

RÉUNION : CONSOMMATION ET CAPACITÉS FONCIÈRES (RÉSIDENTIEL)

LE 23/02/2022

COMMUNE DE : *Sainte Julienne*

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

REUNION N° :            DU : *23/02/2022.*



PARTICIPANTS	QUALITE	SIGNATURES
LEMAIRE Jérôme	adjoint de la mairie	<i>[Signature]</i>
BOETHOU Fabrice	agriculteur	<i>[Signature]</i>
STRIPPOLI Nathalie	Conseillère mun.	<i>[Signature]</i>
PERJER Nicolas	Conseiller municipal	<i>[Signature]</i>
CAILLAUD Isabelle	Conseillère municipale	<i>[Signature]</i>
JOLIVET Baptiste	Agence 01	<i>[Signature]</i>
FARNOUX Gabrielle	Urbaniste Agence ZBR	<i>[Signature]</i>
DUONG Catherine	urbaniste	<i>[Signature]</i>

**Ordre du jour :**

La réunion porte sur l'analyse de la consommation foncière depuis 2008 (volet résidentiel). Une réunion ultérieure portera sur la consommation foncière incluant l'économie et les équipements. Le PLU est dans l'obligation d'analyser la consommation foncière passée et le potentiel foncier restant afin de justifier notamment les besoins à venir sur la commune en matière de logements.

La présentation du jour se décompose en trois parties :

- Etat des lieux de la consommation foncière depuis la date d'approbation du PLU en vigueur, entre 2008 et 2021 sur le volet résidentiel et explication de la méthodologie de travail. L'objectif est de comprendre comment s'est déroulée la dynamique de construction ces dernières années pour en faire ressortir la tendance passée et les premiers enjeux en termes de production de logements ;
- Après le report de la consommation foncière effectuée depuis 2008, il s'agira de repérer le potentiel urbanisable à partir du PLU en vigueur pour la période 2021-2030 ;

- Définition des besoins de développement de la commune en considérant les orientations du SCOT BUCOPA et les variables locales. A partir de cela, il sera alors possible d'évaluer les besoins et les ressources en foncier constructible.

*Remarque* : Cette étude a été réalisée à partir des données transmises par la commune mais une quinzaine de permis de construire n'ont pas pu être intégrés à cette analyse en raison d'un problème de repérage. Ces chiffres sont donc amenés à évoluer (avec plus de précision), mais l'important est de mettre en évidence la tendance générale.

## **1. Consommation foncière**

Rappel : le SCOT BUCOPA, document supra communal, définit des objectifs de développement pour la commune de Sainte-Julie entre 2016 et 2030. Il se base pour cela sur la définition de l'enveloppe urbaine, qui correspond aux « *limites actuelles des villes, villages et hameaux avec un principe de continuité urbaine l'enveloppe urbaine est une délimitation, une ligne continue* » qui contient un ou plusieurs espaces urbains, formant un ensemble morphologique cohérent. Elle concerne le centre bourgs ainsi que les villages importants au sein d'une même commune qui seuls ont vocation à se développer ». Pour chaque commune, le SCOT BUCOPA établit une « enveloppe urbaine de référence » dénommée « Carte de l'état 0 ». Ce document sert de référence pour établir la nature des zones prévues à l'urbanisation. Ainsi, les zones prévues à l'urbanisation contenues dans l'enveloppe urbaine sont considérées comme des « dents creuses » ou des « espaces interstitiels » qu'il est possible de combler. En dehors de cette enveloppe urbaine, les zones prévues à l'urbanisation sont considérées comme en « extension » et leur mise en œuvre doit être compatible (et non conforme) aux préconisations du SCOT pour la commune de Sainte-Julie.

Ainsi, l'enveloppe urbaine de Sainte-Julie inclut le bourg, le Mas Dupuis et le Trolliet. La plaine Robert ne fait pas partie de l'enveloppe urbaine définie par le document supra communal.

