

COMMUNES DE PREAUX / SAINT-JEURE D'AY

Département de l'Ardèche

REVISION DES PLANS LOCAUX D'URBANISME

Compte rendu N°1 V3

Réunion du Vendredi 05 mai 2023

Émetteur : Valérie BERNARD Émis le : 27/04/2023 Corrigé le : 14/05/2023 et le 24/01/2024 par la CA07		Adresse : 61 rue Victor Hugo - 38 200 VIENNE Tel : 04 74 29 95 60 – 06 83 15 92 91 Mail : interstice.urbanisme@wanadoo.fr // contact@interstice-urba.com	
NOM	SOCIETE / SERVICE	Présent	Excusé
Brigitte MARTIN	Maire de Saint-Jeure d'Ay	P	
Christian ROCHE	Maire de Préaux	P	
Frédéric MERNEY	Adjoint Préaux	P	
Bernard FAYA	Adjoint Saint-Jeure d'Ay	P	
Alexandre BRUYERE	Adjoint Saint-Jeure d'Ay	P	
Michel BOBICHON	Conseiller municipal	P	
Jacques SELLIER	Conseiller municipal	P	
Stéphanie PERRET	Conseiller municipal	P	
Odile FAURIE	Conseiller municipal	P	
Stéphanie DESSEUX	Conseiller municipal	P	
Béatrice LUNG	DDT		E
Maric MERIC	Chargé d'étude Chambre d'agriculture	En visio	
Adeline MENNERON	Chargé de mission SCOT des rives du Rhône	P	
Nicolas SOUVIGNET	Écologue (groupement)	P	
Valérie BERNARD	Urbaniste INTERSTICE (mandataire)	P	

OBJET DE LA RÉUNION

Réunion de lancement

Le support de présentation projeté en réunion est joint au présent compte-rendu. Ce dernier ne reprend donc que les principales observations issues des échanges entre les participants.

**INTERSTICE - SARL D'URBANISME ET DE
CONSEIL EN QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE**

Siège social : 61 rue Victor Hugo - 38 200 VIENNE

Tel : 04 74 29 95 60 - Mobile : 06 83 15 92 91
Email : contact@interstice-urba.com

TVA intracommunautaire FR 66 440 587 947
SIRET : 440 587 947 00043
IBAN : FR76 1780 6005 8772 6870 4500 060

I – Historique de la planification

- **La délibération** prise en octobre 2022 devra être complétée des objectifs communaux une fois les enjeux bien cernés – Une délibération de prescription sera prise.
- Vérifier auprès de la DDT que le **porter à connaissance (PAC)** a bien été lancé en octobre et à quel moment les élus disposeront Du PAC.
- **Le problème des PLU non déposés sur le portail du Géoportail.** Les PLU approuvés en 2005 ne sont pas déposés sur le Géoportail car à cette époque le plan de zonage n'était pas numérisé. Le SCOT vérifiera si la numérotation a été faite pour ces deux communes (un marché global avait été engagé par le Scot). Sinon la commune vérifiera avec les INFOROUTES car le PLU est sur le logiciel SIRAP. Si la qualité de la numérisation est correcte, INTERSTICE préparera gracieusement un dossier pour sa mise en ligne par les communes. Sinon, un budget complémentaire sera nécessaire.

II – Calendrier / méthodologie

- **Calendrier** : il est bien précisé que le travail en commun des communes porte sur la phase diagnostic, règlement, et réunions avec les PPA mais pas sur la phase projet où les communes seront rencontrées individuellement le même jour (une le matin, l'autre l'après-midi). Après la réunion la chambre d'agriculture indique préférer une présentation aux PPA du PADD avant le débat en CM.
- **Compte-rendu** : ils seront rédigés par INTERSTICE, puis soumis pour relecture aux deux maires, puis renvoyés par INTERSTICE corrigé, puis diffusés par la commune aux participants. La chambre d'agriculture et le Scot demandent à être destinataires de tous les CR afin de suivre la procédure.

III – Les contenus spécifiques

>> Environnement

Zones humides : il est indiqué que le syndicat AY/OZON a délégué une nouvelle étude sur les zones humides. Elle sera finalisée en 2024. D'ici là, nous utiliserons les données connues. Le principe « éviter / réduire / compenser » sera à appliquer.

