

**COMMUNE DE LESCHEROUX**  
**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**REUNION N° 5 DU 12 OCTOBRE 2022 EN MAIRIE A 14 H 30**

PRESENTS    EXCUSES

COMMUNE DE LESCHEROUX			
M. NICOLIER	Maire	✘	
M <sup>me</sup> PETITJEAN	Adjointe au maire	✘	
M. FAUSSURIER	Adjoint au maire	✘	
M. THENOZ	Adjoint au maire et exploitant agricole	✘	
M. CHEVAILLER	Conseiller municipal		✘
M. PERNET	Conseiller municipal		✘
URBANISTE			
M. GERGONDET	Atelier Gergondet	✘	

**Monsieur le Maire** ouvre la séance et remercie les participants.

Le compte rendu de la réunion n° 4 du 7 septembre 2022 n'appelle pas d'observation.

**Monsieur le Maire** rappelle que la présente réunion a pour objet la suite de l'atelier sur le village.

**Les participants** continuent l'étude d'un document de travail « logements - consommation foncière » préalablement préparé par Monsieur GERGONDET, structuré en trois phases :

- L'évolution passée ;
- La situation actuelle ;
- L'évolution future.

## **EVOLUTION PASSEE**

**Monsieur GERGONDET** présente une analyse distinguant :

- L'évolution de la population ;
- L'évolution des logements ;
- L'évolution de la consommation foncière, établie à partir des opérations ayant consommé des espaces naturels, agricoles et forestiers en dehors des enveloppes bâties, sur la période de 2015 (« état 0 » du SCOT) à 2022.

Cette analyse est notamment établie à partir :

- de données INSEE sur l'évolution de la population, le solde naturel et migratoire, la structure démographique et les logements, en comparant les statistiques communales à celles de Grand Bourg Agglomération (GBA) ;
- des permis de construire depuis 2005, date d'approbation de la carte communale, précédemment recensés en mairie et cartographiés, en détaillant les formes d'habitat et les surfaces consommées correspondantes ;
- de la délimitation des enveloppes bâties de l'« état 0 » du SCOT de 2015 préalablement communiquée par Monsieur VUARAND (GBA).

Il souligne que :

- Les observations sur la croissance de la population et l'évolution de sa structure montrent que :
  - Après une longue et progressive régression depuis 1900, comme dans la plupart des communes rurales, la population a régulièrement augmenté depuis 1982 :
    - de 1975 à 2008, elle résulte de l'installation de nouveaux résidants, qui a largement compensé le solde naturel négatif ou nul ;
    - depuis 2008, cette tendance s'est inversée avec un solde naturel positif qui a pallié le solde migratoire devenu négatif ;
    - La population a globalement vieilli depuis 1999, bien qu'elle apparait en 2019 légèrement plus jeune que celle observée sur GBA ;
  - La commune est concernée par le phénomène de décohabitation ;
- Une cinquantaine de logements a été produite depuis 2005, majoritairement sous forme de logements individuels, dont aucun logement social ;
- La consommation foncière constatée est très inférieure à l'allocation de 2,5 ha inscrite au SCOT de 2015 à 2035 pour les extensions résidentielles (hors mobilisation des dents creuses, du bâti vacant et des projets de réhabilitation).

Les représentants de la Municipalité constatent que la commune doit, face au constat du vieillissement de la population, privilégier l'accueil de jeunes ménages notamment pour préserver l'effectif scolaire.

Monsieur GERGONDET recommande en ce sens, comme le prévoit le SCOT, de favoriser une diversification des formes d'habitat sous forme d'opérations d'aménagement, bien étudiées en amont, qui permettront de maintenir les parcours résidentiels et ainsi de favoriser l'installation de jeunes ménages.

Monsieur le Maire est favorable. Il constate que des jeunes issus de la commune souhaitent s'y installer, lorsque leur activité professionnelle le permet. Il souligne que la production de logements diversifiés et de taille modérée, dont des logements groupés, répond aux évolutions sociétales.

Les représentants de la Municipalité relèvent que les logements locatifs sociaux (Semcoda et Logidia) et communaux, majoritairement occupés par des personnes jeunes et âgées, restent très peu vacants. Ils constatent que les demandes de locations sont satisfaites et que le marché locatif est équilibré. Ils n'estiment donc pas nécessaire de renforcer l'offre en logements locatifs sociaux sur la commune.

