

**RAPPORT DE LA COMMISSAIRE
ENQUÊTRICE**

**SUR LA MODIFICATION N° 3 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
DE SAINT PRIEST (07)**

Commissaire enquêtrice : Mireille JOURGET

Sommaire

1. Objet de l'enquête

- 1.1 Contexte du projet de modification du PLU
- 1.2 Initiative du projet
- 1.3 Désignation du commissaire enquêteur
- 1.4 Contenu du projet
 - 1.4.1 Rappel de l'objectif communal
 - 1.4.2 La procédure de modification du PLU

2. Les modalités et le déroulement de l'enquête

- 2.1 Le dossier mis à l'enquête
- 2.2 Le déroulement de l'enquête
 - 2.2.1 Les réunions préalables
 - 2.2.2 L'enquête publique

3. Analyse de la procédure

- 3.1 La procédure de modification
- 3.2 Le dossier mis à l'enquête
- 3.3 La publicité
- 3.4 Le registre papier
- 3.5 Les messages électroniques
- 3.6 Les lettres

4. Les observations émises

- 4.1 Par les personnes publiques associées
- 4.2 Par les particuliers

5. Les questions de la commissaire enquêtrice, les réponses de la mairie de Saint Priest et l'avis de la commissaire enquêtrice.

5.1 Le contenu de l'OAP

5.2 Le règlement de la zone UB

5.3 Les ER à supprimer ou créer et la desserte du projet

5.4 La Maison des Assistantes Maternelles

5.5 Sur les observations de Mme Naudin

5.6 Sur les observations de Mme Reynier

6. Conclusions du rapport

1. Objet de l'enquête

1.1 Contexte du projet de modification n° 3 du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint Priest

La commune de Saint Priest est une commune du centre du département de l'Ardèche, peuplée de 1330 habitants environ en 2022. Située en amont de la vallée de l'Ouvèze, elle est traversée par la route départementale 104 qui va de la vallée du Rhône à Alès dans le Gard ; 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, soucieuse de permettre le développement de son territoire et de le maîtriser, s'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.

1.2 Initiative du projet de modification du PLU

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 Local de l'Habitat (PLH) entre dans ses attributions, celui-ci a été approuvé récemment, le 25 septembre 2024.

Un Schéma de Cohérence Territorial (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.

Il convient de noter que la CAPCA et le SYMCA ont été saisis par la mairie de Saint Priest de ce projet de modification. Le SYMCA s'est prononcé en date du 4 avril 2025 et la CAPCA a fait part de ses observations par courrier reçu le 8 avril 2025.

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) .

En effet l'aboutissement de projets de constructions n'a pas été possible ces dernières années pour diverses raisons.

Face à ce constat la municipalité a pris la décision de revoir le contenu du PLU sur un territoire réduit et présentant des atouts pour la création de logements, quartier « Gouvernas » tout en mettant en œuvre la révision générale du PLU.

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

1.3 Désignation du commissaire enquêteur et de son suppléant

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.

1.4 Contenu du projet de modification n° 3 du PLU

1.4.1 Rappel de l'objectif communal

La municipalité souhaite permettre la diversification de l'offre de logements sur la commune avec une opération intergénérationnelle qui créera une résidence de personnes senior (14 maisons groupées T2-T3) et une quinzaine de lots à bâtir pour de jeunes ménages.

Les parcelles D 70, D 71, D 72 et D 74 sont concernées par ce projet, seule la parcelle D 74 est privée, les autres appartiennent à la commune. Le quartier choisi présente de nombreux avantages, il est proche des commerces, de l'école, des routes d'accès à Privas. Les 4 parcelles citées ci-avant constituent une « dent creuse » de ce quartier.

L'aménagement de la zone, la construction et la gestion de la résidence senior seront portées par le bailleur social du département, Ardèche Habitat, qui sera acquéreur des parcelles communales.

