

**COMMUNES DE PREAUX / SAINT-JEURE D'AY**

Département de l'Ardèche

**REVISION DES PLANS LOCAUX D'URBANISME**

**Compte rendu N°2v2**

Réunion du Jeudi 26 Juin 2023

<b>Émetteur :</b> Valérie BERNARD <b>Émis le :</b> 28/06/2023 <b>Corrigé le :</b> 03/07/2023		<b>Adresse :</b> 61 rue Victor Hugo - 38 200 VIENNE <b>Tel :</b> 04 74 29 95 60 – 06 83 15 92 91 <b>Mail :</b> <a href="mailto:interstice.urbanisme@wanadoo.fr">interstice.urbanisme@wanadoo.fr</a> // <a href="mailto:contact@interstice-urba.com">contact@interstice-urba.com</a>	
NOM	SOCIETE / SERVICE	Présent	Excusé
Brigitte MARTIN	Maire de Saint-Jeure d'Ay	P	
Christian ROCHE	Maire de Préaux	P	
Frédéric MARMEY	Adjoint Préaux		E
Karine MOURIER-DIVIGNAUD	Adjointe Préaux	P	
Raphaël CROS	Adjoint Saint-Jeure d'Ay	P	
Bernard FAYA	Adjoint Saint-Jeure d'Ay	P	
Alexandre BRUYERE	Adjoint Saint-Jeure d'Ay	P	
Michel BOBICHON	Conseiller municipal Saint-Jeure d'Ay	P	
Jacques SELLIER	Conseiller municipal Saint-Jeure d'Ay	P	
Stéphanie PERRET	Conseillère municipal Saint-Jeure d'Ay		E
Odile FAURIE	Conseillère municipale Préaux	P	
Stéphanie DESSEUX	Conseillère municipal Saint-Jeure d'Ay		E
Nicolas SOUVIGNET	Écologue (groupement)		E
Valérie BERNARD	Urbaniste INTERSTICE (mandataire)	P	

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](mailto:contact@interstice-urba.com)

TVA intracommunautaire FR 66 440 587 947

SIRET : 440 587 947 00043

IBAN : FR76 1780 6005 8772 6870 4500 060

## OBJET DE LA RÉUNION

### Réunion thématique : dynamiques d'urbanisation et volet foncier

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.

## I – Données socio-démographiques

- **Démographie** : le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie impactent sur les besoins en logements des communes.
- **Logements** : le modèle de la maison individuelle sur un grand terrain, modèle fortement désiré dans les années 70 à 2000, ne l'est plus aussi significativement aujourd'hui. Des personnes souhaitent venir à la campagne pour trouver des modes de vies villageois (petite école, liens sociaux, proximité de la nature,...). L'essentiel aujourd'hui est d'avoir un espace extérieur (même de petite taille) et l'accès à un cadre de vie de qualité.
- Des logements locatifs sociaux existent notamment sur Saint-Jeure d'Ay (un peu moins à Préaux). Le taux de rotation est faible ; les locataires déménagent peu. Les communes indiquent que les logements locatifs sont nécessaires pour accueillir une population jeune avec enfant. ADIS porte un projet sur Saint-Jeure d'Ay de 8 logements dont 2 adaptés aux PMR, livraison fin d'année 2023.
- Pour les deux communes : Transmettre à INTERSTICE le bilan des logements sociaux comprenant le nom de l'opération, localisation, bailleur, nombres de logements et typologie si connues (T1,...), ainsi que les projets en cours.
- Pour les deux communes : Transmettre à INTERSTICE si possible, le bilan des logements vacants (nombre et localisation). Les chiffres sur Saint-Jeure d'Ay sont inexplicables (40 vacants).

Par rapport aux prévisions du PLU, les objectifs affichés au PADD ont été globalement respectés mais dans un temps plus long que celui affiché au PLU notamment pour Préaux (10 ans). Pour Saint-Jeure d'Ay, le plu avait été dimensionné pour 15 ans. Un des éléments qui s'écartent des objectifs initiaux, c'est que le développement urbain n'a pas utilisé tous les terrains qui avaient été inscrits au PLU. Le zonage du PLU était beaucoup trop large.

## II – Évolution de la construction et de la consommation d'espace

- Pour la commune de Préaux, vérifier la différence entre le registre et les constructions réalisées.
- Globalement la consommation foncière a été assez importante pour assurer le développement de l'habitat sur les deux communes : autour de 1000 m<sup>2</sup> par logements nouveaux. Ce chiffre à Préaux est atténué par la création de 8 logements par changement de destination (donc sans consommation foncière) sans cela la taille moyenne des parcelles serait de 1440 m<sup>2</sup>. Mme le maire de Saint-Jeure d'Ay indique que plusieurs opérations ont été réalisées dans des secteurs non desservis par les réseaux d'assainissement et que des grandes parcelles ont été découpées pour permettre les ouvrages d'assainissement.
- Il est rappelé que la loi vise une réduction de la consommation foncière pour les années à venir et les objectifs de réduction doivent figurer dans le PADD.
- Revoir sur Préaux, les secteurs sur lesquels l'espace forestier a reculé. Les élus ont plutôt une image de l'avancée de la forêt.
- Ajout des données (vignette 38) issues du portail national de l'artificialisation.

### **III – Rappel des objectifs du Scot et bilan des potentiels fonciers des documents d’urbanisme en vigueur**

- Question : est ce que les habitats légers sont décomptés des objectifs de logements ? s’ils constituent la résidence principale de leurs utilisateurs ils devraient l’être notamment lorsqu’une délimitation de zone constructible a été réalisée pour cela. **A vérifier avec le SCOT.**
- La capacité foncière des PLU en vigueur est très importante. Les zones 2AU non ouvertes à l’urbanisation sont retombées en zone inconstructible car elles ont plus de 9 ans. Pour les zones 2AU, le nombre de logements indiqué été calculé sur la base des densités qui seront imposées par le SCOT (15 LOGT/HA)
- **Pour les deux communes : Vérifier et transmettre à INTERSTICE le bilan des potentiels fonciers des PLU en vigueur (corrections sont à apporter directement sur les cartes).**

#### **Prochaine réunion :**

**R3 – ENVIRONNEMENT** : Le 20 Septembre 2023 à 09h30 en mairie de Préaux.