

PLU de SAINT-JEAN-DE-THURIGNEUX

Compte-rendu n°3 : réunion du 24 avril 2018

Étaient présents :

- 1 Christian BAISE, Maire
- 2 André COLLON, premier adjoint
- 3 Jean-Pierre RIBAUT, adjoint
- 4 Baptiste JOLIVET, ADIA 01,
- 5 Rodolphe JOYEUX, bureau d'études Géonomie (lot 1 urbanisme)
- 6 Cédric COULON, bureau d'études Act'études (lot 1 urbanisme)

Ordre du jour : Présentation des résultats de l'analyse des gisements fonciers et des premières pistes de développement urbain

Le bureau d'études présente le résultat de l'analyse des gisements fonciers : 8 dents creuses et 7 divisions parcellaires ont été retenues.

Les 8 dents creuses représentent 15800 m², soit un potentiel d'au moins 20 logements (potentiel de 1 logement par dent creuse sur les dents creuses n°1, 2, 3, 7, 8 et 9 ; au moins 8 logements sur la dent creuse n°5 (densité de 15 logements/ha) ; au moins 6 logements sur la dent creuse n°6 (15 logements/ha)).

La commune a pour objectif (selon le SCOT actuel) de créer environ 70 logements de 2019 à 2028.

Si une vingtaine peut être créée dans les dents creuses et les subdivisions parcellaires, une cinquantaine serait donc à créer en extension de l'urbanisation.

Le bureau d'études propose une seule zone d'extension à l'est du bourg (ancienne zone 2NA du POS). Selon la densité SCOT (15 log/ha) la cinquantaine de logements à réaliser nécessiterait donc un peu plus de 3 hectares.

Les dents creuses 5 et 6 sont particulièrement stratégiques.

La numéro 5 représente 5600 m² en centre-bourg. Elle sera couverte par une OAP. Différentes options sont discutées : programme de logements collectifs, programme de logements intermédiaires, équipements publics... La superficie de cette dent creuse pourrait permettre un programme mixte. La problématique du stationnement devra être bien traitée pour ne pas aggraver la situation en la matière déjà parfois compliquée dans le bourg. Les élus se réuniront prochainement pour affiner leurs choix et les feront connaître au bureau d'études.

La numéro 6 de 3900 m² pourrait servir de « porte d'entrée » à la future zone d'urbanisation future (AU) évoquée ci-dessus. Dans ce cas, son organisation et son urbanisation seront traitées dans un cadre global avec l'OAP couvrant toute la zone AU.

Le dimensionnement de la zone AU sera affiné en fonction des éléments suivants :

- nombre de logements prévus sur la dent creuse n°5 ;
- nombre de logements envisagés en réhabilitation ;

- nombre de logements envisagés dans le cadre des changements de destination.

Ces éléments permettront de déterminer par soustraction le nombre de logements à réaliser dans la future zone AU et donc la superficie de cette dernière.

Questions diverses :

Il est rappelé que la commune devra fournir le zonage de l'assainissement collectif mis à jour ainsi qu'une notice reflétant la situation actuelle de l'assainissement collectif ainsi que les évolutions envisagées. Il est nécessaire que le PLU puisse s'appuyer sur un document officiel afin de démontrer que les perspectives de développement du PLU soient bien compatibles avec les capacités du service de l'assainissement collectif.

La même logique doit être appliquée pour la gestion des eaux pluviales. Il serait nécessaire que la commune soit en mesure de fournir un zonage des eaux pluviales (document a priori obligatoire) ainsi qu'une notice explicative.

Porter à connaissance : il manque les annexes dans l'exemplaire qui a été transmis au bureau d'études.

Diagnostic PLU : les élus feront connaître leurs remarques sur le document qui leur a été envoyé.

Suites à donner :

- La commune réfléchira au nombre de logements à prévoir sur la dent creuse n°5
- La commune réfléchira aux orientations à prévoir dans le PADD pour le développement de la commune à horizon de 10 ans
- Le bureau d'études proposera des orientations pour le PADD lors de la prochaine réunion

Prochaine réunion : jeudi 24/05/2018 à 14h