



COMMUNE d'ÉLOIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte-rendu réunion
du 26 octobre 2015

Potentiel foncier

ÉTAIENT PRESENTS

M. Michel ORIEZ, Maire
M. Henri GIROL, Adjoint
M. Dominique GASPARI, Adjoint
Mme Charlotte ZILLIOX, Adjointe
M. Éric GILBERT, Conseiller

Mme Anne-Sophie PEUREUX, AUTB

En préambule, M. Oriez propose de valider à chaque commission PLU, le compte-rendu de la réunion précédente.

Mme Peureux présente l'étude sur le potentiel foncier, laquelle contient un inventaire des parcelles restant libres dans l'emprise urbaine, susceptibles d'être constructibles dans le futur PLU.

Ce travail est rendu obligatoire depuis la loi ALUR suite à l'introduction à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme d'un alinéa disposant que le rapport de présentation du PLU « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales ».

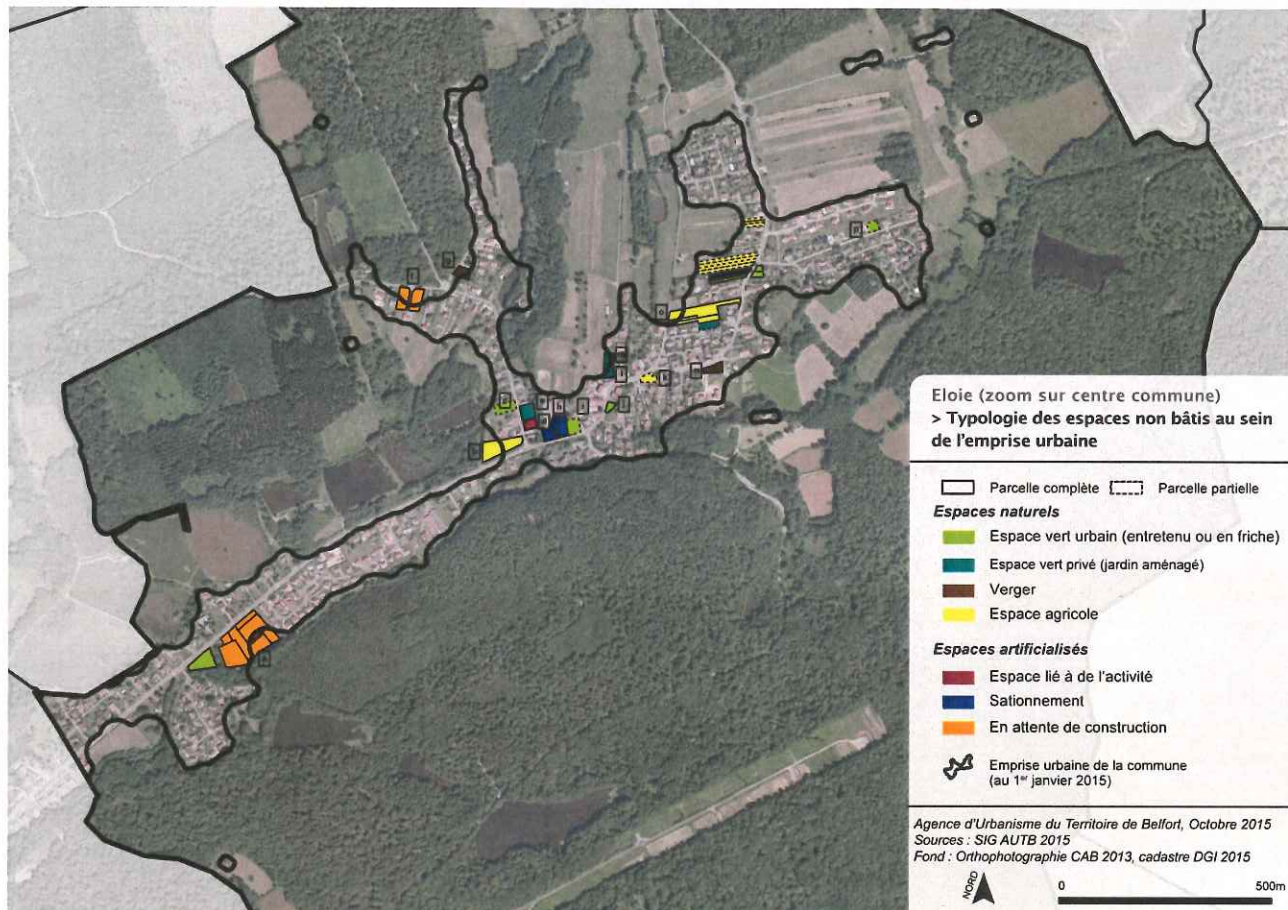
À partir du cadastre 2015 et de l'orthophoto 2013, l'AUTB a identifié les parcelles (complètes ou partielles) supérieures à 400 m².

