



Commune de Saint-André-sur-Vieux-Jonc

Révision du PLU

Compte-rendu de la réunion n°11 – Mercredi 18 Septembre 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
Mr Jean-Louis Moissonnier, conseiller municipal
Mr Pierre-Yves Chanel, conseiller municipal
Mr Jonathan Beaudoin, conseiller municipal

Objet de la réunion

Présentation d'une proposition de zonage complet sur la commune, retour sur l'évaluation environnementale des sites d'OAP et présentation des prescriptions graphiques mobilisables dans le PLU.

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

Présentation des zones A et N de la proposition de zonage

- Pour rappel, le Code de l'Urbanisme définit les raisons pour lesquelles des terrains peuvent être classés en zones agricoles et naturelles et précise les destinations de constructions et occupations du sol pouvant être autorisées dans ces zones. Ainsi :

Quels terrains le PLU peut classer en zones agricoles et naturelles

"Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles." (article R151-22 du Code de l'Urbanisme).

"Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues." (article R151-24 du Code de l'Urbanisme).

Les zones agricoles ont une définition limitative basée sur le caractère exploité ou non ainsi que sur l'intérêt pour l'activité agricole des terrains. Les zones naturelles, au contraire, ont une définition très ouverte permettant de classer en N des terrains ayant une valeur paysagère, environnementale, sylvicole, esthétique, historique, mais aussi des terrains participant à la réduction des aléas d'inondations ou la préservation des ressources naturelles. Il se peut que des secteurs entiers répondent à la fois à la définition des zones agricoles et naturelles (par exemple des terrains ayant à la fois une valeur agronomique et des qualités paysagères ou participant à la prévention du risque d'inondation). Dans ce cas, c'est la commune qui choisit quel classement correspond le plus aux orientations inscrites dans son PADD, en cohérence également avec les avis des personnes publiques associées (notamment l'autorité environnementale et la chambre d'agriculture).

Qu'est ce que le PLU a le droit d'autoriser ou non en zones agricoles et naturelles

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.-Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

III.-Lorsque le règlement n'interdit pas les constructions ou les installations mentionnées au II du présent article, les installations de méthanisation mentionnées à l'article L. 111-4 sont considérées comme de telles constructions ou de telles installations. Ces projets d'installations sont préalablement soumis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime." (article L151-11 du Code de l'Urbanisme).

"Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime." (article L151-12 du Code de l'Urbanisme).

"Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci." (article R151-23 du Code de l'Urbanisme).

"Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci." (article R151-25 du Code de l'Urbanisme).

Le Code de l'Urbanisme liste précisément les occupations du sol et destinations de constructions que le PLU a le droit d'autoriser en zones agricoles et naturelles. La seule différence concrète est la possibilité pour les zones N d'autoriser les constructions à usage sylvicole, les zones naturelles et agricoles autorisent toutes deux :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (dont les STEP)
- les constructions à usage agricole (ce qui englobe les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de la production des exploitations ainsi que les constructions liées aux CUMA et les méthaniseurs).
- les extensions et annexes des constructions d'habitations existantes.
- **Note : le code de l'urbanisme ne mentionne pas directement la possibilité pour les exploitants agricole de réaliser des hébergements touristiques dans le cadre de la diversification de leur activité. Nous allons contacter directement la Chambre d'Agriculture pour vérifier avec eux qu'elle est toujours ouverte sur le territoire.**

Les sous-zones indicées "co" (Aco et Nco) sont créées autour des corridors de biodiversité identifiées au stade du diagnostic du PLU. Elles disposeront d'un règlement adapté afin de favoriser le maintien des capacités de déplacement de la faune entre les réservoirs de biodiversité, ce qui peut n'implique pas nécessairement de réduction de la constructibilité par rapport aux zones A et N classiques (même si cette solution est poussée en avant par de nombreux PLU ainsi que par les autorités environnementales) mais la mise en place de règles destinées à garantir la perméabilité des terrains construits aux déplacements de la faune (par exemple, au niveau des types de clôtures qui sont acceptées).

- La commune a plusieurs interrogations sur le découpage proposé des zone Aco et Nco. Elles sont reportées sur le plan transmis en annexe du compte rendu.
- Dans la proposition présentée, l'ensemble des étangs de la commune ont été classés en zone naturelle. Il est rappelé que la Chambre d'Agriculture de l'Ain privilégie un classement en zone A pour les étangs faisant l'objet d'une exploitation agricoles lors des assecs. Les étangs inscrits au registre parcellaire graphique 2022 recensant les parcelles exploités ont été mis en évidence sur le plan transmis en annexe du compte rendu.
- Le réseau hydrographique sera matérialisé sur les futurs plans de zonage transmis à la commune afin de permettre un repérage plus aisé sur le territoire.
- La commune a rencontré les responsables de l'usine crystal qui ont fait part d'éventuels projets à long terme de renforcement des capacités de la STEP, ce qui nécessiterait la réalisation de constructions de faible surface sur le site. Il est répondu que si les destinations et occupations du

sol autorisées en zones A et N ne sont pas à ce stade validées, il est possible d'autoriser de plein droit les constructions et installations d'intérêt général en zone A ou N.

