



Commune de Saint-André-sur-Vieux-Jonc

Révision du PLU

Compte-rendu de la réunion n°9 – **Mardi 4 Juin 2024**

Personnes présentes

Mr Bernard Quivet, maire

Mde Véronique Molard Parizot, adjointe à l'urbanisme

Mr Jean Marc Favier, 2^{ème} adjoint

Mr Bridon Bernard, 4^{ème} adjoint

Mr Jean-Louis Moissonnier, conseiller municipal

Mde Magali Gracio, conseillère municipale

Mde Claire Genaudy, ADIA

Objet de la réunion

objectifs démographiques, résidentiels et fonciers du PLU

Les documents présentés durant la réunion ainsi que le plan localisant les potentiels fonciers en densification comme en extension de l'enveloppe urbaine mis à jour seront transmis avec le compte rendu.

Présentation des orientations du PADD

- Un zoom sur le village détaillant les éléments de trame verte urbaine sera ajouté à l'illustration du PADD consacrée aux orientations de l'axe 1 sur la TVB et les risques.
- L'axe 2 du PADD promeut une différenciation de la densification des tissus urbains du village en fonction de leur proximité aux services, des formes urbaines environnantes ou de l'ambiance végétale des secteurs. La capacité des réseaux sera prise en compte dans la traduction réglementaire de cette volonté d'instaurer des logiques de densification graduées, mais au stade du PADD il apparaît plus intéressant de se concentrer sur des critères de projet que des critères techniques.
- La commune a récemment rencontré un aménageur qui lui a assuré que les principes du bioclimatisme actuel promouvaient une orientation Est-Ouest des logements plutôt que Nord-Sud. Il est répondu que l'orientation Nord-Sud reste aujourd'hui largement considérée comme la plus pertinente en termes de bioclimatisme, particulièrement couplée à des logements traversants. L'orientation Est-Ouest peut s'avérer intéressante dans le cas particulier du logement collectif mono-orienté car elle évite d'avoir des logements uniquement orientés vers le Nord.
- L'inscription dans le PADD d'interdire la construction de logements pavillonnaires dans la zone artisanale du Champ des Croix fait débat. Le mitage pavillonnaire des zones d'activités économiques peut provoquer à long terme des effets d'aubaine foncière ainsi que des conflits d'usage favorisant leur évolution vers des secteurs purement résidentiels. Cependant, la possibilité laissée aux artisans de construire leur habitation sur place est perçue comme un facteur déterminant de l'attractivité de la zone et son règlement impose de revendre les pavillons à d'autres artisans. AUA se rapprochera de Grand Bourg Agglomération qui dispose de la compétence de gestion des zones d'activités afin d'avoir des informations supplémentaires à ce sujet.
- Certains sièges d'exploitation reportés sur l'illustration de l'axe 3 du PADD relatif à l'activité économique ne sont aujourd'hui plus en activité. AUA se rapprochera de ses partenaires ayant réalisé le diagnostic agricole afin de détailler ces informations.
- L'ADIA transmettra à la commune un modèle de délibération actant la tenue du débat en Conseil Municipal sur les orientations du PADD.

