



Commune de **SAINTE-TULLE**

Compte-rendu de la réunion publique du 15 mai 2018

Objet : Réunion publique – présentation du diagnostic du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Personnes présentes :

Une vingtaine de personnes étaient présentes.

M. le Maire et Aurore FERLAY (bureau d'études ATELIER URBA) animent la réunion.

Contenu de la réunion :

M. le Maire introduit la réunion puis Aurore FERLAY présente la procédure de révision du PLU puis quelques éléments de diagnostic :

- Démographie
- Parc de logements
- Economie
- Réseau viaire
- Traversée du bourg
- Equipements
- Principes de connexion
- Plan de Prévention des Risques Naturels
- Fonctionnalités écologiques
- Empreinte urbaine
- PLU en vigueur
- Capacité résiduelle du PLU en vigueur
- Carte de synthèse du diagnostic

A l'issue de la présentation, les participants sont invités à prendre la parole afin de formuler des remarques et poser des questions. En voici la synthèse :

Un participant questionne le bureau d'études afin de savoir s'il est nécessaire de réviser le PLU après 5 années d'application (PLU approuvé en 2013) alors que la durée de vie théorique d'un PLU est de 10 ans, au-delà de l'aspect réglementaire.

Aurore FERLAY précise qu'en effet il y a obligation de mettre en compatibilité le PLU suite à l'approbation du SCOT (prévue été 2018). Au-delà de cet aspect réglementaire, elle informe que le potentiel d'urbanisation future encore disponible au PLU pour les 5 années à venir permettrait de faire augmenter l'empreinte urbaine actuelle de 20%. Une telle croissance du bourg nécessiterait des investissements conséquents à court terme, notamment en terme de réseaux, de voirie et d'équipements, que la Municipalité ou les autres gestionnaires publics auraient du mal à accompagner financièrement. Au-delà de cette composante technique, la

révision du PLU permettra de prendre en compte les choix politiques de l'équipe municipale qui souhaite engager une réflexion pour mieux dimensionner les zones à urbaniser, être un peu moins ambitieux que le premier PLU.

Un second participant précise qu'il est en effet nécessaire de réduire quelque peu les zones à urbaniser potentielles, mais qu'il faudra veiller à ne pas concentrer les zones d'urbanisation future en un seul lieu afin de ne pas créer de spéculation foncière.

Aurore FERLAY précise que les réunions de travail pour la révision du PLU permettront notamment de faire le point sur les zones à urbaniser du PLU en vigueur afin de comprendre pourquoi ces zones ne sont pas bâties aujourd'hui (rétention foncière, problème de réseaux, etc).

Un membre de l'assistance demande qu'une attention particulière soit apportée au centre ancien. M. le Maire répond qu'en effet la problématique du logement dans le centre ancien est complexe, notamment aux vues de l'étroitesse des voies et du manque de stationnement. Il souligne également qu'il existe à l'heure actuelle près de 200 logements vacants à Sainte-Tulle, principalement localisés dans le centre ancien. Aurore FERLAY précise que le PLU ne peut pas contraindre les propriétaires de logement vacants à remettre leur bien sur le marché. Mme ESTIME BUTTIN (DGS) précise cependant que la Municipalité vient de démarrer un travail sur la qualité des logements afin d'accompagner les propriétaires privés pour l'amélioration de l'habitat ; le dispositif FISAC existe également.

Un membre de l'assistance ayant participé au recensement précise que la plupart des logements vacants nécessitent des travaux avant remise sur le marché de l'immobilier. Il faudrait trouver des aides, des incitations et réfléchir à la création de nouvelles poches de stationnement.

Un participant demande comment améliorer la limite Nord du bourg. Aurore FERLAY précise qu'il est possible de mieux réglementer les clôtures assurant la limite entre une zone urbaine et une zone agricole ou naturelle (traitement végétal), ou, en cas de mise en place d'une zone urbanisable, d'inscrire des prescriptions pour imposer la mise en place de bandes végétales en limite de l'espace agricole.

Un participant demande quel sera la nature du projet d'écoquartier sur le secteur de la Burlière. Mme ESTIME-BUTTIN précise que l'objectif est de proposer une urbanisation raisonnée sur un terrain considéré comme une pépite car correspondant à une vaste emprise publique au cœur du bourg. Aurore FERLAY précise qu'afin de conserver une maîtrise des aménagements réalisés le PLU réfléchira aux objectifs à respecter sur cet espace et dessinera une OAP (orientation d'aménagement et de programmation) sur cette zone afin de donner un cadre à l'aménagement futur. Le nombre de logements à accueillir n'est pas encore défini, mais une mixité sociale et générationnelle sera recherchée. Par ailleurs un lieu de vie collective de plein air sera prévu et l'aménagement de la zone accompagnera le projet de restructuration des écoles. Un phasage de l'opération sera également prévu.

Pour terminer, Aurore FERLAY invite les administrés à faire parvenir leurs remarques / demandes / suggestions dès aujourd'hui, durant la phase d'études techniques, sans attendre

l'enquête publique. En effet, les remarques intervenant durant la phase d'étude permettront de nourrir la réflexion lors de la construction du projet.

En l'absence de remarques supplémentaires, M. le Maire remercie l'assemblée pour sa participation.