



Commune de Saint-André-sur-Vieux-Jonc

Révision du PLU

Compte-rendu de la réunion n°9 – Mercredi 19 Juin 2024

Personnes présentes

Mr Bernard Quivet, maire
Mde Véronique Molard Parizot, adjointe à l'urbanisme
Mde Christine Piotte, 1^{ère} adjointe
Mr Jean Marc Favier, 2^{ème} adjoint
Mr Bridon Bernard, 4^{ème} adjoint
Mde Nathelie Baudet, conseillère municipale
Mde Magali Gracio, conseillère municipale
Mde Claire Genaudy, ADIA
Mr Enzo Cerdan, stagiaire ADIA

Objet de la réunion

Présentation des outils du règlement du PLU modernisé, des premières moutures de tracé des zones U du plan graphique et destinations de constructions associées.

Les documents présentés durant la réunion seront transmis avec le compte rendu.

Présentation des outils du règlement du PLU modernisé

- L'outil d'interdiction de changement de destinations des rez-de-chaussée est jugé intéressant par la commune, mais elle se demande s'il ne peut pas conduire à compliquer la transmission et la vente des commerces dans un contexte local où les fonds de commerces ont des difficultés à se vendre.

Il est répondu que l'outil concerne uniquement la destination du local et non le fond de commerce : tout type de commerce de détail peut se réimplanter dans un local protégé par cet outil.

- La commune souhaite avoir un règlement illustré par des schémas pédagogiques expliquant le fonctionnement des règles.
- La commune est intéressée par la possibilité de réglementer le coefficient de biotope, mais elle se demande comment faire respecter la règle si l'aménagement de la parcelle (ici la répartition des différentes surfaces prises en compte dans le calcul du coefficient) évolue après le permis de construire initial et si l'outil ne peut pas devenir bloquant sur des terrains de faible taille dans un contexte de densification des tissus pavillonnaires.

Il est répondu que pour les aménagements des terrains intervenant à la suite du permis de construire initial et ne nécessitant pas d'autorisation d'urbanisme, il est en effet très difficile de vérifier l'application de la règle. Pour une application sur des parcelles de petite taille et dans des tissus urbains denses, l'outil est particulièrement adapté car il laisse une grande diversité de possibilités, y compris murs et toitures végétalisés, pour atteindre le seuil fixé par le règlement du PLU. De plus, les types de surfaces et coefficients de pondération qui y sont affectés ne sont pas fixés par le Code de l'Urbanisme mais laissés à l'appréciation de la commune et il est également possible de restreindre le champ d'application de ce type de règle à la surface non bâtie de la parcelle plutôt qu'à la parcelle entière.

Présentation de la première mouture du tracé des zones U et AU

- La commune se demande si les zones AU en extension sont suffisantes pour répondre aux besoins identifiés en termes de production de logements.

Au vu des objectifs du SCOT et du point mort calculé, la commune doit prévoir dans son PLU les capacités foncières permettant de construire 70 logements avec une densité moyenne de 18 logements/ha, soit 3,85 ha à mobiliser (et 3,5 ha dans l'hypothèse de 20 logts /ha), extension et densification de l'enveloppe urbaine comprises. Le foncier identifié lors de la réunion du 4 Juin 2024, intégralement reporté dans le zonage présenté, comprend 3,26 ha en extension et 1,274 en densification soit un total de 4,53 ha. Il apparaît donc supérieur au besoin identifié et il est

possible que la commune ait à effectuer des choix entre les différentes zones AU proposées. Ces choix seront dépendants des surfaces urbanisées entre 2021 et l'arrêt du PLU, qui entameront l'enveloppe consommable au titre de la trajectoire 0 artificialisation nette, et des possibilités de prise en compte de la rétention foncière laissées par le SCOT.

