

Introduction de Madame Le Maire

La présence d'autant d'habitants ce soir témoigne de l'intérêt pour la révision du PLU ; les intérêts sont divergents mais l'intérêt doit être commun.

Le PADD doit concerner les 10, 15, 20, 30 années futures de Neuvecelle.

La révision du PLU traduit un projet communal d'intérêt général mais aussi d'intérêt particulier dans la mesure où pour certains habitants, il y a aussi des intérêts fonciers à défendre. Toutefois, la réunion de ce soir a pour objet la présentation de notre projet politique d'aménagement ; les questions personnelles ne seront pas abordées.

Il y a eu une 1^{ère} réunion publique avec les habitants portant sur la révision du PLU en juin de cette année, elle a permis d'échanger sur le projet du PLU. Mais, vous avez la possibilité de me rencontrer ou de rencontrer Monsieur Lachat, adjoint à l'urbanisme.

Le PADD est notre vision politique, économique, sociologique, écologique ... de ce que l'on souhaite pour Neuvecelle.

La concertation démarre au cœur des réunions de travail PLU pour lequel un comité de pilotage a été constitué parmi les élus ; les travaux sont régulièrement restitués aux membres du Conseil Municipal. C'est le projet d'une équipe municipale qui vous est présenté.

Au cœur de nos préoccupations, il y a 5 grands enjeux qui ont été approfondis :

- redynamiser la population ;
- laisser aux générations futures des possibilités de vivre à Neuvecelle ;
- recentrer le village et le bâti ;
- préserver le patrimoine commun ;
- préserver l'environnement.

Ils vont être expliqués ce soir. Ils sont repris dans la plaquette d'informations qui vous a été distribuée.

Notre volonté est de :

- ne pas devenir une banlieue dortoir d'Evian, avoir au cœur de Neuvecelle un réel dynamisme économique autour des commerces et du tourisme ;
- ne plus gaspiller foncier ;
- ne plus être passif face au prix du foncier ;
- ne plus voir se développer les lits froids.

Cette volonté sous-tend notre projet communal.

Nous avons pris en compte les injonctions de l'Etat ; elles sont fortes mais elles vont dans le sens du projet communal que l'on souhaite pour Neuvecelle : économie du foncier, taux raisonné de la croissance de la population, ou encore conserver le caractère rural de Neuvecelle.

Présentation par le bureau d'études

Se reporter au support de la présentation en annexe.

Présentation Monsieur Lachat, adjoint au maire en charge de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est le reflet de « Comment imagine-t-on Neuvecelle pour les années à venir ».

Nous avons réfléchi à des secteurs stratégiques de l'urbanisation pour Neuvecelle. Ces secteurs pourront faire l'objet de schémas de principes urbains dits orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces secteurs stratégiques sont Milly, Grande Rive et avenue d'Evian. Nous souhaitons définir ce que l'on veut faire de ces secteurs.

Les enjeux d'urbanisation sont forts sur ces secteurs stratégiques. S'ils ne sont pas affichés comme porteurs de développement au PADD, on ne pourra pas définir un projet d'urbanisation, ni prévoir une programmation d'ouverture à l'urbanisation. A vous de les compléter et à nous de vérifier si on peut intégrer vos propositions de secteurs.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doit être transcrit dans le volet réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Nous avons établi un calendrier de travail qui est repris dans la plaquette qui vous a été remise et qui sera distribuée aux habitants de Neuvecelle.

Notre prochaine étape de travail portera sur le volet réglementaire du PLU. Aussi nous souhaitons suite à cette présentation avoir votre retour et vos souhaits sur la question « Comment imagine-t-on Neuvecelle pour les années à venir », on apportera des amendements à notre projet de PADD selon vos propositions.

A toutes les étapes vous pouvez intervenir allez en mairie ; si vous n'êtes pas d'accord vous pouvez nous le dire.