L'objectif d'attirer de jeunes ménages et de prendre en compte le besoin d'hébergement sont déjà des objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la municipalité dans le cadre du PLU existant.

Aujourd'hui le zonage du PLU ne permet pas la réalisation de ce type de projet, ce qui explique la présente procédure de modification.

Concrètement les 4 parcelles cadastrées D 70, 71, 72 et 74 seront classées en zone UB (zone de moyenne densité à dominante résidentielle) alors qu'elles sont actuellement en zone UE (zone à vocation d'équipement public ou d'installations d'intérêt collectif).

Conjointement, le projet prévoit la suppression des emplacements réservés ER 6 et ER 14 du PLU, devenus sans objet car les travaux ont été réalisés ou la commune est devenue propriétaire.

1.4.2 La procédure de modification du PLU

La mairie a entrepris le projet de modifier le PLU sans remettre en cause le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

On peut noter qu'elle est entrain d'étudier aussi une révision de son document d'urbanisme dans l'objectif d'aboutir dès 2026.

Dans le cadre de la procédure actuelle, seul le zonage sur les 4 parcelles citées ci-avant sera modifié. Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sera également définie sur ces parcelles. Une notice explicative indique les motivations des choix qui sont proposés.

Le règlement, à priori, ne sera pas modifié, d'après les éléments fournis dans le dossier.

Enfin les modifications apportées à la partie graphique (zonage et suppression des ER) sont précisées dans deux cartes cadastrales du quartier concerné.

La procédure de modification dite « de droit commun » est celle qui s'applique, elle nécessite une enquête publique. Cette procédure est prévue par les articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme. L'enquête publique est à réaliser conformément aux articles L123-3 à L123-18 du code de l'environnement.

2. Les modalités et le déroulement de l'enquête publique

2.1 Le dossier mis à l'enquête

Le dossier mis à l'enquête publique comprend les 15 pièces suivantes :

- Pièce n° 1 : arrêté municipal n° 2025-033 du 20 mars 2025 prescrivant l'enquête publique relative à la procédure de modification n° 3 du PLU de la commune de Saint Priest, modifié par l'arrêté du 27 mars 2025 portant corrections d'erreurs matérielles. Les avis d'enquête affichés et publiés dans la presse, y sont joints.
- Pièce n° 2 : délibérations n° 2025/23 et n° 2025 /24 du conseil municipal du 7 avril 2025, approuvant le projet de modification n° 3 du PLU, demandant sa mise à l'enquête publique et décidant de la non réalisation d'une évaluation environnementale.
- Pièce n° 3 : notice explicative de la modification du PLU, document comportant 31 pages, rédigé par le bureau d'études Urbarchi dont le siège est à Avignon.
- Pièce n° 4 : document de demande d'avis conforme par la municipalité à l'Autorité Environnementale, réceptionné le 16 décembre 2024 (articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme). Il a été rédigé par la municipalité et comporte 19 pages.
- Pièce n° 5 : document d'autoévaluation de la procédure sur l'environnement, annexé au document de demande d'avis et comportant 5 pages.
- Pièce n° 6 : plan du zonage sur le secteur « Gouvernas » avant modification.
- Pièce n° 7 : plan du zonage sur le secteur « Gouvernas » après modification.
- Pièce n° 8 : plan de l'OAP , secteur Gouvernas.
- Pièce n° 9 : règlement de la zone UE et règlement de la zone UB.
- Pièce n° 10 : avis conforme de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) en date du 12 février 2025 précisant qu'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire.
- Pièces n°11 : les cinq avis des personnes publiques associées, reçus dans les délais, au plus tard le 8 avril 2025.

11-1 avis du SYDEO (syndicat intercommunal d'eau potable) en date du 6 mai 2024, présenté sous la forme d'un avis lors d'une demande de certificat d'urbanisme par Ardèche Habitat.

11-2 avis de ENEDIS en date du 24 mars 2025.

