

COMMUNE DE PREAUX
Département de l'Ardèche

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte rendu N°6v2
Réunion du Mercredi 10 Avril 2024

Émetteur : Valérie BERNARD Émis le : 19/04/2024 Corrigé le : 30/04/2024	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
Christian ROCHE	Maire de Préaux	P	
Frédéric MARMEY	Adjoint Préaux	P	
Karine MOURIER-DUVIGNAUD	Adjointe Préaux	P	
Odile FAURIE	Conseillère municipale Préaux		E
Karine ALBUS	Conseillère municipale Préaux		E
Catherine CHAZOT	Adjointe Préaux		E
Jean-Philippe FOUREL	Adjoint Préaux		E
Valérie BERNARD	Urbaniste INTERSTICE (mandataire)	P	

OBJET DE LA REUNION

Premier atelier de travail PADD

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.

1 PROPOS INTRODUCTIFS

>> Avancée de l'étude :

- Prévoir une réunion des personnes publiques associées (PPA) pour présenter le diagnostic du territoire et les premières orientations du PADD une fois que l'étude sera un peu avancée. Les documents doivent être transmis un mois à l'avance aux PPA pour leur permettre d'émettre un avis en réunion.
- Prévoir aussi une réunion publique de présentation à la population (diagnostic du territoire, enjeux et premières orientations du PADD)

>> Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :

- Un contenu minimal à respecter et prévu par le code de l'urbanisme sur de nombreux volets (habitat, économie, paysage, environnement...).
- Une compatibilité avec les orientations du Scot des rives du Rhône à prévoir (notamment un nombre de logements maximum à produire (30 logements nouveaux- 29 exactement) couplé d'une densité minimale à respecter dans les opérations d'ensemble (15 logements par ha).
Sur ce point il est rappelé que le nombre de logements à produire concerne uniquement les constructions qui consomment du foncier. La reconquête des logements vacants, la mutation (ou reconversion) ou le changement de destination de bâtiments (hangar, bâtiment d'activités, équipements, etc.) vers l'habitat que ce soit par démolition-reconstruction ou rénovation, ainsi que la construction de logements sur des parcelles déjà construites (par division et recomposition parcellaire), viennent s'ajouter aux 30 logements à programmer sur du foncier agricole ou naturel.
Il est également rappelé que les permis de construire ne seront bien entendu pas refusés si la construction des 30 logements est réalisée ; ce chiffre de 30 sert, en fait, à dimensionner le PLU.
- **Des objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain, sont obligatoirement à inscrire dans le PADD.** Ces objectifs chiffrés devront prendre en compte les prescriptions du Scot et s'inscrire dans la trajectoire du « zéro artificialisation nette » des sols (ZAN) prévue par la loi climat et résilience d'Aout 2021.

Le PADD devra sur point indiquer :

- des orientations fortes en termes de développement urbain, comme par exemple faire le choix d'un développement :
 - axé sur la production de logements sans foncier (reconquête de la vacance, changement de destination, densification douce et préservant la qualité du cadre de vie...)
 - situé très majoritairement dans les secteurs déjà urbanisés bien desservis par les réseaux (l'analyse des espaces disponibles a mis en évidence qu'ils contiennent encore des capacités de construction de logements),
- des objectifs de préservation des espaces naturels et agricoles et de limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles

Pour modérer la consommation de l'espace, le PADD indiquera comment il entend :

- poursuivre la dynamique de protection pour le maintien des espaces naturels et agricoles engagée déjà par le PLU antérieur. Il devra poser comme objectif une augmentation des zones naturelles et agricoles et indiquer de combien d'hectares
- limiter les zones urbaine ou à urbaniser en extension (nombre d'ha à indiquer)
- s'inscrire dans la trajectoire du ZAN et limiter le rythme de consommation de l'espace par rapport aux périodes précédentes. Pour Préaux, la consommation d'espace pour le projet de PLU devra se situer entre 2 ha à 2,4 ha au maximum.

