

COMPTE RENDU DU BUREAU SYNDICAL Mercredi 07 janvier 2026

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

Elus excusés : Philippe DELAPLACETTE, Luc THOMAS. Christophe DELORD, Simon PLENET

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

Lieu : Vienne (locaux du SMRR)

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
- Point agenda
- Avis sur le PLU de la Chapelle Villars
- Avis sur un projet commercial à Saint-Clair du Rhône
- Point sur les documents à produire dans le cadre du futur mandat
- Nouvelle candidature du SMRR au label Territoire Engagé pour la Nature (TEN)
- Présentation du rapport d'activités 2025
- 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 4 février 2026 à 9h00 dans les locaux du SMRR à Vienne.**

Le prochain **conseil syndical** aura lieu **le mercredi 28 janvier à 18h30 à Andancette** avec comme principal ordre du jour le vote du budget 2026 et la présentation du rapport d'activités 2025.

Pour information, se tiendra le **mercredi 20 mai à 18h30 (lieu à définir)**, le **conseil syndical** d'installation des nouveaux élus.

Concernant les partenariats extérieurs, se tiendra le **vendredi 12 décembre l'assemblée générale Urbalyon.**

Concernant les interventions en EPCI, la présentation du bilan à 6 ans initialement prévue le **8 janvier à 9h00 à Davézieux**, par le Syndicat Mixte des Rives du Rhône lors du **bureau des maires d'Annonay Rhône Agglo est reporté au 5 février.** Cette présentation sera également assurée en bureau de CCPDA le même jour à 17h.

Concernant l'économie, le **mercredi 20 mai à 17h00 (lieu à définir)** se tiendra la restitution et point d'avancement sur la feuille de route issue de l'atelier des territoires (**en amont du conseil syndical**).

Concernant l'habitat : La **conférence de l'habitat qui a réuni une soixantaine de personnes s'est tenue le 5 décembre à Epinouze de 9h à 13h.**

Concernant les mobilités, le **mardi 9 décembre à Paris** s'est tenue une rencontre portant sur les **enjeux du pont de Serrières Sablons** au ministère des transports ; celle-ci va permettre d'enclencher sur l'organisation d'un COPIL animé par la préfète de Région. Il est également programmé le **COPIL de restitution de la démarche SERM le mardi 3 février de 14h à 16h.**

Concernant l'environnement, il y aura le 2 février à 14h une réunion de **lancement de la démarche de renaturation** d'une ancienne friche sur la commune de St Jean de Galaure.

Concernant l'eau, le **jeudi 5 février et le vendredi 6 février à 9h se tiendront les ateliers sur l'inventaire des solutions envisageables dans le cadre du PTGE de la Galaure sur CCPDA.**

[AVIS SUR LE PLU DE LA CHAPELLE VILLARS]

Adeline Menneron présente le projet de PLU de la Commune.

Le PLU fixe un objectif de 34 lgts à horizon 12/13 ans, à travers notamment la mise en place de 2 OAP pour la réalisation de 14+5 lgts pour une superficie de 0,82 ha, 5 lgts en dents creuses, le repérage de 5 bâtiments pour changement de destination et le repérage de 5 terrains pour division parcellaire, soit 22 logements comptabilisés dans le Scot + 12 logements sans foncier « bonus ». Des OAP de qualité sont mises en place. Un objectif moyen de 23 lgts/ha à l'échelle des secteurs d'OAP. Ils font le choix de prioriser le développement de la commune sur la centralité du bourg (dans le PADD).

Le projet est en faveur de la diversité des typologies et la mixité sociale.

Plus de 30% des logements sont réalisés sans foncier notamment par changement de destination (5) et division parcellaire (5).

Le projet porte la confortation de l'offre en hébergement touristique sur le château de Villars. Le développement du secteur est encadré par la mise en place d'une OAP permettant la création de 12 écolodges et 26 chambres en réhabilitation du château existant et de ses dépendances. Seule est autorisée la réhabilitation des constructions existantes.

Le Bureau syndical émet un **avis favorable assorti d'une réserve, d'une recommandation et de deux remarques** visant à assurer la compatibilité du PLU avec le Scot approuvé le 28 novembre 2019.

Réserve n° 1 relative aux hameaux de la Freta

Le projet de PLU zone des secteurs d'extension des hameaux ce qui est incompatible avec le Scot. Pour rappel, le développement d'habitat ailleurs qu'en continuité des centres bourgs des communes ne peut se faire que par le renouvellement, la réhabilitation, l'extension du bâti existant ou par le « remplissage » des dents creuses (principe de non-extension des hameaux). Il faut redéfinir l'enveloppe urbaine du hameau de la Freta au plus près du bâti existant.

Recommandation n° 1 relative aux hameaux de Vireloup

Le zonage propose une capacité de développement sur le hameau de Vireloup à proximité d'un bâtiment d'exploitation agricole, nous vous invitons à vérifier que ce projet ne remette pas en cause la pérennité de l'exploitation agricole à proximité avant de l'autoriser.

Remarque n° 1 relative aux commerces

Le règlement de la zone UA autorise le commerce dans la limite de 300 m² de surface de plancher par unité de vente, le Scot autorise jusqu'à 400 m² de surface de plancher (soit environ 300 m² de surface de vente).

