

ENQUÊTE PUBLIQUE
Modification N°3
du Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE
DE
SAINT FORTUNAT
SUR EYRIEUX

(Ardèche)

DU 7 AU 23 MAI 2025

CONCLUSIONS MOTIVEES

établies par Mme CHABAL Marie-Dominique, Commissaire Enquêtrice

SOMMAIRE

A – RAPPEL DE L’OBJET DE L’ENQUETE PUBLIQUE Page 3

**B - RAPPEL DES CONDITIONS DE LA CONSULTATION
DE LA MRAE, DES PPA ET DU PUBLIC** Page 4

C – SYNTHESE DE L’ENSEMBLE DES AVIS SUR LE PROJET

I – AVIS DE LA MAIRIE DE ST FORTUNAT Page 5

II – AVIS DE LA FONDATION LES DIACONNESSES DE REUILLY Page 6

III – AVIS DE LA MRAE Page 7

IV –AVIS DES CONTRIBUTEURS A L’ENQUETE PUBLIQUE Page 7

D – AVIS MOTIVE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE Page 10

A – RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête publique porte sur la troisième modification du PLU de la commune de St Fortunat, document approuvé le 14 mars 2014 et modifié le 2 mai 2017 et le 29 mai 2019.

La procédure a été initiée pour permettre l'implantation d'un EHPAD quartier du Mas dans le village de St Fortunat sur les parcelles cadastrées K1039 et K1040.

Sur les documents d'urbanisme actuellement en vigueur cette zone est classée AUa3 avec une Opération d'Aménagement et de Programmation OAP la fléchant pour la construction de 15 logements.

Il convient donc de modifier cette OAP ainsi que les articles du règlement liés.

La fondation les Diaconesses de Reuilly est propriétaire de l'EHPAD LES MURIERS à St Sauveur de Montagut. Cet établissement est très vétuste aussi a-t-elle le projet d'en construire un nouveau avec une capacité d'accueil identique de 85 résidents.

Ce nouvel établissement doit se situer dans le même bassin de vie. Après deux ans et demi de recherches le choix de la fondation s'est porté sur la commune de St Fortunat. L'emplacement proposé, au centre du village, répond tout à fait à son désir d'implanter ses établissements à proximité des lieux de vie pour permettre aux résidents de ne pas être isolés.

B - RAPPEL DES CONDITIONS DE LA CONSULTATION DE LA MRAE, DES PPA ET DU PUBLIC

La Mission Régionale d'Autorité Environnementale a été saisie par la commune selon la procédure du cas par cas le 17 décembre 2024. Dans sa décision du 14 février 2025 elle rend un avis selon lequel la modification N°3 du PLU de la commune n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement ni sur la santé humaine (voir document joint N°1)

Le Conseil Municipal a décidé de suivre cette recommandation et de ne pas réaliser d'évaluation environnementale (Délibération du 20 février 2025) (doc joint N°1)

Les Personnes Publiques Associées ont été consultées par mail le 17 décembre. Deux ont répondu, la Direction Départementale des Territoires de la Préfecture de l'Ardèche et le Syndicat Mixte Centre Ardèche (document joint N°1)

L'enquête publique s'est tenue du 7 au 23 mai 2025 avec 2 permanences à l'ouverture et à la clôture de l'enquête. L'arrêté figure dans les documents joints (N° 5).

Elle a fait l'objet de toute la publicité prévue par la procédure.

Le registre a été tenu à la disposition du public du 7 au 23 mai aux heures d'ouverture de la Mairie.

Lors des 2 permanences j'ai reçu 8 personnes, dont 4 ont porté une contribution sur le registre. Aucune contribution n'y a été notée en dehors des permanences.

J'ai reçu par ailleurs 9 contributions par mail. 7 de ces contributions provenaient de particuliers, une d'un avocat représentant la commune de Dunière sur Eyrieux (contribution adressée aussi par courrier recommandé avec AR) et une du Directeur Général Adjoint de la fondation des Diaconesses.

Le procès verbal de synthèse de ces avis a été remis à M. FEROUSSIER, Maire le 27 mai 2025 (document joint N°8).

Le mémoire en réponse m'a été communiqué par mail en date du 7 juin 2025 (document joint N°9).

C – SYNTHÈSE DE L'ENSEMBLE DES AVIS SUR LE PROJET

I – AVIS DE LA LA MAIRIE DE ST FORTUNAT

Le Mairie de St Fortunat, par la voix de son Maire et de son adjoint à l'urbanisme soutient fortement le projet. Dès qu'elle a obtenu les autorisations de principe de la part du Département de l'Ardèche et de l'ARS relatives à la possibilité d'implanter sur son territoire le nouvel EHPAD appelé à remplacer LES MURIERS à St Sauveur de Montagut, elle a lancé la procédure de modification de son PLU.

Elle voit là une **excellente opportunité de développement** du village, avec des possibilités d'emplois.