Pour les parcelles partielles, un recul de 10 m par rapport à l'habitation principale existante a été pris en compte.

Dans un premier temps, ce repérage a été réalisé de façon cartographique, en distinguant à la fois des espaces naturels et artificialisés.

Dans un deuxième temps, des analyses plus fines ont permis de confirmer ou d'infirmer ces choix, grâce à la prise en compte des servitudes d'utilité publique présentes à Éloie, et de visites de terrain.

En dernier lieu, la présentation de la carte du potentiel foncier aux élus a permis de finaliser la démarche.



- 1- à l'espace « vert », identifié en espace vert urbain, correspond à un terrain privé situé entre la D23 et la rivière de la Rosemontoise, voisin de l'éco-point.

Il est grevé par la servitude A4 conservation des eaux et son accès appartient à la CAB.
Ce terrain doit être retiré du potentiel.

- 2- Les parcelles « en orange » (a) du futur lotissement « les Prés de Valdoie III » sont pour l'instant conservées en tant que « potentiel » (en attente de construction).
Elles devraient être urbanisées avant la fin du PLU et donc retirées du potentiel.

- 3- Le terrain « en jaune » (b) à l'angle de la Rue de Sermamagny et de la D23 est un espace agricole qui peut accueillir une ou plusieurs constructions.
Ce terrain est considéré comme du potentiel foncier.

- 4- Une parcelle partielle « en vert » (c) est validée par les élus.
Le terrain est identifié comme du potentiel foncier.

- 5- Une parcelle repérée comme un espace de stockage (d) est retirée du potentiel car incluse en totalité dans le périmètre du PPRi (Plan de Prévention des Risques Inondation).
Le terrain ne doit pas être pris en compte.

- 6- La parcelle juste au nord de la précédente (e) est un espace vert privé qui se situe également dans le périmètre du PPRi.
Elle ne doit pas être prise en compte.

- 7- En « f » deux parcelles sont inventoriées comme étant en attente d'une construction.
*L'une d'elle ne sera pas prise en compte car un projet est en cours.
L'autre sera considéré comme du potentiel.*
- 8- Le terrain (g) correspond à un verger.
Il est classé comme potentiel foncier.
- 9- « En bleu », est identifié l'espace de stationnement devant la « Maison du temps libre ».
Ces parcelles seront retirées du potentiel.

La commune a engagé un projet de réaménagement du parking qu'elle souhaite conserver comme tel. Pour information, la partie Sud se situe en PPRi.

- 10- L'espace vert (i) situé à côté de la salle communale (Grande Rue).
Cette parcelle partielle est incluse dans le potentiel.
- 11- L'espace vert (j) situé Grande Rue dans un léger virage.
Cet espace est considéré comme du potentiel.
- 12- Une parcelle partielle (k), identifiée comme une pâture à moutons.
Elle est aussi incluse dans le potentiel.
- 13-14- Les terrains repérés sur la carte aux lettres l et m (potager) **doivent être retenus comme du potentiel foncier.**
- 15- La parcelle (n) correspond à un verger situé à proximité de la mairie. Ce terrain de 736 m² est actuellement en vente.
Il figure aujourd'hui dans le décompte des terrains potentiellement urbanisable mais devrait être exclu du potentiel à l'issue de l'approbation du PLU.
- 16- Plusieurs parcelles (o) font partie du lotissement qui sera prochainement réalisé par Nexity et **devraient donc être exclues du potentiel.**
- 17- La parcelle partielle (p) située chemin du Verdoyeux **constitue également du potentiel foncier.**
- 18- Les autres parcelles situées au Nord du lotissement Nexity sont **également comptabilisés comme du potentiel.**

Les élus indiquent que l'opération Nexity devrait permettre la construction de 19 logements, dont 11 en individuel.

La propriété de l'ancien dancing « Le Baron » demeure aujourd'hui une maison d'habitation. Son accès dessert deux constructions.

La carte du foncier public présente quelques anomalies. L'information venant des services des impôts, sera considéré comme un document de travail.

En fin de réunion, les élus évoquent la possibilité d'aménager légèrement le cheminement piéton existant le long de la Rosemontoise. L'idée proposée par M. Girol étant d'améliorer la signalétique et de rendre plus lisible la présence de cette liaison jusqu'au cimetière.

Les liaisons douces, piétons et cycles, pourraient concerner une orientation importante du PADD.

Un lien devant être fait avec le Plan de mise en Accessibilité Voirie et Espaces publics (PAVE) défini par la commune.

Avant de clore la réunion, Mme Peureux indique que la carte du potentiel corrigée sera mise à jour et les espaces disponibles seront calculés.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.