

COMPTE RENDU

DU BUREAU SYNDICAL

Mercredi 05 novembre 2025

Elus du bureau présents : Philippe DELAPLACETTE, Christophe DELORD, Frédéric DUBOUCHET, André FERRAND, Philippe GENTY, Thierry KOVACS, Serge MERCIER, Claudine PERROT-BERTON, Simon PLENET, Serge RAULT, Gilles VIAL, Diane VIGIER

Elus excusés : Luc THOMAS

Techniciens présents : Cédric LANSOU, Adeline MENNERON, Julien VIZET.

Autres participants : Nicolas CHAUSSON (Urbalyon)

Lieu : Vienne (locaux de Vienne Condrieu Agglomération)

Horaires : 9h à 10h30

[ORDRE DU JOUR

Introduction du Bureau

- Validation du compte-rendu du précédent bureau
- Validation de l'ordre du jour du bureau
- Présentation des premiers résultats de l'étude sur la (non) densification
- Point agenda
- Présentation des résultats de l'étude sur les marchés immobiliers par l'agence d'urbanisme de Lyon
- Avis sur le PLU de Saint-Romain-d'Ay
- Echange sur le projet de DOB (débat au CS du 12 novembre)
- Points divers

[VALIDATION DU COMPTE-RENDU DU PRECEDENT BUREAU ET DE L'ORDRE DU JOUR

Le compte-rendu du précédent bureau syndical est validé à l'unanimité. L'ordre du jour du présent bureau est approuvé à l'unanimité.

[POINT AGENDA

Le **prochain bureau syndical** aura lieu le **mercredi 3 décembre 2025 à 9h00 dans les locaux d'Annonay Rhône Agglo (Davézieux)**. N'ayant pas pu mobiliser SNCF Réseaux, il est proposé d'annuler la conférence transports mobilités à la suite du bureau et de la reporter en 2026, SNCF Réseaux pouvant se mobiliser sur cette période.

Le prochain **conseil syndical** aura lieu le 21 janvier à 18h30 (lieux à déterminer) avec comme principal ordre du jour : le rapport d'activités 2025 ainsi que le vote du budget 2026.

Concernant les partenariats extérieurs, se tiendra le **mercredi 26 novembre la journée de la fédération des Scot, le vendredi 19 décembre la COP AURA au palais de la bourse à Lyon**

Concernant les PLU, une réunion de travail a eu lieu le 4 novembre sur le PLU de Saint-Jeure-d'Ay.

Concernant l'économie, le 16 octobre s'est tenu un COTECH sur la requalification des zones commerciales Champs-Rolland Jonchain à Salaise-sur-Sanne.

Concernant l'habitat : Les résultats de **l'étude sur la (non) densification** et de l'étude sur les marchés immobiliers seront présentés lors de la **conférence de l'habitat prévue le 5 décembre à Epinouze de 9h à 13h**.

Concernant les mobilités, il s'est tenu le lundi 20 octobre après -midi le Comité de bassin Rives du Rhône Vienne-Annonay organisé par la région et le **COPIL SERM sud Lyonnais**.

Concernant l'environnement, il y aura le 16 décembre à 9h30 la journée de restitution à mi-parcours de **l'AMI LifeBiodiv Fedescot** pour l'intégration de la biodiversité dans les Scot.

Concernant l'énergie, EBER a organisé une journée d'échange le jeudi 16 octobre pour la présentation annuel du bilan du PCAET.

Concernant l'eau, la **CLE du SAGE Bièvre Liers Valloire** se déroulera le 4 novembre à 14h.

[PRESENTATION DES PREMIERS RESULTATS DE L'ETUDE SUR LES MARCHES IMOBILIERS

L'agence d'urbanisme de Lyon présente les premiers résultats de l'étude sur les marchés immobiliers conduite à l'échelle du territoire des Rives du Rhône. Celle-ci fait suite à une première analyse conduite en 2022 afin d'observer l'évolution des marchés immobiliers présents sur le territoire et de vérifier de l'équation des revenus des ménages face à l'offre de logements.

Cette analyse a vocation notamment à mieux comprendre l'état des marchés immobiliers sur le territoire et la capacité des ménages à acquérir un logement adapté à leurs besoins.

L'étude est conduite à l'échelle de chaque EPCI avec l'établissement de trois profils de ménages différents (personne isolée, couple avec 1 enfants et les couples avec 3 enfants).

