



Mission régionale d'autorité environnementale

Auvergne-Rhône-Alpes

**Avis délibéré de la Mission régionale d'Autorité environnementale
sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de
Saint-Romain-d'Ay (07)**

Avis n° 2025-ARA-AUPP-1777-N7021

Avis délibéré le 12 janvier 2026

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), a décidé dans sa réunion collégiale du 19 décembre 2025 que l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Romain d'Ay serait délibéré collégalement par voie électronique entre le 19 décembre 2025 et le 12 janvier 2026.

Ont délibéré : Pierre Baena, Marc Ezerzer, Jeanne Garric, Stéphanie Gaucherand, Anne Guillabert, Jean-Pierre Lestoille, Yves Majchrzak, François Munoz, Muriel Preux, Émilie Rasooly, Benoît Thomé et Véronique Wormser.

En application du règlement intérieur de la MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le document qui fait l'objet du présent avis.

La Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) Auvergne-Rhône-Alpes a été saisie le 12 octobre 2025 pour avis au titre de l'Autorité environnementale par les autorités compétentes.

Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L.104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du même code, l'Agence régionale de santé et la Direction départementale des territoires de l'Ardèche ont été consultées et ont produit des contributions respectivement en dates des 21 novembre et 11 décembre 2025.

La Dreal a préparé et mis en forme toutes les informations nécessaires pour que la MRAe puisse rendre son avis. Sur la base de ces travaux préparatoires, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant la démarche d'évaluation environnementale qui a été menée et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.

Synthèse de l'Avis

La commune de Saint-Romain-d'Ay se situe au nord du département de l'Ardèche, à environ 15 km au sud d'Annonay. Elle appartient à la communauté de communes du Val d'Ay et est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) des Rives du Rhône. Le territoire, majoritairement agricole, est situé entre le plateau ardéchois et la vallée du Rhône. Sa limite sud est marquée par le vallon de la rivière d'Ay. L'urbanisation est répartie entre le centre-village et plusieurs hameaux historiques. Un important phénomène d'extension urbaine sous forme pavillonnaire au détriment des espaces agricoles est constaté depuis les années 1970. La population communale de 1 168 habitants en 2022 est en baisse sur la période récente (2016-2022) : - 0,3 % par an en moyenne.

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet de révision du PLU sont :

- la gestion de l'espace et de l'étalement urbain, dans un territoire où l'urbanisation résidentielle sous forme pavillonnaire peu dense depuis les années 1970 a généré une consommation d'espace, principalement agricole, conséquente ;
- les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques, tant au droit des espaces peu ou non urbanisés que dans le tissu urbain existant (nature en ville, biodiversité ordinaire) ;
- la qualité patrimoniale et paysagère de ce territoire soumis à la pression de l'extension de l'urbanisation résidentielle.

Le projet de la commune en matière de développement de l'habitat ne se fonde pas sur un scénario démographique pertinent ; le nombre de logements à construire apparaît ainsi largement sur-évalué par rapport au contexte démographique actuel. De même, le besoin de surfaces d'activités économiques n'est pas démontré.

La consommation d'espace qui résulte des développements envisagés n'est ainsi pas justifiée, et les impacts potentiels sur les milieux agricoles et naturels, au niveau des secteurs à urbaniser en extension du tissu urbain pour les activités, comme en densification de celui-ci pour l'habitat, sont insuffisamment évalués.

Par ailleurs, le projet de règlement écrit du PLU n'a pas été transmis, de fait l'Autorité environnementale ne peut se prononcer sur des enjeux comme la protection concrète du patrimoine et du paysage.

L'ensemble des observations et recommandations de l'Autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé.

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire et du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et enjeux environnementaux.....	5
1.1. Contexte et présentation du territoire.....	5
1.2. Présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU).....	7
1.3. Principaux enjeux environnementaux du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et du territoire concerné.....	8
2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation	8
2.1. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution.....	8
2.1.1. Milieux naturels, biodiversité et continuités écologiques.....	8
2.1.2. Paysage, sites et patrimoine bâti.....	9
2.1.3. Autres thématiques environnementales.....	9
2.2. Incidences sur l'environnement du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et mesures prévues pour les éviter, réduire ou compenser.....	10
2.3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.....	10
2.4. Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur.....	10
2.5. Dispositif de suivi proposé.....	10
2.6. Résumé non technique du rapport environnemental.....	10
3. Prise en compte des enjeux environnementaux par la révision du plan local d'urbanisme (PLU).....	11
3.1. Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain.....	11
3.1.1. Développement de l'habitat.....	11
3.1.2. Développement des activités économiques.....	12
3.1.3. Synthèse.....	12
3.2. Milieux naturels, biodiversité et continuités écologiques.....	12
3.3. Paysage, sites et patrimoine bâti.....	14
3.4. Autres thématiques environnementales.....	14

