



Commune de Saint-André-sur-Vieux-Jonc

Révision du PLU

Compte-rendu de la réunion n°15 – **Mercredi 12 Mars 2025**

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
Mr Jean-Louis Moissonnier, conseiller municipal
Mr Pierre-Yves Chanel, conseiller municipal
Mde Magalie Gracio, conseillère municipale
Mde Nathalie Baudet, conseillère municipale
Thierry Vuarand, Grand Bourg Agglomération
Mde Claire Genaudy, ADIA

Objet de la réunion

Présentation du zonage, du règlement et des OAP

Déroulé de la révision du PLU

- La commune rappelle sa volonté d'approuver le PLU avant les prochaines municipales, ce qui implique un arrêt du dossier en Juillet 2025 au plus tard. Avant cette échéance :
 - Le cabinet AUA doit pouvoir produire les documents finaux du dossier et la commune valider les questions en suspens. Une fois les sites d'OAP fixés, le PADD sera finalisé avec le coefficient de modération de la consommation foncière et la commune réalisera un nouveau débat en Conseil Municipal sur les orientations du document. Ce débat doit intervenir au plus tard 2 mois avant le Conseil Municipal arrêtant la procédure de révision du PLU.
 - Le cabinet reflex doit pouvoir produire l'évaluation environnementale du document.
 - Les services du Grand Bourg Agglomération doivent finaliser le schéma eau-assainissement sur la commune.
- Le support de présentation de la réunion, qui récapitule les orientations du zonage, du règlement et des OAP, sera transmis à la Communauté d'Agglomération une fois qu'il aura été mis à jour suite à la réunion du Vendredi 14 Mars 2025 entre la commune et le service assainissement de la Communauté d'Agglomération. La première mouture du règlement sera également transmise avant la réunion.
- Pour la réunion de présentation aux personnes publiques associées du 2 Avril 2025, le support de présentation intégrera des éléments détaillés de l'étude densification mutation réalisée dans le cadre du PLU.

Planning de la révision du SCOT

- La Communauté d'Agglomération envisage un arrêt du SCOT en Juillet 2025.
- Pour les communes rurales, la densité moyenne à atteindre à l'échelle de la commune serait fixée à 16 logements/ha et la densité plancher des opérations encadrées par des OAP fixée à 14 ou 15 logements/ha

Choix des sites d'OAP

- La commune a une réunion avec le service assainissement de la Communauté d'Agglomération Vendredi 14 Mars 2025. Elle permettra de déterminer si il est possible de raccorder les terrains du secteur de la route des Clefs en entrée Ouest du village au réseau d'assainissement collectif. Si ce n'est pas le cas, l'OAP route des Clefs sera supprimée et le secteur reclassé en zone A. Il faudra alors trouver un autre terrain urbanisable afin d'atteindre les objectifs de production de logements du SCOT.

- La partie située à l'Est du bief de l'OAP route des Clefs fait partie d'un vaste ensemble agricole homogène. Il est possible que la Chambre d'Agriculture demande qu'elle ne soit pas mise à l'urbanisation. Dans ce cas, le périmètre de l'OAP serait réduit à la partie située à l'Est du bief.
- Si l'OAP de la route des Clefs est supprimée en raison de contraintes liées à l'assainissement ou voit son périmètre réduit afin de préserver l'intégrité de l'espace agricole, il est proposé de classer la partie Sud du stade municipal en zone 2AU. Le SCOT ne comptabilisera pas cette zone 2AU dans la consommation foncière permise par le PLU révisé, elle interviendra uniquement au moment où la commune décidera d'urbaniser le terrain. Une possibilité de compenser avec le reclassement d'une autre zone AU en A ou N sera prévue afin de rester dans l'enveloppe foncière définie par le SCOT.

OAP Pré Joli

- Le schéma de l'OAP est à ajuster afin d'intégrer les deux parcelles situées au Nord du site dans le périmètre ainsi que l'intention de tracé du chemin piéton.
- Il est précisé que la mare apparaissant au Nord du site sur la photo aérienne est également présente sur le site même, cachée par les taillis. Il faut ajuster le schéma de l'OAP afin d'en tenir compte.

Zonage

- Il reste une exploitation agricole (le GAEC du Pontet) classée en zone Aco, située au cœur d'un périmètre natura 2000 de zone de protection spéciale, et dont le développement peut être bloqué par les règles de la zone. Elle sera reclassée en zone A mais il est possible que les personnes publiques associées intervenant dans le champ de l'environnement et l'autorité environnementale s'opposent à ce classement.

