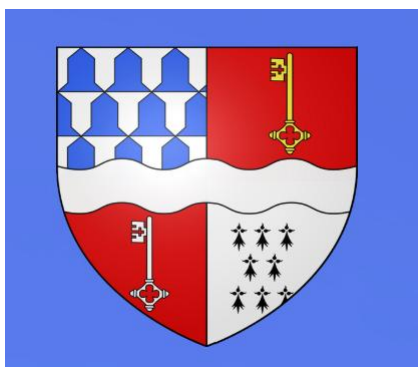


Enquête publique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Priay (Ain)

Conclusions



Commissaire enquêtrice :
FERRANTE Karine

Période de l'enquête publique : 2 septembre au 3 octobre 2025

Quelques rappels du rapport

Objet de l'enquête

L'enquête publique qui donne lieu à ces conclusions, la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Priay, située dans le département de l'Ain (Ain).

En sa qualité de maire de la commune de Priay, c'est Madame Fabienne Charmetant qui est le demandeur et l'autorité organisatrice de cette enquête publique.

Inscrite sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur, le Président du Tribunal Administratif de Lyon, par décision du 14.02.2025, E25 000018/69, désigne Karine FERRANTE en qualité de commissaire enquêteur.

Cadre juridique

Ces enquêtes publiques s'inscrivent dans le cadre juridique suivant :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'urbanisme, avec les articles L 153-19, L 153-31 à 33, et R 153-8;
- Le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants,
- Le décret n°94-469 du 3 juin 1994 et notamment son article 3 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionné à l'article L 2224 - 10 du code général des collectivités territoriales,
- L'article L 1331 - 1 du code de la santé publique,
- L'article L 33 du code de la santé publique,
- La loi sur l'eau du 3 janvier 1992, qui demande à chaque commune, ou groupement de communes, de délimiter après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et non collectif de son territoire,
- L'ordonnance n°2016 – 1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public, à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement,
- Le décret n° 2017 – 626 du 25 avril 2017 relatif aux procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et modifiant diverses dispositions relatives à l'évaluation environnementale de certains projets, plans et programmes,
- La délibération du conseil municipal de la commune de Priay du 05 mars 2018 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,
- La délibération du conseil municipal de la commune de Priay du 16 décembre 2024 arrêtant le projet du PLU et tirant le bilan de la concertation,
- La décision n° E2500018/69 du 14 février 2025 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Lyon désignant Madame Karine FERRANTE comme commissaire enquêteur ;
- Les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,
- la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, la MRAe, avec une absence d'avis émis dans le délai de 3 mois prévu à l'article R 104 -25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier, et donc un avis tacite en date du 8 juillet 2025,
- L'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique conjointe sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et de validation du zonage d'assainissement, daté du 21 juillet 2025 et signé par Mme Fabienne Charmetant, maire de Priay.

Contexte du projet:

La commune de Priay est située à proximité immédiate de la rivière d'Ain, à 7 km de Pont d'Ain, à 30 kms au Sud de Bourg en Bresse (Préfecture de l'Ain) et à 10 km au Nord d'Ambérieu-en-Bugey (3eme ville du département).

Priay comprend 1803 habitants (Insee 2022).

Priay appartient à la Communauté de Communes Rives de l'Ain Pays du Cerdon et est inscrite dans le périmètre du SCOT Bugey Côtière Plaine de l'Ain (BUCOPA).

SCoT BUCOPA approuvé en janvier 2017, modifié en février 2023, actuellement en cours de révision par une délibération du 2 avril 2024.

Priay est composé de :

- Son village, avec la mairie, l'école, une maison médicale plusieurs commerces (boulangerie, bar - tabac, restauration, pharmacie, ...),
- Deux hameaux principaux, Bellegarde et les Carronnières,
- D'autres hameaux comme le Biez et la Blanchère moins développés.

Quelques entreprises artisanales sont présentes sur la commune, entreprise de plasturgie, plomberie, ... et 4 exploitations agricoles.



Centre-village de Priay



Le pont de Priay au-dessus de la rivière d'Ain, inauguré en 1884

Le tissu urbain de Priay se compose essentiellement de maisons individuelles.

Au village, plusieurs bâtiments construits à l'alignement des voies, ont des hauteurs de R+1, R+1+combles, R + 2, Souvent composés de galets roulés issus de la rivière d'Ain.