11-3 avis des services de l'État en date du 2 avril 2025.

11-4 avis du SYMCA, syndicat en charge du SCOT Centre Ardèche, en date du 4 avril 2025.

11-5 avis de la CAPCA, en date du 28 mars 2025, reçu le 8 avril 2025.

2.2 Déroulement de l'enquête publique.

2.2.1 Réunions préalables

Suite à la réception de la décision du président du Tribunal Administratif de Lyon du 5 mars 2025 me désignant en qualité de commissaire enquêtrice pour cette modification de PLU, j'ai pris contact avec la mairie de Saint Priest.

Mme Sandrine Chareyre, maire de la commune de Saint Priest, m'a reçu le 19 mars 2025, de 14 h à 15 h 30, afin de me présenter le projet ainsi que l'état d'avancement de la procédure. Nous avons décidé les modalités de l'enquête publique à venir.

Mme Chareyre m'a remis alors un dossier incomplet et m'a indiqué attendre l'avis des personnes publiques associées sollicitées le 7 mars 2025 ainsi que la délibération de son conseil municipal prévue le 7 avril 2025.

Elle était accompagnée par M. Gil Breyse, conseiller municipal et M. Geoffrey Mandon, secrétaire général de la mairie.

J'ai eu un contact téléphonique préalable le 17 mars 2025 avec Mme Anne-Sophie Vergne du service urbanisme de la Direction Départementale des Territoires de l'Ardèche (DDT07) à des fins de validation de la procédure retenue.

Mme Vergne m'a donné son appréciation générale sur le projet de la mairie de Saint Priest.

J'ai eu de fréquents échanges avec M. Geoffrey Mandon, secrétaire général de la mairie, pour préparer la mise en œuvre de l'enquête (contenu du dossier, publicité, messagerie).

Une réunion avec M. Geoffrey Mandon a eu lieu le 9 avril 2025 à 10h30 en mairie de Saint Priest pour vérifier la complétude du dossier et finir de préparer l'enquête publique. J'ai fait, ensuite une visite (11 h à 12 h) du quartier « Gouvernas » concerné par le projet.

2.2.2 L'enquête publique

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 12 h.

Le dossier a été consultable en version papier et en version numérique dans les locaux de la mairie de Saint 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). Un ordinateur portable a été disponible dans la salle d'accueil du public.

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

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.

La publicité

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

3 permanences ont eu lieu. Au total 8 personnes ont été reçues.

- le jeudi 10 avril 2025, de 9 h à 12 h, 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, Mme Chambon, pour avoir des précisions sur la révision générale du PLU.

Ce sujet ne concerne pas la présente enquête publique.

- le mercredi 30 avril 2025, de 9 h à 12 h

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

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 n'a été reçu.

Les courriers adressés au commissaire-enquêteur.

Aucune lettre n'a été envoyée au commissaire enquêteur en mairie de Saint 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 à 14 h (14 h à 15 h 30) pour l'examen des observations émises.

Après un inventaire des remarques enregistrées au cours de l'enquête publique, Mme Chareyre m'a donné des explications et la position de la mairie sur certains points.

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

3. Analyse de la procédure

3.1 Analyse de la procédure

- 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 Saint Priest n'est pas concerné par les champs d'application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. En effet il ne prévoit pas de changement des orientations définies par le PADD ; de réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

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.

L'analyse de tous les éléments décrits ci avant montre que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux textes qui la régissent.

3.2 Le dossier mis à l'enquête

Le dossier mis à l'enquête, décrit ci-avant, comprend les pièces demandées par l'article R.123-8 du code de l'environnement. Rappelons qu'une évaluation environnementale n'était pas demandée par la MRAE 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 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.

3.3 La publicité de l'enquête

Elle a été réalisée conformément aux textes qui s'appliquent.

