

# PLU de SAINT-JEAN-DE-THURIGNEUX

## Compte-rendu n°12 : réunion du 27 mars 2019

### Étaient présents :

- 1 Christian BAISE, Maire
- 2 Jean-Pierre RIBAUT, adjoint
- 3 André COLLON, 1<sup>er</sup> adjoint
- 4 Baptiste JOLIVET, ADIA 01
- 5 Caroline HENGY, SCOT
- 6 Sophie GUYONNET, CCDSV
- 7 J-C AUBERT, CCDSV aménagement
- 8 Sébastien MORESCHI, CCDSV assainissement
- 9 Stéphanie PIRAD, DDT
- 10 Mickaël DIDAT, Chambre d'agriculture
- 11 Alexandre GRANDJEAN, Agriculteur
- 12 Jean-Philippe RABATEL, Fondation Vérots
- 13 Timothée BEROUD, Fondation Vérots
- 14 Cyrille DALMANT, SEMCODA
- 15 Rodolphe JOYEUX, bureau d'études Géonomie (lot 1 urbanisme)
- 16 Cédric COULON, bureau d'études Act'études (lot 1 urbanisme)

### **Ordre du jour : présentation du dossier PLU aux personnes publiques associées avant arrêt**

Les PPA ont reçu le dossier préalablement. Néanmoins, un problème technique a empêché la diffusion du diagnostic PLU. Il sera adressé aux PPA avec le rapport de présentation complet ultérieurement.

Le bureau d'études présente le PADD, le zonage, les OAP et des éléments du règlement.

### Les modifications suivantes sont apportées :

Objectifs démographiques/logements : le PLU prévoit 70 nouveaux logements, soit 7 par an. Le taux de croissance démographique correspondant est de l'ordre de 2 %/an. Ce taux semble trop élevé pour la DDT. Il est rappelé que :

- le taux autorisé par le SCOT en vigueur est de +2,5 % par an ;
- le taux sur la commune entre 2009 et 2014 était de +3,4 % par an.
- le taux envisagé est donc bien compatible avec le SCOT et plus raisonnable que celui observé récemment.

Le taux de 2 % n'est pas un « objectif » ; il est simplement le fruit de la multiplication du nombre de logements (70) par la taille moyenne des ménages retenue (2,6 personnes).  $70 \times 2,6 =$  environ 180 nouveaux habitants.

Population estimée en 2019 : 830 habitants.  $830 + 180 = 1010$  habitants d'ici 10 ans, soit un taux de croissance annuel de l'ordre de 2 %.

Logements locatifs : le PLU impose 7 logements locatifs sur l'OAP n°2 et 7 logements locatifs sociaux sur l'OAP n°1. Les objectifs en matière de logements sociaux paraissent un peu faibles pour le SCOT qui préconise 20 % de logements sociaux dans la production neuve. La commune rappelle la difficulté d'attirer des bailleurs sociaux sur le secteur et surtout l'impossibilité pour elle d'acheter des terrains au prix fort pour les céder ensuite gratuitement ou presque à un bailleur social.

Zone Ui des Douze : les activités industrielles non nuisantes seront autorisées.

Zone Ub des Douze : le SCOT souhaiterait que les nouveaux commerces soient interdits. La commune n'y est pas favorable. Aucun changement n'est apporté au règlement.

Assainissement : la CCDSV sera contactée par le bureau d'études pour faire le point sur les documents à mettre à jour ou à compléter, ou à simplement transmettre. La CCDSV se mettra également en rapport avec le bureau d'études en charge de l'étude « eaux pluviales » afin de prendre en compte l'existence de réseaux unitaires sur la commune dans le but de limiter le rejet d'eaux pluviales dans le réseau unitaire.

Natura 2000 : un examen sera fait pour les bâtiments d'exploitation situés en Natura 2000. L'objectif est de redonner un peu de « marge » au cas où les exploitants souhaiteraient agrandir leurs bâtiments.

Changements de destination : la liste n'est pas encore complète. Il conviendra d'ajouter un changement de destination pour les bâtiments de la fondation Vérots afin d'autoriser le logement (dans le but d'héberger des scientifiques).

L'UDAP avait envoyé une remarque concernant le secteur de la poype classée monument historique. Elle préconisait la mise en place d'une zone Ap autour de la poype. La DDT indique que cela ne serait à priori pas nécessaire car aucune urbanisation nouvelle n'est prévue sur le secteur. La DDT échangera néanmoins de nouveau avec l'UDAP et fera un retour à la commune sur ce point.