Alors que le taux annuel de croissance démographique observé depuis 1980 est supérieur à 2%, il a ralenti entre 2015 et 2021 pour être à +0,8%.

La commune dispose de 51 logements locatifs sociaux, soit 6,7 % des 760 résidences principales estimées en 2024.

Priay est couvert par un Plan de Prévention des Risques Naturels, Plan de Prévention des Risques Inondations de l'Ain, crues torrentielles, glissements de terrains, et ruissellement sur versant, approuvé le 20 mars 2003.

Deux porter à connaissance sont également annexés au dossier, « inondation de l'Ain et de ses affluents » (2018), « aléas multirisques » (2018).

Le PPRN de Priay et de 5 autres communes, est actuellement mis à jour avec une enquête publique qui se déroule du 13 octobre au 20 novembre 2025.

Une ancienne concession minière de lignite, était exploitée au XIX siècle sur la commune ; la localisation de deux secteurs concernés en zone naturelle par l'aléa minier d'effondrement sont identifiés, entre le village et le hameau de Bellegarde.

Un Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'aménagement à l'échelle d'une commune.

Depuis l'approbation du dernier PLU en 2007, et jusqu'en 2023 (17 ans), 191 logements ont été créés, avec 36 réhabilitations dans le bâti existant, et la construction de 32 nouveaux logements locatifs sociaux,

17 logements par division (15 logements/ha),

45 logements dans des dents creuses (10 logements/ha),

62 en extension (20 logements/ha).

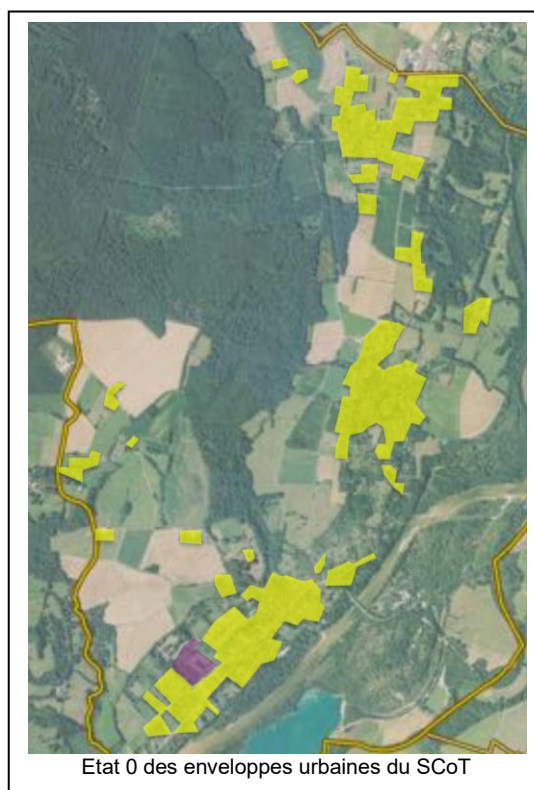
La révision du PLU de Priay est en cours depuis plus de 7 ans, avec une délibération du conseil municipal prescrivant cette révision en mars 2018.

Cette durée est justifiée dans le mémoire en réponse de la mairie, par la volonté « *d'une réflexion approfondie, avec notamment 20 réunions de travail ... la suspension imposée par le COVID 19 ... les études menées en parallèle sur le zonage d'assainissement.* »

Les élus de Priay, accompagnés du cabinet d'urbanisme Gergondet Reflex Environnement, ont repris l'état 0 des enveloppes urbaines de la commune établies défini par le SCoT.

Il est facile d'y distinguer au sud le village, puis en allant vers le Nord, le hameau de Bellegarde puis celui des Carronnières.

D'autres constructions sont plus éparses sur le territoire communal.



Etat 0 des enveloppes urbaines du SCoT

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) envisage une population de 2000 habitants, soit une croissance démographique annuelle de 0,9%, respectant ainsi les orientations du SCoT qui préconise une croissance de 1% pour les communes Rives de l'Ain, Pays du Cerdon.

