

COMMUNE D'ÉTAULES
PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 14 novembre 2024

Approbation du compte rendu du Conseil Municipal du 26 septembre 2024.

Etaules, le quatorze novembre de l'an deux mil vingt-quatre, à dix-huit heures et trente minutes, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Jean René ESTIVALET, Maire.

Etaient présents : M. Jean René ESTIVALET, Mme Odile DANIEL, Mme Monique BOUZEGAOU, Mme Chloé QUENOLLE-FORGET, M. Jean-François GUEPET, M. Olivier COURTOIS, M. Olivier ELIAS, M. Bertrand COURBET.

Procurations : M. Bernard GEVREY a donné procuration à M. Jean René ESTIVALET et M. Henri ECHARD a donné procuration à Monique BOUZEGAOU.

Excusée : Mme Sylvie DAS-DORES.

Secrétaire de séance : Conformément aux dispositions de l'article L 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Mme Monique BOUZEGAOU est nommée secrétaire de séance.

Date de convocation :

07 novembre 2024

Date d'affichage :

07 novembre 2024

Deux représentants du Pays Seine et Tilles sont parmi nous :

(Elise BOURGUEIL, directrice et son collaborateur, Jimmy MACQUET). Ils sont venus dans le cadre de notre dossier de validation du bilan périodique d'application du PLU, afin de nous présenter les actions mises en œuvre par le PETR du Pays Seine et Tilles. En effet, les Pôles d'Équilibre Territoriaux et Ruraux (PETR), créés par loi du 27 janvier 2014, sont des outils de coopération entre Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre sur des territoires ruraux ou non. Ce sont des établissements publics constitués par accord entre plusieurs EPCI (= communautés de communes), au sein d'un périmètre d'un seul tenant et sans enclave correspondant à un bassin de vie ou de population.

Un Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) élabore et met en œuvre, pour le compte et en partenariat avec les Communautés de communes qui le composent, un **projet de territoire qui définit les conditions d'un développement économique, écologique, culturel et**

BILAN PERIODIQUE DE LA MISE EN APPLICATION DU PLU.

Exposé de Monsieur le Maire :

M. Le Maire rappelle que la commune est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17/04/2007 modifié par le biais d'une modification simplifiée en date du 24/01/2019.

Il rappelle que l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23/09/2015, impose que les plans locaux d'urbanisme doivent faire l'objet d'une analyse des résultats

de l'application dans les six ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme (la loi Climat et résilience en date du 21/08/2021 ayant réduit le délai initialement fixé à neuf ans). L'analyse des résultats donne ainsi lieu à une délibération du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

En complément du bilan périodique prévu par l'article L153-27 du code précité, M. Le Maire informe qu'il a missionné le cabinet DORGAT pour évaluer également les éventuels principaux points d'incompatibilité du PLU actuel avec le Schéma de Cohérence Territoriale du SCOT du Pays de Seine et Tilles approuvé le 19/12/2019. En effet selon l'article L131-6 du code de l'urbanisme tel qu'issu de l'ordonnance n° 2015-1174 du 23/09/2015, le PLU doit être mis en compatibilité avec ce SCOT dans un délai variant d'un à trois ans après approbation du SCOT, selon le type de procédure requis pour assurer cette mise en compatibilité.

Le bilan périodique d'application du PLU joint à la présente a été préalablement mis à disposition des membres du Conseil Municipal. À défaut d'indicateurs de suivi, le bilan s'appuie sur une analyse comparée des orientations de développement encadrées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et de l'analyse contextuelle du territoire au regard des données mobilisables en juillet 2024.

ANALYSE DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

Pour procéder à l'évaluation du PLU, le bilan a été structuré comme suit :

- Prise en compte de l'évolution du contexte supra communal :

Évolution des orientations imposées au territoire

Bilan des capacités mobilisables au sein des zones urbaines et à urbaniser

Bilan des consommations foncières passées et celles pouvant être engendrées par le PLU

Bilan de la compatibilité du PLU avec les orientations du SCOT (en matière de logements et de consommation foncière)

- Rappel des orientations du PLU

Suivi de l'évolution démographique et du parc de logement

Suivi de l'évolution économique et des équipements

- Bilan environnement et paysage urbain

Suivi de l'évolution de la prise en compte de l'environnement et de l'activité agricole

Suivi de l'évolution de la qualité urbaine, architecturale et paysagère

- Conclusions

Une appréciation des objectifs et effets du PLU au regard du SCOT du Pays de Seine et Tilles a été opérée dans le bilan au fil des différents thèmes abordés, principalement sur les thématiques de la démographie, du logement, des consommations foncières, du développement économique (*pour rappel le bilan ne visait pas l'exhaustivité de l'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCOT mais certaines thématiques principales*).

