

DEPARTEMENT DE LA LOIRE

**COMMUNE DE
ST PRIEST LA PRUGNE**



ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet: Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Conclusions et avis

Philippe BENEDETTI

SOMMAIRE

- **Rappel des caractéristiques du projet**
- **Déroulement de l'enquête**
- **Le dossier d'enquête publique**
- **Public**
- **Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°1**

Rappel des caractéristiques du projet

Présentation de la commune

La commune de Saint Priest la Prugne se situe à l'ouest du département de la Loire, au sein du territoire des Bois Noirs.

Son territoire est rural et de montagne, et s'étend sur 3 668 ha, et compte 430 habitants.

La forêt couvre une majorité du sol de Saint Priest la Prugne.

Il est situé à environ 100 km de Saint Etienne, 80 km de Clermont Ferrand, 30 km de Thiers et 40 km de Roanne.

La commune fait partie de la communauté de communes du Pays d'Urfé qui regroupe 11 communes pour environ 5 197 habitants.

Le projet

Le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Priest la Prugne porte sur;

- La reprise de OAP sur le secteur de La Motte.
 - Le Padd prévoit le développement d'une offre foncière à court terme, pour la réalisation d'un projet de lotissement communal.
Le projet de modification n°1, ne remet pas en cause cet objectif. La reprise de l'OAP permet de modifier la vocation de la zone sur une partie seulement de l'OAP (partie EST). Le projet de lotissement est en cours d'aménagement.

- La création d'un STECAL à hauteur du carrefour de La Gare.
 - L'emprise du STECAL concerne une ancienne entreprise comprenant des locaux d'activités, de stockage et d'une ancienne station service. La requalification de ce secteur est donc un enjeu prioritaire pour la commune. Le STECAL,est également délimité de l'autre côté de la RD, afin de répondre au besoin de l'installation d'une nouvelle station service. Ce projet ne remet pas en cause le principe de coupure verte identifié dans le PADD.

- La création d'un STECAL sur Combe et sur Le Moulin.
 - Dans les deux cas il s'agit d'activités existantes souhaitant se développer sur leur site. Ce projet est compatible avec un des objectifs du PADD, celui visant à favoriser le maintien et le développement des activités artisanales et industrielles.

- La reprise de la liste des changements de destination, qui permettra:
 - La possibilité de réaliser des extensions au sein de granges accolées au habitations;
 - La création de nouveaux logements;
 - La possibilité de créer une offre d'hébergement liée au tourisme.

Dossier E23000117/69:

Philippe Benedetti

Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de St Priest la Prugne

Décembre 2023

Déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur, Philippe Benedetti a été désigné par Madame la Présidente du tribunal Administratif de Lyon, décision n° E23000117/69 en date du 08 septembre 2023.

Le jeudi 13 octobre 2023, j'ai rencontré Monsieur le Maire pour une présentation du projet et organiser l'enquête publique.

- Visite de la commune, 20 octobre 2023,
- Arrêté d'enquête publique le 17 octobre 2023

L'arrêté municipal précise en son article 1 que l'enquête se déroule pour une durée de 25 jours du 13 novembre 2023 à 13h30 au 07 décembre 2023 à 19h00 inclus.

Le siège de cette enquête publique est à la mairie de Saint Priest la Prugne.

Concernant la publicité, conformément à la réglementation, un avis au public sera publié quinze jours avant le début de l'enquête et sera rappelé dans les huit jours de l'enquête :

Un avis d'enquête sera affiché quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, de manière la plus visible pour le public:

- En mairie de Saint Priest la Prugne;

L'avis d'enquête publique ainsi que l'ensemble du dossier seront publiés sur le site internet de la commune: <https://mairie-saintpriestlaprugne.fr/> .

Permanences

En mairie :

- Samedi 18 novembre 2023 de 09h00 à 12h00
- Jeudi 07 décembre 2023 de 16h00 à 19h00.

Le registre

Un registre d'enquête coté et paraphé par mes soins est disponible en mairie de Saint Priest la Prugne, siège de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique

Il comprend:

- Les pièces administratives:
 - Les délibérations du conseil municipal adoptant le projet de modification n°1 du PLU et autorisant le lancement d'une enquête publique;
 - Arrêté n°20231004 du 17 octobre 2023 portant ouverture et organisation de l'enquête publique;
 - La décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Lyon n° E23000117/69 en date du 08 septembre 2023;

Dossier E23000117/69:

Philippe Benedetti

Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de St Priest la Prugne

Décembre 2023

- Les avis de publicités;
- Les avis des PPA.