A noter, la parcelle concernée par le projet de la ferme de Montpréval est en partie située en zone inondable selon les cartes d'aléas de la DDT de l'Ain. Il faudra en tenir compte dans le projet.



- L'usine crystal aurait à terme le projet de racheter les terrains de la ferme bordant leur site à l'Ouest (parcelles A281, A280 et A279 totalisant 9785m² reportées sur le plan annexe (à confirmer par la commune)) afin de s'étendre. Si la commune souhaite autoriser ce projet elle peut reclasser de N en Ui les parcelles concernées. Cette opération entamera l'enveloppe foncière mobilisable au titre du ZAN, mais il est rappelé que la règle de réduction de 50% des consommations d'espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) entre 2021 et 2031 par rapport à la période de référence 2011-2021 s'applique à l'échelle des régions. Les SRADDET (schémas d'aménagements régionaux) répartissent l'allocation de consommation foncière dont disposent les régions entre les différents SCOT de leurs territoires qui, eux même, répartissent les surfaces qui leur sont allouées entre EPCI (voire communes) et distinguent souvent les surfaces pour le développement de l'habitat et de l'activité économique. Le SCOT Bourg-Bresse-Revermont, en cours de révision, prévoit une possibilité d'extension de 1,5ha pour l'usine crystal, ce qui correspondrait à son projet, mais il n'est pas certains que ces 1,5ha soient reconduits dans le SCOT révisé.
- La commune confirme que le domaine du Cuiset, sur lequel il subsiste une interrogation sur le classement en zone A, a bien un projet d'extension de ses gîtes qui nécessitera un STECAL (le

domaine n'a aujourd'hui plus d'activité agricole). De plus, la ferme de Montpréval a un projet d'hébergement touristique original (masures semi-enterrées). Il constitue d'une diversification de son activité agricole et la commune s'interroge sur la nécessité d'un STECAL.

- Il est rappelé le fait que le PLU n'est pas habilité à intervenir sur les modes de culture et sur la gestion des terrains agricoles en dehors de la constructibilité. Ainsi, aucune zone du PLU ne peut interdire le drainage des parcelles cultivées.

Retour sur l'évaluation environnementale des terrains en zones AU

- Sur le site n°1 "Est domaine des Fauvettes", la commune précise que le bief de la Thuailles, localisé au Nord du terrain sur la cartographie, a été dévié et passe maintenant au Sud. Il n'y a donc pas de contrainte d'accès par le Nord. Cependant, le propriétaire de la parcelle centrale refuse toujours de vendre ce qui motiverait un reclassement en zone agricole ou naturelle afin que la commune puisse dégager du foncier pour d'autres projets.
- Sur le site n°2 "Est domaine des Coquelicots", la commune confirme la présence des fossés existants sur le site ainsi que leur capacité à gérer les rejets pluviaux. Il est précisé que selon la connaissance locale, la parcelle A1160 située juste au Nord-Est du terrain a pu être à une époque un étang, ce qui confirmerait les soupçons de présence de zones humides à proximité émis par l'évaluation environnementale.
- Sur le site n°3 "Route des Clefs", la commune souhaite conserver l'ensemble du site dans la zone AU avec la volonté de préserver et valoriser le bief existant. Il est précisé que ce bief s'interrompt dans la traversée du village et la topographie en cuvette du terrain favorise effectivement la présence de l'eau.
- Sur le site n°4 "Route du Suc", l'accès véhicules au terrain depuis la route du Suc devra être aménagé au Nord afin de garantir la visibilité par rapport au virage proche.