Avis détaillé

1. Contexte, présentation du territoire et du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et enjeux environnementaux

1.1. Contexte et présentation du territoire

La commune de Saint-Romain-d'Ay se situe au nord du département de l'Ardèche, à environ 15 km au sud d'Annonay. Elle appartient à la communauté de communes du Val d'Ay¹ et est comprise dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (Scot) des Rives du Rhône².

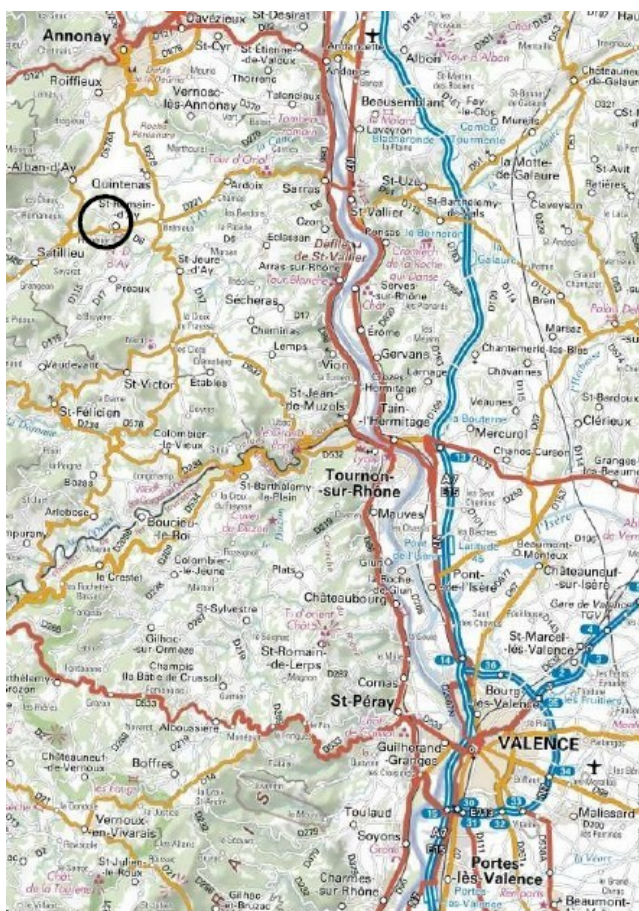


Figure 1: Localisation de la commune (source : rapport de présentation)

La topographie du territoire est relativement plane, en pente douce entre le plateau ardéchois et la vallée du Rhône, à l'exception du vallon de la rivière d'Ay, marquant la limite sud de la commune.

Les espaces agricoles (polyculture et élevage bovin) représentent la majorité du territoire communal : environ 60 % en 2011. La surface agricole utile (SAU) est toutefois en forte baisse sur la période récente : – 40 % entre 1988 et 2020.

¹ Comptant 8 communes et 5 920 habitants (Insee 2022)

² Comptant 153 communes et environ 280 000 habitants (Insee 2020)

L'urbanisation est répartie entre le centre-village, les corps de fermes à l'origine des hameaux historiques et les extensions pavillonnaires, autour de ces noyaux anciens et le long des voiries reliant ceux-ci.

