



Commune de Saint-André-sur-Vieux-Jonc

Révision du PLU

Compte-rendu de la réunion n°8 – mercredi 24 Avril 2024

Personnes présentes

Mr Bernard Quivet, maire
Mde Véronique Molard Parizot, adjointe à l'urbanisme
Mde Christine Piotte, 1^{er} adjointe
Mr Jean Marc Favier, 2^{ième} adjoint
Mr Bridon Bernard, 4^{ième} adjoint
Mr Beaudoin Jonathan, conseiller municipal
Mde Magali Gracio, conseillère municipale
Mr Vuarand Thiery, Grand Bourg Agglomération

Objet de la réunion

objectifs démographiques, résidentiels et fonciers du PLU

Les objectifs démographiques, résidentiels et fonciers en lien avec le SCOT

- Le SCOT Bourg Bresse Revermont est actuellement en cours de révision. L'approbation est prévue pour fin 2026 mais le Projet d'Aménagement Stratégiques (PAS) sera sûrement publié à l'Automne 2024.
- Le SCOT actuellement en révision ne souhaite pas se focaliser sur les questions foncières. Dans la démarche qu'il promeut, les communes élaborant/révisant leurs PLU travaillent en priorité sur un projet qualitatif qu'elles spatialisent en modérant leur consommation d'espace. Il considère que si les communes partent d'une hypothèse démographique réaliste, les PLU seront forcément compatibles avec ses objectifs au niveau du foncier.
- La prospective démographique constitue pour le SCOT la porte d'entrée de la réflexion sur le projet de territoire dont découlent les objectifs de production de logements neufs et de modération de la consommation foncière. Les objectifs démographiques fixés par le SCOT pour les communes rurales (strate de l'armature urbaine à laquelle appartient Saint-André-sur-Vieux-Jonc) seront divisés par deux, passant d'un taux de croissance annuel moyen de 0,9% à 0,45%. Cette réduction est liée aux conclusions du bilan mi-parcours qui mettent en avant une absence de rééquilibrage démographique entre les différentes strates de l'armature urbaine.
- Le SCOT fixe comme hypothèse une diminution de la taille des ménages de l'ordre de 0,1 point à horizon 15 ans ce qui correspondrait à une taille moyenne de 2,1 personnes/ménages. La commune a une taille moyenne des ménages de 2,39 habitants en 2020. *Note : Atteindre 2,1 personnes en 2037 correspond à une diminution de 0,017 personnes chaque année en moyenne.*
- Au final, en déroulant les objectifs de croissance démographique annuelle moyenne et l'hypothèse de réduction de la taille des ménages, la commune aurait un objectif de production de 60 logements en 15 ans soit 4 logements/an en moyenne. *Note : Avec une hypothèse de 2,1 personnes par ménages en 2037 et réduction progressive de vacance logements de 8,2% en 2020 à 5% en 2037, le point mort (nombre de logements nécessaire pour absorber desserrement ménages et mouvements du parc) = 36,9 logements à produire entre 2026 et 2037. Avec une croissance cible de 0,45%/an en moyenne, la commune atteindrait 1281 habitants en 2037 et il faudrait 33 logements pour accueillir cette nouvelle population. Au total, 69,4 logements à produire entre 2026 et 2037 (arrondi à 70).*
- Selon Grand Bourg Agglomération, la DDT va uniquement vérifier la compatibilité du PLU avec le SCOT. Il n'est donc pas possible d'adopter comme entrée quantitative pour le PLU une poursuite et une prolongation des objectifs de production de logements neufs du PLH en vigueur.
- Les élus de la commune considèrent qu'atteindre 1300 habitants à horizon 2037 (1187 habitants au recensement INSEE 2020) constitue un objectif pertinent. Cependant, ils s'inquiètent d'une

possible fermeture de classe dans l'école municipale en raison d'une réduction du nombre d'élèves et souhaiteraient accueillir suffisamment de nouveaux ménages pour la sauvegarder.

- Au total, l'ensemble du territoire du SCOT dispose au titre du ZAN d'environ 525 ha à consommer en 15 ans, dont environ 300 ha pour le développement résidentiel des 74 communes.
- Le SCOT fixera très probablement un objectif de densité résidentielle compris entre 15 et 20 logements/ha pour les communes rurales. Il est décidé pour le moment de partir sur un objectif médian de 18 logement/ha.
- Le SCOT envisage d'autoriser l'application d'un coefficient de rétention foncière d'environ 70%-80% sur les parcelles divisibles identifiées au sein de l'enveloppe urbaine. Cependant la DDT souhaiterait que ce coefficient soit fixé à un niveau bien plus faible.
- La DDT souhaitera que les changements de destination de bâtiments agricoles en zones A soient décomptés dans le nombre de logements à produire programmés par le PLU.
- Dans l'Ain, la DDT comptabilise la consommation ENAF des opérations à partir du début des travaux d'aménagement des terrains.

Prise en compte de la politique intercommunale de développement économique

- La Communauté d'Agglomération, compétente dans la gestion de la ZAE de la commune, n'a aucun projet d'extension prévue pour cette zone.
- L'usine Crystal située en entrée du village n'a pas de projet d'extension connu.
- Le SCOT est actuellement en train de travailler sur des éléments de rédaction de règlements de PLU harmonisés pour les zones d'activités économiques qu'il transmettra dès qu'ils seront validés.

Points de procédure

- Une maison avec environ 6000m² de terrain sera bientôt en vente dans le village. La commune craint qu'un promoteur y voit l'opportunité de réaliser un lotissement pavillonnaire peu qualitatif et s'interroge sur la possibilité d'opposer un sursis à statuer ou de bénéficier d'un portage du foncier par l'EPE.
- La commune réalisera un premier débat sur les orientations de son PADD le 10 Juin.
- Une fois que les orientations du PADD du PLU auront été débattues, la commune devra penser à contacter la direction "cycle de l'eau" de la CA3B pour lancer l'élaboration d'un schéma d'assainissement (une information par simple email sera suffisante).

Prochaines réunions

- Mardi 4 Juin 2024 / travail sur le zonage et le règlement
- Mercredi 19 Juin 2024
- Mercredi 10 Juillet 2024