Prescriptions graphiques mobilisables par le PLU

- Il est rappelé que les prescriptions graphiques se superposent aux zones définies dans le plan du règlement graphique du PLU et permettent d'y ajouter des règles supplémentaires.
- Pour les règles associées aux prescriptions graphiques, la commune privilégie une rédaction permettant d'apprécier de manière objective la conformité des projets, notamment grâce à l'introduction d'éléments quantitatifs ou de définitions précises des notions utilisées.
- Il est précisé que l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet de protéger des éléments de petit patrimoine (croix, puits, calvaires...), y compris lorsqu'ils sont situés sur des terrains privés. De nombreuses rédactions de PLU imposent la conservation de ces éléments ainsi que leur restauration.
- La commune souhaite créer un emplacement réservé sur une partie de la parcelle B224, située juste au Nord du cimetière. Depuis plusieurs années un petit espace public y est aménagé mais jusqu'à aujourd'hui la parcelle reste privée et possédée par un particulier qui la met gracieusement à disposition de la commune. Cette dernière souhaite profiter de la révision du PLU pour régulariser la situation et acquérir le terrain.

- La commune souhaite trouver un outil réglementaire permettant d'éviter la fermeture de plusieurs chemins ruraux et voies privées en zones agricoles et naturelles qui sont situés sur des itinéraires de promenade empruntés par la population. Il a été précisé durant la réunion qu'un outil réglementaire pouvant mettre en oeuvre cette orientation de projet existe mais que son application est limitée aux zones U et AU.

Après vérification, l'outil est en effet applicable aux zones A et N. Il permet notamment d'identifier des voies et chemins piétonniers "à conserver", nous vérifierons si cette notion de conservation peut donner la possibilité au PLU à interdire leur fermeture à la circulation des piétons.

« Dans les zones U, AU, A et N, le ou les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître, s'il y a lieu :

1° En application du premier alinéa de l'article L151-38 le tracé et les dimensions des voies de circulation à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers, les itinéraires cyclables ainsi que les voies et espaces réservés au transport public, et, le cas échéant, de celles à conserver ; » (article R151-48)

Utilisation des outils de protection sur la commune

- Par rapport aux éléments bâtis patrimoniaux et éléments de petits patrimoines reportés sur le plan transmis à la commune, il manque une croix située à l'Est du village ainsi que la stèle de Bourbouillon également située à l'Est du village.
Nous avons pu localiser la croix située à l'Est du village ainsi que la stèle de Bourbouillon. Elles ont toutes les deux été reportées sur le plan transmis en annexe du compte rendu pour vérification.
- Le plan des éléments de patrimoine végétal transmis s'appuie sur les orientations du PADD ainsi que sur l'identification du potentiel foncier constructible afin de renforcer la protection des parcelles dont la densification ou l'urbanisation sont perçues comme moins pertinentes et, au contraire, ne pas grever celles dont la densification est jugée intéressante. La parcelle A327 située en sortie Ouest du village a été en partie repérée (la façade Est donnant sur la rue de la Mairie) bien qu'elle fasse partie du potentiel densifiable. La commune confirme la volonté de mobiliser la partie Sud-Ouest pour un projet de construction. >>>> **propriété Janody (rue de la Mairie/route des clefs) (en bleu mes annotations)**
- Le plan des éléments de patrimoine végétal transmis contient pour information plusieurs haies constituées d'arbres de haute tige situées sur des terrains résidentiels privés. Il est précisé qu'il peut être pertinent de les préserver si la commune considère qu'elles jouent un rôle essentiel dans la qualité du paysage urbain du village, mais que la règle qui y est associée ne doit pas conduire à contraindre les particuliers dans l'entretien de leur terrain.

- Un grand nombre d'alignements boisés le long des routes ont été repérés. Ces continuités participent à la qualité du paysage et du cadre de vie de la commune qui souhaite en préserver une part significative.

Autres éléments de projets

- Les propriétaires de la parcelle B539 (terrain noté U1 sur le plan foncier V1 intégré à la présentation) ont fait part de leur volonté de lancer à court terme un projet d'urbanisation sur leur terrain. Il est classé en zone UC au PLU en vigueur, donc directement constructible, mais il a été retenu son reclassement en A ou N dans la première proposition de zonage, le projet privilégiant l'urbanisation de terrains situés à proximité des services du centre du village. Cependant il apparaît que son classement en zone U dans le PLU en vigueur constituait une erreur manifeste : le terrain n'est pas directement raccordable au réseau d'assainissement collectif, qui ne passe pas à proximité, et le règlement d'assainissement de la CA3B n'autorise pas l'assainissement individuel sur le secteur. Les propriétaires pourraient donc mettre en demeure la commune de financer les extensions de réseaux nécessaires à l'urbanisation. Il est rappelé qu'à la suite du débat sur le PADD, au vu des enjeux liés à ce terrain, la commune est fondée à surseoir à statuer sur la demande des propriétaires de la parcelle.

Prochaines réunions

- Mercredi 16 Octobre 2024 / travail sur les prescriptions graphiques + réglementation de l'aspect extérieur des constructions + OAP