- Le rapport de présentation
- Dossier Loi Montagne
- Dossier de discontinuité Loi Montagne
- Plans de zonage
- Les OAP
- Le règlement
- Le registre papier

Je considère que le dossier soumis à enquête publique est conforme aux obligations réglementaires.

Le public

Nombre de visites enregistrées sur le registre papier mairie de ST Priest La Prugne : 18

Nombres d'observations ou contributions écrite sur le registre papier : 16

Nombre de documents annexés au registre papier : 11

J'ai reçu 57 courriers, par voie postale ou mail en mairie de St Priest La Prugne pour cette enquête publique.

Le commissaire enquêteur:

Ce projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint Priest la Prugne, doit permettre:

- Le maintien ou l'évolution de certaines entreprises existantes, à d'autres de s'y installer;
- La possibilité, d'accueillir de nouveaux habitants, ou le maintien de certains;
- Le maintien d'un système écologique, riche et de qualité;

Je constate que la commune a fait le nécessaire, pour que le public puisse, découvrir, s'exprimer, sur le projet de modification n°1 du PLU.

Dossier E23000117/69:

Philippe Benedetti

Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de St Priest la Prugne

Décembre 2023

Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°1.

Conclusions:

Ce dossier d'enquête a été élaboré par le bureau d'études RÉALITÉS, 34 rue Georges Plasse 42300 Roanne.

Les **Personnes Publiques Associées** ont apporté un avis sur le projet, assorti ou non, d'observations, de réserves.

La commune de Saint Priest la Prugne est responsable, concernant les avis des PPA, de la prise en compte des avis, observations et réserves.

Je constate que la population de Saint Priest la Prugne, mais également extérieure à la commune, a souhaitée s'exprimer sur le projet de modification n°1, en venant me rencontrer lors des permanences en mairie, sur RDV et hors permanences(sur site) ou par courrier. La majorité des échanges, observations, portent sur le projet de modification des OAP, et sur la mixité entre activités économiques et habitats.

Des demandes accompagnées de courriers, portent également sur les changements de destinations.

L'OAP La Motte

Je dirais que ce projet de modification des OAP est un sujet sensible sur la commune. Afin de mieux comprendre les enjeux du projet, mais également les inquiétude liés à ce projet, j'ai:

- entendu, le public,
- entendu et reçu le porteur de projet et son frère,
- réalisé une visite de terrain
- eu un rendez-vous sur site
- échangé avec Monsieur le maire.

Toutes ces démarches m'ont permis de constater que le projet de modification des OAP de la zone Aua lieu-dit La Motte présenté dans le dossier de modification n° du PLU pour cette enquête publique est **caduc**.

L'objectif de ce projet est de permettre l'évolution d'une entreprise existante, par la construction d'un bâtiment destiné à l'entretien de ces véhicules.

Certaines observations et réserves des PPA et notamment du SCOT portent sur l'incidence d'une mixité d'activités économiques et habitats.

Les avis des PPA et notamment de la MRAE ne portent pas sur le projet actuel déjà présent sur la zone Aua La Motte, et cela malgré des interdictions d'urbanisme et un règlement qui n'autorise pas à ce jour, ni ce type d'activité, ni les constructions en place.

J'ai pu constaté, lors des mes visites de terrains, l'implantation de deux tunnels aux dimensions importantes qui vraisemblablement abritent une activité de fabrique de granulés bois.

Un rapport d'huissier, annexé au registre, confirme une nuisance sonore et la présence de matériels professionnels.

Dossier E23000117/69:

Philippe Benedetti

Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de St Priest la Prugne

Décembre 2023

Le projet de modification des OAP de la zone Aua de La Motte ne correspond plus au projet de l'entreprise, mes conclusions sont fondées sur, mon entretien avec Messieurs Defond, tout deux venu lors d'une permanences, sur mes constats sur site, par les documents fournis et annexés au registre.

L'activité en cours sur une partie de la zone Aua n'est pas conforme à la réglementation de la zone et source de nuisances sonores.

Le projet de modification des OAP, doit être retiré du projet de modification n°1 du PLU de Saint Priest la Prugne.

L'activité forestière en place sur le site n'est pas compatible avec une zone habitation.

Je rappelle que le montant des investissements de la commune, pour l'acquisition des parcelles constructibles en zone Aua et leurs viabilisations sont d'environ 150 000 Euro.

