



Réunion d'information Modification du PLU

Vendredi 19 mars 2021



2014... 2018

Elaboration du PLU

► 13 novembre 2014

Début de l'élaboration du PLU avec comme objectif principal de préserver le caractère rural du village :

- Contenant l'étalement urbain et limiter le développement du village
- Créer des liens entre les pôles de vie
- Permettre un développement harmonieux et maîtrisé
- Valoriser les espaces naturels en préservant les ressources agricoles, sylvicoles et la biodiversité

► 5 juillet 2018

Approbation du PLU par le conseil municipal, à la suite d'une démarche réglementaire

Depuis 2018

Plusieurs projets présentés par des aménageurs ne répondent pas à nos attentes :

- Lotissements avec plusieurs terrains souvent de petites tailles, le long d'une voie en impasse.

Dont :

- Un permis d'aménager qui respecte le PLU et son règlement.



Depuis 2018

Plusieurs projets présentés par des aménageurs ne répondent pas à nos attentes :

- Proposition de densification d'une parcelle sur la ZI (environ 1 ha)
 - 3 projets présentés (de 150 logements à 25 maisons)
 - un certificat d'urbanisme instruit pour la construction de 73 logements





18 juin 2020

Décision de modification du PLU

Deux objectifs recherchés pour cette modification :

- ▶ Limiter ou interdire la densification des parcelles par des projets avec une voie en impasse,
- ▶ Revoir les emplacements réservés.

18 juin 2020

Décision de modification du PLU

Emplacements réservés :

- Il s'agit de compléter l'emplacement réservé n°5 avec comme objectif de permettre à l'école maternelle un jour d'avoir une possibilité d'échappatoire sur la rue de la République.



18 juin 2020

Décision de modification du PLU

Emplacements réservés :

- D'ajouter 2 nouveaux emplacements réservés pour la création de voirie en limite des OAP « 6 – Les Etards Est » et « 8 – Zone UX Quartier de la Gare ».





18 juin 2020

Décision de modification du PLU

Limiter ou interdire la densification des parcelles par des projets avec une voie en impasse :

- ▶ C'est le seul point qui a été traité.
- Dans la négative, notre dossier ne passera pas ou difficilement le contrôle de légalité exercé par l'Etat.



18 juin 2020

Décision de modification du PLU

Pour nous permettre de répondre à cet objectif, nous avons imaginé comment les zones déjà identifiées comme constructibles, y compris avant la réalisation du PLU, pourraient être aménagées.

Cette démarche :

- ▶ Ne produit aucun changement de zonage
- ▶ Respecte des objectifs du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- ▶ Respecte le potentiel de densification évalué à 100 logements au niveau du PLU.

Les opérations ne voient le jour que si les terrains sont disponibles, c'est-à-dire si les propriétaires le souhaitent.



Vos interrogations ...

- ▶ Les OAP ne sont pas des emplacements réservés.
- ▶ Les OAP n'ouvrent pas de droit nouveau pour la commune
- ▶ Sans projet, il n'y aura aucun changement pour les propriétés existantes ou sur les terrains objets d'une OAP
- ▶ L'OAP n'empêche ni de vendre vos propriétés, ni de vendre les terrains inclus dans une OAP.
- ▶ Les terrains en OAP ne perdent pas de valeur. L'OAP donne même une information sur la forme des aménagements possibles aux acheteurs
- ▶ Les OAP n'ont aucun impact sur les aménagements que vous pourriez imaginer sur vos propriétés (extension d'une habitation, construction d'un appendice, ...)



Les remontées...

- ▶ Vos différents retours nous ont permis de trouver des erreurs évidentes qui seront corrigées, sur proposition de M. le commissaire enquêteur :
 - ▶ La présence d'une habitation sur la parcelle 518 dans le périmètre de l'OAP « 5 - Les Etards Ouest » → l'OAP sera modifiée
 - ▶ M. le commissaire enquêteur propose la création d'un emplacement réservé pour permettre le retournement des véhicules au bout de la Grande Rue.