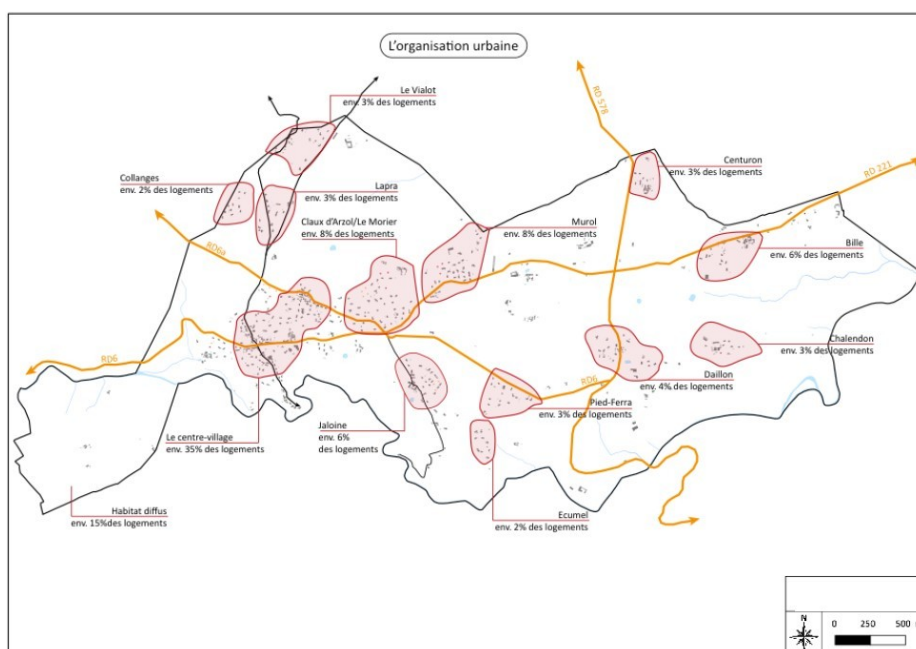


Figure 2: Carte et photographie aérienne du territoire, et organisation urbaine de la commune (source : rapport de présentation)

D'après les données Insee, la population communale est de 1 168 habitants en 2022 et est en baisse sur la période récente (2016-2022) : - 0,3 % par an en moyenne. Le rapport de présentation indique que « le dernier recensement affiche [...] 1 261 habitants », que « depuis plus de 50 ans, la population connaît une croissance régulière et continue », ou encore que « le taux de variation annuelle moyen [...] se stabilise à un peu moins de 2 % depuis » (p.47) : ces informations sont contradictoires avec les données de l'Insee.

Selon l'Insee, la commune compte 569 logements en 2022 contre 529 en 2016, soit une hausse de 40 logements en 7 ans, soit environ 6 logements par an en moyenne. Ces données actualisent celles figurant dans le rapport : rythme de construction de 9 logements par an en moyenne entre 2012 et 2021 (1-a, p.53). Le parc de logements est composé quasi exclusivement de résidences principales (presque 90 %), de logements individuels (plus de 95 %) et de constructions récentes (80 % datent d'après 1946). Le nombre de logements vacants est estimé à 41 en 2022, soit envi-

ron 7 % du parc (donnée Insee). Les éléments fournis par le rapport, selon lequel « *un travail mené par les élus a permis de préciser ce chiffre, qui serait davantage compris entre 17 et 20 logements en 2023* » (p.53) appellent des éléments d'explication complémentaires pour comprendre cette différence de chiffres.

La consommation d'espace naturel, agricole et forestier (Enaf) entre 2011 et 2021 est estimée à environ 14 ha³, en grande majorité pour l'habitat. La consommation d'espace moyenne par logement neuf est estimée à 1 700 m² environ. Le rapport précise que « *l'extension urbaine s'est faite en quasi-totalité sur des espaces agricoles (perte de 8 ha de terres agricoles), l'autre partie du développement communal ayant eu lieu en intramuros* » (1-a, p.61) : il serait pertinent qu'une cartographie localise les parcelles concernées. Environ 3 ha d'Enaf ont également été artificialisés entre 2021 et 2024. Les objectifs suivants en matière de limitation de la consommation d'espaces sont ainsi identifiés à juste titre : « *réduire de manière drastique les surfaces consacrées à l'urbanisation en renforçant le centre-village et en abandonnant les tènements impactant fortement la zone agricole et les espaces naturels* », « *exploiter le potentiel foncier du tissu urbain existant (dents creuses) avant d'envisager des extensions* » et « *introduire progressivement des typologies architecturales diversifiées, plus denses [...]* » (1-a, p.67).

La commune est principalement desservie par la RD 6 qui traverse le centre-bourg, la RD 221 en direction de la vallée du Rhône, et la RD 578 en direction d'Annonay. La très grande majorité des trajets, notamment domicile-travail vers l'extérieur du territoire s'effectue en voiture. Les transports en commun (ligne de bus) sont très peu empruntés. Les objectifs de « *favoriser le développement de l'urbanisation au plus près des équipements publics dans le village pour limiter les déplacements motorisés au sein de la commune* » et de « *mailler le centre-village par des liaisons douces est/ouest* » (p.75) sont ainsi soulignés.

