

LE MOT DU MAIRE

Madame Le Maire annonce le contexte de la réunion publique et présente les orateurs. Elle rappelle que cette réunion doit servir l'intérêt général et que les questions particulières ne seront pas abordées ce soir.

Elle indique les études relatives à la révision du PLU doivent durer 2 ans et que d'autres réunions publiques seront organisées.

Elle souhaite inscrire la vision politique de la municipalité dans ce PLU en accord avec la réglementation et les directives de l'Etat.

Les habitants seront interpellés à chaque étape de l'étude. Chacun doit montrer son intérêt pour l'aménagement du territoire de Neuvecelle pour répondre aux besoins actuels tout en permettant aux générations futures de s'installer.

Elle rappelle sa rencontre avec le préfet qui a démontré que la liberté d'action des élus sera relativement faible. Madame le Maire rappelle aussi son attachement au territoire de Neuvecelle et sa volonté de défendre un projet construit ensemble, pour vous et avec vous.

PRESENTATION TECHNIQUE

Le support de la présentation est consultable en mairie et sur le site internet de la commune.

PRESENTATION Herve LACHAT

On nous impose de nombreux paramètres à prendre en compte.

Un groupe de travail PLU a été constitué ; seuls les élus volontaires ont intégré la commission de travail.

Chaque étape de travail se fera dans la concertation et la participation du public.

Il faudra prendre en compte les avis des personnes publiques associées (PPA) et notamment du contenu du Porter à Connaissance et de la note d'enjeux des services de Monsieur Le Préfet. La note d'enjeux n'est pas encore parvenue en mairie

Il faut considérer la révision du PLU comme une pause dans l'urbanisation de la commune nous permettant d'avoir une vision d'avenir

Neuvecelle appartient à un territoire élargi celui du Pays de Gavot et s'inscrit entre les territoires d'Evian et de Maxilly.

Comment fait-on ?

Les études du PLU se déroulent en 4 grandes étapes :

1. Délibération + diagnostic et approche des enjeux : beaucoup de documents à collecter ; certains documents sont difficiles d'accès / à comprendre.
2. Définir les enjeux politiques pour écrire le PADD, clé de voûte des autres documents qui en découleront.
3. Concerter avec le public avec au moins 2 autres réunions publiques : pour débattre du PADD et du projet réglementaire avec le zonage.
4. Approbation du PLU après l'enquête publique et la consultation des PPA.

Tout au long des études, ce que le préfet attend de nous doit être pris en compte pour que le PLU entre dans les clous.

Le dernier mot appartient au Conseil Municipal.

Conséquences de la révision du PLU

- Obligation de densifier.
- Obligation d'augmenter l'habitat mixte, les logements sociaux et les logements collectifs.
- Réduire l'ouverture à l'urbanisation : demande du Préfet, regard sur les zones à bâtir.

D'après le diagnostic foncier réalisé par l'Etat, il reste 75 ha urbanisables au PLU de 2006 et il faut réduire ce potentiel à 5 hectares urbanisables dans le cadre de la révision y compris les dents creuses c'est-à-dire les « trous » qu'il y a dans le village exemple les « trous à Milly ». Ces espaces sont à urbaniser en priorité.

Les principaux enjeux de la révision du PLU :

- Augmenter les zones vertes.
- Obligation de réduire le rythme de croissance à 0,8% (négociable à la marge).
- Ceci a des conséquences sur la démographie : passer d'ici 2026-27 à 2900 habitants soit produire 90 logements supplémentaires.

Ces enjeux ont des conséquences sur l'espace :

- Il faut identifier les espaces vides à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ; ils composent les 5 ha.
- Les secteurs naturels du haut de la commune devront rester naturels : pas de possibilité d'évolution à échéance de ce PLU.

Le sens des objectifs de la Préfecture : si développement identique dans les 10 ans achèvement de l'urbanisation à échéance 2030 / il faut réorganiser le développement.

Il y a une vision élargie car elle retient le projet de désenclavement du Chablais avec la voie routière Machilly-Thonon et les études du bouclage ferroviaire du Léman. Cette amélioration des mobilités est envisagée comme générateur d'un boom économique potentiel et donc il faut anticiper en mettant un coup d'arrêt aujourd'hui. Mais d'ici 2025, une réouverture de l'urbanisation pourra se construire.

Sur ces points négatifs imposés, il faut :

- Se donner la chance de travailler un projet commun, rester optimiste, régénérer le tissu urbain.
- Laisser la possibilité aux générations futures de s'installer sur Neuvecelle et de réfléchir à ce qu'ils veulent.

- Avoir une vision du futur.

Redymaniser la population

Une pyramide des âges qui s'inverse. Les jeunes partent, mais ne reviennent pas s'installer sur la commune (coût du foncier). Les primo accédants ont du mal à trouver un logement, et notamment une location.

Les obligations du PLH sont à considérer comme une aide pour la commune.