Les changements de destination.

La commune souhaite identifier de nouveaux bâtiments en changements de destination. Ils viennent compléter la liste du PLU de 2017.

La réhabilitation de bâtiment existant évite la surconsommation de terres agricoles.

J'ai reçu deux demandes d'ajout supplémentaire pour ce projet.

Une, a retenue mon attention, celle de Monsieur Nicolas Pras qui présente un projet de réhabilitation d'anciens bâtiments agricoles en activités d'hébergement liées au tourisme et bien-être. Attention, si l'ajout de ces bâtiments est retenu, le règlement de la zone doit permettre la réalisation du projet.

Les STECAL.

STECAL n°3, demande extension de la zone Ae3 parcelle 210 jusqu'à la route D51 déposée par Madame Archimbaud.

Autres.

Monsieur Devernois Louis, propriétaire d'une ancienne scierie voir possibilité de créer une activité identique zone A lieu dit le PUY. Il est venu pour son ancienne scierie située en zone A lieu-dit Le Puy. Ce dernier aurait rencontré Monsieur Defond Guillaume qui pourrait installer dans ce bâtiment son activité de production de granulés.

Considérant que :

- Les prescriptions relatives à l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur, notamment pour l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'informations de la commune ainsi que sur le site internet. Cet affichage a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête;
- L'avis relatif à la publicité de l'enquête a été inséré dans la presse locale;

Dossier E23000117/69:

Philippe Benedetti

Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de St Priest la Prugne

Décembre 2023

- Le dossier d'enquête publique est complet ; il comprend un rapport de présentation du projet exposant les motifs de la modification et toutes les pièces du dossier PLU modifiées.
- Toute personne intéressée a pu prendre connaissance de dossier soumis à enquête, s'exprimer, communiquer ses observations et/ou les faire parvenir dans les conditions habituelles au commissaire-enquêteur;
- L'enquête n° E 23000117/69 a pu être conduite sans difficulté;
- Le commissaire enquêteur a géré cette enquête publique sans être intéressé à l'opération à titre personnel au sein de la collectivité et après analyse point par point des projets.

Dossier E23000117/69:

Philippe Benedetti

Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de St Priest la Prugne

Décembre 2023

Le commissaire enquêteur :

- **Vu** le code de l'Urbanisme, et notamment les articles L 153-36 à,L 153-44;
- **Vu** les délibérations du conseil municipal adoptant le projet de modification n°1 du PLU et autorisant le lancement d'une enquête publique;
- **Vu** l'arrêté municipal n°20231004 du 17 octobre 2023 portant ouverture d'une enquête publique pour le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint Priest la Prugne;
- **Vu** l'ordonnance n°E23000117/69 de Madame la Présidente du tribunal Administratif de Lyon, désignant monsieur Benedetti Philippe en qualité de commissaire enquêteur;
- **Vu** les avis donnés par les personnes publiques associées consultés;
- **Vu** les réponses de la communes suite aux observations des PPA ;
- **Vu** les réponses de la commune suite au procès-verbal de synthèse.
- **Vu** Les observations apportées par le commissaire enquêteur sur les observations inscrites, annexées au registre

Dossier E23000117/69:

Philippe Benedetti

Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de St Priest la Prugne

Décembre 2023

Conclusion générale et avis du commissaire enquêteur.

De l'étude du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint Priest la Prugne, de l'examen des informations recueillies, j'ai pu constater que:

Le projet de modification n°1 du PLU est nécessaire pour la commune de Saint Priest la Prugne.

Sur les bases du rapport d'enquête, des avis et motivations développés précédemment, pour l'ensemble de ces motifs:

J'émet un **avis favorable** au projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint Priest la Prugne .

Cet avis favorable est assorti:

- **D'une réserve:**

→ Le Projet de modification des OAP de la zone Aua La Motte doit être retiré du projet de modification n°1 du PLU de la commune de Saint Priest la Prugne. Pas de mixité sur la zone Aua entre activités économique et habitat.

- **D'une recommandation:**

→ L'identification de l'ancienne scierie de la Vernassière pour un changement de destination et reprise du règlement de la zone pour permettre la réalisation du projet.

Fait à Roanne le 03 décembre 2024
Le commissaire enquêteur
Philippe Benedetti

Dossier E23000117/69:
Philippe Benedetti
Modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de St Priest la Prugne
Décembre 2023