1.2. Présentation du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU)

La commune est dotée d'un PLU approuvé en 2020. Sa révision a été initiée le 15 juillet de la même année par délibération du conseil municipal.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU se décline selon les cinq axes suivants : « *Réaffirmer la place centrale du cœur du village comme lieu de vie, de proximité et de rencontres* », « *Conserver l'identité villageoise de Saint-Romain-d'Ay par un développement plus maîtrisé et localisé en priorité à l'intérieur du village* », « *Mettre en place les conditions d'accueil et un foncier économique adapté aux entreprises locales et facilitant les nouvelles formes de travail* », « *Préserver strictement les espaces naturels et agricoles, au cœur du cadre de vie de Saint-Romain-d'Ay, et prendre en compte les risques naturels* » et « *Bâtir une politique touristique où Saint-Romain-d'Ay s'intègre dans une vision intercommunale, en jouant sur ses atouts forts : Notre Dame d'Ay, le cadre naturel et le patrimoine bâti* ».

Le PLU révisé prévoit à l'horizon 2035 (période d'application de 10 ans à compter de 2025), une consommation foncière limitée à 7 ha, dont 4 ha pour l'habitat et 3 ha pour les activités économiques.

3 [Donnée du Portail de l'artificialisation des sols \(Cerema\)](#)

1.3. Principaux enjeux environnementaux du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et du territoire concerné

Pour l'Autorité environnementale, les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet de révision du PLU sont :

- la gestion de l'espace et de l'étalement urbain, sur un territoire où l'urbanisation résidentielle sous forme pavillonnaire peu dense depuis les années 1970 a généré une consommation d'espace, principalement agricole, conséquente ;
- les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques, tant au droit des espaces peu ou non urbanisés que dans le tissu urbain existant (nature en ville, biodiversité ordinaire) ;
- la qualité patrimoniale et paysagère de ce territoire soumis à la pression de l'extension de l'urbanisation résidentielle.

2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

Le rapport de présentation du PLU⁴ est constitué de 3 tomes :

- 1-a : Diagnostic socio-économique et état initial de l'environnement ;
- 1-b : Justifications des choix ;
- 1-c : Évaluation environnementale⁵

Par ailleurs, le projet de règlement écrit du PLU n'a pas été transmis.

2.1. Aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement et de son évolution

2.1.1. Milieux naturels, biodiversité et continuités écologiques

La commune est couverte par une alternance de milieux :

- agricoles ouverts : parcelles cultivées sur le plateau (au centre et au nord du territoire), prairies dans les secteurs en pente au niveau des rebords de celui-ci ;
- boisés : ripisylves du réseau hydrographique (voir ci-dessous), réseau de haies et arbres isolés délimitant le parcellaire agricole du plateau, et quelques boisements épars, y compris parcs dans le tissu urbain.

Aucun zonage d'inventaire ou de protection du milieu naturel n'intercepte le territoire communal.

Le réseau hydrographique est constitué du ruisseau de l'Ay, en limite sud, et de plusieurs de ses affluents, dont les ruisseaux de Billé, en partie est, et de la Gouelle, sur une petite partie au nord du territoire. Le conservatoire des espaces naturels (Cen) a identifié plusieurs zones humides le

4 Sauf mention contraire, les références de pages citées dans cet avis se rapportent à ce document

5 Comprenant les éléments spécifiques requis par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme au titre de l'évaluation environnementale : analyse de l'articulation du PLU avec les plans et programmes de rang supérieur, analyse des incidences du PLU, présentation des indicateurs de suivi des résultats de l'application du PLU et résumé non technique de ces éléments

long de ce réseau (carte : 1-a, p.98). Quelques zones humides ponctuelles (bassins agricoles ou d'agrément) sont également présentes.

Une carte (1-a p.101) effectue une synthèse des enjeux du territoire en termes de milieux naturels et localise les principaux corridors écologiques qui en découlent : le long du réseau hydrographique, principalement, ainsi que quelques continuités ponctuelles nord-sud au niveau des RD 6 et RD 221.

2.1.2. Paysage, sites et patrimoine bâti

La commune se situe au sein de l'unité paysagère « Haut-Vivarais », dont les principaux enjeux paysagers sont identifiés (1-a p.27) : maintien des espaces agricoles ouverts et de leur diversité, gestion des boisements pour éviter la fermeture du paysage, maîtrise des dynamiques d'urbanisation, du mitage pavillonnaire et du développement linéaire des zones industrielles et commerciales.