Avec la perspective de croissance de 200 habitants sur 10 ans, et une moyenne de 2,3 habitants par logement (INSEE), le projet de révision de PLU de Priay prévoit la construction d'environ 90 nouveaux logements pour les 10 prochaines années, avec la répartition suivante :

- 45 nouveaux logements par densification, redivisions, et réhabilitations en zones UA / UB.
- 6 logements dans une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP) aux Carronnières dite « dent creuse », zonée UB, et d'une surface de 4900m²,



Secteur UB aux Carronnières



OAP « dent creuse » projet de 6 logements



Vue actuelle de cette zone

- 45 logements, sur une seconde OAP, également aux Carronnières, sur un secteur zoné 2AU de 28 200m².

D'après le rapport de présentation, le secteur des Carronnières non bâti « est le plus pertinent pour accueillir une OAP de 45 logements espace enclavé, à faible valeur agronomique, sans risques naturels ou technologiques », et « Plus de 50 % du foncier appartient à la commune, ce qui est un gage de qualité de sa future urbanisation et contribue aux ressources financières communales. »

Il est prévu sur cette OAP une diversification des formes d'habitats (collectifs, semi – collectifs, intermédiaires, individuels, individuels groupés), et au minimum 30% de logements sociaux, en accession ou locatif.



Secteur 2AU aux Carronnières dans projet de révision de PLU



OAP principale avec 45 logements



Vue actuelle de cette zone

Les OAP prévues aux Carronnières ne pourront débuter qu'après la réalisation de travaux de réhabilitation nécessaires sur la STEP, située à Bellegarde, dont les capacités épuratoires sont actuellement insuffisantes.

Le projet de révision de PLU de la commune de Priay réduit de 50% la consommation d'Espace Naturels Agricoles et Forestiers par rapport au précédent PLU :

« ... la période 2014-2023, conclut à une consommation de 6,05 ha, soit 0,61 ha/an.une consommation prévue d'ENAF de 3,05 ha, soit 0,03 ha/an sur les dix prochaines années. »

A noter que depuis quelques mois, plusieurs demandes de certificats d'urbanismes sollicités par les propriétaires, ont reçu une réponse négative de la mairie pour cause de révision de PLU avec un sursis à statuer. La période de 2 ans du sursis à statuer est échue depuis septembre 2025. En parallèle du déroulement de cette enquête publique, la mairie a consulté la DDT qui lui a indiqué que sans nouveau motif, il n'était pas possible de prolonger le sursis à statuer.

Concertation pour organisation

La commissaire enquêtrice et Mme Charmetant Fabienne, maire de Priay, se sont tout d'abord organisées pour que l'enquête publique se déroule comme souhaitée par la commune, au printemps 2025 ; les dates étaient fixées du 15 avril au 20 mai.

Nous nous sommes rencontrées, avons échangé sur le projet, sommes allés sur les différents secteurs du village, des hameaux, des futures OAP.

Et lorsque nous avons échangé sur le contenu du dossier, et des retours des Personnes publiques Associées, nous avons constaté que la consultation de la MRAe n'avait pas été faite.

La décision a été prise de reculer l'enquête publique à la rentrée.

La MRAe a donc été consultée début avril, avec un avis tacite rendu le 8 juillet.

Période de l'enquête publique

Après un essai manqué au printemps, l'enquête publique conjointe portant sur la révision du PLU de Priay et la validation de son zonage d'assainissement s'est déroulée du mardi 02 septembre à 8h30 au vendredi 03 octobre 2025 à 16h30.

Le public pouvait rencontrer la commissaire enquêtrice lors des permanences, écrire des observations dans les registres d'enquête aux horaires habituels d'ouverture de la mairie, transmettre un courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice en mairie de Priay, ou envoyer un mail à l'adresse : urbanisme@priay.com

4 permanences ont été tenues par la commissaire enquêtrice en mairie de Priay :

- le mardi 02 septembre de 8h30 à 11h30,
- le mercredi 10 septembre de 8h30 à 11h30,
- le samedi 20 septembre de 8h30 à 11h30,
- le vendredi 03 octobre de 13h30 à 16h30.

De nombreuses personnes étaient présentes aux horaires des permanences. Pour recevoir chacune d'entre elles, toutes les permanences ont duré plus longtemps que les 3h00 initialement prévues.

Le déroulement de l'enquête publique n'a pas nécessité :

- De prolongation de durée,
- D'organisation de réunion publique.

Participation du public à l'enquête

Une soixantaine de personnes se sont déplacées au cours des permanences pour rencontrer la commissaire enquêtrice.