Objectifs démographiques, résidentiels et fonciers

- La densité cible de 18 logements/ha annoncée pour le SCOT en révision apparaît légèrement sous évaluée au vue des enjeux du ZAN et des attentes des DDT à ce niveau. Il est probable qu'elle soit relevée autour de 20 logements/ha à des stades plus avancées de la procédure de révision. En attendant, l'ensemble des analyses et éléments de projets produits dans le cadre de la révision du PLU de Saint-André-sur-Vieux-Jonc seront établis sur la base de 18 logements/ha.
- L'INSEE réalisera son recensement quinquennal sur la commune en 2025 ce qui permettra de comparer les éléments de prospective démographique et résidentielle élaborés à partir des données 2020 avec la réalité de l'évolution du territoire.
- AUA réalisera un inventaire des terrains ENAF consommés depuis 2021 afin d'évaluer exactement quelle enveloppe foncière est allouée à la commune au titre de la trajectoire 0 artificialisation nette.
- Le calendrier de révision du SCOT, qui fixe des prescriptions qualitatives comme quantitatives avec lesquelles le PLU de la commune doit être compatible, prévoit une approbation du document postérieure à celle du PLU. Il est prévu que le projet d'aménagement stratégique (PAS) du SCOT soit publié à l'Automne ce qui pourra éclairer des choix liés à ses grandes orientations mais ne fournira pas d'éléments chiffrés nécessaires pour dimensionner les besoins résidentiels et fonciers du PLU finement. Il est décidé d'entamer les phases réglementaires sur lesquelles AUA avancera en lien avec les services responsables de la révision du SCOT et d'adapter les documents en fonction de l'évolution des objectifs chiffrés du SCOT.
- L'inscription d'une zone AU stricte dans le PLU pourrait donner de la souplesse à la commune dans ses choix d'urbanisation en cas de rétention foncière plus importante que prévu sur les terrains directement urbanisables. Cependant, il est possible que cette zone AU stricte soit décomptée de la consommation d'espace allouée au PLU ce qui limiterait son intérêt. Cette solution pourra être mise en oeuvre en fonction des retours des personnes publiques associées (PPA) aux différents stades de la révision du PLU.
- Avec une baisse d'adhérents liés à la fusion des clubs de football de plusieurs communes, Saint-André-sur-Vieux-Jonc souhaiterait déclasser ses terrains de football situés au cœur de l'enveloppe urbaine du village pour consacrer ses terrains à d'autres usages. Cependant, il faudrait pouvoir vérifier avec les fichiers fonciers si ces terrains ont été déclarés comme espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) en préalable. Si ils ont effectivement été déclarés comme ENAF, leur changement d'usage pourrait entraîner une consommation d'espace supplémentaire entamant l'enveloppe foncière allouée à la commune au titre du ZAN.

Identification de potentiel foncier en densification et sites d'OAP

Les prochains points du compte rendu se réfèrent à des terrains qui sont représentés sur le plan foncier_V4 transmis avec le document. Le tableau détaillant les surfaces et potentiels de production de logements est directement intégré au présent compte rendu.

- Le terrain noté « DC8 » sur le plan foncier V3 constitue un coup parti pour un lotissement pavillonnaire et est retiré du plan foncier V4.
- Le terrain « ext1 » (nommé AUC2 sur le plan foncier V3) est très bien placé, à proximité de la centralité et environné de tissus pavillonnaires denses, collectifs et vernaculaires pouvant favoriser l'intégration harmonieuse de formes urbaines. Cependant, il est soumis à une forte dureté foncière avec 3 propriétaires différents qui ne sont pas tous d'accord sur l'opportunité de vendre leurs parcelles.
- Le terrain nommé AUS1 sur le plan foncier V3 est évalué comme peu pertinent car, après visite sur site, les élus de la commune se sont rendus compte de difficultés d'assainissement contraignant sa possible mise à l'urbanisation.
- Le terrain « ext2 » (AUS2 sur le plan foncier V3) a une surface intéressante mais est situé en frange de l'enveloppe urbaine, éloigné de la centralité, dans un secteur très pavillonnaire dans lequel des formes urbaines plus denses, collectives ou intermédiaires, s'intégreraient moins harmonieusement au tissu urbain. Il est décidé de conserver la parcelle Sud du terrain pour une opération pavillonnaire
- Le terrain « ext3 » a été ajouté sur le plan foncier V4. Il a une surface intéressante, est en partie propriété communale, est situé à proximité immédiate de la centralité, dans un contexte urbain favorisant une intégration harmonieuse de formes urbaines plus denses. En outre, il permet d'ébaucher un « bouclage » de la centralité du village et de connecter des cheminements doux avec le square situé en face de la mairie. Cependant, les capacités d'assainissement sur ce secteur de la commune restent à vérifier. Un projet d'ensemble englobant ce foncier ainsi que sur la division parcellaire « DP4 » apparaît pertinent.
- L'ensemble « DC11/DC12/DC13 » apparaît pertinent pour la réalisation d'une opération d'habitat collectif ou intermédiaire en raison de sa localisation à proximité de la centralité et de son contexte urbain.
- Le terrain « ext4 » a été ajouté sur le plan foncier V4. Il est de faible surface et situé dans un contexte pavillonnaire avec une ambiance végétale marquée ce qui limite l'intégration de formes urbaines plus denses. Il permettra cependant de réaliser une petite opération pavillonnaire.
- **Au total, les terrains identifiés en extension de l'enveloppe urbaine totalisent 3,26 ha et, à une densité de 18 logements/ha, permettent théoriquement la réalisation de 59 logements. Les terrains en densification totalisent 1,27 ha et, à une densité de 18 logements/ha, permettent théoriquement la réalisation de 23 logements. Le potentiel foncier total est légèrement plus élevé que le besoin identifié au titre des objectifs de production de logements (82 logements**