Problématique d'eau potable : inquiétude des élus pour les années à venir. Le projet de PLU doit être adapté et cohérent avec la capacité de la ressource en eau. Mme le maire de Saint-Jeure d'Ay indique qu'en Ardèche 21 communes sont concernées par des restrictions d'urbanisation (refus de toutes les demandes d'urbanisation) en lien avec des ressources en eau insuffisantes dont des communes situées à proximité du territoire (Vocance et Vanosc). A Satillieu, une centaine de maisons sont situées sur des sources privées qui étaient à sec et ont dû être ravitaillées par le syndicat Cance Doux.

Zonage eaux usées : si le zonage n'est pas cohérent avec le nouveau projet, il faudra prévoir sa mise à jour.

Zonage eaux pluviales : les deux communes n'ont pas de zonage pluvial. Voir avec le DDT l'obligation de la réaliser. Les communes ne l'ont pas prévu. La commune de Saint-Jeure d'Ay indique que leur règlement écrit prévoit obligatoirement une rehausse des constructions de 0,80 cm par rapport au sol naturel afin de prévenir des risques inondation.

OAP thématique sur l'environnement : elle intégrera la trame verte et bleue, la nature « en ville » et la notion de franges urbaines en lien avec la loi Climat et Résilience. La chambre d'agriculture indique qu'un guide est en train d'être finalisé à partir du travail de la DDT, du CAUE et de la Chambre d'agriculture sur la traduction réglementaire dans les documents de planification du traitement des franges urbaines avec l'espace agricole. Elle rappelle que le parti pris de l'étude a

été de ne pas générer la création d'espace tampon au sein des espaces agricoles (qui s'apparente à de la consommation indirecte de l'espace agricole), mais au sein des enveloppes urbaines. Les franges urbaines ont été traitées selon leurs différentes typologies : existantes dégradées, existantes à préserver, ou à créer. La version finale de l'étude, sous forme de guide, sera finalisée avant la fin d'année.

>> Agriculture

Il reste à Saint-Jeure d'Ay une seule grosse exploitation + présence d'une coopérative céréalière ; L'activité agricole est pérenne (pas de déprise agricole). A Préaux, il reste 5 /6 fermes. Relief important à Préaux = parfois abandon des terres les plus pentues (accentuation des boisements et du risque incendie). Présence d'un coteau à l'ubac à Préaux ; avec le réchauffement du climat, l'agriculture pourrait tirer parti de cette exposition.

Données disponibles : Val d'ay portrait de territoire 2019 – à fournir

Les surfaces irriguées sont des surfaces à protéger durablement. A Saint-Jeure d'Ay des investissements importants ont eu lieu (création du lac des Menettes (ouvrage sur cours d'eau), réseau d'irrigation) et seront à préserver. Le SCoT précise bien que sur ces espaces agricoles appelés stratégiques, les équipements et constructions nécessaires à la création, la croissance ou à la pérennité de l'exploitation agricole sont autorisés (prescription page 99 du DOO).

Les bâtiments d'élevage et les distances de réciprocité : la chambre d'agriculture en s'appuyant sur les recommandations du Scot, préconise d'augmenter les distances (en les doublant) afin de préserver les possibilités de développement des fermes : de 100 m à 200m et de 50m à 100 m. Mme Fournel indique que pour construire son bâtiment, elle a dû se reculer de 150m par rapport aux habitations mais que les habitations se sont rapprochées à 50 m. Ceci est surprenant car la réciprocité vaut pour les deux.

Projet agro-tourisme (camping à la ferme, gîte, ...) : il faut les identifier car désormais il est nécessaire soit :

- de prévoir un changement de destination
- de délimiter un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées).

Dans la zone agricole stratégique du Scot, tout changement d'usage du sol est interdit.

>> Économie

Scot : fournir schéma de développement du Val d'Ay. 1 seul secteur repéré à Saint Romain d'Ay. Le conseil communautaire doit approuver le schéma en septembre.

>> Foncier

Explication des prescriptions du Scot sur ce volet :

- Nombre de logements à produire sur chaque commune
- Méthodologie pour décomposer ces logements et pour déterminer les capacités foncières
- Principe de non extension des hameaux
- Objectif de densité à atteindre

>> OAP

1 OAP sectorielle sur chaque commune.

Prochaines réunions :

R2 –DYNAMIQUE D'URBANISATION ET VOLET FONCIER : Le 22 juin 2023 à 14h30 en mairie de Saint-Jeure d'Ay. Des éléments préparatoires sur les permis de construire seront demandés aux communes.