



Commune de Saint-André-sur-Vieux-Jonc

Révision du PLU

Compte-rendu de la réunion n°16 – **Mercredi 7 Mai 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

Objet de la réunion

Présentation du zonage, du règlement et des OAP

Déroulé de la révision du PLU

- La commune ne souhaite pas redélibérer une troisième fois en conseil municipal sur le document du PLU et fait part de son agacement quant à la multiplication des débats sur ce document. Il est précisé que le dernier débat ayant porté sur le choix des terrains à urbaniser en extension de l'enveloppe urbaine, il ne sera pas nécessaire de redébattre du coefficient de modération de la consommation foncière qui est induit par ce choix. Il ne sera donc pas nécessaire de révoquer le PLU en Conseil Municipal avant la délibération d'arrêt du dossier.
- La commune veut au moins arrêter le document avant les prochaines élections. Il est précisé que selon le calendrier affiché, l'arrêt du document est prévu pour le second semestre 2025 et c'est l'approbation qui devrait intervenir en Avril 2026.
- AUA contactera Mme Sublime du service eau-assainissement de GBA afin d'avoir plus d'informations sur le planning de réalisation du zonage d'assainissement pluvial de la commune et lui transmettre l'ensemble des documents dont elle a besoin pour finaliser le document.

Prescriptions graphiques – protection du patrimoine bâti

- Il est proposé de compléter les protections du patrimoine bâti avec plusieurs constructions identifiées dans des atlas locaux du patrimoine :
 - Le bâtiment de la mairie-école ;
 - Les domaines du Corbet, de Rose-Cottage et de Papon ;
 - La cure de Daloy ;
 - L'ancien presbytère situé à l'arrière de l'église dans le village ;
 - Les « 3 fontaines » (les élus précisent que malgré le nom il n'y en a en fait que 2)
 - L'ancien pavillon de chasse des sires de Corgelon

Prescriptions graphiques – protection du patrimoine végétal

- La protection des arbres situés en limite Nord des terrains de football de la commune sera supprimée

Prescriptions graphiques – changements de destination

- La liste des changements de destination a été entièrement reparcourue durant la réunion et a permis de préciser la localisation des bâtiments concernés. Il y en a désormais 24 répartis sur 18 tènements.

Règlement - Destinations de constructions.

- Il n'y a en fait aucun artisan actuellement implanté en zone UAa. Cette sous-destination sera donc complètement interdite dans la zone.
- En zones UAB, UB et UC, les conditions permettant d'autoriser la sous-destination « industrie » (qui comprend également les artisans) seront renforcées. Il sera nécessaire qu'un bâtiment de cette sous-destination soit déjà présent sur le ténement pour qu'un nouveau puisse être réalisé.
- Les nouvelles constructions de la sous-destination « services avec accueil d'une clientèle » seront autorisées en zone UC, mais il s'agira de prévoir des règles de stationnement contraignantes afin de limiter l'envergure des projets et éviter le développement d'un stationnement anarchique.
- Une coquille a été relevée dans la première mouture du règlement de la zone N, une condition C3 a été conservée dans le tableau alors qu'elle n'existe plus dans le corps du texte.

Règlement - Encadrement des projets d'agri-voltaïsme

- Un agriculteur de la commune a actuellement un projet d'agri-voltaïsme à l'étude sur ces terrains. Il subsiste aujourd'hui des incertitudes réglementaires quant à la prise en compte de ce type de projet dans les documents d'urbanisme. La commune transmettra les références cadastrales du projet et AUA contactera les services de la DDT et de la Chambre d'Agriculture afin de recueillir leurs recommandations à ce niveau.

Règlement - Stationnement

- La question du stationnement en zone UAa apparaît particulièrement sensible. Les caractéristiques du tissu urbain limitent fortement les possibilités de créer de nouveaux stationnements sur les ténements et les parcs de stationnement public n'ont pas beaucoup de capacités pour absorber du stationnement lié à la création de nouveaux logements. AUA essaiera de proposer une rédaction permettant à la commune d'arbitrer en fonction des projets.
- Le seuil de 45 m² de surface de plancher par place de stationnement à créer qui est proposé pour les constructions résidentielles apparaît trop bas. Il sera prescrit 2 places/logement pour le logement individuel (le garage comptera pour une place) et un ratio différent sera proposé pour le logement collectif.
- La règle proposée pour le stationnement 2 roues sera simplifiée.
- Le règlement n'imposera pas de surfaces ou de cotations à respecter pour les places de stationnement automobiles comme cycles.

Règlement – Caractéristiques des voies et accès et réseaux

- Au vu du caractère redondant des règles équipement/réseau entre les différentes zones, une structure du règlement les centralisant dans un titre à part sera proposée (de la même manière que les règles d'aspect des constructions).
- Plutôt qu'une règle quantitative de recul des portails par rapport à l'alignement du domaine public (règle visant à éviter que les automobilistes doivent stationner leurs véhicules sur la route

le temps d'ouvrir manuellement leurs portails et rentrer leurs véhicules sur leurs terrain), une rédaction qualitative plus souple sera proposée afin de conditionner le recul du portail.

- La rédaction imposant l'aménagement sur chaque parcelle d'un espace permettant aux véhicules d'effectuer un demi tout sera supprimée.
- En zones A et N, les rédactions imposant une conception des installations d'assainissement anticipant un éventuel raccordement ultérieur à un réseau collectif seront supprimées.
- Les rédactions encadrant la gestion des eaux de vidanges des piscines seront supprimées. En l'état, la réglementation n'autorise normalement pas leur déversement ni dans les réseaux pluviaux ni dans les réseaux eaux usées. AUA contactera le service eau-assainissement de GBA afin de recueillir son avis sur la question.
- Lorsqu'une règle du document mentionne des réseaux d'assainissement collectif, il sera systématiquement précisé que les nouveaux réseaux seront tous de types séparatifs.

Règlement – Aspect des constructions

- La hauteur totale autorisée pour les clôtures sera portée de 1,6m à 1,8m comme dans le PLU en vigueur et la hauteur maximum des murs bahuts sera de 0,8m.
- La commune souhaite conserver la règle imposant de doubler les murs/grillages de clôtures de haies végétales en limite du domaine public mais veut permettre une plus grande souplesse en limite séparative.

Potentiel foncier

- La dent creuse DC2 située juste à côté de la mairie avait été évacuée du potentiel foncier pour production de logements car elle fait l'objet d'un portage foncier par l'EPFL pour un projet d'équipement public. La commune privilégie finalement la réalisation d'une opération de logements sur le terrain.
- Un potentiel en « mutation urbaine » sera inscrit sur l'annexe qui a été intégrée au périmètre de l'OAP « Hirondelles ».

Orientations d'aménagement et de programmation

- La partie Nord de l'OAP Pré-Joli fera l'objet d'un phasage afin d'éviter la commercialisation d'un trop grand nombre de logements d'un coup lors de la réalisation de l'opération. De plus, cette partie sera adaptée afin de proposer une urbanisation plus aérée, avec moins de logements et une frange verte au contact du lotissement des Coquelicots plus épaisse.
- L'échéancier intégré au document des OAP privilégiera l'urbanisation des terrains que la commune possède, ce qui garantit le lancement des opérations. Les terrains privés faisant potentiellement l'objet d'une rétention seront mis à l'urbanisation dans un second temps.
- Pour l'OAP Hirondelles, la commune souhaite conserver une programmation reposant sur une hypothèse de taille moyenne de logements de 80 m² pour le logement collectif, ce qui est plus attractif pour des jeunes ménages.

Prochaines réunions

- Réunion publique le Jeudi 25 Juin à 19h.