

RÉUNION : CONSOMMATION ET CAPACITÉS FONCIÈRES (RÉSIDENTIEL)

LE 18/05/2022

Ordre du jour :

PARTICIPANTS	QUALITE	SIGNATURES
LEITAIRE Jérôme	Adjoint de la maire de 3 ^{ème} Julie	
MARTHAUD Fabrice	agriculteur	
PERIER Nicolas	Conseiller Municipal	
Lionel CHAPPELLAZ	Floire	
Isabelle Coillaud	Conseillère Municipale	
JOLIVET Baptiste	ADIA 01	
DJONG Catherine	Urbaniste	
Ramel J. Luc	ZBR	
ADAT Xavier	Conseiller Municipal	

La réunion porte sur l'actualisation de l'analyse de la consommation foncière présentée précédemment suite aux derniers échanges avec le représentant du SCOT BUCOPA. Elle porte également sur l'analyse de la consommation foncière sur les volets relatifs aux équipements et à l'agriculture. Comme évoqué lors des dernières réunions, 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 les volets relatifs au résidentiel, aux équipements et à l'agriculture ;
- 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 2022-2030 ;
- 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 en décomptant la consommation foncière depuis le pas de temps du SCOT BUCOPA.

Considérant que la méthodologie avait été présentée lors de la dernière réunion, le bureau d'études ne s'est donc pas attardé à nouveau sur ce point.

1. Consommation foncière

Pour la période 2008-2021, la consommation foncière recensée dans les différentes structures urbaines et qui prend en compte les dernières données communales transmises par la commune (à

savoir une quinzaine de PC qui n'avait pas pu être comptabilisée pour cause d'un problème de repérage) est la suivante :

Le bourg:

- PC : **42** logements sur une surface de **2,8 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 : **52** logements sur une surface de **3,7** ha

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

Mas Dupuis :

- PC : **21** logements sur une surface de **1,9 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 : **31** logements sur une surface de **2.5** ha

- ✓ dont en densification : **2** ha
- ✓ dont en extension : **0,5** ha

Le Trolliet :

- PC : **21** logements sur une surface de **2,3** ha environ
- PA : **0** logement
- DP en vue de construire : **4** logements sur **0,6** ha

Nombre de logements : **25** logements sur une surface de **2,9** ha

- ✓ dont en densification : **2.9** ha
- ✓ dont en extension : **0** ha

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

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

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

Suite à la réunion en date du 07/04/2022 avec le représentant du SCOT BUCOPA, il s'agirait de ne pas considérer les permis de construire délivrés sur ce secteur comme de la consommation de foncier en extension. En effet, le SCOT considère que ces constructions négligeables en nombre, sont inscrites dans l'empreinte urbaine du hameau en dépit du fait qu'elles se situent hors de l'enveloppe urbaine identifiée par le SCOT.

L'analyse effectuée par secteurs permet d'estimer la consommation foncière totale à l'échelle de la commune depuis l'approbation du PLU en vigueur soit entre 2008-2021 :

- PC : **89** logements sur une surface de **7.3** 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 : **118** logements sur une surface de **9.7** ha

- ✓ dont en densification : **9,2** ha
- ✓ dont en extension : **0,5** ha

L'analyse effectuée par secteurs permet également d'estimer la consommation foncière totale à l'échelle de la commune sur ces dix dernières années :

Sur ces dix dernières années, soit entre 2012 et 2021, on compte **88** logements sur une surface de **5.9** ha (dont 5.4 ha en densification et 0.5 ha en extension).

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 (30%). La consommation foncière a été effectuée principalement en densification (5.4 ha) avec très peu de surfaces consommées en extension (0.5 ha). De plus, la dynamique constatée ces dix dernières années correspond à un rythme moyen de construction de 9 logements/an avec une densité de 15 logements/ha. La taille des lots relative aux constructions délivrés ces dix dernières années est de l'ordre de 667 m².

Il convient de préciser que les chiffres de cette consommation correspondent aux opérations d'aménagement et de construction ayant eu pour effet d'artificialiser des terrains naturels ou agricoles ou de terrains non-investis en zone urbaine. Les opérations de création de logement ou changements de destination de locaux n'ayant pas impliqué d'artificialisation de terrain ne sont pas ici pris en compte ici. La commune a indiqué dernièrement les projets en cours de réflexion. Pour le moment, l'urbaniste ne les a pas comptabilisés dans l'analyse de la consommation foncière. Toutefois, ils devront être pris en compte dans les calculs s'ils étaient amenés à se concrétiser.

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

L'analyse effectuée par secteurs permet également d'estimer la consommation foncière totale à l'échelle de la commune depuis le pas de temps du SCOT BUCOPA soit de 2016 à Mai 2022 :

Depuis 2016 à aujourd'hui, **66** logements ont été construits sur une surface de **4.7 ha** (dont **4.2 en densification** et **0.5 ha en extension**).

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

Comme évoqué précédemment, 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). Suite à la dernière réunion, les zones 2AU qui ont ici plus de 9 ans ne sont pas considérées comme un potentiel urbanisable au regard du PLU en vigueur d'ici 2030.

Le potentiel urbanisable au regard du PLU en vigueur d'ici 2030 est présenté ci-dessous :

Bourg :

- Dents creuses :1,7 ha
- 1AU : 2,8 ha

Potentiel foncier permis par le PLU en vigueur : **4,5** ha

La commune identifie les parcelles AA 243 et AA 244 (actuelle zone 1AU en partie) comme des tènements stratégiques au regard de leur localisation à proximité du bourg et des réseaux. A ce jour, il n'y a pas de rétention foncière sur les secteurs ciblés.

