

COMMUNE D'ÉLOIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Compte-rendu de la réunion
du 4 avril 2016

Vers le PADD

ÉTAIENT PRÉSENTS

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

M. Jean-Louis SEICHEPINE, Conseiller municipal
M. Laurent STIRNEMANN

Mme Anne-Sophie PEUREUX, AUTB

ÉTAIENT EXCUSES

◆◆◆

LE LOGEMENT

Le diagnostic révèle que 96 % sont des T4.

Les élus s'interrogent sur la différence d'appellation entre le T4 et le F4..., un paragraphe situé à la fin de ce compte-rendu apporte des explications en la matière (« pour en savoir plus »).

La mixité des fonctions : habitat / activités

L'accueil d'activités dans le tissu urbain est souhaité. Cette orientation sera inscrite dans le PADD, en précisant qu'il devra s'agir d'activités non polluantes.

M. Gilbert indique qu'il s'agit d'un principe général permettant de mixer les fonctions urbaines mais il ne faut pas spatialiser cette intention par un zonage trop précis car il est difficile d'anticiper les évolutions futures de la commune.

M. Ochem ajoute qu'il est également important de laisser de la souplesse en permettant les changements de destination.

Le secteur mairie-école / les équipements publics

Le bâtiment de la chapelle n'est plus utilisé aujourd'hui car pas aux normes d'accessibilité.

Propriété de la commune, il sera probablement démolie dans quelques années. L'espace ainsi libéré pourrait accueillir un autre équipement public, éventuellement à vocation scolaire ou périscolaire.

Le zonage du PLU actuel a intégré la chapelle en zone UC, alors qu'un zonage en UA semblait plus pertinent : cette construction méritait en effet d'être rattachée au pôle 'équipement public' de la mairie et de l'école.

Le cimetière-parc sera intégré à la zone U en tant qu'équipement public.

Secteurs envisagés pour l'urbanisation future :

- **Champs de la Chaume**

Ce secteur pourrait être envisagé comme une zone à urbaniser. Cependant, M. Oriez signale que la ligne de crête doit être prise en compte (ne pas la dépasser) et que la zone doit être réduite à l'arrière.

- **Devant la Vaivre**

Le propriétaire serait d'accord pour envisager une urbanisation de ce site mais celui-ci est assez clos...est-il opportun de le rendre constructible ? L'exigence de limitation de la consommation foncière le permet-elle ?

Afin de mieux appréhender le zonage et notamment les espaces disponibles, Mme Peureux indique qu'elle reportera les périmètres des ZNIEFF et du PPRI sur la carte du PADD.

Actuellement, certaines trames figurent sur le zonage, il convient de vérifier à quoi elles correspondent exactement et quelle est l'opportunité de les maintenir.

Vestiges archéologiques, au niveau du Piton et de l'espace loisir de la Maison du Temps Libre....

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

La prochaine réunion sur les milieux naturels est reportée au jeudi 28 avril 2016.

Pour en savoir plus sur l'appellation T ou F des logements

En France, un logement, aux termes du décret 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent (pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains. - Article 4), doit faire une surface minimum de 9 m², une hauteur sous plafond de 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres³.

- T1, T2, T3... : T est utilisé pour *type*, ce qui correspond à un type d'appartement avec le nombre de pièces principales indiqué, c'est-à-dire : salon, salle à manger et chambres. La cuisine et les salles de bains ne sont pas comprises. Ainsi, un appartement avec un salon et deux chambres est un T3.
- T1 bis, T2 bis, T3 bis... : il s'agit de logement particulier dont l'une des pièces est grande et peut être séparée en deux zones bien distinctes.
- F1, F2... : F est utilisé pour *fonction*. Globalement, dans la pratique, les professionnels comme les particuliers l'utilisent de la même manière que le *type*.
- P1, P2... : P est utilisé pour *pièce*. Principalement utilisée dans le sud de la France, cette pratique a la même signification que le *type*.
- Studio : un studio est un cas particulier de F1, où la cuisine fait complètement partie du salon/chambre à coucher. Ainsi, il se configure comme un appartement d'une seule pièce principale, avec un coin-cuisine (cuisinette ou kitchenette). La salle d'eau est évidemment séparée.

Il est très difficile de trouver avec certitude la différence entre *type* et *fonction*. Aucun texte de référence ne précise cette information. Il apparaît que progressivement le type remplace la fonction. Il y a quelques dizaines d'années le T se démarquait du F pour son standing supérieur. Le T s'apparentait à des logements plus confortables avec des pièces plus spacieuses et le F à des logements avec des pièces plus petites de type HLM. Dans la pratique, l'un et l'autre sont utilisés, bien que l'appellation F tende à disparaître.