Très majoritairement, le public s'est déplacé pour échanger sur le sujet de la révision du PLU.

36 observations sont portées sur les deux registres d'enquête du PLU, soit en écrivant directement, soit en transmettant un courrier en mairie soit en rédigeant un mail à urbanisme@priay.com.

La participation du public est, pour la commissaire enquêtrice, relativement « importante », pour un sujet comme la révision d'un PLU et la validation du zonage d'assainissement pour une commune de moins de 2000 habitants.

Cette mobilisation importante du public, s'explique à mon sens, par :

- La durée (plutôt longue) de 7,5 ans qui s'est écoulée depuis le lancement de la révision du PLU et qui génère forcément une attente auprès des habitants,
- Les interrogations des propriétaires ayant eu des refus sur des demandes de certificats d'urbanisme pour motif de révision du PLU, avec un sursis à statuer qui arrive à échéance,
- Le sujet d'une révision de PLU qui mobilise les riverains, surtout propriétaires, afin de connaître les évolution d'urbanisation.

Conclusions

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Priay (Ain) :

- **Est prescrit par la délibération du conseil municipal** de Priay du 05 mars 2018,
- **A inclut une phase de concertation** comprenant plusieurs réunions, par exemple avec les acteurs du secteur agricole, permettant de mieux définir la carte agricole du dossier, évoquer les projets agricoles situés sur la commune, échanger sur le projet de rédaction du futur règlement des zones agricoles, comme le souhait de la profession de restreindre les possibilités de changement de destination d'un bâtiment à usage agricole,
Deux réunions publiques se sont déroulées avec les riverains, permettant à la commune de présenter le projet de révision de PLU. Une soixantaine de personnes étaient présentes à chaque réunion.
La commune de Priay a également régulièrement communiqué sur la révision de son PLU sur son site internet, articles du bulletin municipal.
Un registre était également à disposition pour les riverains,
- **Intègre la consultation des Personnes Publiques Associées**, avec l'envoi du dossier par la commune en février 2025, auprès des services de l'Etat, du SCoT, des chambres consulaires, ...
Les retours des PPA sont plutôt nombreux et détaillés, avec des avis favorables pour le projet, « *soulignant la prise en compte des enjeux environnementaux* » et « *la faible consommation foncière du projet* ».
Ces avis sont ponctués de quelques remarques, comme la demande de renforcer les énergies renouvelables pour le SCoT et la demande de compléments sur le développement du camping situé en bord de rivière d'Ain pour la DDT,
- **Comprend la saisine de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**, la MRAe, avec une absence d'avis émis dans le délai de 3 mois prévu à l'article R 104 -25 du code de l'urbanisme faute de moyens suffisants pour examiner ce dossier, et donc un avis tacite en date du 8 juillet 2025,
- **Respecte la procédure avec l'ouverture d'une enquête publique**, lancée par arrêté de la maire de Priay du 21 juillet 2025,
Enquête publique qui:
 - . **A connu la communication nécessaire auprès du public**, communication légale avec les parutions presse, affichage en mairie et sur autres panneaux habituels, information sur l'application panneau pocket, site internet, et surtout la distribution d'un flyer dans les boîtes aux lettres de tous les habitants annonçant le lancement de l'enquête publique avec beaucoup de visibilité,
 - . **Comprend un dossier très complet**, avec une étude environnementale présentant les incidences et les mesures prévues, une carte du projet de zonage, son futur règlement, les porter à connaissance, la description des OAP,
Dossier qui permet de parfaitement comprendre le projet.

