

Commune de Grandris - Modification N°1 du PLU

MRAE – Avis conforme – RE COURS

Suite à l'avis conforme de la MRAE sur la modification n°1 du PLU de la commune de Grandris, et à notre discussion du 17 juin, la commune souhaite porter à la connaissance de la MRAE certains éléments complémentaires.

Vous trouverez dans ces pages des informations concernant :

- Les OAP des parcelles concernées avec des photos de situation ainsi que les contraintes d'aménagement et les estimations de densité pour ces parcelles
- Les estimations et comptage de logements vacants
- Les surfaces consommées pour de nouvelles constructions ainsi que les rénovations et réhabilitations d'anciens bâtiments
- Les modifications et ajouts dans le règlement du PLU, suite à nos discussions

1 – les OAP et contraintes d'aménagement : ces parcelles, toutes privées, sont ouvertes à l'urbanisation depuis 2011, mais non bâties à ce jour.

1.1 Secteur 1 AUb – le Bourg :

Ce secteur est constitué d'une douzaine de parcelles appartenant à 9 propriétaires différents. Certaines parcelles sont constituées, pour plus de la moitié de leur surface, de talus très pentus, empêchant toute construction, les hauteurs de déblais-remblais étant réglementées dans notre secteur. Ces parcelles totalisent 21 000m².

Le PLU de 2011 propose 15 à 20 logements minimum pour l'ensemble de ces parcelles. Il est très difficile d'accepter un permis de construire sur une parcelle, ne sachant pas comment les autres parcelles pourront être bâties et comment respecter la densité préconisée. Nous avons fait le choix de séparer ces parcelles en 3 groupes, facilitant ainsi leur urbanisation.

Secteur Est 1&2 : 5 à 7 logements – parcelles comportant d'importants talus

Secteur centre : moins de talus et de pente – densité cible : 13 logements /ha, soit 10 à 11 logements sachant que voiries et cheminements piétons sont à créer.

Secteur ouest 1 &2 : parcelles à forte pente avec des voiries à créer – 10 logements/ha soit 5 à 7 logements

En prenant la valeur basse nous avons 20 logements pour l'ensemble (conforme à la valeur haute du PLU de 2011), la valeur haute nous donnerait 25 logements, soit une augmentation de 25% par rapport au PLU 2011. Compte tenu des voiries à créer, des cheminements piétons, ce chiffre sera difficilement atteint, et est conditionné à la construction d'habitats collectifs ou groupés.

PHOTOS secteur 1 &2



Parcelle vue du bas



Même parcelle, bordée par un talus raide

1.2 Secteur 1 AUb – Le Pavillon

Il s'agit d'une parcelle de 1.3 hectare en pente raide, nécessitant de gros travaux d'aménagement. Plusieurs projets ont été discutés ces 3 dernières années et proposaient des densités plus élevées que le minimum demandé par le PLU.

Le PLU 2011 demandait 8 à 12 logements et n'avions rien modifié.

Les esquisses d'aménagement proposent 14 à 17 lots dont certains dédiés à de l'habitat collectif. D'importants travaux de voirie sont nécessaires et un cheminement piéton est obligatoire pour faciliter l'accès au centre bourg.

Nous proposons de modifier la densité pour imposer 12 à 14 logements minimum.



1.3 Secteur 1 AUb – la Tour

Deux parcelles constituent cet ensemble, pour une surface totale de 0.7 hectare.

La plus grande parcelle est très pentue et nécessitera des aménagements de voirie. Ce secteur est à la limite sud de la commune et est desservie par des voiries et un cheminement piéton facile à raccorder à la parcelle.

Le PLU 2011 prévoyait 4 à 8 logements, nous avons augmenté la valeur basse et proposons 7 à 8 logements. Compte tenu de la configuration, il ne semble pas raisonnable d'augmenter cette cible.



1.4 Secteur 1 AUb – Le Plat Marsan

Aucune modification par rapport au PLU 2011 : cette parcelle est en pente et ne nécessite pas de création de voirie.

En conclusion : Nous pouvons augmenter légèrement la cible de densité sur une grande parcelle. Nous pouvons noter que la demande est en moyenne de 1 à 2 constructions neuves par an ces 4 dernières années. Par contre nous avons une forte demande en locatif et en logements

sociaux. Actuellement, seul le secteur dit 'le Pavillon' est ciblé par les investisseurs pour construire de l'habitat collectif.

Toutes les OAP imposent des cheminements piétons et des plantations de végétaux qui doivent compenser le bilan carbone des éventuelles constructions. Il n'est guère possible d'estimer le bilan carbone en cas d'urbanisation, la commune n'ayant à ce jour aucune idée des constructions futures. Nous rappelons que toutes ces parcelles sont des terrains privés.