Le site choisi constitue une dent creuse dans le tissu urbain du village. Il se situe dans le prolongement de la mairie et de l'école. Dans le PLU actuellement en vigueur il est fléché pour accueillir 15 logements. Les élus saisissent l'opportunité de créer ainsi un pôle de services dans ce « nouveau centre du village » à proximité du centre historique. Là seront regroupés la mairie dans laquelle se situe l'agence postale, la bibliothèque, l'école, la maison de santé et l'EHPAD.

Ils considèrent que la **proximité entre l'école et l'EHPAD** est un atout car elle permettra des rencontres intergénérationnelles.

Par leur démarche ils souhaitent aussi éviter que le projet porté par la fondation des Diaconesses de Reuilly ne quitte ce territoire ardéchois car cet EHPAD est indispensable à la population qui par ailleurs voit partir de trop nombreux services.

Avis de la commissaire enquêtrice
--

<p>Le maintien d'un EHPAD sur ce territoire ardéchois est extrêmement précieux pour l'ensemble de la population. De plus il s'agit d'un établissement de taille raisonnable (85 résidents) géré par une fondation qui met l'accent sur l'accompagnement humain. La proximité entre l'école et l'EHPAD est présentée par la Mairie et la fondation comme un atout permettant des rencontres. Mais il convient de bien s'assurer que cela ne devienne pas un obstacle au niveau de la circulation automobile et du stationnement.</p>

II – AVIS DE LA FONDATION LES DIACONNESSES DE REUILLY

Depuis 2 ans et demi, les dirigeants de la fondation recherchent un site pour construire un EHPAD destiné à remplacer leur établissement vétuste situé sur la commune de St Sauveur de Montagut et où il n'a pas été possible de trouver un terrain disponible adapté à leur projet.

Afin de maintenir leur offre de service dans la vallée ils ont entrepris des négociations afin d'implanter l'EHPAD sur la commune de Dunière sur Eyrieux. Ce projet n'a pas pu aboutir et la fondation s'est vue proposer un terrain situé quartier du Mas sur la commune de St Fortunat.

Elle projette de l'acquérir. Cet emplacement répond bien à son objectif d'installer l'EHPAD **au coeur du village afin que les résidents ne soient pas isolés** et puissent conserver une vie sociale à proximité de l'école, et des services.

Elle se montre assez pressée de faire aboutir ce projet car l'établissement LES MURIERS est de plus en plus dégradé et pour le confort tant des résidents que du personnel le transfert dans de nouveaux locaux devient urgent.

Elle est intervenue dans l'enquête publique en proposant après concertation avec les riverains et la mairie de **délimiter la zone où la taille des bâtiments pourra atteindre la hauteur maximale de 12 m** à une bande de 45m mesurée depuis la limite de la voirie publique (côté Sud). Sur le reste de la parcelle la hauteur maximale sera limitée à 9 m.

Avis de la commissaire enquêtrice
Le site choisi correspond bien aux objectifs de la fondation. Les résidents les plus valides pourront effectivement profiter de la vie du village. La proposition de limiter la zone où les constructions pourront atteindre 12 m est intéressante car elle contribue à la bonne intégration paysagère du projet. Elle en réduit son impact visuel pour les villas situées à l'arrière (côté nord) d'autant plus que le terrain est en légère pente.

III – AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Saisie suivant la procédure du cas par cas la MRAE a délibéré en date du 14 février 2025 que la modification N° 3 du PLU de la commune **ne nécessitait pas la réalisation d'une évaluation environnementale**. En effet le projet est situé au sein de la znieff de type 2 « Bassin de l'Eyrieux », à proximité du site Natura 2000 « Vallée de l'Eyrieux et ses affluents » et de la znieff de type 1 « Vallée du Boyon », mais ses caractéristiques ne sont pas de nature à impacter négativement les fonctionnalités de ces zones.

La ressource en eau et les capacités de traitement des eaux usées sont suffisantes pour répondre à l'augmentation de population induite par l'installation d'un EHPAD. La gestion des eaux pluviales est assurée sur le site

Avis de la commissaire enquêtrice

Ce point n'appelle pas de remarque de ma part dans la mesure où cette parcelle était initialement fléchée pour accueillir 15 logements ce qui sur le plan environnemental constitue des contraintes très proches de celles d'un EHPAD de 85 résidents.
--

IV – AVIS DES CONTRIBUTEURS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Les contributeurs sont : 2 PPA (la DDT de la Préfecture de l'Ardèche et le Syndicat Mixte CENTRE ARDECHE), 12 particuliers (tous propriétaires d'une maison proche de la parcelle concernée par le projet) et la commune de Dunière.

Les thématiques sont les suivantes :

1 - nécessité de s'assurer de la compatibilité avec les documents d'urbanisme de rang supérieur et notamment le SCOT CENTRE ARDECHE et le Plan Local de l'Habitat de la CAPCA CENTRE ARDECHE

Avis de la commissaire enquêtrice

La non compatibilité pourrait entraîner un risque d'insécurité juridique
--

2 – le manque d'information des citoyens antérieurement à l'enquête publique.