- **Est compatible avec le SCOT BUCOPA**, qui préconise pour Priay, un taux annuel de croissance démographique d'environ 1%, et une densité de 16 logements / hectare,
- **Respecte les objectifs de son Plan d'Aménagement et de développement Durable (PADD)** qui vise à « *Améliorer le cadre de vie communal* », par exemple en protégeant la biodiversité et à « *Préparer l'avenir de la commune* » par exemple en encadrant l'offre de logements,
- **Prévoit la moitié des futurs logements de la commune en densification de l'existant ou en réhabilitation**, évitant ainsi de consommer de nouveaux espaces naturels,
- **Lutte contre l'étalement urbain** en concentrant les futures constructions au village et aux hameaux de Bellegarde et des Carronnières,
- **Réduit de 50% la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF)** pour les 10 prochaines années (0,3ha/an) par rapport à la décennie précédente (0,6ha/an),
- **Prend en compte** (en grande partie), **les cartes de zonages du PPRN, PPRI**, risques miniers et autres cartes d'aléas, annexes sanitaires,
- **Impose une mixité sociale**, avec le règlement des OAP, des zones UA et UB qui prévoit 30% de logements sociaux à partir de la 3^{ème} construction, ainsi qu'une diversité de l'habitat, individuel, individuel groupé, semi collectif,
- **Confirme l'intérêt de la commune pour la pérennité de l'activité agricole**, sa volonté de maintenir un cadre de vie rurale. Il a par exemple été co construits entre les élus et les exploitants agricoles, la volonté d'« *Encourager le maintien des exploitations agricoles en permettant leur développement et leur diversification, notamment en protégeant leurs terrains stratégiques et en proscrivant l'installation de nouveaux tiers à proximité* »,
- **Respecte les milieux naturels, la biodiversité et les corridors écologiques**, comme l'axe du vallon Brunetant, reliant le plateau de la Dombes à la Plaine de l'Ain, la trame verte et bleue, le maintien des coupures vertes par exemple entre le nord du village et le sud de Bellegarde, par exemple entre le nord du Biez et le sud des Carronnières, les zones humides, les pelouses sèches,
- **Préserve le patrimoine bâti**, notamment en encadrant l'évolution des constructions existantes pour préserver leurs caractéristiques marquées par la présence de « galets roulés », et le « petit patrimoine », comme les fours, les fontaines, les puits,
- **Maintient les « grands paysages »** en protégeant les points de vue remarquables en direction de la Plaine de l'Ain ou du Bugey,
- **Encourage les constructions bioclimatiques**, avec des énergies renouvelables, la récupération et la réutilisation des eaux de pluie,
- **Intègre un coefficient de biotope** permettant de maintenir une surface d'espaces verts au sein de chaque parcelle, contribuant ainsi à la biodiversité, l'infiltration des eaux pluviales,

- **A inscrit un zonage de « secteur de mixité fonctionnelle »** sur plusieurs locaux, permettant de privilégier les commerces et activités de services, empêchant leur transformation en logements,
- **N'atteint pas les périmètres de protection des sources d'eau potables** de la commune ou des communes voisines,
- **Est réalisé de manière conjointe avec la validation du zonage d'assainissement** qui prévoit la rénovation de la STEP de Bellegarde.

Le projet de révision du PLU de la commune de Priay possède donc de nombreux points positifs.

Dans son mémoire en réponse, pour clore le paragraphe concernant les demandes d'évolutions de zonage, la commune indique :

Voir exhaustivité du mémoire en réponse contenant les questions du procès-verbal en annexe du rapport.

« En synthèse, toutes les demandes des particuliers de classement de terrains constructibles sont localisées en dehors des enveloppes urbaines existantes du village, de Bellegarde et des Carronnières, au sein d'« espaces naturels, agricoles et forestiers » - ENAF. Ces ENAF constituent des « extensions urbaines » selon la méthodologie du SCOT, déclinée à l'échelle communale en s'appuyant sur son état « 0 ». Ainsi :

- *D'une part, ne répondre favorablement qu'à une partie de ces demandes (par exemple celles localisées au village) constituerait des « exceptions » non motivées au regard de la logique générale du PLU, qui n'acte en zone constructible que les strictes enveloppes urbaines existantes sans extensions sur des ENAF (même ponctuelles), et serait donc source d'inégalité de traitement de l'ensemble des citoyens ;*
- *D'autre part, répondre favorablement à l'ensemble de ces demandes, dont les terrains cumulent environ 14 hectares, induirait une production potentielle de plus d'une vingtaine de logements (sur la base de la densité de 16 logements/ha fixée par le SCOT), ce qui représente près de la moitié du site d'extension des Carronnières.*

En conséquence :