2 publications ont été faites les 27 mars 2025 et 3 publications ont été faites les 3,10 et 14 avril 2025 dans 2 journaux régionaux et locaux. Le contenu de ces publications est explicite et conforme.

En outre 4 affiches très visibles par leur taille et leur couleur jaune portant avis d'enquête publique ont été apposées, une à la mairie, une route des Mines et deux à proximité des parcelles du projet

de nouvelle zone UB. J'ai pu constater leur présence effective. Un panneau lumineux devant l'école a donné aussi l'information .

Enfin le site internet de la commune de Saint Priest accessible à tous les publics, comporte une rubrique PLU dans laquelle on peut trouver l'annonce officielle sur l'enquête et le dossier de modification du PLU dans son intégralité. J'ai vérifié à plusieurs reprises leur présence sur le site internet pendant la durée de l'enquête.

3.4 Le registre papier

Il est accessible dans une petite salle facile d'accès au rez de chaussée de la mairie de Saint Priest, il comprend 98 pages reliées, numérotées et paraphées par moi même.

A proximité se trouve le dossier papier relatif à la modification du PLU. Un ordinateur sur lequel on peut consulter le dossier est disponible à la demande.

4 observations (avec 2 pièces jointes) ont été consignées sur le registre.

3.5 Les messages électroniques

Ils sont théoriquement reçus sur la boîte électronique citée ci avant, dédiée à la modification du PLU, consultable par la mairie et moi même. J'ai pu vérifier son bon fonctionnement durant les 32 jours de l'enquête.

Aucun message n'a été reçu.

3.6 Les lettres

Aucune lettre n'a été remise en mairie.

4. Les observations émises

Six organismes publics ont donné leur avis ou fait des observations.

Quatre observations émanent de six particuliers.

4.1 Observations des personnes publiques associées (PPA)

Six organismes publics ont émis un avis ou des observations. On ne connaît pas la liste des PPA consultés par la mairie, mais on note que les plus concernés ont répondu.

- 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 Saint 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 Saint 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 Saint 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 m² 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'acquérir 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'Assistants 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 ».

4.2 Observations des particuliers

Quatre observations, émises par **six** personnes, ont été enregistrées.

- **Nicole et Gérard Deval, habitants au 105, chemin du Chevalement à Saint 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 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..)

5. Les questions de la commissaire enquêtrice, les réponses de la maire de Saint Priest et l'avis de la commissaire enquêtrice.

Je note que **le projet de classement des parcelles D n° 70, 71, 72 et 74 en zone UB ne suscite aucun avis défavorable. De même la suppression des deux ER n° 6 et n° 14 ne fait l'objet d'aucune remarque.**

Les points suivants font l'objet d'observations.

5.1 Le contenu de l'OAP

Les principales remarques portant sur le contenu de l'OAP ont été formulées par la Préfète, 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 Saint 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 était 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, 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, selon le PV de synthèse signé du 27 mai 2025

« 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 logements/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 de « compenser » les secteurs dont la densité sera sous la barre de 25 logements/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. »

Avis de la commissaire enquêtrice sur ce point :

Je note que la mairie déclare avoir bien l'intention d'atteindre ou d'approcher les objectifs préconisés par le SCOT en matière de densité de logements et de compenser dans le futur PLU les densités qui sont inférieures à 25 logements / ha.

Concernant le projet actuel, elle propose de densifier le secteur sud en prévoyant 6 logements (au lieu de 5) soit au total la création de 30 logements sur 1,29 ha et une densité de 23,3 logements / ha.

Ces chiffres, bien qu'un peu faibles, sont compatibles avec les préconisations du SCOT.

Toutefois le projet décrit dans l'OAP ne sera peut être pas forcément identique à celui qui sera décliné dans le permis d'aménager, en fonction de circonstances éventuelles

non connues à ce jour, c'est pourquoi il me paraît nécessaire d'indiquer dans le dossier de modification du PLU qu'au minimum il devra être créé 30 logements sur les 4 parcelles de l'OAP.