Les personnes qui sont intervenues ont toutes fait part de leur surprise de découvrir ce projet important sans qu'il n'y ait eu d'information de la part de la mairie. A ceci la mairie répond qu'elle ne pouvait pas communiquer tant qu'elle ne disposait pas des autorisations de principe de la part des instances publiques

Avis de la commissaire enquêtrice

Si effectivement il n'y a pas eu de communication avant le lancement de l'enquête publique, ce qui était possible en différant de quelques semaines l'enquête, la mairie a fait de gros efforts pendant l'enquête pour rencontrer tous les riverains, leur présenter le projet et les écouter

3 – taille du projet jugé trop grand par rapport à la parcelle de 0,7 ha et son intégration paysagère

Avis de la commissaire enquêtrice

Malgré la taille relativement réduite de la parcelle, le projet qui m'a été présenté paraît bien s'intégrer dans le paysage urbain de la commune. Le bâtiment sera constitué de 4 blocs répartis autour d'une cour arborée. Des matériaux rappelant le bâti traditionnel seront utilisés : bois et pierre. Un grand soin semble être apporté à l'intégration paysagère du bâtiment.

4 – la hauteur maximale autorisée de 12 m (R+2) est jugée excessive

Avis de la commissaire enquêtrice

Effectivement dans la mesure où depuis de nombreuses années cette parcelle est occupée par un pré il est difficile pour les riverains de voir s'y ériger un bâtiment pouvant atteindre 12m

Mais il convient de prendre en compte la proposition de la fondation de limiter à une bande de 45 m à partir de la voirie (côté sud) la zone où la hauteur maximale pourra atteindre 12 m, ce qui compte tenu de la pente du terrain réduit l'impact visuel de la hauteur du bâtiment. A noter aussi que les bâtiments anciens situés de l'autre côté du chemin des Ecoliers sont des R+2

5 – ruisseau en bordure ouest.

Cet écoulement d'eau n'est pas caractérisé comme « ruisseau » et il sera maintenu

6 – circulation des véhicules aux abords de l'établissement

La fréquentation de l'EHPAD (visiteurs, personnels, livraisons...) et de la maison médicale va accroître significativement la circulation dans le quartier.

Il est prévu que le chemin des Ecoliers soit élargi pour être porté à 5m et à double sens. Un contournement de l'EHPAD est prévu pour permettre l'accès aux maisons situées à l'arrière.

Avis de la commissaire enquêtrice

La fréquentation de la maison médicale pourrait générer un flux de véhicules équivalent à celui de l'EHPAD. Aussi afin d'éviter des difficultés de circulation et un risque accru d'accident il pourrait s'avérer pertinent de sortir la maison médicale du projet
--

7 – besoins de stationnement supplémentaires

Les besoins de stationnement de l'EHPAD sont évalués à 60 places.

Dans le projet la mairie prévoit la construction de nouveaux parkings (dont un spécialement dédié au personnel situé à moins de 200 m de l'établissement)

Avis de la commissaire enquêtrice

Les projets de nouvelles zones de stationnement semblent répondre aux besoins de l'EHPAD.

Des places de stationnement existent déjà devant l'école, elles sont très utilisées aux horaires d'entrée et de sortie des classes. Aussi afin d'éviter un conflit d'usage sur ces places il serait intéressant de les réserver aux usagers de l'école sur les créneaux d'entrée et de sortie des classes.
--

En outre comme indiqué au point 6 la fréquentation de la maison médicale va générer des besoins de stationnement supplémentaires aussi la sortie de la maison médicale du projet permettrait de réduire cet obstacle potentiel lié au stationnement

8 – nuisances sonores

Avis de la commissaire enquêtrice

Comme indiqué par la mairie dans son mémoire en réponse, un EHPAD ne génère pas en règle générale –sauf pour sa construction- d'importantes nuisances sonores.
--

9 – contribution de la commune de Dunière

Elle devait accueillir le projet sur son territoire. Elle dispose du foncier et a modifié son PLU en conséquence. Le projet n'a pas abouti ce qui lui est préjudiciable

Avis de la commissaire enquêtrice

La protestation de la commune de Dunière s'entend bien, mais le cadre de cette enquête publique ne permet pas d'y apporter de réponse satisfaisante.
--

IV – AVIS MOTIVE DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Au terme de l'analyse détaillée de l'ensemble des avis qui m'a été soumis

**j'émet un avis FAVORABLE à la modification N°3 du PLU
de la commune de Saint Fortunat
assorti de 2 recommandations,
à savoir**

**♦ prendre en compte la contribution de la fondation
des diaconesses de Rueilly qui limite la zone sur laquelle la hauteur
maximale des bâtiments peut atteindre 12m (hors édicules techniques)
à une bande de 45 m mesurée à partir de la voirie publique (côté sud).
Sur le reste de la parcelle la hauteur maximale autorisée est de 9 m**

♦ étudier la possibilité de sortir la maison médicale du projet

Alissas le 19 juin 2025



Marie-Dominique CHABAL