- *Cela engendrerait de la consommation d'ENAF sans maîtrise de l'urbanisation d'ensemble. En effet, de multiples extensions ponctuelles du village, de Bellegarde et/ou des Carronnières, pour permettre la construction de projets individuels, ne répondraient pas à l'objectif de diversification des formes d'habitat voulue par la Municipalité, afin d'accueillir de jeunes ménages pour favoriser le maintien de l'effectif scolaire et de répondre aux besoins des personnes vieillissantes (sous forme de maisons individuelles, de maisons groupées et de logements « intermédiaire » ou sous forme de petits collectifs) ;*
- *Ce site devrait alors être réduit d'autant, remettant en cause cette diversification des formes d'habitat, et plus globalement les orientations du PADD et donc l'économie générale du PLU fondé sur un projet d'ensemble ambitieux et cohérent.*

Pour rappel, cette logique générale a été saluée par les représentants de la DDT, du SCOT et de la Chambre d'agriculture qui se sont unanimement prononcés favorablement sur le projet de PLU. Celui-ci ne fait d'ailleurs l'objet d'aucune réserve dans les avis des personnes publiques associées.

Il n'apparaît donc pas concevable :

- *ni de classer en zone constructible des parcelles isolées localisées dans les écarts ;*
- *ni d'étendre, même ponctuellement, les zones constructibles pour répondre à ces demandes particulières sans entraver l'intérêt général poursuivi dans le projet de PLU, cela même si cela réduit par endroits les périmètres des zones urbaines et à urbaniser du PLU approuvé en 2007, qui n'était pas soumis aux exigences actuelles d'économie des espaces naturels et agricoles.*

Toutefois, la commune n'opposera pas de nouveau sursis à statuer sur le fondement de l'article L153-11 du code de l'urbanisme, y compris sur des demandes de certificat d'urbanisme opérationnel (CU b). Ainsi, les autorisations et CU b qui seront accordés avant l'approbation du PLU seront pris en compte, et le règlement graphique adapté en conséquence, sous réserve de l'avis des personnes publiques associées qui participeront à une réunion programmée en novembre, auxquelles ceci sera soumis. »

Je rappelle cependant que l'enquête publique est organisée pour pouvoir apporter d'éventuelles évolutions à un projet, à la fois en intégrant des remarques légitimes du public, et par l'avis du commissaire enquêteur qui pilote l'enquête et prend connaissance de ce projet, sans avoir participé à son élaboration.

Concernant les demandes du public sur les évolutions de zonage, comme indiqué dans mes réponses écrites du rapport, je me suis positionnée en tenant compte de plusieurs critères, comme leurs emplacements, leurs tailles, l'accessibilité, si actuellement constructibles dans le PLU de la commune, ...

Et donc sans prendre attache des nouvelles demandes d'urbanisme redéposées depuis la fin du sursis à statuer en septembre 2025, et dont j'ai compris l'existence dans les réponses de la mairie à certaines questions du Procès-Verbal.

Comme déjà écrit plus haut, à mon sens, le projet de révision du PLU de Priay répond à de nombreux points positifs.

L'un de ces principaux objectifs est d'anticiper et intégrer la réduction de consommation des espaces naturels et limiter l'étalement urbain.

En effet, pour préserver les sols naturels, la France s'est fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la décennie 2021-2031, par rapport à la décennie précédente 2011-2021.

À l'échelle locale, le SCOT BUCOPA n'a pas encore décliné cette trajectoire nationale. Aussi, aucune exigence chiffrée ne s'impose encore à la commune de Priay sur ces enjeux.

Evidement que même sans obligation, la révision du PLU de Priay doit prendre en compte ces nouvelles contraintes,

Félicitations pour cet engagement.

Cependant, il n'y a pas nécessité à ce que cette réduction soit qualifiée par les membres du SCoT, de « drastique », avec un taux de croissance prévu dans le projet (0,9%), en dessous de ce qui préconisé par le SCoT (1% environ).

Voilà pour les chiffres et le quantitatif.

En prenant connaissance du projet, je me suis très rapidement posé la question du choix de ne cibler qu'un secteur pour une urbanisation en extension, c'est à dire en dehors de l'enveloppe urbaine existante,

Et le fait que ce choix se porte sur un secteur classé 2AU au hameau des Carronnières et bénéficiant dorénavant d'une OAP,

Conditionnées par des travaux de rénovation à effectuer sur la STEP de Bellegarde qui traite les eaux usées de ce hameau.

Je considère l'analyse qui arrive à ce choix – résumée dans le tableau de la page 242 du rapport de présentation - assez rapide et peu justifiée.

L'échange sur ce point dans le cadre du procès – verbal et mémoire en réponse n'apporte pas plus d'arguments.