Les principaux enseignements de cette étude :

- **L'étude fait apparaître une dichotomie entre l'offre de logements existante sur le territoire,** composée de 28 % de logements en T1 à T3 et la taille des ménages composée de 81 % de petits ménages (de 1 à 3 personnes).
- **L'évolution des valeurs immobilières sur 10 ans est bien plus rapide que l'évolution des revenus :**
 - Pour les secteurs **en marché tendu** (notamment le Nord du territoire), où une **part non négligeable des ménages n'est pas en capacité d'acquérir son logement avec des conditions de vie satisfaisante** (taille, performance énergétique...), le logement locatif social constitue une offre essentielle pour répondre aux besoins de ces ménages malgré la tension sur la demande avec 5 demandes pour une attribution
 - Pour les secteurs en marché **plus détendu**, notamment le Sud du territoire, nous observons une **concurrence entre le logement neuf et le logement ancien** avec des niveaux de prix relativement proches. Ce constat ne favorise pas la requalification du parc ancien parfois dégradé et allant à l'encontre de l'objectif de réduction de la consommation d'espace en lien avec la trajectoire ZAN.

Le rendu de l'étude sera constitué de 6 cahiers territoriaux (un par EPCI) et d'un cahier global Rives du Rhône avec les principaux enseignements de l'étude. Une restitution auprès de chaque territoire pourra être mise en place sur sollicitation et des compléments d'étude pourront être demandés par les communes et EPCI dans le cadre d'une future prestation.

Les élus ont fait part de leur souhait de creuser la question de la rénovation et d'affiner le chiffre du volume de logements concernés par les arrêtés d'interdiction de location liés à leur DPE. Ils ont également fait part de la nécessité d'échanger sur les outils mobilisés dans les EPCI et de partager leur retour d'expérience aux autres territoires afin de nourrir les politiques et stratégies habitat .

Le syndicat va partager cette étude lors de la conférence habitat du 5 décembre et également auprès des référents « habitat » des intercommunalités.

[AVIS SUR LE PLU DE ST ROMAIN D'AY]

Adeline Menneron présente le PLU de St Romain d'Ay.

Le PLU fixe un objectif de 80 logements à horizon 12 ans, à travers notamment la mise en place de 5 OAP pour la réalisation de 65 logements pour une superficie de 2.93 ha. Un objectif moyen de 20 logements/ha à l'échelle des secteurs d'OAP. Ils font le choix de prioriser le développement de la commune dans un rayon de 10min à pied de la centralité commerciale et de l'école. Plus de 10% des logements sont réalisés sans foncier.

Le projet prévoit la mobilisation de 3ha de foncier pour le développement économique conformément au SDE de l'intercommunalité.

Le projet prévoit l'extension du pôle sportif.

Le Bureau syndical émet un **avis favorable assorti d'une réserve, de cinq recommandations** visant à assurer la compatibilité du PLU avec le Scot approuvé le 28 novembre.

Réserve n°1 relative au commerce

Aucun pôle de centralité commerciale n'est défini dans le DAAC sur la commune de St Romain d'Ay. La commune peut définir une ou plusieurs centralités commerciales de proximité où seuls les commerces de moins de 300m² de surface de vente peut être autorisé. Ces secteurs doivent répondre à plusieurs critères : un tissu dense avec une diversité de fonctions et un dimensionnement limité.

Le règlement de la zone UA autorise la sous-destination « Artisanat et commerce de détails » sans mention de taille de surface de vente commerciale maximale.

Le règlement de la zone UB n'interdit pas les commerces, ce qui est incompatible avec le Scot. En effet, ce secteur est trop large et ne répond pas à l'objectif de dimensionnement limité.

Recommandation n°1 relative à la cohérence des pièces du PLU

On observe une incohérence entre le PADD et le plan de zonage concernant le secteur Nord Est de la commune : secteur de Munas. Le PADD pointe une zone pavillonnaire pouvant s'urbaniser en conservant son caractère aéré et le zonage ne définit pas de zone constructible sur le secteur. Il y a nécessité à mettre en cohérence les différentes pièces du PLU. La carte du PADD doit être réajustée.

On observe également une incohérence entre le zonage et l'OAP sur le secteur d'équipements à « Brenieux », le zonage proposé maintient ce secteur en zone agricole ne permettant pas la réalisation du projet. Il y a nécessité à mettre en cohérence les différentes pièces du PLU.

