

Compte-rendu de la réunion du 06 Octobre 2023

Ordre du jour :

- ✓ Zonage

Présents :

- ✓ M. BOULEY Maire
- ✓ Mme PRIMARD Adjointe
- ✓ M. ANDRE Conseiller municipal
- ✓ M. DAUGE Conseiller municipal
- ✓ M. RABEUTHE Conseiller municipal
- ✓ Mme PONCON Secrétaire de mairie
- ✓ M. GUINIOT Maire de Viévy – Vice-président de la communauté de communes
- ✓ M. GAUTHERIN Chef de projet/Urbaniste - BE Perspectives Urbanisme et Paysage
- ✓ M. AZZARELLO Urbaniste - BE Perspectives Urbanisme et Paysage

Absentes excusées :

- ✓ Mme MAGNIERE Chambre d'Agriculture
- ✓ Mme KLEIN Dirigeante - BE Perspectives Urbanisme et Paysage

La réunion de ce jour doit permettre de poursuivre le travail sur le zonage et de travailler sur la définition des logements vacants et des dents creuses. En introduction, le bureau d'études rappelle que le projet de PLU n'a pas pour effet d'obliger ou d'inciter les propriétaires fonciers à vendre leurs terrains pour y construire des maisons d'habitation. En effet, cette crainte a été évoquée lors de la réunion publique.

La définition d'un projet démographique et d'un besoin en logements prenant en compte les dents creuses est un cadre théorique qui permet de dimensionner éventuellement le zonage afin d'accueillir le nombre de logements nécessaires pour atteindre l'objectif chiffré affiché dans le PADD.

Monsieur le Maire indique que la commune a délibéré en faveur de l'instauration d'une taxe d'habitation sur les logements vacants. Selon les services fiscaux, 9 logements seraient susceptibles d'être concernés par cette taxe. Aussi, entre les 20 logements vacants répertoriés par l'INSEE, les 18 logements vacants affichés par les données LOVAC et les 9 logements vacants répertoriés par les services fiscaux, la commune indique ne plus savoir quels indicateurs sont les plus justes. Afin de justifier ces différences, le bureau d'études rappelle que les services utilisent parfois des définitions différentes de logements vacants ou réalisent leur recensement à des moments différents.

La réunion de ce jour doit donc permettre d'identifier l'ensemble des logements vacants afin de les inclure dans le cadre du projet démographique.

Les logements suivants sont étudiés :

- Le logement situé à la parcelle AE 61, rue Paquier de la Paille est considéré vacant.
- Le logement situé à la parcelle AE 138 au hameau du Puiset, rue Saint-Etienne, est une résidence secondaire dans laquelle les propriétaires se rendent plusieurs fois dans l'année. Il ne s'agit donc pas d'un logement vacant.
- Le logement situé aux parcelles AH 8 et 9, route de Villeneuve, est occupé par de nouveaux habitants depuis 2 ans environ.
- Le logement situé aux parcelles AH 144 et 145, rue Saint-Agnan est considéré vacant.
- Le logement situé aux parcelles AH 55 et 158, rue du Pâtis est considéré vacant.
- Le logement situé aux parcelles AH 68 et 171, route de Lauronne est considéré vacant.
- Le logement situé à la parcelle AC 27 au hameau de Fontaine est considéré comme vacant, mais présente une dégradation très importante au point de le juger « en ruine ».
- Le logement situé immédiatement à côté à la parcelle 26 est considéré vacant.
- Le logement situé à la parcelle AC 15, rue du Saint-Félix est un ancien gîte vendu et repris qui accueille aujourd'hui de nouveaux habitants et n'est donc plus vacant.
- Le logement situé à la parcelle AC 8, rue du Saint-Félix est habité depuis 1 an environ et n'est donc plus vacant.
- Le logement situé à la parcelle AC 98, rue du Saint-Félix est considéré vacant.
- Le logement situé à la parcelle OI 45, rue des Rampes au hameau de Lauronne est considéré vacant.

- Le logement situé à la parcelle OI 37, Impasse du Puits sert en réalité de stockage pour une exploitation agricole.
- Le logement situé à la parcelle OK 67 au hameau de Chasson est considéré comme vacant, mais présente une dégradation très importante au point de le juger « en ruine ».
- Le logement situé à la parcelle OL 49 au hameau de Chaume vient d'être repris et est nouvellement habité.
- Le logement situé à la parcelle AB 29, rue de la Source au hameau de Maizières est habité depuis 2 ans environ.
- Le logement situé à la parcelle AB 131, rue des Jonquilles est considéré comme vacant.
- Le logement situé à la parcelle AB 144, ruelle de Suze est considéré comme vacant mais est une ruine ne possédant ni l'eau, ni les sanitaires.
- Le logement situé immédiatement à proximité à la parcelle 141 est considéré comme vacant.
- Le logement situé à la parcelle 81 est un logement vacant, mais présente une dégradation très importante au point de le juger « en ruine ».
- Le logement situé à la parcelle AB 91, rue des Jonquilles est considéré comme vacant.
- Le logement situé à la parcelle AB 169, rue des Prés est considéré comme vacant, mais ne possède ni l'eau, ni les sanitaires.
- Le logement situé immédiatement à proximité à la parcelle 71 a récemment été transformé en grange ou en écurie.
- Le logement situé également à la parcelle 61 est considéré comme vacant.

→ Au total, 14 logements vacants sont répertoriés dont 3 dans un état de dégradation important qui ne permettrait pas d'envisager leur reprise dans les 10 années à venir.

La suite de la réunion permet de poursuivre le travail sur l'identification des dents creuses.

La commune réaffirme sa volonté de protéger les ensembles jardins et vergers présentant un intérêt écologique ou patrimonial et souhaite donc que plusieurs parcelles originellement identifiées comme dents creuses soient finalement protégées en tant que jardins ou vergers attenants à une propriété.

- C'est le cas de la parcelle AB 26 située rue du Pâtis qui sera protégée en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- La parcelle 63, située en face au Sud est identifiée de la même manière.
- La parcelle 73, peut être considérée comme une dent creuse, mais devra laisser un accès aux prés et à l'ensemble des vergers situés en contrebas.
- La parcelle 37 originellement identifiée comme dent creuse recueille le ruissellement des eaux pluviales de la commune. La construction sur cette parcelle présenterait donc un risque certain.
- Sur la parcelle 32, l'exploitant agricole dispose d'un projet d'extension de son activité, mais également un projet de construction pour son habitation personnelle. A noter, que son exploitation génère un périmètre de 50 mètres autour de ses bâtiments. Par conséquent, seule une habitation pour son usage strictement personnel est envisageable. Il est donc décidé de ne pas bloquer un projet d'extension de son activité et d'autoriser la construction d'une habitation attenante à l'exploitation.
- La parcelle OI 404, rue du Puits de Chevigny située au hameau de Lauronne est identifiée en tant qu'élément de paysage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- La parcelle 32, rue des Rampes, présente une serre et un jardin qu'il pourrait être intéressant de protéger.

La commune recense 4 permis depuis 2020 dont un seul se situe en extension de l'urbanisation ; seule la surface consommée par ce dernier sera à déduire de l'enveloppe foncière 2024-2034 de la commune.

Suite de la procédure :

La prochaine réunion de travail se tiendra le **Judi 09 Novembre 2023 à 10 heures** en mairie et portera sur la présentation d'une première rédaction du zonage des zones urbaines.

M. BOULEY
Maire



Bouley

Sans remarques sur ce compte-rendu dans les 15 jours suivant sa date d'envoi, celui-ci sera considéré comme validé.