Le territoire communal est constitué des trois principales entités paysagères suivantes :

- Bourg et son extension. Il est notamment souligné que « *le développement de l'urbanisation au coup par coup a engendré une absence de cohésion entre les deux pôles [mairie et église]* » et que « *les entrées du village sont difficilement identifiables en raison du développement linéaire de l'habitat* » (1-a p.28) ;
- Combe de Lapra, au nord : il est souligné que « *toute urbanisation dans la combe au pied du village viendrait gâcher cette mise en scène [identification de la silhouette du village]* » (1-a p.29) ;
- Vallée de l'Ay et hameaux en surplomb, au sud. Le rapport indique que « *de nombreux hameaux ont pris place en bordure de la rupture de pente près de la rivière d'Ay [, en résultant] un urbanisme par adjonctions successives* » (1-a p.29). Le site inscrit de Notre-Dame d'Ay est situé entre la vallée et le bourg.

Les principaux éléments remarquables du patrimoine (croix, sanctuaires, pont, fontaine) sont identifiés (carte 1-a, p.35). Il aurait été pertinent que figurent également sur cette carte les terrasses délimitées par des murets en pierre sèche citées (1-a, p.34).

De manière générale, il est souligné que le développement de l'habitat pavillonnaire récent le long des voies de communication perturbe la qualité paysagère et patrimoniale du territoire. La forte progression des espaces urbanisés depuis les années 1960 est représentée sur la carte 1-a page 32, et la forte banalisation des paysages qui en résulte peut en être déduite.

2.1.3. Autres thématiques environnementales

Ressource en eau

Selon le dossier, aucune tension en matière d'approvisionnement en eau potable n'est identifiée.

Par ailleurs, le rapport indique que « *la capacité hydraulique de la station [d'épuration du Chizaret à Quintenas, qui collecte les eaux usées du bourg] est dépassée* » et qu'« *un diagnostic et les travaux nécessaires à une amélioration du système de collecte doivent être réalisés* » (1-a, p.106). La situation en termes de conformité des dispositifs d'assainissement individuels (208 sur le territoire) n'est pas présentée.

Risques naturels

La commune est couverte par le plan de prévention des risques inondation de la rivière d'Ay, approuvé par arrêté préfectoral le 17 mars 2004, qui concerne le secteur de la limite sud du territoire.

2.2. Incidences sur l'environnement du projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) et mesures prévues pour les éviter, réduire ou compenser

L'analyse des effets potentiels du PLU sur les enjeux environnementaux du territoire est menée dans le rapport (1-c). Elle est générale et non illustrée. De plus, l'analyse « *détaillée site par site* » (1-c, p.22 à 27) ne concerne que trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les six que comporte le PLU et n'aborde pas les secteurs d'extension pour les activités (zones Uic et 2AU : voir partie 3 du présent avis).

Les incidences du projet de document sur les principaux enjeux environnementaux identifiés sont abordés dans la partie 3 du présent avis.

2.3. Alternatives examinées et justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement

L'explication des choix effectués pour élaborer le PLU, et notamment ses règlements écrit et graphique et ses OAP, est détaillée dans le rapport (1-b).

Ces éléments sont également abordés dans la partie 3 du présent avis.

2.4. Articulation du projet avec les plans et programmes d'ordre supérieur

L'articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte, en particulier le Scot, n'est pas étudiée. Seuls le nombre maximal de logements pouvant être créés sur la commune ainsi que la possibilité de la création d'une zone d'activités économiques au niveau de la communauté de communes sont évoqués. L'absence de cette analyse constitue une lacune de l'évaluation environnementale.

L'Autorité environnementale recommande d'étudier l'articulation du projet de PLU avec les plans et programmes d'ordre supérieur, et spécifiquement la compatibilité avec le Scot des Rives du Rhône.

2.5. Dispositif de suivi proposé

Le rapport liste les indicateurs devant permettre d'effectuer un suivi des principaux effets de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement (1-c, p.61-62). Ce dispositif nécessite d'être détaillé en termes de méthodologie à mettre en œuvre, notamment pour la mesure de la « *surface nouvellement artificialisée* ».