Les jeunes constituent l'avenir de la commune, ils assurent la pérennité des infrastructures communales.

Cette thématique fait l'unanimité de la commission de travail

Recentrer le village/le bâti

Recentrer le village en réorganisant les densités pour ne plus avoir un bâti lâche, des dents creuses, ...

Redynamiser l'axe urbain de MILLY à L'ÉGLISE en autorisant une densification adaptée ; pas pour des immeubles mais des maisons jumelées.

Avoir un vrai cœur de village en permettant un recentrage de l'urbanisation.

Préserver le patrimoine commun

- L'Eglise, la Chapelle Maraîche, ... : Cela apparaît comme une évidence
- Le Parc Clair Matin : aujourd'hui en zone constructible, il appartient au 5 ha constructible. Les élus souhaitent maintenir un parc communal naturel. C'est autant pour construire ailleurs.
- Les aménagements du bord du lac : réussite de la renaturation
- Patrimoine immatériel :
 - o Les vues par exemple depuis le Parc Clair Matin la vue sur l'Eglise ;
 - o Chez Rebet : caractère de village de Neuvecelle ;
 - o Les ambiances de quartier : Grande Rive : appartenance au front de lac

Autant de patrimoine pour préserver le caractère du lieu (ambiance, sentiment d'appartenance, ..) sans le sacraliser.

- Préserver notre environnement : les zones à protéger :
 - o Cours d'eau Forchez clairement identifié pour sa biodiversité qui existe
 - o Ruisseau de Maraîche : faire des aménagements pour le préserver redonner son caractère naturel mettre l'urbanisation en recul, valoriser son rôle d'exutoire des eaux pluviales
 - o Champs du Tir aux Pigeons : espaces naturels qui fonctionnent comme une zone tampon des eaux pluviales

Carte schématique du projet : 4 types d'enjeux identifiés et localisés

1. Banane orange = zone urbanisée actuelle

- Densification

- Dents creuses
- Espaces verts à préserver (ex Parc Clair Matin)

2. Cercle rouge

- Maillage de Milly et possibilité de densification
- Axe de densification vers l'Eglise vers Verlagny et conservation d'une trame verte / densification
- Si on construit comment circule t-on ? quel niveau de densité ?

3. Ligne verte seuil limite de l'urbanisation.

- Protection des espaces verts : agricole et naturel
- Cohérence : vue depuis le lac
- Préserver le caractère du village

4. Les coulées bleues

- Limiter les artificialisations des berges : éviter que le lit de la rivière soit source de problème

Les grands axes de ce projet commun

Les règles du jeu fixées par les PPA sont strictes. Saisir ces contraintes comme une chance.

Faire que Nevecelle reste Nevecelle et soit un lieu où il fait bon vivre et que les générations futures aient encore quelque chose à faire.

QUESTIONS AVEC LA SALLE

La concertation existe, au public de se manifester. Un registre de concertation est ouvert en mairie. Les documents d'études sont déposés au fur et à mesure de leur production, le public peut y déposer tout commentaire ou document visant à enrichir la réflexion des élus sur le projet commun à construire.

Les élus souhaitent que toutes demandes soient argumentées.

Les élus sont le relais entre les habitants et le Préfet. L'intérêt général sera toujours défendu par les élus.

Question 1 - Est ce qu'au final, la commune aura son mot dire ? Nous sommes inquiets.

Le Préfet nous a informé que le potentiel urbanisable à afficher dans le PLU est de 5 hectares. Il ne nous a pas contraint sur la localisation de ce potentiel. La localisation du potentiel est un travail que les élus souhaitent faire avec les habitants.

Question 2 – Est ce qu'au bout des 2 ans d'études, le Préfet peut dire non ?

Les personnes ayant la compétence urbanisme sont associées aux études. Les personnes publiques associées ont demandé à être invitées aux étapes clés des études. Il y aura des validations successives.

Question 3 – Qu'est ce que l'on veut faire de notre village ? Veut-on être une ville ou avoir de l'espace ? Ne pas se retrouver comme à Genève.

Les élus souhaitent conserver à Neuvecelle son caractère de Village, rechercher des souffles verts, ... tout en travaillant sur un recentrage de l'urbanisation.

Question 4 – Il faut garder cette vie agréable et garder de la verdure.

Madame Le Maire rappelle les objectifs chiffrés de la démographie. Le SCOT admet une croissance annuelle de +1,4% et le Préfet nous demande de ramener cette croissance à 0,8%.

Il faut travailler pour que ce rythme démographique devienne un atout, qu'il nous permette :

- de choisir qui on a envie de voir venir s'installer à Neuvecelle : des familles.
- de préserver ce cadre exceptionnel dans lequel on évolue.

Question 5 – A Grande Rive autrefois, il y avait des commerces de proximité. Qu'allez vous faire ?

