
Elaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Etable

Réunion publique du 23 mai 2019

Objet de la réunion : 3^{ème} réunion publique pour sur le projet de PLU
Lieu : Salle polyvalente d'Etable
Démarrage : 19h

Est joint à ce compte-rendu le PowerPoint de présentation.

Une trentaine de personnes sont présentes dans la salle.

La réunion publique débute à 19h05.

Après avoir introduit la séance Mme le Maire donne la parole à Lola BERNARD-BRUNEL, urbaniste du cabinet Atelier2, qui aide la Commune à la réalisation de son PLU.

La présentation faite à la population est structurée autour de 3 grands axes :

- Les rappels de contexte,
- Le projet de PLU :
 - Le zonage et le règlement,
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- La suite de la procédure.

Les questions ou remarques suivantes sont émises par le public :

La présentation ne permet de distinguer précisément le zonage applicable aux parcelles des propriétaires présents

L'objet de la réunion est d'explicitier le projet de PLU et la logique d'ensemble à l'échelle de la commune. La stratégie spatiale présentée permet d'expliquer les choix de zonage qui ont été effectués et la logique d'ensemble qui a été définie à l'échelle de la commune. L'enjeu de la réunion est d'échanger sur les grands choix opérés par la commune, la stratégie spatiale qu'elle a mis en œuvre et pas de revenir en détail sur des secteurs précis.

Dans le projet de PLU, le développement du hameau du Foyot est limité au sein des espaces déjà bâti. Ce classement ne semble pas pertinent au regard des demandes formulées par les administrés.

Le PLU (Plan local d'Urbanisme) définit un projet de territoire qui vise à mettre en œuvre une urbanisation harmonieuse pour un village agréable à vivre. Il définit une cohérence d'ensemble à l'échelle de la commune qui s'inscrit dans le développement durable et dans le respect des différentes dynamiques territoriales observées et explicitées dans le diagnostic territorial.

Le projet de territoire élaboré par la commune lui permet de se donner une ligne de conduite pour dessiner un projet de manière objective, guidé par l'intérêt général et qui n'est pas l'addition des demandes particulières des propriétaires.

La stratégie spatiale définie par la commune consiste à prévoir le développement d'Etable sur les hameaux centraux et structurants de la commune (le Chef-Lieu, Les Granges, Le Villaret) qui sont situés à proximité des services, équipements et polarités d'emplois afin de limiter les déplacements. Les hameaux du Foyot, du Garapont et de Belle Perche, situés sur les hauteurs de la commune, ont des possibilités d'évolution qui sont restreintes et limitées à l'intérieur des espaces déjà urbanisés.

Selon la logique expliquée, les communes situées au-dessus d'Etable, comme la commune de la Table par exemple, ne peuvent pas prévoir de développement car elles sont à distance des polarités regroupant les services, équipements et emplois.

Le projet de territoire, qui est propre à chaque commune élaborant un document d'urbanisme, repose sur un diagnostic territorial mettant en avant les dynamiques de la commune. Sur la base de ce diagnostic, la commune définit un projet de territoire qui établit une stratégie spatiale. Celle qui a été définie par la commune d'Etable consiste à renforcer les polarités communales existantes et limiter le développement des hameaux isolés et plus éloignés des polarités regroupant les services, équipements et emplois.

Pourquoi la commune a fusionné avec celle de La Rochette ?

Ce n'est pas l'objet de cette réunion, la commune ne souhaite pas répondre à cette question.

Comment s'articule le PLU d'Etable avec celui de la Rochette ?

Les deux anciennes communes (Le Rochette et Etable) avaient débuté, toutes les deux, l'élaboration d'un PLU sur leur ancien territoire respectif. Le Code de l'Urbanisme permet, aux communes ayant entamées la révision de leur PLU avant la fusion, de poursuivre sur les anciens territoires.