L'Autorité environnementale recommande de préciser le dispositif de suivi proposé.

2.6. Résumé non technique du rapport environnemental

Ce résumé de moins de trois pages, sommaire et non illustré, est tout à fait insuffisant pour prendre connaissance du projet de PLU et de la démarche d'évaluation environnementale dont son élaboration a fait l'objet.

L'Autorité environnementale recommande de joindre au dossier un résumé non technique significativement revu, dans lequel seront prises en compte les conséquences des recommandations du présent avis.

3. Prise en compte des enjeux environnementaux par la révision du plan local d'urbanisme (PLU)

3.1. Gestion économe de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

3.1.1. Développement de l'habitat

Aucun **scénario démographique** basé sur l'analyse de la tendance actuelle n'est présenté. La croissance démographique moyenne d'environ 1 %/an, déduite du nombre de logements dont la commune souhaite autoriser la construction (voir ci-dessous), semble très peu réaliste au regard de la déprise démographique actuellement constatée, malgré ce qu'affirme le dossier.

Le rapport expose que « le **point mort** [c'est-à-dire le nombre de logements qu'il faudrait construire pour ne pas perdre d'habitants] est estimé à environ 25/30 logements sur 10/12 ans » (1-a, p.50) afin de tenir compte de la diminution de la taille des ménages et du nécessaire renouvellement du parc de logements. Ce calcul n'est pas détaillé.

Le rapport considère le volume de construction maximum permis par le Scot sur le territoire communal⁶ comme un objectif à atteindre, et en déduit un nombre supplémentaire de 120 à 130 habitants à accueillir (1-b, p.9). Or, à l'inverse, il conviendrait de calculer le **nombre de logements à produire pour accueillir de nouveaux habitants** à partir d'une hypothèse démographique à définir, afin de justifier d'un besoin.

En l'absence d'une telle réflexion, et compte-tenu de la tendance démographique actuelle, l'Autorité environnementale estime que l'ordre de grandeur des besoins en nouveaux logements devrait se rapprocher du nombre de logements nécessaires à l'atteinte du point mort soit 25 à 30 logements, sous réserve que le calcul de celui-ci soit explicité. En tout état de cause, les besoins sous-tendus par le projet qui s'élèvent à 110 logements ne sont pas justifiés et apparaissent largement surestimés.

Afin de minimiser la **consommation d'Enaf pour la production de logements**, il convient de :

- réhabiliter des logements vacants : le PLU propose « *la mobilisation d'un tiers des logements vacants (17 identifiées)* » (1-b, p.9). Or, comme vu précédemment, la commune compte 41 logements vacants en 2022. La réhabilitation d'un tiers de ceux-ci remettrait sur le marché environ 14 logements ;
- autoriser le changement de destination vers le logement : le PLU estime la création de 20 à 25 logements ;
- réfléchir à des divisions parcellaires pour densifier le tissu urbain : le PLU prévoit de mobiliser 1,1 ha de potentiel pour produire 10 à 12 logements ;
- mobiliser les surfaces libérées par des bâtiments vétustes détruits (opérations de démolition / reconstruction), en augmentant potentiellement la densité sur ces parcelles : ce levier n'est pas mobilisé.

⁶ 5,5 logements pour 1 000 habitants, soit environ 80 logements sur la durée d'application du PLU

Ce nombre de logements créés sans consommer d'espace doit être soustrait du nombre de logements total à produire. Or, le rapport ajoute ceux-ci aux 80 logements évoqués précédemment, aboutissant à un total de 110 logements, réduit à 85 en prenant en compte un « *coefficient de rétention foncière et immobilière de 25 %* » (non justifié et sans différenciation entre la construction neuve et la mobilisation du bâti existant).

Ainsi, le besoin de logements de la commune, limité à l'atteinte du point mort en l'absence de croissance démographique prévisible (voir ci-dessus), semble pouvoir être satisfait par la résorption de la vacance, le changement de destination de bâtiments existants et le recours à la division parcellaire, et donc sans aucune consommation foncière. L'ensemble de l'artificialisation pour la construction de logements considérée comme nécessaire (1-b, p.8) : 2,7 ha de secteurs d'OAP (55 logements), partiellement en extension urbaine, et 1,5 ha de dents creuses dans le tissu urbain (20 logements)⁷, (environ 20-25 logements/ha sur les secteurs d'OAP), apparaît ainsi non justifiée e.