Après l'arrêt du projet PLU, vous aurez la possibilité de rencontrer ou d'écrire au commissaire enquêteur en phase enquête publique. Le commissaire enquêteur doit faire une synthèse de vos choix et donner un avis favorable ou défavorable à vos demandes. Nous souhaitons trouver avant la phase arrêt projet des réponses aux propositions pertinentes et nous les intégrerons

L'écriture du PADD repose sur les enjeux pressentis à l'issue de l'élaboration du diagnostic.

Il a été constaté que la courbe démographique s'inverse. Il y a de moins de moins de jeunes qui s'installent notamment à cause du prix du foncier ; on souhaite inverser cette tendance.

Nous devons accueillir des populations nouvelles et pour cela nous envisageons de travailler sur le renforcement du cœur de notre village, Milly.

Nous avons la volonté de préserver notre patrimoine immatériel. Ce patrimoine est subjectif ; nous nous orientons vers la conservation de certaines vues comme celle depuis le Clair Matin pour qu'elle ne disparaisse pas avec la construction d'un bâtiment juste devant.

Nous avons réfléchi à la définition de pôles d'urbanisation (présentation d'une carte des pôles urbains) et préciser des objectifs de gestion :

- Milly : recentrer les logements et poursuivre la production de logements y compris en direction du logement social pour accueillir (entre autre) des primo-accédants bénéficiant d'aide aux logements (et répondre au plan d'action du PLH).
- Recentrer Milly vers l'Eglise car il y a encore du potentiel à bâtir notamment de grands tènements fonciers. Nous souhaitons définir un projet urbain pour permettre la construction de bâtiments intermédiaires qui s'inscrivent dans le tissu urbain qui existe mais avec un peu plus de densité.
- Grande Rive : développer l'urbanisation sur le terrain de la Creuse pour répondre aux objectifs du PLH, repenser l'aménagement routier et soutenir l'économie touristique de Neuvecelle.
- Verlagny / Chez Giroud / ... : zones qui devraient sortir de l'urbanisation selon les orientations du Préfet, nous souhaitons les proposer au PADD comme secteurs stratégiques de développement pour programmer l'urbanisation de ces zones et prévoir les évolutions futures du PLU.

- Entre Maxilly et Neuvecelle : un secteur à cheval sur les 2 communes en zone à urbaniser à Neuvecelle et en zone agricole à Maxilly. Des projets ont été déposés à la Commune mais ils ont été refusés en application de la loi littoral. Pour inscrire ce secteur, nous attendons que les propriétaires nous fassent part de leurs attentes et de leur projet . Nous sommes ouverts à la réflexion au travers de la concertation. Seul un projet d'urbanisation modérée pourra éventuellement être pris en compte
- Bois Ramé : la Commune a un projet d'implantation d'un terrain familial des gens du voyage pour accueillir une famille en voie de sédentarisation. C'est une obligation pour Neuvecelle de trouver un terrain pour l'installation d'une famille.

De manière complémentaire, nous avons réfléchi à la mobilité. Il y a plusieurs grands axes à travailler pour la sécurisation, l'élargissement ou la création de route structurante.

- RD 21, entrée de Neuvecelle depuis l'X (voir document présenté en réunion publique en mai 2015) : faire ralentir, identifier l'entrée du village, avoir des trottoirs depuis l'X vers Evian, ce secteur est difficile d'accès pour les personnes à mobilité réduite (PMR).
- Traversée au sud vers Verlagny : éviter l'engorgement, à travailler avec le développement du secteur stratégique de Chez Giroud pour trouver une route structurante et pour délester le trafic sur d'autres axes.
- Grande Rive : sécuriser, créer du stationnement.
- En prévision des aménagements que nous demanderons, notamment en vue du développement des secteurs stratégiques, la CCPE pourra porter la restructuration du chemin des Houches en concertation avec les habitants : réfléchir à des chicanes, des voies de délaissement , ... dans la mesure où la CCPE s'engagerait sur l'aménagement du secteur de Montigny (sur Maxilly, vers chez Jacquier électricien)

En résumé, on doit retrouver du potentiel à densifier à l'intérieur du figuré en forme de banane. Au sud de cette ligne verte, on nous a recommandé de mettre les terres en zones agricole ou naturelle.