Les principaux indicateurs utilisés pour la réalisation du bilan sont les données statistiques INSEE issues du dossier complet de la commune au 01/01/2020 paru en 2023, les données SITADEL

disponibles jusqu'en 2023, les données de l'Observatoire de l'Artificialisation des Sols, la liste des permis de construire créateurs de logements.

Monsieur le Maire dresse la synthèse et les conclusions du bilan :

En matière de développement démographique :

Le bilan permet de faire le constat des constructions réalisées et encore mobilisables au sein des zones opérationnelles du PLU (zone U et zones AU). Il précise à ce titre que :

- La quasi-majorité des constructions ont été réalisées en densification de la trame urbaine dans la mesure où les zones AU n'ont pas été mobilisées (hormis la zone AU3 « rue du Galatas »). Cet effort de densification est à saluer mais doit également être mis en perspective avec les vastes espaces classés en zone urbaine sous l'égide du PLU de 2007, lequel permettait de larges extensions en frange urbaine.
- Les zones AU1 et AU2 restent à aménager en totalité pour une vocation d'habitat mais leur maintien devra être questionné au regard des objectifs de modération de la consommation d'espaces NAF imposés par la loi Climat Résilience de 2021. En outre, selon les élus, la zone AU2 fait l'objet d'interrogations concernant la capacité d'alimentation en eau potable du secteur, un projet d'aménagement ayant été refusé par la CLE sur ce motif.
- S'agissant des capacités en renouvellement urbain, quelques 46 logements sont théoriquement mobilisables par densification de la trame urbaine en application d'une densité brute de 12 logements par hectare (densité théorique de référence pour une commune rurale, le SCoT prévoyant une densité volontariste). Toutefois, ces capacités sont encore plus significatives (jusqu'à 62 logements supplémentaires), en intégrant les zones AU1 et AU2 (au total ce sont donc 92 logements mobilisables avec une rétention théorique de 15%). L'incompatibilité avec les orientations du SCoT se trouve donc renforcée, d'autant plus qu'aucun outil réglementaire ne permet d'encadrer la densité des nouvelles constructions au sein de la zone U. De plus, l'étude de densification devra être approfondie dans le cadre d'une révision générale du PLU dans la mesure où la création d'OAP sur des espaces mobilisables au sein de l'enveloppe urbaine permettrait d'accroître le potentiel de création de logements, la densité ainsi que de favoriser une diversification des typologies de logements.

Le bilan met en évidence le caractère atteint des objectifs démographiques, avec une population en 2020 de 348 habitants pour un objectif initial de 350 habitants pour 2025. Au regard du nombre d'autorisations d'urbanisme créant du logement délivré depuis 2020, cet objectif a donc largement été dépassé à l'heure actuelle.

De plus, le développement du parc de logements a été relativement dynamique. LE PADD fixait un objectif de 50 nouvelles résidences principales d'ici 2025, les données INSEE en 2020 ainsi que les données DIDO entre 2021 et aujourd'hui indiquent que cet objectif a également été atteint.

In fine, la mise en application du PLU de 2007 a été relativement positive en matière de population et de logements. Cependant, force est de constater que ces objectifs s'appuyaient sur la mobilisation de l'ensemble des zones AU, un questionnement autour de leur maintien devra donc être opéré dans le cadre d'une révision du PLU.

En matière de développement économique :

Le PLU de 2007 ne prévoyait aucune zone à vocation économique, le PADD ne prévoyant aucun objectif à ce sujet hormis la valorisation du potentiel touristique du centre équestre. Dès lors, le PLU n'a prévu aucune mesure visant le développement économique.

Pour autant, le bilan démontre que l'activité économique s'est maintenue sur le territoire communal. Le PLU a donc répondu à ses objectifs en matière d'activité économique, lesquels étaient faibles voire inexistantes. Le PLU actuel demeure par ailleurs toujours en capacité d'accueillir des activités économiques au sein de sa zone U, selon une logique de mixité de destinations. Il conviendrait d'anticiper les besoins économiques du territoire dans le cadre d'une procédure de révision générale du PLU, notamment en prenant en compte cette mixité de destinations au sein de la trame urbaine, laquelle a une incidence sur l'étude de densification.