3.1.2. Développement des activités économiques

Le PADD prévoit la création d'une zone d'activités économiques sur une surface d'environ 3 ha. Le besoin de surfaces d'activités et les dispositions du Scot relatives aux activités ne sont pas présentés dans le dossier.

3.1.3. Synthèse

La consommation foncière prévue par le PLU à l'horizon 2035 est ainsi estimée à environ 7 ha : 4 ha pour l'habitat et 3 ha pour les activités.

Si elle semble pouvoir s'inscrire dans la trajectoire fixée par la loi Climat et résilience du 22 août 2021 sur la période 2020-2030, à savoir celle d'une réduction par deux de la consommation d'Enaf par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020 :

- entre 2011 et 2024 : consommation de 16,4 ha d'après le [portail de l'artificialisation des sols](#) ;
- entre 2025 et 2030 : consommation de 4 ha⁸, soit 0,8 ha/an en moyenne ;
- entre 2030 et 2035 : les 3 ha restant (pour parvenir aux 7 ha prévus) correspondent à une artificialisation moyenne de 0,6 ha/an en moyenne, en diminution par rapport à 2025-2030.

Elle nécessite toutefois d'être justifiée au regard d'une hypothèse démographique réaliste et cohérente avec la tendance démographique actuelle et qui reste à définir et d'un besoin de surfaces d'activités à identifier et justifier.

L'Autorité environnementale recommande à la commune de réinterroger son projet de développement en matière d'habitat et d'activités économiques en se basant sur un scénario démographique pertinent et sur une étude du besoin et de la nature des surfaces d'activités cohérente avec les dispositions du Scot.

3.2. Milieux naturels, biodiversité et continuités écologiques

La majeure partie du territoire est couverte par les **zones naturelle (N) et agricole (A)**, en particulier au droit des secteurs présentant des enjeux environnementaux significatifs : réseau hydrogra-

⁷ Les 1,1 ha concernant les divisions parcellaires ne sont pas comptabilisés, car concernant des parcelles déjà partiellement urbanisées

⁸ = 14 ha / 2 – 3 ha déjà artificialisés entre 2021 et 2024

phique (dont le vallon du ruisseau de l'Ay au sud) et plateau agricole, notamment. Ces zones incluent les hameaux et habitations isolées situées en dehors de l'enveloppe urbaine du bourg et de ses extensions.

Elles préservent les secteurs à enjeux écologiques de l'urbanisation, leurs règlements respectifs imposant d'après le rapport de présentation (1-b, p.20) une inconstructibilité « *sauf bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole* » (A) et « *hors équipements liés à la gestion des espaces* » (N). L'Autorité environnementale n'est pas en capacité de vérifier ce point, le projet de règlement écrit du PLU ne lui ayant pas été transmis. Pour la même raison, la question des extensions des constructions existantes, de l'implantation d'annexes ainsi que de constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics dans ces zones N et A ne peut être analysée.

De plus, le plan de zonage identifie :

- les éléments à préserver à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme : zones humides, et « espaces verts à préserver » et « espaces agricoles protégés » en zone urbaine ;
- les espaces boisés classés (EBC) protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme⁹ ;
- les continuités écologiques à maintenir.

Les **zones urbaines (U)** concernent en grande majorité des secteurs déjà urbanisés :

- Ua : secteurs d'urbanisation ancienne et dense au niveau du centre-village et de l'église et ses abords ;
- Ub : extensions urbaines résidentielles du secteur du bourg ;
- Uc et Uca : extensions urbaines résidentielles à l'est du bourg¹⁰ ;
- Ue : équipements du bourg (mairie, maison des associations, cimetière, équipements sportifs) et équipements intercommunaux à Jaloine (siège de la communauté de communes, crèche et centre aéré) ;
- Ui : entreprise au nord-est du bourg ;

En revanche, le secteur Uic concerne un secteur partiellement en extension sur des terrains agricoles (0,7 ha environ). À ce sujet, Le rapport indique que « *la zone Ui comprend un secteur Uic (0,8 ha) situé au lieu-dit Les Claux [...]* » (1-b, p.42), or celui-ci se situe à l'est du bourg (les Claux est à l'ouest) et concerne une emprise de 1,6 ha environ.

Les zones Ne et Np concernent des équipements publics existants situés en dehors du village : stade de Brénieux, en partie est du territoire, et site et parking de Notre-Dame d'Ay, au sud du bourg.