Remarque n° 2 relative aux logements abordables

Le règlement de la zone UA, UB et UH impose à toute opération comportant 4 logements ou plus, la création de 20 % de logements abordables. Cette disposition peut s'avérer être compliquée à mettre en œuvre dans la réalité et bloquer la réalisation de projet de réhabilitation de bâtiment.

[AVIS SUR LE PROJET COMMERCIAL A ST CLAIR DU RHONE

Adeline Menneron présente l'analyse du PC.

Le projet à vocation commerciale et de service permettrait l'extension d'un site commercial existant par la réhabilitation d'un bâtiment, dont la destination commerce n'est pas avérée aujourd'hui, pour la création de 299 m² de commerce pour l'accueil d'une jardinerie (élément indiqué dans la notice du PC mais non fléchée dans le CERFA) et la création d'un bâtiment artisanal et d'un entrepôt alimentaire (drive). Il y a beaucoup d'incertitude et d'incohérence sur les surfaces du projet et leur destination entre les différentes pièces du PC. On observe notamment des incohérences entre la notice d'explication du projet et le CERFA, entre l'existant et le créé. Le projet vient s'inscrire en confortation d'un ensemble commercial composé d'une boulangerie, d'un drive, d'une station de lavage et d'une station essence pour une surface de vente totale de 709 m².

Le projet est situé en dehors du centre bourg et en dehors des zones préférentielles de périphérie et de centralité identifiées au Scot. Le projet est situé en zone Uec2 du PLU modifié en 2024. La zone

Uec2 n'autorise que les extensions des commerces existants dans la limite de 200m² de surface de plancher. **Le projet n'est donc pas conforme au PLU en vigueur.**

Le projet de réhabilitation porte sur un ancien bâtiment nécessitant le changement de destination d'une partie de celui-ci à hauteur de 232m² en surface de commerce et activité de service (sous destination activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle- déclaration cerfa).

De plus la sous-destination visée dans le CERFA ne correspond pas à une jardinerie relevant de la sous destination « artisanat et commerce de détail ».

Or cette surface commerciale créée **vient en complément d'un ensemble commercial existant, portant la surface de vente de l'ensemble de la zone à 709 m².**

Ce secteur étant hors périmètre de localisation commerciale du Scot, aucune nouvelle surface commerciale ne peut être créée. Ce projet est incompatible avec les prescriptions du Scot.

L'article L752-4 du code du commerce propose à l'organe délibérant des établissements porteur de SCOT de saisir la commission départementale d'aménagement commercial afin qu'elle statue sur la conformité du projet aux critères énoncés à l'article L. 752-6, pour une demande de permis de construire d'un équipement commercial dont la surface est comprise entre 300 et 1 000 mètres carrés.

Le projet étant incompatible avec le Scot et non conforme au PLU en vigueur, le bureau émet un avis défavorable et décide de saisir volontairement la CDAC pour le projet de PC n° 038 378 25 10014 de la CHL IMMO.

[POINT SUR LES DOCUMENTS CADRE A PRODUIRE DANS LE CADRE DU FUTUR MANDAT

Cédric Lansou présente rapidement la liste des différents documents qui seront produits d'ici mars 2026 par le SMRR et qui seront transmis aux nouveaux élus des EPCI et du conseil syndical du SMRR pour leur permettre de prendre connaissance du Scot et des missions du SMRR. Les élus alertent sur la nécessité de rendre ces supports le plus compréhensibles et pédagogiques possible.

M. Kovacs souligne l'importance de suivre les bureaux du SMRR et réinvite les présidents de chaque intercommunalité à siéger au bureau du Scot.

[POINT SUR LA CANDIDATURE AU LABEL TERRITOIRE ENGAGE POUR LA NATURE (TEN)

Cédric Lansou précise que le SMRR avait été labellisé TEN en 2019. La période de labellisation du SMRR est aujourd'hui terminée. Il est proposé de recandidater à la session d'avril 2026 pour 3 à 5 ans. Pour rappel, les actions inscrites dans la candidature sont déjà prévues dans les prochaines années. Cette nouvelle candidature n'impliquera pas de dépenses supplémentaires mais permettra de labelliser le SMRR et d'apporter une lisibilité supplémentaire aux actions portées par le SMRR.

Les élus valident la nouvelle candidature du SMRR au label TEN.

[PRESENTATION DU RAPPORT D'ACTIVITES 2025

Conformément à l'article L5211-39 du Code Général des Collectivités Territoriales, le rapport d'activités 2025 du SMRR a été dressé par l'équipe technique. Il est présenté en séance. Il est également prévu qu'il soit présenté en conseil syndical le 28 janvier et dans chaque EPCI membre à leur demande.

Ce dernier rend compte de l'activité du SMRR tout au long de l'année 2025. Il s'articule autour de 6 grandes parties :

- La présentation du syndicat Mixte des Rives et du Rhône et ses instances de gouvernance
- La mise en œuvre du SCOT approuvé en 2019
- Les actions et études portées par le SMRR
- L'observatoire des Rives du Rhône
- Les relations du SMRR avec ses partenaires extérieurs
- Le partenariat avec Rives Nature, la plateforme pour la biodiversité des Rives du Rhône.

Le document complet sera disponible sur le site Internet du SMRR.