

## COMPTE RENDU DU BUREAU SYNDICAL

**Mercredi 07 Mai 2025**

---

**Elus du bureau présents :** Philippe DELAPLACETTE, Serge RAULT, Christophe DELORD, Frédéric DUBOUCHET, Simon PLENET, Luc THOMAS, Gilles VIAL, Claudine PERROT-BERTON, Philippe GENTY, Serge MERCIER.

**Elus excusés :** Thierry KOVACS, Diane VIGIER, André FERRAND

**Techniciens présents :** Cédric LANSOU, Adeline MENNERON, Julien VIZET, Nolwenn VALENTIN, Anatole OBRIOT.

**Lieu :** Vienne (SMRR)

**Horaires :** 14h à 16h

---

### [ORDRE DU JOUR]

#### Introduction du Bureau

- Validation du compte-rendu du précédent bureau
- Point agenda
- Future révision du Scot : premiers échanges sur les éléments pouvant être requestionnés dans le futur Scot
- Future mise à jour de l'étude sur les marchés immobiliers
- Avis sur le Scot SEPAL
- Points divers

### [VALIDATION DU COMPTE-RENDU DU PRECEDENT BUREAU]

Le compte-rendu du bureau syndical du précédent bureau 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 2 juillet 2025 à 9h00 dans les locaux du SMRR à Vienne**. Pour rappel, il n'y aura pas de bureau syndical en juin. Le prochain **conseil syndical** aura lieu en novembre. Des propositions de dates seront faites prochainement.

Concernant les partenariats extérieurs, le vendredi 11 avril à 9h s'est tenue la rencontre des présidents de l'InterScot AMELYSE qui a traité des enjeux du « tertiaire ». Philippe Delaplace a représenté le Syndicat Mixte des Rives du Rhône. Le mercredi 2 juillet aura lieu une rencontre avec le nouveau directeur et la Présidente du CAUE 38, M. Dubouchet se propose de participer aux côtés du Président.

Concernant l'urbanisme, le 18 avril s'est tenue une réunion d'échange avec la MRAE suite à de nombreuses réserves émises sur le projet de modification du PLU de la commune d'Andancette. Le jeudi 30 avril à 9h30 a eu lieu la visite de l'éco-quartier de Champagne par la Préfète de l'Ardèche. Le mardi 6 mai matin a eu lieu la réunion de présentation du projet de PLU avant arrêt de la commune de St Romain d'Ay.

Concernant l'économie, le mercredi 14 mai se tiendra l'atelier des territoires à Champagne. **Le mercredi 25 juin, à 18h aura lieu la réunion de restitution des travaux sur les ateliers des territoires.**

Concernant le commerce, la CDAC en date du 10 avril portant sur le projet à St Clair du Rhône a été annulée suite au retrait du dossier par le porteur de projet. La rencontre initialement programmée le 23 mai avec le gérant du Leclerc de St Rambert d'Albon est reportée.

Concernant l'habitat, en juin/juillet, se tiendront les ateliers de travail dans le cadre de l'étude sur la (non) densification. L'atelier de travail groupe A aura lieu le 23 juin à 18h à Jarcieu, l'atelier de travail groupe B aura lieu le mercredi 25 juin à 9h30 à Vienne (locaux du SMRR) et l'atelier de travail groupe C se tiendra le mardi 1<sup>er</sup> juillet à 18h sur la commune de Maclas. Les élus ayant participé aux 1ers ateliers sont dans l'attente des critères et de la déclinaison de la boîte à outils pour l'intensification ou préservation des espaces peu denses.

Concernant le ZAN, le lundi 2 juin de 15h à 17h est programmée une visio avec les élus de l'interscot de l'aire métropolitaine Lyonnaise pour échanger sur l'actualité de la TRACE, présentation assurée par Stella GASS.

Concernant l'UNESCO s'est tenue le mercredi 7 mai à 10h30 à l'hôtel de région la réunion fondatrice de l'association de portage de la démarche. Les élus rappellent malgré tout l'intérêt porté à la démarche de leur étonnement vis-à-vis de la faiblesse de la participation financière des acteurs privés et de la clé de ventilation proposée pour la participation des collectivités. M. Delaplace précise qu'un courrier de non-financement pour 2026 de la démarche par le Syndicat mixte a été transmis.

## [FUTUR REVISION DU SCOT]

Dans le cadre du bilan à 6 ans et de la préparation de la future révision du Scot, il est proposé aux élus du bureau syndical de produire une note politique à destination des futurs élus du Scot pour

expliquer la philosophie du Scot actuel, la méthode d'application du Scot et d'analyse des projets et identifier les points qui nécessiteront d'être rediscutés au prochain mandat. Cela doit permettre de conserver ce qui fonctionne bien aujourd'hui et de se concentrer sur les points à améliorer lors de la révision du Scot.

Afin de préparer cette note politique, il est proposé, dans le cadre du bureau syndical de décembre et des bureaux de 2025, de parcourir les différents thèmes abordés par le Scot, avec un rappel de ce que dit le Scot actuel et le listing des points à rediscuter demain. Au cours de ce bureau syndical, les volets armature urbaine, densité et extension urbaine et les mobilités alternatives ont été traités. Au cours de ce bureau, l'ensemble des thématiques ont été finalisées. Une note restituant les échanges sera produite et partagée avec les techniciens des EPCI avant d'être présentée lors d'un prochain bureau syndical.