Voici donc la consommation foncière recensée dans les différentes structures urbaines de Sainte-Julie (sans la prise en compte de 15 PC qui n'ont pas été comptabilisés pour cause d'un problème de repérage) pour la période 2008-2021 :

### **Le bourg:**

- PC : **38** logements sur une surface de **2,7 ha** environ
- PA : **2** logements sur une surface de **0,3 ha**
- DP en vue de construire : **8** logements sur **0,7 ha**

Nombre de logements : **48** logements sur une surface de **3,7 ha**

- ✓ dont en densification : **3,7 ha**
- ✓ dont en extension : **0 ha**

### **Mas Dupuis :**

- PC : **17** logements sur une surface de **1,7 ha** environ
- PA : **2** logements sur une surface de **0,2 ha**
- DP en vue de construire : **8** logements sur **0,4 ha**

Nombre de logements : **27** logements sur une surface de **2.3 ha**

- ✓ dont en densification : **1,9 ha**

- ✓ dont en extension : **0,4** ha

#### **Le Trolliet :**

- PC : **19** logements sur une surface de **1,8** ha environ
- PA : **0** logement
- DP en vue de construire : **4** logements sur **0,6** ha

Nombre de logements : **23** logements sur une surface de **2,4** ha

- ✓ dont en densification : **2.4** ha
- ✓ dont en extension : **0** ha

*(La commune fait remarquer une erreur dans le support de présentation quant au chiffre renseigné sur la surface investie en densification. En effet, il s'agit de 2.4 ha en densification au lieu de 2ha. Le cabinet prend note de cette remarque).*

#### **La plaine Robert :**

- PC : **5** logements sur une surface de **0,3** ha environ
- PA : **5** logements sur une surface de **0,2** ha environ
- DP en vue de construire : **0** logement

Nombre de logements : **10** logements sur une surface de **0,5** ha

- ✓ dont en densification : **0** ha
- ✓ dont en extension : **0,5** ha

(pour rappel, ce secteur est considéré comme étant hors de l'enveloppe urbaine définie par le SCOT BUCOPA, donc la consommation effectuée depuis 2016 est considérée comme de l'extension).

#### **L'analyse effectuée par secteurs permet d'estimer la consommation foncière totale à l'échelle de la commune entre 2008-2021 :**

- PC : **79** logements sur une surface de **6,4** ha environ
- PA : **9** logements sur une surface de **0,7** ha environ
- DP en vue de construire : **20** logements sur une surface de **1,7** ha environ

Nombre total de logements : **108** logements sur une surface de **8,8** ha

- ✓ dont en densification : **7,9** ha
- ✓ dont en extension : **0,9** ha

Cela représente en moyenne **820** m<sup>2</sup>/logement, une densité de **12** logements/ha et un rythme de construction de **8** logements/an.

Sur ces dix dernières années, soit entre 2012 et 2021, on compte **82** logements sur une surface de **5.6** ha (dont 4.7 ha en densification et 0.9 ha en extension).

L'ensemble de ces chiffres paraissent cohérents au regard de la commune.

Ce premier volet permet de constater qu'une part importante des constructions neuves a été réalisée dans le Bourg (45% des logements) et le secteur du Mas Dupuis (29%). De 2008 à 2021, la consommation foncière a été effectuée principalement en densification (7.9 ha) avec peu de surfaces consommées en extension (0.9 ha).

## **2. Projections 2021-2030 sur la base du PLU en vigueur**

Il s'agit ici de repérer le potentiel urbanisable encore permis par le PLU en vigueur d'ici 2030, grâce au report de la consommation foncière passée depuis 2008, au repérage des zones 1AU et des espaces de dents creuses (c'est-à-dire des espaces interstitiels qui pourraient être densifiés). Le représentant de l'agence départementale de l'Ain indique qu'il n'est pas pertinent de considérer les zones 2AU. En effet, le PLU ayant été approuvé en 2008, les zones 2AU ont donc plus de 9 ans. Or, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être révisé pour permettre l'urbanisation d'une zone 2AU de plus de 9 ans. Les zones 2AU de plus de 9 ans ne peuvent donc pas être considérées comme un potentiel urbanisable au regard du PLU en vigueur d'ici 2030. Pour information, l'âge de la zone 2AU à prendre en compte est désormais de 6 ans, au lieu des 9 ans applicables avant la Loi Climat et Résilience, pour tout document d'urbanisme approuvé au 1<sup>er</sup> Janvier 2018.