L'argument brièvement mentionné dans le rapport (p248), indiquant que 50% des terrains de l'OAP appartiennent à la commune, et donc « *tranquillise une partie du projet* » en « *limitant la rétention foncière* », et permet de « *contribuer aux ressources financières communales* », est entendu, mais ne doit pas, pour la commissaire enquêtrice, prévaloir sur l'ensemble des autres développements possibles.

Il me semble plus prudent de mieux répartir la croissance démographique de la commune,

- En maintenant constructibles certains terrains actuellement constructibles, permettant la réalisation de projets d'urbanisation sans délais,
- D'une surface suffisante pour des opérations d'ensemble avec une mixité sociale et une diversité d'habitats ; les futurs règlements UA et UB imposent cette mixité sociale,
- Que certains de ces terrains soient situés au village.

En effet, maintenir une croissance démographique au village, permet de limiter l'utilisation de la voiture pour accéder aux commerces, aux écoles, aux services de la mairie, de la maison médicale, ... avec une mobilité douce participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Les parcelles 1459 et 1460 au centre du village, peuvent proposer une réponse immédiate aux besoins de nouveaux logements de la commune,

Tout en offrant des surfaces suffisamment importantes pour prévoir des projets d'ensemble, avec une mixité sociale et une diversité de taille et de formes d'habitats,

Avec une bonne accessibilité, sans impact paysager ou patrimonial, sans nuire aux enjeux environnementaux ou écologiques, ni soumettre les habitants à des risques identifiés dans les PPRN / PPRI et autres porter à connaissance,

Et appartenant à des propriétaires qui sont vendeurs.

Et puisqu'il est rappelé dans le rapport de présentation, la volonté que les hameaux gardent leur identité et pérennité, et que les Carronnières sont ciblés pour une extension de la commune, les parcelles D93, D94, D104, D106, D107, 92 et D1698, D2670, D1801, D1802, D1929, D1932, D1933, répondent aux mêmes critères que ceux cités ci-dessus.

Le cas échéant, la mairie devra décider avec les services de l'eau, si l'urbanisation modeste pouvant être faite à moyen termes aux Carronnières - Hors projet d'OAP - est réellement une difficulté avant d'avoir lancé les travaux sur la STEP de Bellegarde, car contrairement à ce qui est répété dans le rapport de présentation :

« Cette saturation de la STEP implique un blocage de l'urbanisation des communes desservies à savoir Bellegarde et les Carronnières. La création de nouveaux logements pourra reprendre dès que les travaux nécessaires auront été finalisés »

Alors qu'il est écrit dans le PADD une situation plus nuancée :

« N'autoriser, toutefois, que l'évolution modérée des habitations existantes à Bellegarde et aux Carronnières en attente de capacités épuratoires suffisantes », signifie que l'urbanisation est possible avant la réalisation des travaux prévus sur la STEP.

Mes propositions concernant le maintien constructibles des parcelles citées au village et aux Carronnières, n'entachent en rien :

- Le respect du PADD, avec ces objectifs de promotion de l'activité agricole, de veiller au patrimoine bâti, de lutter contre l'étalement urbain, d'encadrer l'offre de logements,
- La compatibilité avec le SCoT, avec un taux de croissance démographique qui devrait rester aux environs d'1%, la densification préconisée de 16 logements / ha devra être appliquée, la volonté de diversifier l'habitat pour répondre à l'ensemble des besoins de la population, la création de 30% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) pour toutes les opérations de plus de 2 logements.

Même si je n'en ai pas tenu compte dans mon raisonnement et mes réponses, le délai du sursis à statuer de la commune est dépassé,

Il serait préférable d'avoir un aménagement réfléchi et global, plutôt que des demandes au coup par coup qui devront être acceptées.

J'encourage les prochains demandeurs d'autorisation d'urbanisme, à se projeter déjà avec le projet de règlement du futur PLU qui devrait être validé fin 2025 / début 2026, en particulier en considérant que toutes les zones UA et UB auront une obligation de mixité sociale.

L'OAP des Carronnières se fera quant à elle sur la durée, après la réalisation des travaux nécessaires sur la STEP de Bellegarde.

Le bilan de la concertation indique lors d'un échange avec la DDT :

«Le classement du site d'extension des Carronnières en zone 2AU « stricte » est justifié par l'insuffisance des capacités épuratoires ».