Mas Dupuis :

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

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

Trolliet :

- Dents creuses : 0,2 ha
- 1AU : 0 ha

Potentiel foncier permis par le PLU en vigueur : **0,2** 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 : **6,5** ha

- dont **3,7** ha d'espaces interstitiels (DENSIFICATION)
- dont **2,8** ha de zone 1AU (EXTENSION)

Ce potentiel foncier dépasse légèrement les besoins (comparatif avec la tendance ces 10 dernières années) notamment en terme de foncier en extension. Pour rappel, la consommation foncière ces dix dernières années est de l'ordre de 5.9 ha dont 5.4 en densification et 0.5 ha en extension. Ce potentiel foncier 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.

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. Comme évoqué précédemment, le nombre de logements à produire doit prendre en compte le desserrement des ménages constaté sur la commune de Sainte-Julie (le desserrement des ménages ou réduction de la taille des ménages résulte par exemple des divorces, des phénomènes de décohabitation, du vieillissement des ménages...). Ce phénomène de décohabitation à l'échelle de la commune implique la création de logements supplémentaires.

L'analyse présentée met en avant 2 projections hypothétiques basées 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. Pour rappel, la commune avait déjà indiqué qu'en 2030, ce nombre sera largement dépassé car la commune compterait à ce jour plus de 1100 habitants environ. Ainsi, les projections d'ici 2030 se rapprocheraient plutôt de l'hypothèse B (dynamique démographique plus affirmée).

En considérant donc les orientations du SCOT, un desserrement des ménages plus important (hypothèse B) 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 **66** logements ont été produits sur **4,7** ha de foncier dont **0,5 ha** en extension entre 2016 et Mai 2022. En décomptant l'allocation en extension consommée depuis le pas de temps du SCOT BUCOPA à l'emprise foncière en extension allouée pour la commune, il resterait donc **1.9 ha** de foncier en extension pour répondre aux besoins à venir. Les urbanistes rappellent qu'il n'est pas possible de dépasser l'allocation allouée en extension. Les orientations du SCOT BUCOPA précisent 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 le SCOT. Au regard de la Loi Climat et Résilience, la question se pose quant au devenir des dents creuses. Au regard de l'incertitude quant à l'interprétation de cette nouvelle loi, le SCOT n'a pas pu se positionner quant au devenir des dents creuses, à ce stade de la révision générale.

4. Loi Climat et Résilience

Des échanges avec le représentant de l'Agence Départementale de l'Ain ont permis de clarifier certains points évoqués lors des dernières réunions. Ainsi, en termes de calendrier et selon une logique descendante, les SCoT ont jusqu'au 22/10/2022 pour transmettre leurs objectifs aux régions. Les régions auront jusqu'au 22/02/2024 pour modifier les SRADDET. Les SCOTs auront jusqu'en 2026 pour

intégrer ces objectifs dans le Documents d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Par la suite, les PLU auront jusqu'en 2027 pour être compatibles avec ces derniers. Le représentant de l'Agence Départementale de l'Ain indique que si les délais ne sont pas respectés, les zones à urbaniser (AU) des PLU seront bloquées et ne pourront s'ouvrir à l'urbanisation.

De 2021 à 2031, soit sur les dix prochaines années, l'analyse sera faite **sur la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers et non pas sur l'artificialisation**. La notion d'artificialisation sera utilisée dans le comptage qu'à partir de 2031 car le référentiel est toujours en cours de réalisation (disponible théoriquement en 2024). La notion d'artificialisation est beaucoup plus large comme annoncée dans les décrets du mois d'avril 2022. Il est également indiqué que le caractère linueux n'a pas été retenu pour la définition des surfaces non artificialisées dans les décrets finaux.

Points annexes :

La commune indique le souhait de relocaliser la mairie, la bibliothèque, le monument aux morts sur le tènement du silo. Il est également question d'implanter 21 logements (dont une part de logements sociaux à définir), 2 locaux commerciaux sur ce secteur (de type boulangerie/coiffeur). En ce qui concerne, les activités, la commune n'a pas connaissance de projets. La commune manifeste son attention d'améliorer la mobilité à l'échelle de son territoire (intention d'intégrer les terrains communaux au Nord pour participer à cet objectif). Le bureau d'études propose d'élaborer un schéma reprenant les tracés existants et les tracés en cours d'études pour déterminer des liaisons stratégiques. Les problématiques sur la sécurisation du bourg sont également évoquées (flux important, traversée du bourg par les poids lourds). La commune fait remarquer une baisse de la population qui se traduit selon elle par une diminution du nombre d'enfants scolarisés dans l'école primaire (144 élèves en 2018 contre 117 élèves en 2022). La commune indique qu'elle a connu une certaine dynamique de constructions de logements ces dernières années et que ce phénomène s'accompagne d'une tendance à la revente.

Suite de la procédure :

La prochaine réunion portera également sur la synthèse du diagnostic et ses premiers enjeux (réunion du 15/06/2022).

Demande de données à transmettre au bureau d'études :

- Permis de construire sur le projet de 4 logements (mairie)
- Plan de mobilités de la Communauté de Communes et études en lien avec cette thématique