Les **zones à urbaniser pour l'habitat (1AU et AU¹¹)** concernent des dents creuses dans le tissu urbain ou en continuité directe de celui-ci. Les OAP sectorielles définies pour ces zones comprennent des prescriptions relatives au maintien de boisements, haies et arbres isolés situés sur ces emprises. Cependant, les OAP « Sud Mairie / Praperier » et « La Grande Vigne », dont les emprises comprennent de nombreuses haies et bosquets, pourraient faire l'objet de mesures de conservation plus détaillées.

9 Ceux-ci n'apparaissent toutefois pas dans la légende du plan de zonage

10 La zone Uca, plus éloignée du centre-village, ne peut-être ouverte à l'urbanisation sans évolution du PLU

11 Il convient de noter que la « zone destinée à être une urbanisation future à destination principale d'habitat : la zone de la « grande Vigne », située au centre du village » décrite dans le rapport comme une zone 2AU (1-b, p.47), est identifiée comme une zone AU sur le plan de zonage

L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer la nécessité d'urbaniser les zones 1AU et AU, au regard de l'absence de besoin identifié (cf. 3.1 du présent avis) et de la présence potentielle d'enjeux écologiques au niveau de celles-ci (haies et bosquets).

La zone à urbaniser pour l'activité économique (2AU¹²) concerne une surface d'environ 3 ha située à l'est du bourg, au sud de la RD 6.

L'Autorité environnementale recommande de reconsidérer la nécessité d'urbaniser la zone 2AU, au regard de l'absence de besoin identifié (cf. 3.1 du présent avis) et de la présence potentielle d'enjeux en termes de milieux naturels sur ces parcelles, occupées par des milieux agricoles et naturels.

Enfin, il est à souligner que le renforcement des équipements sportifs et la création d'un parking prévu dans l'OAP concernant le stade de Brénieux (1-b, p.56) se situent en dehors de la zone Ne dédiée aux équipements, et en zone A qui, *a priori*, n'autorise pas ce type d'aménagement.

3.3. Paysage, sites et patrimoine bâti

Le plan de zonage identifie des éléments à protéger pour des motifs d'ordre paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme : boisements, bâtiments, ouvrage, petit patrimoine (croix, murets, etc.)

Les OAP sectorielles sus-mentionnées prévoient également la préservation d'éléments du patrimoine : maison forte existante, murs en pierre, potagers.

L'Autorité environnementale ne peut pas se prononcer sur la protection concrète du patrimoine et du paysage en l'absence de connaissance du règlement du PLU.

3.4. Autres thématiques environnementales

Ressources en eau et milieux aquatiques

Le rapport indique que « *la ressource en eau s'avère suffisante pour répondre aux évolutions démographiques prévues sur le territoire* » (1-a, p.103) sans qu'une analyse ne soit effectuée dans le dossier. Il en est de même concernant la compatibilité du projet de développement de la commune avec les capacités du territoire en matière d'assainissement (collectif et individuel).

L'Autorité environnementale recommande de démontrer l'adéquation entre le projet de PLU et les disponibilités de la ressource en eau en prenant en compte le contexte de changement climatique, et les capacités d'assainissement.

Risques naturels et technologiques

Le rapport indique que « *les prescriptions inscrites dans le règlement du PPRi devront être respectées sur le territoire* » (1-a, p.114).

L'Autorité environnementale recommande de faire figurer sur le plan de zonage du PLU une trame pour identifier les secteurs où s'appliquent les règles du PPRi.

12 Il est à noter que cette zone est identifiée en AU sur le plan de zonage

Énergie et émissions de gaz à effet de serre

Le développement de l'habitat est limité au secteur du bourg, permettant de maintenir et renforcer le tissu de commerces et services de proximité existant et de limiter les déplacements motorisés. Dans le même but, un linéaire commercial à préserver au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme situé dans le centre-village a été repéré au plan de zonage. En outre, plusieurs emplacements réservés sont prévus pour aménager des liaisons piétonnes (ER n°1, 3, 8, 9, 10, 20 et 28).

S'agissant des enjeux en matière de gaz à effet de serre et de changement climatique, l'Autorité environnementale recommande de présenter un bilan carbone du projet d'élaboration de PLU, qui intègre les différents postes d'émissions sur le territoire (transport, énergie, alimentation, achats...) et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation correspondantes.