Les deux documents étant en phase finale lors de la fusion de communes, le choix a été de finaliser les documents sur chacun des deux territoires historiques. Afin de ne pas avoir d'incohérence entre les deux documents notamment sur les parties limitrophes, une réunion de coordination entre les deux bureaux d'études, élaborant les documents d'urbanisme, a été organisée.

Le prochain document d'urbanisme sera réalisé sur le territoire de la nouvelle commune.

Article L153-10 du Code de l'Urbanisme :

« La commune nouvelle compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu peut décider d'achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu applicable sur le territoire des anciennes communes qui aurait été engagée avant la date de création de la commune nouvelle. La commune nouvelle se substitue de plein droit aux anciennes communes dans tous les actes et délibérations afférents aux procédures engagées avant la date de sa création ».

Les OAP empêchent-elles les propriétaires de construire ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) n'empêchent pas les propriétaires de construire. Elles définissent un cadre dans lequel ils doivent s'inscrire.

Les OAP s'imposent aux autorisations d'urbanisme en termes de compatibilité. La compatibilité implique un rapport de non-contrariété. Le propriétaire n'est pas tenu de traduire à l'identique l'OAP mais il ne peut pas aller à l'encontre des grands principes définis.

Si les propriétaires s'écartent des principes définis par l'OAP, ils ne pourront alors pas construire.

La mise en œuvre d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ne conduit à l'enclavement de certaines parcelles ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de définir, sur certains secteurs stratégiques dans l'organisation de la commune, des principes d'aménagement. Ces principes visent à garantir la qualité des aménagements, à optimiser l'utilisation foncière et desservir des parcelles ne disposant pas d'accès.

Certains administrés ont formulé des demandes à la commune. Comment sauront-ils si leur demande a été acceptée ou refusée ?

Un cahier de concertation a été mis à disposition de la population à l'accueil de la Mairie. L'ensemble des demandes des administrés y ont été consignées (les demandes inscrites sur le cahier ainsi que celles envoyées par courrier et par mail).

Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLU, la commune dressera un bilan de la concertation lors de l'arrêt du PLU en conseil municipal.

Légalement, la commune n'est pas tenue de formuler une réponse aux demandes des administrés.

Les demandes reçues jusqu'à ce jour ont été analysées et les choix faits ont été justifiés dans le cadre de l'étude. Il appartient à la commune de formuler ou non une réponse aux administrés.

Si la commune décide de ne pas formuler de réponses aux administrés, ils pourront consulter le projet de PLU lors de l'enquête publique. Les administrés pourront alors réitérer leur demande au commissaire enquêteur si cette dernière n'a pas été prise en compte par la commune.

Le dossier de PLU arrêté et présenté à l'enquête publique sera-t-il consultable en ligne ?

L'enquête publique du PLU doit désormais être dématérialisée. Le dossier de PLU arrêté sera alors consultable en ligne.

Quels sont les différents documents d'urbanisme qui peuvent être mis en œuvre à l'échelle d'une commune ?

Trois régimes d'urbanisation peuvent être mis en œuvre sur une commune :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

A partir d'un diagnostic, le PLU définit le projet d'aménagement et de développement durables de la commune et donne un cadre de cohérence des différentes actions d'aménagement tout en précisant le droit des sols. Sa vocation n'est pas seulement de gérer l'espace au travers des règles d'utilisation du sol mais aussi d'exprimer le projet de la commune.

La carte communale :

La carte communale est un document d'urbanisme simple. Elle précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme. Elle est composée d'un rapport de présentation et d'un document graphique qui délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où elles ne sont pas admises. La carte communale ne comprend pas de règlement écrit permettant de définir de prescriptions en matière d'intégration des constructions dans leur environnement.

Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) :

Dans les communes ne disposant pas de Plan Local d'Urbanisme ou de Carte Communale c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique. Le RNU fixe des règles générales sur l'aménagement et la constructibilité.

L'assemblée n'ayant plus de questions à poser, Mme le Maire clôture la réunion publique à 21h.