Par ailleurs, le SCOT en cours de révision, bien que souhaitant une densité de l'ordre de 15 à 20 logements/ha, prévoit une certaine souplesse pour nos communes rurales, au niveau de la densité attendue, compte tenu des densités actuelles et du relief des parcelles. (comme indiqué dans le projet du SCOT et discuté avec M Bruno Chaput, Directeur du SMB & Chef de Projet Scot, lors du Conseil Syndical du SMB le 20/06/2024).

2 – Les logements vacants

Nous avons effectué un **recensement en janvier 2023** et avons analysé les résultats en fonction de la connaissance de la commune des élus et agents. Le recensement a concerné 681 logements pour 1 225 habitants (1 215 retenus par l'INSEE).

Ce recensement indique 102 logements vacants ou de catégorie indéterminée, pour 681 logements répertoriés.

Parmi ces 102 logements, nous avons :

- 31 logements occupés en continu
- 5 logements insalubres pour lesquels les propriétaires ne font rien malgré une information relative aux aides à la rénovation réitérée annuellement dans le bulletin municipal
- 12 résidences secondaires
- 8 logements sociaux
- 3 logements comptés 2 fois
- 4 logements de personnes âgées qui ont emménagé à l'EHPAD peu de temps avant le recensement
- 8 logements sociaux en cours de réattribution
- 4 maisons en vente à cette époque

Il reste donc effectivement 27 logements réellement vacants répertoriés lors du recensement de janvier 2023. Une petite dizaine de ces logements sont dans les hameaux entourant le village.

Il semblerait que la 'catégorie indéterminée' élevée vienne du fait que ces logements étaient fermés le jour du recensement et / ou qu'il n'y avait pas de nom sur la boîte aux lettres ou pas de boîte aux lettres.

Par ailleurs, je vous indique le nombre de ventes de logements que nous avons vus en Conseil municipal dans le contexte du droit de préemption. Nous ne les voyons pas toutes en préemption, certaines ventes sont effectuées via la SAFER et la commune ne les comptabilise pas. Il y en a entre 2 et 4 par an qui sont de cette dernière catégorie.

Ventes vues en droit de préemption :

- 2019 : 27
- 2020 : 30
- 2021 : 28
- 2022 : 23
- 2023 : 21
- 2024 : 6 (jusqu'au 04/06/2024)

➔ Soit 114 logements vendus en 5ans 1/2 – (16.75% des logements)

Conclusion : compte tenu de cette analyse détaillée, rue par rue, 27 logements vacants pour 681 logements représentent 3.9% du parc de logements, dont 1/3 éloignés du centre bourg.

3 – Les surfaces consommées de 2011 à 2021 et réhabilitations

Entre 2011 et 2020 inclus :

- Consommation de foncier : 24 775 m² pour 13 nouvelles constructions
- Terres agricoles : 1 habitation, 1 extension d'habitation – des hangars

Réhabilitations sans consommation de foncier supplémentaire

- Réhabilitation d'anciennes fermes en habitations : 3 fermes aménagées en habitation
- Transformation d'une grange abandonnée en 1 logement
- Transformation d'un bâtiment d'usine désaffectée en 2 logements
- Aménagement d'un local d'artisan et d'un magasin : création de 3 logements et réaménagement du local artisanal
- Aménagement d'un ancien garage de cars : création de 3 logements
- Aménagement d'une ancienne ferme en salle de réception (avec 14 couchages)

Entre 2021 et mai 2024

- Permis de construire : 5 maisons individuelles
- Réhabilitation d'une ancienne école en 6 logements – tous occupés
- Réhabilitation d'un ancien commerce en 3 logements – travaux en cours
- Réhabilitation d'un ancien commerce en 1 logement – travaux en cours
- Réhabilitation d'une grande maison non occupée en 3 logements tous occupés
- Réhabilitation d'un ancien atelier en 2 logements – occupés
- Aménagement d'une grange en 1 petit logement : travaux en cours
- Aménagement d'une grange en gîte – travaux en cours
- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment de ferme en 1 maison d'habitation

En conclusion :

- Entre 2011 et 2020 : il y a eu à peu près autant de constructions neuves (13) que de réhabilitations d'anciens bâtiments en logements (12), hors salle de réception.
- Depuis 2021 : accélération des rénovations et transformations en logements : 17 logements issus de réhabilitations pour 5 constructions neuves.

Toutefois, il y a peu de biens en vente actuellement permettant de nouvelles créations de logements. Il y a toujours une forte demande dans le secteur locatif, quelques demandes de terrains constructibles, en particulier des jeunes souhaitant rester dans le secteur.

4 – Modifications additionnelles du règlement du PLU.

Article DG7 – Eaux pluviales : Nous allons ajouter :

Afin d'éviter la prolifération des moustiques et de lutter contre le développement des maladies vectorielles, la récupération des eaux pluviales et des eaux de ruissellement sur le tènement devra s'effectuer à l'aide d'un dispositif fermé. En aucun cas des eaux stagnantes à l'air libre ne seront autorisées sur les tènements.