Ils constatent par ailleurs que très peu de divisions de terrains bâtis ont été observées depuis 2005 sur la commune.

Monsieur GERGONDET observe que ce phénomène est susceptible d'augmenter dans les prochaines années, comme cela est observé sur de nombreuses communes, ce dont ils conviennent.

## SITUATION ACTUELLE

Monsieur GERGONDET présente l'analyse de la situation actuelle, fondée sur :

- Une délimitation de l'enveloppe bâtie existante du village, qu'il a étudiée à partir de la méthodologie promue par le SCOT déclinée à l'échelle locale. Cette enveloppe bâtie :
  - diffère de l'« état 0 » du SCOT notamment pour :
    - inclure les opérations réalisées depuis 2015 en dehors de celui-ci ;
    - exclure le foncier trop « lâche » et des bâtiments agricoles ;
  - est plus restreinte que la zone constructible de la carte communale, qui permet de nombreuses extensions de celle-ci.

Monsieur GERGONDET rappelle d'ailleurs que, lors de la réunion de lancement, Monsieur VUARAND (GBA) a souligné :

- l'obligation de localiser les éventuelles extensions résidentielles uniquement au bourg, ce qui exclut toute extension de hameaux ;
  - que les capacités foncières inscrites en extension du village dans la carte communale sont largement surdimensionnées au regard de l'allocation inscrite au SCOT, et devront nécessairement être réduites dans le futur PLU ;
- Une estimation des capacités en logements (cartographiées) par :
    - densification et mutation de cette enveloppe bâtie, par divisions de terrains bâtis et au sein de « dents creuses » ;
    - changements de destinations d'anciens bâtiments agricoles dans les écarts, sous réserve de respecter divers critères, dont :
      - Leur valeur patrimoniale ;
      - L'absence d'impact notable sur l'activité agricole :
        - aucune utilisation agricole des bâtiments ;
        - aucun bâtiment d'exploitation en activité à moins de 100 mètres ;
      - Leur desserte suffisante en voirie et réseaux.

**Les représentants de la Municipalité :**

- informent qu'ils ont avancé l'inventaire des anciens bâtiments agricoles répondant à ces critères, nombreux sur la commune ;
- ne souhaitent pas limiter cet inventaire aux seuls bâtiments accueillant déjà une habitation, ce qu'ils estiment trop restrictif ;
- confirment qu'une très large partie d'entre eux sera à vocation de simples extensions de logements existants, et non de créations de nouveaux logements ;
- estiment opportun de limiter la surface de plancher pouvant faire l'objet du changement de destination pour contenir le nombre de nouveaux logements réalisables et ainsi éviter une densification excessive des espaces agricoles.

## EVOLUTION FUTURE

Monsieur GERGONDET présente des simulations synthétiques d'évolution :

- à partir de l'allocation foncière de 2,5 inscrite au SCOT de 2015 à 2035 pour les extensions résidentielles ;
- à partir des objectifs inscrits au PLH (5,3 logements/an) extrapolés à horizon du PLU, soit :
  - environ 80 logements de 2020 à 2035 ;
  - environ 70 logements de 2023 à 2035, après déduction des logements réalisés depuis 2020 et en cours.

Il rappelle qu'il convient :

- d'appuyer prioritairement la production de logements sur l'estimation des capacités, précédemment présentée, par :
  - densification et mutation de l'enveloppe bâtie du village ;
  - changements de destinations d'anciens bâtiments agricoles dans les écarts ;
- de quantifier ensuite les éventuels besoins fonciers complémentaires, en extension de cette enveloppe, tout en respectant la densité moyenne d'environ 13 logements/ha inscrite au SCOT.

Il rappelle que Madame GUIDOLIN-TALEB (DDT), lors de la réunion de lancement, a souligné la nécessaire vigilance sur la maîtrise de la consommation de l'espace, notamment dans le cadre de la loi « Climat et Résilience ».

Les représentants de la Municipalité souhaitent réfléchir à l'ensemble de ces éléments, et poursuivre l'inventaire des anciens bâtiments agricoles pouvant changer de destination.

Ainsi, lors de la prochaine réunion, les représentants de la Municipalité et Monsieur GERGONDET continueront cet atelier sur le village. Elle se tiendra en mairie le :

**Mercredi 7 décembre 2022 à 14 h 30**

Rédigé par l'Urbaniste,  
M. GERGONDET



Lu et approuvé par le Maire,  
M. NICOLIER