Dans son mémoire en réponse, la mairie écrit : « *Compte tenu de la durée des études restant à mener, en concertation avec les services de l'Etat, la Municipalité envisage un démarrage des travaux (pour la STEP) fin 2026..... Sa seconde partie, côté Nord, est destinée à être urbanisée après 2030, donc au-delà de l'horizon du PLU. Elle n'est donc transcrite ni dans le PADD, ni sur le règlement graphique* ».

Suite à cette information, j'en déduis que :

- Les travaux de l'OAP des Carronnières ne débiteront pas avant 3 à 5 ans,
- Les perspectives d'urbanisation de la commune pour cette révision de PLU et la suivante sont ciblées sur ce même secteur des Carronnières, avec un phasage, d'abord jusqu'en 2030 puis pour les années suivantes.

Par conséquent, la commissaire enquêtrice émet **un avis FAVORABLE** sur le projet de révision du PLU de la commune de Priay,

Cet avis favorable est accompagné de trois recommandations

Zonage :

- 1) Pour toutes les raisons expliquées ci-dessus, je propose de maintenir constructibles (UB) sur la carte de zonage :

- Au village :

. Les parcelles 1476 et 1477

. Les parcelles 1459 et 1460

- Aux Carronnières :

. Les parcelles D93, D94, D104, D106, D107 et 92

. Les parcelles D1698, D2670, D1801, D1802, D1929, D1932, D1933.

- 2) Une faute semble s'être glissée pour la parcelle 802 à Bellegarde zonée UB dans le projet de règlement graphique ; elle doit être réintégrer dans la zone naturelle.

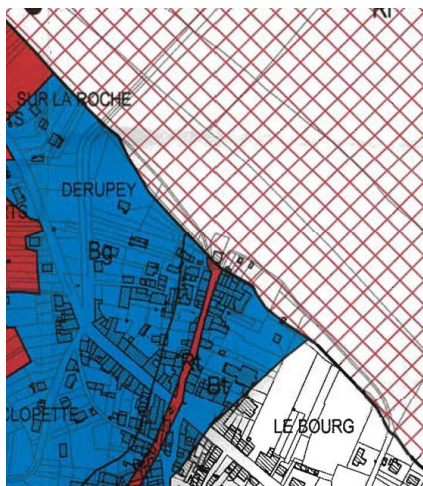
Prise en compte des risques naturels :

- 3) Je partage la remarque de la DDT qui indique le PPR n'était pas suffisant présent dans le dossier de révision du PLU.

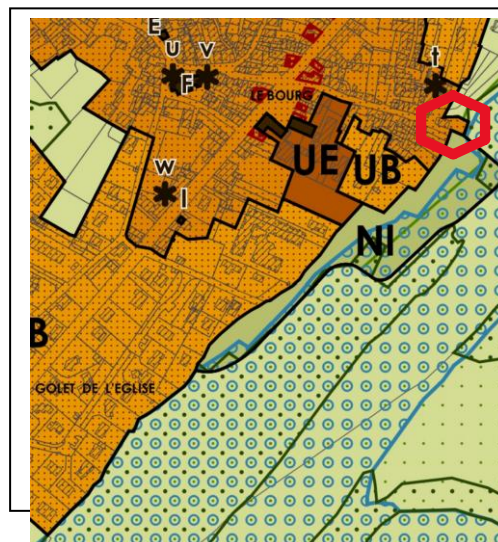
Un PPR constitue une servitude d'utilité publique qui doit être annexé au PLU.

Attention à bien prendre en compte dans le règlement graphique et écrit du futur PLU de Priay, l'ensemble des enjeux liés aux risques naturels, PPRN, PPRI et autres porter à connaissance.

A titre d'illustration, le terrain d'une maison au village est zoné constructible alors qu'il est situé en aléa fort inondation.



Carte du plan de zonage PPRi 2003
Site « Les services de l'Etat dans l'Ain ».



Au-delà de ce cas individuel, il faut veiller à ce qu'aucun autre terrain ne soit constructible en zone d'aléa fort, et avec la difficulté que le PPR est en cours de révision sur la commune de Priay et 5 communes voisines.



Carte de zonage révision du PPRN
actuellement en enquête publique

Le 10 Novembre 2025

La commissaire enquêtrice
Karine FERRANTE