Recommandation n°2 relative aux murs de soutènement :

Les règlements des zones UB et UC autorisent les murs de soutènement jusqu'à 2 mètres ce qui est très imposant, il serait préférable de réduire cette hauteur et d'encourager à l'implantation du bâtiment dans la pente afin d'éviter les importants travaux de terrassement.

Recommandation n°3 relative à la nomination des zones :

Le règlement parle de zones 2AU et le plan de zonage affiche des zones AU. Il faut accorder le nom de zonage à la zone correspondante, celle-ci concernant notamment la future zone d'activité économique.

Recommandation n°4 relative à l'extension du cimetière :

Un emplacement réservé, ER n°2 est mis en place pour permettre l'extension du cimetière au nord du bourg. Nous vous invitons à réinterroger le zonage agricole support de cette extension afin de proposer un zonage plus approprié, tel que du N équipement ou U équipement.

Recommandation n°5 relative à l'OAP « Sud Mairie »

Cette OAP pointe l'enjeu de l'amélioration de la desserte routière et de l'étroitesse de la rue desservant le secteur. Aussi, il serait intéressant soit de conditionner sa réalisation de l'OAP à l'amélioration de la desserte routière soit d'accompagner cette OAP par la mise en place d'emplacements réservés permettant de garantir le bouclage routier sur les accès localisés par l'OAP. Attention à la

dénomination de la zone qui parfois est dénommée OAP « sud Mairie » et d'autre fois OAP « sud Mairie/praperier» .

[PRÉSENTATION DU DOB 2026

[Voir note de synthèse du DOB en annexe de ce document]

Les élus du bureau, membres siégeant à la commission budgétaire actent le document d'orientation budgétaire pour 2026.

Le budget est présenté pour 2026, celui-ci s'équilibre à 882 751€.

Après une baisse de 0.75€ entre 2014 et 2018, les élus du Bureau ont souhaité stabiliser la cotisation. Grâce aux excédents reportés (N-1 / R002), pour couvrir les besoins courants avec 4 postes et la dotation aux amortissements (1/3 du budget de fonctionnement), le SMRR (échelle 152 communes) a réussi à conserver une cotisation à 2,40€ par habitant depuis 2019.

Pour rappel, le choix des élus a été de se situer en dessous des besoins de financement du fonctionnement pour consommer progressivement les excédents tout en informant régulièrement du besoin futur de réaugmenter la cotisation.

A compter de 2026, les excédents ne permettent plus d'alimenter la dotation aux amortissements tout en maintenant le fonctionnement du syndicat.

Il est donc proposé cette année d'augmenter la cotisation de 0,20 € par habitant. Celle-ci s'établirait donc à 2.60€ par habitant dès 2026. Cette augmentation devrait permettre d'absorber les coûts de fonctionnement réels et la hausse des amortissements ainsi que le financement de la future modification. Sauf contexte exceptionnel, cette augmentation de cotisation devrait pouvoir être maintenue à ce niveau jusqu'à la fin du prochain mandat où une nouvelle augmentation pourrait être nécessaire en lien avec les augmentations naturelles des coûts.

Pour rappel, lors du précédent vote du budget en 2025, il avait été acté qu'une hausse de la cotisation serait requise pour assurer le bon fonctionnement du syndicat et permettre l'évolution du Scot en lien avec la loi Climat et Résilience. A la suite du travail réalisé dans le cadre du bilan à 6 ans, une modification du Scot devrait être suffisante pour assurer la compatibilité avec la loi climat et résilience, moins coûteuse qu'une révision. Il appartiendra aux futurs élus de déterminer la politique d'aménagement du territoire à mettre en œuvre dans le cadre de la modification du Scot.

Cette hausse de cotisation est validée par les membres du bureau. Un courrier devra être transmis à l'ensemble des Présidents d'EPCI pour les informer de cette proposition de hausse de cotisation.

Détail de la participation des EPCI aux recettes 2026 du SMRR

EPCI	Habitants 1/01/2025 (INSEE 2021)	Cotisation Scot 2.60€
CA Vienne Condrieu	94 864	246 646.40*
CC Entre Bièvre et Rhône	69 968	181 916.8*
CA Annonay Rhône Agglo	50 326	130 847.60*
CC Porte de DrômeArdèche	47 996	124 789.60*
CC Pilat Rhodanien	16 953	44 077.80*
CC Val d'Ay	5 879	15 285.40*
Total	285 986hab.	743 563.60 €*

A noter que les cotisations 2026 vont légèrement évoluer avec l'actualisation du chiffre des populations des EPCI au 1er janvier 2026.