réalisables pour un objectif de 70), mais rentre dans l'enveloppe de consommation foncière allouée à la commune au titre du ZAN.

- La commune a reçu une demande de mise à l'urbanisation de la parcelle située juste au Sud de l'usine crystal, mais ce terrain apparaît moins pertinent que d'autres qui ont été identifiées car il ne se raccorde pas directement à la trame urbaine du village.

Poursuite de la procédure de révision

- Une première mouture de schéma d'OAP sera produite sur l'ensemble « DC11/DC12/DC13 ». Les autres fonciers identifiés sont à ce stade considérés en attente d'arbitrage (évaluation environnementale, capacité d'assainissement...)
- Les éléments de présentation de la démarche et des calculs du « point mort » seront transmis aux services chargés de la révision du SCOT par l'ADIA.
- La cartographie du potentiel foncier sera transmise au bureau d'étude reflex qui mènera des analyses de terrain afin d'évaluer si il sont soumis à des contraintes environnementales particulières ainsi qu'au service assainissement du Grand Bourg Agglomération qui pourra déterminer si ils disposent de capacités d'assainissement suffisantes.

Prochaines réunions

- Mercredi 19 Juin 2024 / travail sur le zonage et le règlement des zones U
- Mercredi 10 Juillet 2024

POTENTIEL DENTS CREUSES				
TYPE	NOM	SURFACE M²	SURFACE HA	POTENTIEL DE LOGEMENT (HYPOTHESE 18 LOGEMENTS/HA)
Dent creuse	DC10	1143	0,114	2
Dent creuse	DC11/DC12/DC13	3623	0,362	7
Dent creuse	DC4/DC5/DC6	2045	0,205	4
TOTAL DENTS CREUSES		6811	0,681	12

POTENTIEL DIVISIONS PARCELLAIRES				
TYPE	NOM	SURFACE M²	SURFACE HA	POTENTIEL DE LOGEMENT (HYPOTHESE 18 LOGEMENTS/HA)
Division parcellaire	DP3	1652	0,165	3
Division parcellaire	DP4	576	0,058	1
Division parcellaire	DP6	677	0,068	1
Division parcellaire	DP8	687	0,069	1
Division parcellaire	DP2	679	0,068	1
Division parcellaire	DP9	537	0,054	1
Division parcellaire	DP10	1124	0,112	2
TOTAL DIVISIONS PARCELLAIRES		5932	0,593	11

POTENTIEL TOTAL DANS L'ENVELOPPE URBAINE (DENTS CREUSES + DIVISIONS PARCELLAIRES)				
TOTAL ENVELOPPE URBAINE		12743	1,274	23

POTENTIEL HORS ENVELOPPE URBAINE				
ZONE PLU	NOM	SURFACE M²	SURFACE HA	POTENTIEL DE LOGEMENT (HYPOTHESE 18 LOGEMENTS/HA)
AUc	ext1	6576	0,658	12
A	ext3	10308	1,031	19
UBa	ext4	4649	0,465	8
AUs	ext2	11059	1,106	20
TOTAL HORS ENVELOPPE URBAINE		32592	3,26	59