Le potentiel urbanisable au regard du PLU en vigueur d'ici 2030 présenté ci-dessous a été ajusté par rapport à ce qui a été présenté, et ce pour prendre en compte le décompte des zones 2AU :

### **Bourg :**

- Dents creuses :1,8 ha
- 1AU : 2,8 ha

Potentiel foncier permis par le PLU en vigueur : **4,6** ha

### **Mas Dupuis :**

- Dents creuses : 1,1 ha
- 1AU : 0 ha

Potentiel foncier permis par le PLU en vigueur : **1,1** ha

### **Trolliet :**

- Dents creuses : 0,3 ha
- 1AU : 0 ha

Potentiel foncier permis par le PLU en vigueur : **0,3** ha

### **La Plaine Robert :**

- Dents creuses : 0,7 ha
- 1AU : 0 ha

Potentiel foncier permis par le PLU en vigueur : **0,7** ha

### **L'analyse effectuée par secteurs permet d'estimer le potentiel urbanisable au regard du PLU en vigueur d'ici 2030 :**

Potentiel foncier dédié au logement et permis par le PLU en vigueur sur la commune : **6,7** ha

- dont **3,9** ha d'espaces interstitiels (DENSIFICATION)
- dont **2,8** ha de zone 1AU (EXTENSION)

Ce potentiel foncier dépasse les besoins (comparatif avec la tendance ces 10 dernières années) notamment en terme de foncier en extension. Il est principalement localisé au niveau du bourg et du

Mas Dupuis. Malgré une consommation passée importante en densification (DC), il reste encore un potentiel non négligeable en dents creuses.

L'urbaniste rappelle que l'analyse des dents creuses sera à préciser, compléter avec un travail ultérieur sur le terrain (phase 2).

### **3. Les besoins de développement sur la commune**

Afin d'évaluer les besoins et les ressources en foncier constructible, il est d'abord nécessaire d'estimer le nombre d'habitants supplémentaires d'ici 2030 et le nombre de logements nécessaires qui en découle. Le nombre de logements à produire doit prendre en compte le desserrement des ménages constaté sur la commune de Sainte-Julie. Il existe en effet un phénomène de desserrement des ménages à l'échelle de la commune mais il s'agit d'une tendance beaucoup plus forte à l'échelle nationale.

L'analyse présentée met en avant 2 hypothèses fondées sur la dynamique locale :

- **Hypothèse A** : Si la tendance se base sur la **période 2013-2018 (soit 5 ans)**, Sainte-Julie aurait **1279** habitants en 2030 (+19hab/an depuis 2018) avec un nombre moyen de **2,69** habitants par ménage (une baisse de 0.004 pt/an depuis 2018).
- **Hypothèse B** : Si la tendance se base sur la **période 2008-2018 (soit 10 ans)**, Sainte-Julie aurait **1303** habitants en 2030 avec un nombre moyen de **2,58** habitants par ménage (une baisse de 0.013 pt/an). Dans ce scénario, le nombre d'habitants en 2030 et le phénomène de desserrement des ménages est plus important.

En appliquant le taux de croissance annuel moyen de 0.81% fixé par le SCOT BUCOPA, la commune accueillerait **1158** habitants en 2030. La commune indique qu'en 2030, ce nombre sera largement dépassé car la commune compterait à ce jour plus de 1100 habitants environ. Ce nombre sera à confirmer par la commune. Ainsi, les projections d'ici 2030 se rapprocheraient plutôt de l'hypothèse B.

