intérêts. La création d'un emplacement réservé aurait pu faciliter cette desserte, Il est utile de connaître la position de la mairie sur la solution qu'elle préconise.**

*Avis de la mairie*

*Un emplacement réservé à cheval sur les parcelles 383 et 78 est possible, mais il serait aussi normal que le propriétaire de la parcelle 74 porte la négociation permettant la création de l'accès, puisque c'est lui qui bénéficiera de la constructibilité augmentée de sa parcelle.*

### **3.4 La Maison des Assistantes Maternelles**

La création d'une Maison des Assistantes Maternelles est citée à plusieurs reprises dans le dossier mis à l'enquête, des questions ont été posées à ce sujet.

*Avis de la mairie*

*Cette Maison n'est plus d'actualité.*

### **3.5 Sur les observations de Mme Naudin**

- **Mme Naudin**, 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. Elle rappelle que certains ont déjà cédé du terrain pour améliorer l'accès de l'école, pour favoriser la création de la piste cyclable et qu'il était question d'une ouverture pour désengorger le quartier du puits (photo 1 page 21 de la notice explicative).

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

Elle souhaite aussi que le quartier conserve de la verdure et s'interroge sur le dimensionnement du projet.

**Je pense qu'une réunion de quartier pour établir un plan de circulation est une solution pour répondre aux attentes des habitants. La position de la mairie est attendue.**

*Avis de la mairie*

*Le projet d'Ardèche Habitat (repris par l'OAP) contient une réflexion poussée sur la circulation qui a été établie en concertation avec la municipalité. Il prévoit un sens unique depuis l'ouest (dans le sens montée de la Casba vers route du puit des Mines). Double sens à l'est ; ce qui permet de desservir l'opération sans surcharger la montée de la Casba.*

### 3.6 Sur les observations de Mme Reynier

- **Mme Reynier** a fait part de ses inquiétudes :

- 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 son terrain à elle, est régulièrement inondé lors des épisodes cévenols, le fossé qui borde sa maison déborde également. Ses voisins ont des problèmes comparables. Le maintien et l'entretien de la haie et du fossé sont nécessaires et doivent rester de la compétence de la mairie, un accès est à prévoir pour assurer les travaux d'entretien. Elle souligne que le bassin de rétention existant à proximité n'est pas suffisant et suggère d'étudier des aménagements pour l'écoulement des eaux pluviales.

- Elle est favorable aussi à l'étude d'un plan de circulation dans le quartier.

- Elle craint les conséquences négatives du projet au niveau de la qualité et du cadre de vie (bruit, soleil, paysage...)

**Je constate que Mme Reynier demande notamment que des aménagements soient faits pour permettre l'écoulement des eaux pluviales. M. Deval m'a indiqué aussi qu'il y avait des problèmes d'écoulement des eaux pluviales sur ces parcelles pentues.**

**Je m'interroge sur les travaux prévus car le dossier n'aborde pas cette question. Je rappelle que l'écoulement des eaux pluviales est de la compétence des communes.**

#### *Avis de la mairie*

*Les écoulements des eaux pluviales font l'objet d'une étude (voir détails plus haut) par Ardèche Habitat. La qualité architecturale et du cadre de vie sera exigée par la commune lors de la validation du permis d'aménager.*

Enquête n° : E25000036/69

Mireille JOURGET

Commissaire enquêtrice

Le 14 mai 2025

Le Maire de la commune de Saint-Priest

Sandrine CHAREYRE

Le 27 mai 2025