En matière de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers :

Conformément aux dispositions de la loi Climat et Résilience, le bilan permet de dresser l'état des lieux des surfaces consommées sur la période 01/2011 à 12/2020, évaluée à environ 2.07 hectares au regard de l'analyse comparée des vues aériennes de référence. Partant de ce constat, M. le Maire rappelle aux élus que la traduction de la trajectoire de la loi précitée impose de réduire de 50% la surface consommée tous les 10 ans, portant un potentiel de surface à hauteur de 1.04 hectares de terres consommables sur la période 01/2021 à 12/2030 et 0.52 hectares supplémentaires de terres artificialisables sur la période 01/2031 à 12/2040.

En l'état, l'étude de densification permet d'évaluer l'incidence potentielle de la mise en œuvre du PLU sur la surface des espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi, en prenant en compte le potentiel identifié au sein de la trame urbaine et dans les zones AU encore non aménagées, c'est une surface totale de 7 hectares qui est retenue.

Ce potentiel de consommation apparaît nettement trop ambitieux par rapport à la loi Climat et résilience et injustifié au regard du SCOT du Pays de Seine et Tilles, qui deviendra encore plus restrictif après son évolution pour la prise en compte de l'objectif ZAN.

M. le Maire expose que l'incompatibilité du PLU avec la trajectoire de modération a pour conséquence de bloquer toute construction au sein des zones AU passé le 22/02/2028. Aussi il apparaît nécessaire de questionner le déclassement des emprises identifiées dans le cadre d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme.

En matière de prise en compte de l'environnement et de l'activité agricole :

En synthèse, le PLU de 2007 est globalement cohérent avec les orientations du SCOT en matière de protection de l'environnement, des continuités écologiques et de l'activité agricole. Toutefois, il manque de vigueur, notamment en ce qu'il fait défaut d'un Etat Initial de l'Environnement à jour et qu'il ne mobilise que peu d'outils réglementaires pour poursuivre ses objectifs de protection de l'environnement, lesquels ne sont pas toujours les plus adaptés au regard des possibilités actuelles.

En somme, une révision générale du PLU permettrait de mettre à jour les diagnostics et de répondre de façon plus adaptée aux enjeux en présence via la mobilisation d'outils réglementaires plus actuels et pertinents.

En matière de qualité urbaine, architecturale et paysagère :

En synthèse, l'application du PLU de 2007 a globalement satisfait à l'objectif de qualité urbaine en limitant l'étalement urbain et en particulier en mettant un coup d'arrêt à la dynamique antérieure d'étalement linéaire le long des axes routiers. En revanche, le PLU est peu prescriptif en matière architecturale, en particulier dans la zone UA du bourg-centre.

Le PLU de 2007 a préservé la qualité urbaine, architecturale et paysagère du village ; mais des enjeux se font jour pour améliorer et renforcer les prescriptions en vigueur, lesquelles pourraient être envisagées dans le cadre d'une procédure de révision générale.

CONCLUSION

Globalement le bilan de la mise en application du PLU est plutôt mitigé. Bien qu'ils étaient modérés et peu contraignants, les objectifs du PADD de 2007 ont globalement été atteints, soit à l'échéance envisagée au moment de la réalisation du document.

Le PLU de 2007 n'est pas compatible avec les orientations du SCoT du Pays de Seine et Tilles de 2019 et n'est pas compatible avec les objectifs de modération de consommation de l'espace de la loi Climat et résilience.

M. le Maire précise sur ce point que la réduction et la reconfiguration des surfaces constructibles doit être questionnée dans le cadre d'une procédure de révision générale dans le sens où il sera porté atteinte aux orientations du PADD de 2007.

Il souligne également la nécessité de mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT du Pays de Seine et Tilles, qui devrait engager sa procédure de révision dans les mois à venir.

À ce titre, Monsieur le Maire rappelle aux membres du conseil les contours de la loi de juillet 2023 portant mise en application de la Loi Climat et Résilience, et notamment la possibilité qu'auront les communes à pouvoir prétendre à la garantie rurale d'un hectare sur la période 01/2020 à 12/2031. Il précise à ce titre que la loi prévoit que seules les communes qui auront prescrit une révision générale, arrêté ou approuvé un PLU avant le 22/08/2026 pourront appliquer cette surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Aussi, compte-tenu des enjeux en la matière et de la nécessité, pour les élus, de fonder et préciser les objectifs motivant la révision de leur PLU, M. le Maire conclut que le PLU d'Etaules, déjà très ancien, devra faire l'objet d'une réflexion quant à la mise en œuvre d'une révision générale (qui devra être prescrite avant le 22/08/2026 pour bénéficier de la garantie rurale).