En considérant donc les orientations du SCOT, un desserrement des ménages plus important avec une baisse de 0.013pt/an, soit une taille des ménages de 2.58 en 2030, la commune devrait prévoir 27 logements supplémentaires pour pallier uniquement ce phénomène de décohabitation, et 48 nouveaux logements pour l'arrivée de nouveaux habitants. Le nombre total de logements à créer pour la période 2016-2021 s'élèverait donc à **75** logements (soit 5PC/an).

Parmi les 75 logements à produire sur la période 2016-2030, 34 logements soit 45% des nouvelles constructions devront être comprises dans l'enveloppe urbaine et 41 logements soit 55% pourront être prévus en extension. Le SCOT précise que les objectifs de logements peuvent être réévalués à l'échelle de la commune : ils peuvent être dépassés mais sans pouvoir augmenter une consommation foncière supérieure à celle prévue par SCOT (p.46 DOO).

Avec une densité de **17** logements à l'hectare fixée par le SCOT, l'emprise foncière en extension allouée par le document supra communal est de l'ordre de **2,4** ha en extension entre 2016 et 2030.

Or, l'analyse des permis de construire démontre que 61 logements ont été produits sur 4,5 ha de foncier dont 0,4 en extension entre 2016 et 2021. En décomptant la consommation passée depuis 2016, il resterait aujourd'hui 2ha de potentiel foncier en extension d'ici à 2030 pour la commune. L'urbaniste rappelle que ces chiffres ne prennent pas en compte la quinzaine de permis de construire qui n'ont pas pu être repérés. Il est également précisé qu'il est possible d'investir l'intégralité des dents creuses et qu'il n'est pas possible de dépasser l'allocation allouée en extension. L'analyse présentée doit être certainement nuancée au regard de la Loi Climat et Résilience dont l'objectif est de réduire par 2 les surfaces imperméabilisées dans les dix prochaines années. Comme évoqué, si la consommation passée s'est principalement opérée en densification, il reste encore un potentiel important de dents creuses contenues dans l'enveloppe urbaine (3.9 ha environ). Le potentiel en dents creuses combiné à l'allocation restante en extension de 2ha constituent un potentiel urbanisable total d'environ 5ha pour le projet de PLU. Il est conseillé de s'entretenir avec les représentants du SCOT BUCOPA pour confronter cette première analyse avec les orientations du SCOT et les modalités de prise en compte de la Loi Climat et résilience dans le document supra communal. L'urbaniste rappelle à nouveau que le travail d'identification des dents creuses identifiées par photo aérienne sera affiné par une vérification sur le terrain. De fait, le potentiel identifié ce jour risque d'évoluer.

La commune indique qu'elle souhaite continuer son développement en suivant la tendance actuelle. Elle fait remarquer ces derniers temps une baisse de la demande de permis de construire.

#### **4. Loi climat et résilience**

Pour clore la séance, les principaux objectifs de la « Loi Climat et Résilience » sont présentés. Cette loi datant du 22 Aout 2021 est une vraie révolution pour la pratique de la planification. Elle introduit notamment l'objectif de 0 artificialisation nette (ZAN), d'ici 2050. L'objectif est de réduire par 2 les surfaces imperméabilisées/en extension pour les 10 prochaines années par rapport aux 10 précédentes. Les objectifs seront d'abord traduits à l'échelle de la région, puis par les SCoT, et enfin par les PLU. Au plus tard, les PLU devront intégrer les obligations de la loi en 2026. Cette loi oblige aussi les communes à faire un état des lieux des consommations foncières de leur territoire tous les 3 ans environ. Cette loi va véritablement changer la façon de construire les communes, mais nous attendons les décrets d'application qui devront sortir d'ici peu de temps. Les chiffres concernant l'artificialisation des sols seront également à considérer dans le cadre de cette analyse (portail de l'artificialisation des sols du gouvernement).

#### **Suite de la procédure :**

La prochaine réunion portera également sur l'analyse foncière (logement, équipements, économie, prise en compte des échanges à venir avec les représentants du SCOT BUCOPA).