Sur le secteur de Grande Rive, nous allons travailler en priorité sur le foncier communal. Nous souhaitons réfléchir pour accueillir des logements, des services et des commerces. Il faut se rappeler que le manque de clientèle à entraîner la disparition des commerces.

Question 6 – Pensez-vous continuer à permettre la construction de nouveaux immeubles ?

Il faut se poser la question de la densification et avoir un développement en cohérence avec l'existant.

Question 7 – Vous parlez de conservation du patrimoine et l'on voit construire des constructions contemporaines sans lien avec l'architecture savoyarde.

Le document d'urbanisme établit des règles d'urbanisme et non des règles d'architecture. Par contre, les élus seront vigilants sur la préservation des caractères de certains quartiers identitaires comme Grande Rive.

Toutes les constructions autorisées sur le territoire de la commune sont conformes aux règles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Question 8 – Les immeubles collectifs en barre sous la mairie ne s'intègrent pas.

L'appréciation des qualités esthétiques d'une construction est subjective.

Les constructions compactes ne peuvent pas être interdites dans la mesure où leur efficacité énergétique est reconnue.

Question 9 – Qui va délimiter les quartiers identitaires ?

Ce travail va être fait dans le cadre du diagnostic du PLU. Les élus et les habitants participent à ce travail.

Question 10 – Peut-on lutter contre les lits froids ?

Le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion de réfléchir sur les secteurs de densification à l'urbanisation à mettre en place. Il est possible d'imposer un pourcentage de logements sociaux par programme de logements à réaliser ; cela devient un outil de lutte contre les lits froids.

Question 11 - Quelle surface reste constructible ?

Il reste 75 ha à urbaniser dans le PLU approuvé en 2006 d'après une étude des services fonciers de l'Etat ; et ce chiffre doit être ramené de 75 à 5 ha.

Échanges divers sur le coût de l'immobilier en Haute-Savoie et dans d'autres départements ou ville en France.

Question 12 - Quel est le rôle du Préfet dans les autorisations de construire ?

Pendant la durée des études PLU, le document d'urbanisme local approuvé en 2006 reste en vigueur. Des sursis à statuer peuvent être apposés aux demandes qui remettraient en cause l'économie générale du PLU en cours d'élaboration.

Actuellement, les services du Préfet sont vigilants sur l'application de la Loi Littoral lors de l'instruction des autorisations de construire.

Question 13 - Quels seront les secteurs de densification ?

La carte reste à faire. Les documents d'étude seront versés au fur et à mesure de leur production au registre de concertation.

Question 14 – Comment réglemente-t-on la consommation foncière en l'absence de COS ?

Les règles applicables sont celles portant sur la volumétrie des constructions : les reculs d'implantation, les hauteurs et le ratio entre espaces vides et espaces pleins.

Question 15 – Est-ce que le terrain familial des gens du voyage entre dans le calcul du potentiel ?

Il s'agit de créer une plateforme pour la caravane et un bloc sanitaire. L'emprise foncière est peu importante.

La localisation doit répondre à des critères particuliers édictés par la Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.

Question 16 – Les limites en termes de consommation foncière et de nombre de logements à produire permettront-elles d'inverser la pyramide des âges ?

Les élus s'approprient une vision élargie de leur territoire et s'interrogent sur les effets à venir du désenclavement du Chablais qui est en marche. Ils souhaitent accentuer l'effort d'accueil en direction des jeunes et des jeunes ménages.

Il faut saisir les opportunités en préparant le territoire de Neuvecelle pour la venue des jeunes. Neuvecelle a des atouts, pour preuve plusieurs associations dynamiques. Par ailleurs, il existe une liste d'attente pour des demandeurs en logement social.

Ne pas créer un contexte de ville.

Question 17 – Projet d'une construction vers le poney club, est-ce toujours d'actualité ?

Ce n'est plus d'actualité.

Question 18 – Où en est-on avec le projet de taxe sur le foncier non bâti ?

Neuvecelle appartient à la zone « b » ; elle n'est pas soumise à la TFNB sauf si ce choix était fait par la municipalité.

Elle ne sera pas appliquée à Neuvecelle.

Question 19 – Peut-on raser des boisements identifiés en Espace Boisé Classé et ne pas reboiser ?

Le rôle de l'EBC est d'interdire le changement de destination du sol ; c'est en général un secteur non constructible qui doit le rester.

Le diagnostic doit préciser les protections de l'arbre dans le document d'urbanisme communal futur.

Question 20 – Y a-t-il un recul le long des cours d'eau à respecter ?

En Haute-Savoie, les services de l'Etat retiennent depuis plusieurs années une obligation de recul de 10 mètres des berges de part et d'autre des cours d'eau.

La Loi Engagement National pour l'Environnement impose la mise en place d'une bande enherbée de cinq mètres le long des cours d'eau.

Madame Le Maire remercie les participants à cette 1^{ère} réunion et leur propose de poursuivre leur réflexion en venant enrichir le contenu du registre de concertation. Elle les invite au verre de l'amitié.