AGGLO PAYS D'ISSOIRE

Réunion publique sur la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jumeaux

Le 3 septembre – Salle polyvalente de Jumeaux

Environ 35 participants

M. Le Maire introduit la réunion publique en remerciant les personnes d'être venues et laisse la parole au bureau d'études pour présenter la procédure de révision allégée du PLU (cf support de présentation).

Cette réunion a permis d'échanger sur le devenir de la commune et plus particulièrement sur le site de développement proposé dans le cadre de cette procédure d'évolution du PLU :

Question : Combien de maisons sont prévues sur le nouveau site ?

Réponse : l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) reprend les grands principes de l'OAP d'origine. Celle-ci prévoit la réalisation de 39 logements sur 2,4 hectares avec différents types de logement : individuels, groupés…

Question : Les maisons groupées seront-elles regroupées par le garage ?

Réponse : Des habitations dite « groupées » signifie qu'elles sont accolées par des constructions (soit par des pièces de vie de l'habitation soit par la partie garage en fonction de diverses raisons (optimisation du foncier, ensoleillement…). L'OAP prévoit divers types de logements pour attirer différents types de ménage (jeunes, couples, personnes âgées…) pour permettre le parcours résidentiel des ménages (besoin différent selon l'âge et la composition du ménage).

Question : Est-ce qu'il existe une obligation de réaliser des logements sociaux ?

Réponse : la commune de Jumeaux n'est pas soumise aux obligations de la Loi SRU en termes de création de logements sociaux. Toutefois, le SCoT de l'Agglo Pays d'Issoire prévoit la mise en place de 15% minimum de logements sociaux et/ou conventionnés dans les pôles locaux (dont la commune de Jumeaux fait partie).

Question : La révision allégée ne concerne que le secteur de la Maille ? Est-ce possible à terme d'agrandir la zone à urbaniser ?

Réponse : Oui, la révision allégée concerne uniquement ce secteur. Avant d'imaginer agrandir la zone, il sera nécessaire d'aménager celle-ci (les 2 phases) avant de justifier l'intérêt et le besoin de nouveaux terrains constructibles (et prise en compte de l'objectif « zéro artificialisation nette- ZAN » avec, une réduction de 50% de la consommation foncière depuis ce qui a été réalisé sur les dix dernières années pour qu'en 2050, plus aucun terrain ne soit constructible sans compensation (en renaturant des sites artificialisés).

Question : Sur Jumeaux, il est difficile de construire. Il y a de la vacance de logements (logements dégradés voire insalubres) dans le centre-ville (exemple de la rue principale). On constate une baisse du nombre d'habitants, cette zone AUb permettra de maintenir le nombre d'habitants. Ce qui explique le besoin d'agrandir à terme la zone.

Réponse : La Loi tend à valoriser l'existant avant de consommer des parcelles aujourd'hui agricoles ou naturelles. L'API devra réfléchir à la répartition de la future constructibilité au niveau intercommunal.

Question : Il est important d'attirer des jeunes pour alimenter l'école. Nous avons besoin de logements neufs. Peu de gens s'intéressent à la rénovation de logements (car coûteux).

Réponse : Il faut des logements pour tous. Par exemple, pour un 1er achat, pour de la location, on peut réhabiliter des logements existants. De plus, les problèmes d'accession aux crédits immobiliers tendent à favoriser la reprise de l'existant à faible coût.

Question : Les permis de construire peuvent-ils être autorisés sur plusieurs années ?

Réponse : Oui, tant que le PLU est en vigueur, les autorisations d'urbanisme sont instruites à partir de ce document. Il est possible de déposer un permis d'aménager puis des permis de construire de manière échelonnée.

Question : est-il possible de réaliser plus de logements que prévus dans l'OAP ?

Réponse : théoriquement oui. Le projet devant rester compatible avec les grandes orientations de l'OAP et être conforme aux règles du règlement écrit.

Question : Comment se déroule chaque phase ?

Réponse : Dans chaque phase est prévu une mixité de logements. Toutefois, le PLU ne règlemente pas la commercialisation des logements. Aussi, il est possible que des particuliers déposent

au coup par coup des permis de construire ou qu'un promoteur dépose un permis d'aménager pour l'ensemble de la zone.

Question : Le Château d'eau est-il en capacité d'accueillir 39 nouveaux logements sur la commune ?

Réponse : Oui et la station d'épuration aussi. Il n'est pas nécessaire de réaliser de nouvelles études, le PLU prévoyait déjà l'accueil de 39 nouveaux logements sur une zone AUb. La commune est reliée à la station d'épuration de Brassac-les-Mines avec la commune d'Auzat-la-Combelle.

Une étude de phasage de travaux est prévue pour mettre en place un réseau séparatif, car aujourd'hui le réseau est de type unitaire (eaux usées et eaux pluviales récoltées).

Question : Quand le PLU sera-t-il approuvé ?

Réponse : Sous réserve de l'avis des personnes publiques associées (Etat, Région, Chambre d'agriculture, Département, …) et de l'enquête publique, l'approbation de ce dossier devrait être proposée à l'ordre du jour d'un conseil communautaire fin d'année 2025.