La recherche de densification pourra éventuellement être poursuivie lors des études entreprises pour définir le permis d'aménager.

Par ailleurs j'observe que le volet « mixité sociale » n'a pas été abordé dans l'enquête publique, alors que c'est un objectif du projet.

> Les avis reçus des Personnes Publiques associées et de deux particuliers (Mme Naudin, Mme Reynier) 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.

A ce stade du projet il serait souhaitable d'apporter quelques compléments.

Avis de la mairie, selon le PV de synthèse signé du 27 mai 2025

« 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. »

Avis de la commissaire enquêtrice sur ce point :

Je note que la haie et le fossé coté Nord Est seront conservés, le fossé sera peut être élargi pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales. Il n'y a pas de certitude pour les autres éléments de nature, la densification ne favorise pas leur conservation.

On peut suggérer éventuellement d'imposer, dans le règlement de lotissement du permis d'aménager, des plantations d'arbustes variés sur les limites séparatives des lots à bâtir pour apporter des éléments de nature.

5.2 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 re-examiner 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 me paraît souhaitable, en reprenant une proposition de 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 permettrait éventuellement de répondre aux riverains qui craignent pour leur cadre de vie.

Avis de la mairie, selon le PV de synthèse signé du 27 mai 2025

« 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 réglementée : erreur du bureau d'études 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. »

Avis de la commissaire enquêtrice sur ce point

Je note que la mairie a examiné le règlement de la zone UB pour vérifier qu'il n'est pas une contrainte pour le projet envisagé et propose d'insérer une précision sur les règles d'implantation, article 6. Elle indique aussi que l'article 9 a été corrigé lors de la modification n° 2 , l'emprise au sol n'est plus réglementée.

La mairie n'est pas favorable à rédiger un règlement de la zone UB spécifique à ce secteur et indique que c'est le règlement du permis d'aménager qui fixera les mesures architecturales et de de développement durable.

Je prends note de ces réponses sur le règlement de la zone UB et sur les mesures envisagées dans le règlement du lotissement.

5.3 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 .

Quatre personnes sont venues me voir pour la desserte du projet coté sud.

M. et Mme Delval, habitants au 105, chemin du Chevalement à Saint Priest se sont exprimés en tant que propriétaires de la parcelle n° 665, quartier Le Gouvernas.

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.

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

M. et Mme Delval souhaitent conserver leur droit de passage sur le chemin et que les modalités d'entretien futur soient définies avec les parties prenantes.

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 Delval (voir ci-dessus), leurs propres parcelles et la parcelle D n° 74. Toutefois il devrait 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, coté 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 coté sud est difficile car elle concerne plusieurs propriétaires dont les intérêts sont différents. La mairie aurait pu prévoir de créer un emplacement réservé pour faciliter la gestion de l'accès. Il serait nécessaire qu'elle précise sa position sur ce point.

Avis de la mairie, selon le PV de synthèse signé du 27 mai 2025

« 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 ».

Avis de la commissaire enquêtrice sur ce point :

Je constate que la desserte des lots coté sud peut se faire par le chemin privé existant. La création d'un ER (Emplacement Réservé) ne s'impose pas dans l'immédiat.

5.4 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.

Avis de la commissaire enquêtrice sur ce point.

Je prends note. Il convient de prévoir de corriger le dossier.

5.5 Sur les observations de Mme Naudin (qui demande un plan de circulation dans le quartier)

- **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 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 constate que la circulation dans le quartier est un sujet pour les habitants, les routes sont étroites et sinueuses. L'arrivée de nouveaux habitants répartis dans une trentaine de logements, inquiète les riverains. Une réunion de quartier est demandée pour établir un plan de circulation avec les responsables municipaux. Je pense qu'il est possible de répondre à cette demande.