### [FUTURE MISE A JOUR DE L'ETUDE SUR LES MARCHES IMMOBILIERS

L'objectif de cette étude est de mettre à jour l'étude sur les marchés immobiliers conduite en 2022 avec Adéquation afin de mieux cerner les dynamiques du marché immobilier sur notre territoire, notamment post covid. Cette actualisation de l'analyse nous permettra d'alimenter le bilan à 6 ans du Scot, de faire le lien sur la mise en adéquation de l'offre de logements et des besoins / capacité des ménages du territoire et d'ajuster notre programmation logement.

Cette étude sera conduite à l'été /automne 2025

M. Rault s'interroge sur la prise en main de cette analyse et de sa capacité à venir réinterroger les stratégies locales de programmation de logement.

Cette étude permettra d'affiner la connaissance de la corrélation entre l'offre de logements produites et la capacité des ménages de nos territoires à acquérir (condition d'accès, freins à l'investissement, ...). Ce travail nous permettra d'avoir une meilleure connaissance des acquéreurs potentiels et de mieux identifier les besoins des ménages sur le parc locatif.

- ⇒ Validation du principe de mise à jour de l'étude sur les marchés immobiliers par l'agence d'urbanisme de Lyon pour un montant de 24 000€ TTC

### [AVIS SUR LE SCOT SEPAL

Le Scot de l'agglomération lyonnaise est limitrophe au Scot des Rives du Rhône. Le Syndicat Mixte du Scot de l'agglomération lyonnaise porte sur son territoire un projet de Scot éponyme, arrêté le 14 mars 2025. Le SMRR a été sollicité pour émettre un avis sur ce projet par un courrier réceptionné le 2 avril 2025.

Le territoire de l'agglomération lyonnaise est couvert par un Scot approuvé en 2010. Les élus ont engagé la révision du document en 2021.

Le Scot de l'agglomération lyonnaise est un territoire composé de 73 communes réparties entre la métropole de Lyon et 2 communautés de communes, situé dans le Rhône, et comptant environ 1,48 millions d'habitants. Le territoire a accueilli 83 % de la croissance des emplois à l'échelle de l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne et 1/3 des actifs du territoire résident à l'extérieur. Concernant l'accueil de population, celle-ci a été très dynamique au cours des dernières années et a accueilli deux fois plus d'habitants entre 2010 et 2020 que ce que préconisait le Scot de 2010. Le territoire constate

enfin une pression de plus en plus forte sur la biodiversité et les ressources et doit mettre en œuvre une politique volontariste pour s'adapter au changement climatique.

Concernant le commerce, le Scot de l'agglomération lyonnaise partage la philosophie du Scot Rives du Rhône et d'autres Scot de l'aire métropolitaine lyonnaise : renforcer le commerce dans les centralités et fortement encadrer voire stopper le développement de l'offre commerciale périphérique et sur les axes de flux. Le Scot de l'agglomération lyonnaise identifie ainsi des secteurs de centralité commerciale où tout type de commerce est autorisé et des secteurs de périphérie où seuls les commerces dits « d'importance » sont autorisés. Le Scot permet aussi de définir des secteurs limités de centralité complémentaires où les commerces « d'importance » ne sont pas autorisés.

Toutefois, le Scot de l'agglomération lyonnaise instaure un seuil de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces d'importance contre 300 m<sup>2</sup> de surface de vente pour le Scot Rives du Rhône et la majorité des Scot de l'aire métropolitaine lyonnaise.

Nous observons sur les Rives du Rhône ces dernières années une volonté de plus en plus forte des promoteurs commerciaux de développer leur réseau de supermarchés de moins de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente dans les couronnes périphériques des communes. Nous nous alertons dans ce cadre d'un risque de développement de ce type de commerces sur les communes de l'agglomération lyonnaise qui seraient considérés comme compatibles avec le Scot bien qu'apparemment non souhaités de prime abord. Si ce seuil de 1000 m<sup>2</sup> pour les commerces d'importance peut s'entendre sur le cœur de l'agglomération lyonnaise, celui-ci nous interpelle pour les secteurs plus périphériques, et notamment ceux à proximité de notre territoire. Le développement d'une offre de supermarchés de moins de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente sur les communes de la vallée de l'Ozon pourrait ainsi fragiliser le commerce de proximité des communes du Nord de Vienne Condrieu Agglomération.

#### **Après analyse du projet de Scot de l'agglomération lyonnaise, les élus concluent au fait que :**

- Le contenu du Scot et notamment du D00 est globalement proche des prescriptions et recommandations du Scot Rives du Rhône.
- Le Scot intègre des ambitions fortes quant à l'adaptation au changement climatique que ce soit dans les espaces agro-naturels ou en ville.
- Le Scot vise à un meilleur rééquilibrage de l'offre économique sur l'ensemble du périmètre mais aussi vers les Scot voisins.
- Le Scot n'intègre pas de programme d'actions et n'est pas un Scot-AEC
- Une absence de projets ou d'orientations pouvant avoir un impact négatif sur les Rives du Rhône à priori excepté sur la question commerciale comme précisé précédemment.

Il est donc proposé d'émettre un **avis favorable avec une réserve sur la question commerciale**. Une délibération sera prise en ce sens.

#### **Réserve 1 sur la question commerciale :**

Afin de prendre en compte le risque de fragilisation du commerce de proximité sur les communes du Nord de Vienne Condrieu Agglomération par le développement d'une offre de supermarché dans les communes de l'Ozon, nous souhaiterions que le seuil maximal des commerces autorisés dans les centralités non identifiées dans le DAAC mais à définir dans les PLU soit abaissé à un niveau similaire à celui des Rives du Rhône (300 m<sup>2</sup> de surface de vente) pour ces communes.

Philippe Delaplace clôture le bureau syndical.