- La commune s'interroge sur la coordination des différentes études portant sur les contraintes et capacités d'urbanisation des zones AU (études d'assainissement et études environnement notamment). En effet, si les études donnent des conclusions contradictoires sur les sites proposés, leur urbanisation pourra difficilement être envisagée et les bureaux d'études auront travaillé sans pouvoir apporter de résultat concret à la commune. Il faudra alors re-identifier de nouveaux sites et lancer dessus de nouvelles études, donc recommencer l'ensemble du processus. A ce stade, la commune se demande s'il ne serait pas plus pertinent de proposer plus de sites que nécessaire afin de s'assurer que même si certains sont exclus par les conclusions des études, elle dispose à la fin de suffisamment de terrains ne présentant ni contrainte d'assainissement ni contrainte environnementale pour répondre à ses besoins. Il est répondu que le bureau d'études reflex assurant l'analyse environnementale des sites étudiera des périmètres plus étendus, ce qui permettra de sélectionner de nouveaux terrains bénéficiant d'une localisation pertinente mais n'étant pas grevés par des contraintes environnementales sans relancer de nouvelles études. Les documents transmis à reflex ainsi qu'au bureau d'études assainissement n'indiqueront donc pas le tracé précis des zones AU mais plutôt des patatoïdes.
- Avec la diminution du nombre d'adhérents au club de football, la commune se pose la question du devenir et donc du zonage des terrains de son stade municipal afin de répondre à de nouveaux besoins en équipements ou en hébergements senior. Si le stade est classé en N, elle perdra cette possibilité. Les terrains du stade étant déjà situés en extension de l'enveloppe urbaine dessinée, leur mise à l'urbanisation pour des projets d'équipements, d'hébergements, de logements ou d'activités économiques constituerait nécessairement une consommation foncière entamant les surfaces urbanisables au titre du ZAN ou des objectifs du SCOT (ces derniers sont déjà dépassés avec les zones AU présentées). Mais tout dépendra des projets de la commune. Pour l'instant, il est décidé de rajouter les terrains du stade dans le foncier en extension retenu et dans les zones AU.
- L'aire de caravanning voisine des terrains du stade municipal est reclassée en zone U plutôt que N loisir.
- Le lotissement en cours de réalisation le long de la route du Suc, qui constitue un coup parti pour le PLU, n'a pas été pris en compte dans le dessin des zones U. Il sera rajouté même si son emprise réelle, n'apparaissant pas encore sur les photos aériennes, devra être précisée par la suite.
- Le bassin de rétention de l'opération d'habitat récente située en entrée de ville le long de la RD67 doit être classé en zone N et non UB comme présenté.

Réglementation des destinations de construction dans la mouture de zonage présentée

- La commune souhaite autoriser la destination de constructions « autres hébergements touristiques » en zone UAa. Le tableau des destinations sera adapté en ce sens.
- Le local des services techniques de la commune est situé dans le périmètre de la zone UAa. Il faut donc à minima autoriser l'extension des « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » existants dans cette zone.
- La commune souhaite autoriser l'extension des constructions existantes à usage industriel (qui comprennent notamment les artisans du BTP) en zone UAa, UAb et UB. Le tableau des destinations sera adapté en ce sens.
- La commune souhaite autoriser les « centres de congrès et d'exposition » en zone UAa. Il y a très peu de chances pour qu'un projet de cette nature émerge dans le centre du village, mais la définition de cette destination de construction peut évoluer pour englober des usages correspondant au caractère de la zone. Le tableau des destinations sera adapté en ce sens.
- La commune souhaite également autoriser les « cuisines dédiées à la vente en ligne » en zone UAa. En effet un de ses établissements de restauration pratique uniquement la vente à emporter et peut se retrouver à cheval entre plusieurs destinations (commerce, restauration, cuisine dédiée à la vente en ligne) ce qui compliquerait ses capacités d'extension si une de ses destinations était interdite.

Après vérification, la « cuisine dédiée à la vente en ligne » « recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place » (arrêté du 22 Mars 2023 modifiant la définition des sous destinations des constructions). Un établissement de restauration pratiquant uniquement la vente à emporter peut donc potentiellement rentrer dans cette destination de construction. Mais il est à noter que la destination de construction « restauration » apparaît beaucoup plus pertinente pour désigner l'établissement évoqué par la commune. Cette dernière est définie comme « les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle. ».

- La commune souhaite autoriser les « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » en zone UB. Le tableau des destinations sera adapté en ce sens.
- En zone UC la commune souhaite autoriser de plein droit (sans conditionnalité) « l'hébergement » et les différents équipements publics, et également autoriser l'extension des activités économiques existantes (industrie et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle). Le tableau des destinations sera adapté en ce sens.
- Il est demandé de vérifier à partir de quelle surface consacrée à une activité professionnelle dans un logement ce dernier est considéré comme changeant de destination.

Après vérification, il ne semble pas y avoir de seuil de surface pour le changement de destination du local. Les autorisations nécessaires à l'exercice d'une activité professionnelle dans un logement relèvent du changement d'usage (dont l'autorisation n'est pas nécessaire pour les villes de moins de 200 000 habitants hors département de la couronne francilienne et si l'activité est exercée dans la résidence principale, n'accueille pas de clientèle, ne réceptionne

pas de marchandise et ne soit pas mentionné dans d'éventuels baux de location ou règlements de copropriété) ou du changement de destination (permis de construire ou déclaration préalable en fonction de la nature des travaux).

- La commune souhaite que certains types de « services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » (salles de sport...) ainsi que les « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » soient autorisés en zone UI. A l'inverse, elle préfère y interdire le « commerce de gros », pouvant à terme se transformer en « artisanat et commerce de détail », y soit interdit.

Pour la réglementation des destinations de construction en zone UI, notamment le logement, AUA contactera les services de la Communauté d'Agglomération du Grand Bourg qui disposent de rédactions de règlements à reprendre pour les zones d'activités économiques dont ils assurent la gestion.

Prochaines réunions

- Mercredi 10 Juillet 2024 / travail sur le règlement des zones U (densité, hauteur)