Avis de la mairie, selon le PV de synthèse signé du 27 mai 2025

« 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 puits des Mines). Double sens à l'est ; ce qui permet de desservir l'opération sans surcharger la montée de la Casba. »

Avis de la commissaire enquêtrice sur ce point.

Je note que la mairie a étudié le sens de circulation des véhicules dans les rues desservant le projet et a proposé des mesures. Elle souligne qu'il ne devrait pas y avoir de difficultés supplémentaires suite à la création d'une trentaine de logements.

La demande de Mme Naudin porte sur un périmètre plus large que le projet et concerne la totalité du quartier.

Cette demande visant à organiser une réunion de quartier pour échanger avec les habitants sur les dispositions à mettre en œuvre pour faciliter la circulation des

véhicules et la sécurité des résidents n'a pas de caractère d'urgence à ce stade du projet .

Dans le cadre de l'enquête publique la mairie ne s'est pas exprimée sur cette demande.

5.6 Sur les observations de Mme Reynier (qui demande la prise en compte des eaux pluviales)

- **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 note que Mme Reynier soulève la question de l'écoulement des eaux pluviales qui serait un problème dans ce secteur lors de pluies cévenoles. M. Deval l'a signalé également.

Il paraît nécessaire d'avoir des informations sur les travaux prévus pour traiter la question.

Avis de la mairie, selon le PV de synthèse signé du 27 mai 2025

« 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 ».

Avis de la commissaire enquêtrice sur ce point.

La gestion des eaux pluviales est bien prise en compte puisque la mairie indique que des études sont en cours ou prévues à ce sujet.

De plus, elle précise que des mesures pour assurer la qualité architecturale et paysagère seront définies dans le cadre du permis d'aménager. Cet aspect apparaît donc intégré dans le projet.

6. Conclusions du rapport sur la modification n° 3 du PLU de Saint Priest

En date du 27 mai 2025 la mairie me fait savoir qu'**elle valide le document contradictoire du 14 mai 2025** comportant les observations émises au cours de l'enquête ainsi que les réponses de la mairie, appelé **procès verbal de synthèse**.

A l'issue de cette enquête publique, on peut noter qu'elle s'est déroulée **sans difficultés** particulières. La mairie a été réactive et a répondu à mes sollicitations tant sur le déroulement de l'enquête que sur les explications relatives à la modification du PLU.

Malgré une publicité sur l'enquête faite conformément aux textes en vigueur voire au-delà, la population s'est relativement peu mobilisée (8 visiteurs, 4 messages sur le registre, 0 message électronique, 0 lettre) sur ce projet de modification n° 3 du PLU.

Ceci s'explique car la modification concerne quelques parcelles d'un même quartier, communales en partie et d'une superficie limitée de l'ordre de 1,4 ha. Ces parcelles déjà classées en zone urbaine UE resteront en zone urbaine UB. Les observations formulées sont toutefois variées et pertinentes.

Ce sont notamment les propriétaires des secteurs voisins qui sont intervenus pour défendre leurs cadre et qualité de vie.

Les principales personnes publiques associées, concernées par le projet, ont aussi donné leur avis.

Cette modification n° 3 du PLU ne rencontre donc pas d'opposition franche, elle suscite des observations ou des réserves des personnes publiques associées et des particuliers.

A Lyas, signé le 29 mai 2025

la commissaire enquêtrice

Mireille JOURGET

Liste des annexes :

- Arrêté municipal n° 2025-033 du 20 mars 2025 prescrivant l'enquête publique sur la modification n° 3 du PLU modifié par l'arrêté municipal du 27 mars 2025, portant correction d'erreurs matérielles
- Avis d'enquête paru dans le Dauphiné Libéré des 27 mars 2025 et 14 avril 2025
- Avis d'enquête paru dans L'Hebdo de l'Ardèche des 27 mars 2025, 3 avril 2025 et 10 avril 2025
- PV de synthèse des observations et réponses du maire
- Affiche d'enquête publique .