Site de l'artificialisation des sols : <https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr>

2 LES OBJECTIFS COMMUNAUX POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE DU TERRITOIRE

Globalement la commune souhaite poursuivre et orienter son développement sur le village. Les zones à urbaniser (AU) en dehors du village, sont aujourd'hui caduques, et ne seront pas maintenues.

Dans et autour du village :

- La commune rappelle le projet communal d'aménagement réalisé en 2002 de la place de la Fontaine, du restaurant (qui fait également cantine scolaire) et de 7 logements locatifs dans la grande bâtisse au-dessus du restaurant (ADIS)



- La commune rappelle aussi le projet d'aménagement de la traverse et notamment l'aménagement du parvis de l'église nécessitant la démolition d'une maison de manière à dégager la perspective sur le monument et retrouver les quelques places de stationnement supprimées autour de l'église.



Place de l'église



Rue de la Boucherie



Tènement à démolir

- La commune souhaite valoriser la déambulation piétonne dans le village en préservant les liaisons douces et en créant d'autres, notamment en direction des équipements et espaces publics.

Rue piétonne



- Au nord, entre le village et le cimetière, une série de jardins clos de murs en pierre est à préserver. Plusieurs raisons : conserver dans le bourg des éléments caractéristiques du patrimoine ardéchois (les clos), garder une distance des constructions avec le cimetière, éviter une exposition nord qui n'est pas très favorable au bio climatisme des constructions...



- A l'est du cimetière une parcelle sera réservée à l'extension du cimetière.
- Au nord, secteur Préforel, un permis d'aménager de 9 lots sur 1,2 ha environ, a été délivré en 2022. Les terrains sont à la vente. Ce « coup parti » postérieur à la date d'approbation de la révision du Scot (novembre 2019), sera comptabilisé dans les constructions du nouveau PLU et dans la consommation foncière.



- La commune indique maintenir en agricole toute la partie ouest du secteur Préforel et sud cimetière (terrains humides signalés)
- La parcelle 198 entre Gourde et Préforel (pré de 0,5 ha environ) est jugée relativement éloignée du bourg. La limite du village devrait s'arrêter à la construction entourée d'une haie.



- Dans le prolongement des 11 logements existants, Ardèche Habitat est en train de construire 7 logements locatifs sous forme de maisons en bande, disposant de garage individuel, terrasse et jardinet. Ils seront livrés en 2024.



- Dans le centre bourg, vers l'école et la place Martin (city stade), un grand pré (environ 0,5 ha) classé en zone UB est très stratégique pour l'avenir de la commune. Pour l'instant, les propriétaires ne sont pas vendeurs. Différents enjeux sont évoqués : liaisons entre l'école et la cantine, préservation de la silhouette du bourg, logements seniors...



- La construction du multipôle communal est en cours.



- Les terrains agricoles classés zone AU secteur de la Pugnette à l'est du village (environ 2,5 ha) resteront en zone agricole.



- A l'entrée ouest du village, au nord du stade, le long de la RD17, la parcelle AE 93 (7 820 m²) classée en zone UB n'est pas construite. Les enjeux sont importants sur ce secteur qui est situé en face de l'école et du nouveau bâtiment communal (salle des fêtes, salle des jeunes). C'est un secteur stratégique pour l'avenir du village. Une partie est en emplacement réservé.



- Secteur Granger, à revoir l'intérêt de densifier sur ce secteur. Présence de grands terrains, présence d'une zone AUa...



- De nombreuses constructions nouvelles ne sont pas encore cadastrées, la carte des disponibilités foncières sera remise à jour.
- La question des franges avec les zones agricoles est également à prendre en compte.

Pour les hameaux,

L'objectif étant de ramener les capacités de développement sur le village, l'extension des hameaux sera proscrite et leur développement limité.

Pour la prochaine réunion, la carte des disponibilités foncières sera remise à jour.

Planning :

2^{ème} réunion PADD. Visite de terrain.

- Préaux : Mercredi 29/05/2024 à 9h30 en mairie
- Saint-Jeure-d'Ay : Mercredi 29/05/2024 à 14h00 en mairie