Emplacements réservés

- Le seul emplacement réservé actuellement inscrit dans le PLU en révision est situé sur la parcelle juste au Nord du cimetière. Il s'agit d'une erreur, la commune possède déjà cette parcelle. L'emplacement réservé sera supprimé.
- Parmi les emplacements qui sont situés dans le PLU en vigueur :
 - L'emplacement réservé prévu pour l'extension du cimetière, juste au Sud, est supprimé. Une partie du terrain est couverte par une plantation d'acacias que la commune souhaite conserver et l'autre présente une forte pente.
 - L'emplacement réservé passant au Nord du terrain des Fauvettes, prévu pour un cheminement piéton, est supprimé, le projet n'étant plus d'actualité (*note : peut être serait il intéressant d'envisager une connexion entre l'allée Eugène Guerry et la voirie du lotissement des Fauvettes avec un emplacement réservé retravaillé ?*)
 - L'emplacement réservé situé au Sud de l'usine Crystal, prévu pour un projet de rond-point aujourd'hui abandonné, est supprimé.

- L'emplacement réservé situé à l'Est de l'usine Crystal, passant dans les fonds de jardins pavillonnaires, est supprimé
- L'emplacement réservé prévu pour l'aménagement du chemin des écoliers a déjà été réalisé et est supprimé.
- 2 nouveaux emplacements réservés à ajouter :
 - 1 emplacement réservé pour la réalisation du chemin piéton prévu dans l'OAP route des Clefs pour relier le site au square.
 - 1 emplacement réservé pour la réalisation d'un chemin piéton reliant le Nord de l'OAP Pré-Joli à la route de Bourbouillon (chemin piéton à intégrer également dans le schéma de l'OAP).

STECAL > QUID DU CUISET ET DE MONTPREVAL

- Un STECAL est à prévoir pour un projet d'agrotourisme qui avait été mentionné lors du diagnostic agricole sur le GAEC du Pontet (situé juste au Sud du village). La commune devra vérifier si le projet est encore d'actualité et fournir sa description détaillée (dont un plan du projet) afin de justifier le STECAL et pouvoir le tracer précisément sur le plan de zonage. *(note : après vérification, le GAEC du Pontet semble déjà disposer d'un gîte et l'exploitation étant en secteur natura 2000, il est possible que la demande de STECAL soit refusée par la CDPENAF ou l'autorité environnementale).*
- Un autre STECAL est à prévoir pour un projet d'agrotourisme qui avait été mentionné lors du diagnostic agricole sur le domaine de Mercier (situé au Nord de la commune le long de la route de Montracol). La commune devra vérifier si le projet est encore d'actualité et fournir sa description détaillée (dont un plan du projet) afin de justifier le STECAL et pouvoir le tracer précisément sur le plan de zonage.

Changements de destination

- Il apparaît que la Chambre d'Agriculture de l'Ain évalue les changements de destinations demandés dans les PLU avec plus de critères que ce qu'ils ont transmis au cabinet AUA. Les bâtiments doivent notamment avoir cessé toute activité depuis au moins 5 ans.
- Mme Genaudy de l'ADIA a produit une grille de critères pour les changements de destination qu'elle a transmis à la commune en fin de réunion.

Protection du patrimoine bâti

- Les stèles installées devant l'entrée du cimetière seront ajoutées dans les protections du petit patrimoine

Règlement

- Les règles d'aspect extérieur des constructions seront renforcées pour la rénovation des longères avec une volonté de maintenir ouvertes et mettre en valeur les galeries typiques de leurs façades.
- En zone UB la destination « autres hébergements touristiques » sera autorisée de plein droit et non sous condition.
- La Communauté d'Agglomération reconnaît la spécificité de la zone d'activités de la commune, qui a depuis longtemps connu un mitage pavillonnaire, et accepte que les logements soient autorisés sous condition en zone UI. Cependant, elle préférerait que cette destination soit interdite ou au moins strictement encadrée.
- AUA réalisera des tests afin de vérifier si le coefficient de pleine terre fixé à 35% de la surface totale du terrain en zone UB peut bloquer des extensions et annexes de taille limitées, voire des constructions principales sur des lots encore non bâtis, dans le lotissement du Pré-Joli. Si c'est le cas, le coefficient de pleine terre sera réduit à 30%.

Prochaines réunions

- Mercredi 2 Avril 2025 / présentation du PADD et des OAP aux personnes publiques associées.