En conséquence, il est proposé au Conseil Municipal de prendre acte du débat sur l'analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur et de conclure sur l'opportunité d'encadrer les objectifs qui motiveront une éventuelle révision générale du PLU.

Vu le rapport intitulé « Bilan périodique d'application du plan local d'urbanisme »

Vu les articles L131-6, L.153-27 et L. 101-2 du code de l'urbanisme ;

Vu les objectifs de la loi Climat et Résilience d'août 2021 et de juillet 2023

Vu le SCOT du Pays de Seine et Tilles approuvé le 19/12/2019 ;

Vu le PLU d'ETAULES approuvé le 17/04/2007, modifié par le biais d'une modification simplifiée du 24/01/2019,

Considérant le bilan convenable de l'application du PLU en vigueur ainsi que son ancienneté et son caractère inadapté aux enjeux actuels.

Considérant les motifs d'incompatibilité du PLU avec la trajectoire de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers imposée par la Loi Climat et Résilience.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et en avoir débattu, le Conseil Municipal délibère et décide :

- De prendre acte du débat sur l'analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme d'Etaules actuellement en vigueur et des motifs d'incompatibilité relevés, notamment au titre des objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers ;
- De prendre acte du contexte normatif en mouvance, notamment vis-à-vis des orientations du SCOT et d'engager, le cas échéant, les réflexions en vue d'une mise en révision éventuelle du PLU, laquelle devra avoir lieu avant le 22/08/2026 pour pouvoir bénéficier de la garantie rurale encadrée par la loi de juillet 2023 portant mise en application du Zéro Artificialisation Nette ou avant le 22/02/2028, date limite d'intégration des objectifs de la loi Climat et Résilience ;
- Dit que la présente délibération sera affichée en mairie et sur le site internet de la commune et transmise pour information au Pays de Seine et Tilles conformément aux dispositions de l'article L.131-7 du Code de l'Urbanisme.

Nombre de Votants	10
Pour	10
Contre	0
Abstention	0

CONVENTION AVEC INGENIERIE CÔTE-D'OR LE DEPARTEMENT (ICO).

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que, pour donner suite à l'adhésion avec Ingénierie Côte-d'Or (ICO), il convient de signer une convention d'assistance technique pour travaux de voirie non complexes - Mission de Maîtrise d'Œuvre (MOe) - Ruissellement des eaux de pluies route de Darois (RD 104).

Le montant total des honoraires de cette mission est de 2 780 € HT, soit 3 336 € TTC, décomposé ainsi :

- Tranche ferme : 1 390 € HT.
- Tranche optionnelle à recalculer en fonction du montant réel des travaux : environ 1 390 € HT.

La tranche optionnelle peut être affermie dans un délai de 8 semaines suivant la fin de la tranche ferme.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité,

- Autorise le Maire à signer la convention d'assistance technique pour un montant de 2 780 € HT, soit 3 336 € TTC comprenant la tranche ferme et la tranche optionnelle.

Nombre de Votants	10
Pour	10
Contre	0
Abstention	0

PRIME DE FIN D'ANNEE DU PERSONNEL TERRITORIAL.

Le Conseil municipal,

Vu la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 modifié, portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale,

Après en avoir délibéré et à l'unanimité :

- fixe à 500 € (Cinq Cents Euros) le montant de la prime 2024, pour un agent titulaire à temps complet,
- décide que ladite somme sera versée en une seule fois pour l'année 2024,
- charge Monsieur le Maire d'exécuter la présente délibération,
- précise que les frais correspondants sont inscrits au Budget 2024.

Nombre de Votants	10
Pour	10
Contre	0
Abstention	0

QUESTIONS DIVERSES :

- Madame Monique BOUZEGAOU fait le CR des réunions en collaboration avec l'ONF.
- Madame Odile Daniel fait le CR d'une réunion du SIVOS.
- Préparer le repas des Aînés.
- Le bulletin annuel communal est en cours de préparation.

Fin de séance : 20h30

La Secrétaire de séance,
Monique BOUZEGAOU




Le Maire,
Jean René ESTIVALET