Je ne reviens pas sur les orientations thématiques qui ont été expliquées. Juste reprendre quelques points :

- Sur la mobilité et la question des transports collectifs. Aujourd'hui une situation de blocage apparaît sur le cadencage des bus. Faute d'utilisateurs, le nombre de passage des bus se réduit et comme il y a de moins de passages les utilisateurs se raréfient.
- Sur l'équipement commercial : nous devons continuer la mise en place de commerces sur Milly à chaque fois qu'il y a possibilité de le faire.
- Sur la réouverture de la ligne du Tonkin, nous voulons anticiper l'apparition de nuisances en évitant de rapprocher l'urbanisation le long de la voie ferrée si le train passe d'ici 20 ans.
- Sur le développement économique, touristique et de loisirs :
 - o certains projets sont chapeautés par la CCPE (Montigny, chemin des Houches) et l'évolution des secteurs concernés est de la responsabilité de la CCPE.
 - o Sur la problématique du centre équestre, les structures existantes sont saturées ce qui parfois crée des nuisances : propositions en cours pour permettre au centre équestre de se déplacer sur la Commune. Des zones vont devenir agricoles et le centre équestre peut s'implanter sur la zone agricole (le propriétaire du centre équestre est la ville d'Evian)
- Sur le chiffre de la consommation foncière, rien n'a été écrit dans la note d'enjeux. Nous avons retenu de notre rencontre avec Monsieur le Préfet que :
 - o le potentiel urbain à afficher se situe aux environs de 5 ha ; nous travaillons sur un potentiel aux environs de 6 ha pour se laisser une marge de négociation.
 - o les taux de croissance du SCOT doivent être respectés en termes de compatibilité ; nous devons tendre vers une croissance démographique de +1% tenant compte de la

croissance récente qui, à Neuvecelle, est de +1,7% alors que le SCOT oriente cette croissance à +1,4%.

- o la répartition typologique est à revoir : 61% du foncier a été mangé par du logement individuel ; la part dans le parc de logements est de 76% pour l'individuel alors que le SCOT propose de tendre vers 50%.
- Sur l'occupation du parc de logements communal, on constate que l'on a une part importante de lits froids ; des habitations sont occupées uniquement de manière saisonnière. Nous souhaitons réfléchir à des servitudes pour la production de logements sociaux et ainsi éviter la poursuite de la production de lits froids

On est en phase de concertation : n'hésitez pas à faire vos remarques. Lisez le porter à connaissance (PAC) et la note d'enjeux qui sont déposés à la concertation. Notez vos remarques dans le registre de concertation.

Les élus et le secrétariat de la mairie sont à votre disposition pour toute information complémentaire ou prendre en compte vos observations.

Débat avec la salle

1°) Sur la feuille de présentation, il y a une vue de l'église, est-ce à protéger ?

Oui en face il y a une zone naturelle à laisser en l'état. Cette zone ne bougera pas.

2°) Sur la présentation des zones à densifier : quel est le projet du secteur avenue d'Evian et entre place de Milly et place de l'église ?

l'enjeu est de renforcer l'image de village par l'intégration des grands tènements fonciers, y compris ceux où des maisons individuelles sont construites. Ils doivent participer d'un projet d'aménagement d'ensemble.

3°) Comment faites-vous pour éviter que les promoteurs rachètent les tènements ?

Sur les secteurs stratégiques, il est projeté de mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation pour privilégier les formes d'habitat intermédiaire. Il s'agit avant tout d'imposer un gabarit de constructions et un ratio entre les vides et les pleins.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent leurs être compatibles. Si un promoteur n'entre pas dans le cadre de l'OAP, il n'obtiendra pas les autorisations d'occupation du sol.

4°) Sur la notion de surface à urbaniser : un potentiel à Neuvecelle de 5 ha est antinomique par rapport au nombre de logements à produire et à la population à accueillir. 5 ha ce n'est pas tenable, le coût du foncier augmentera avec sa raréfaction, les difficultés au regard de la mobilité s'accroîtront.

Les élus ont conscience de la difficulté de l'équation qui leur est posée.

5°) Y a-t-il des alternatives à celle présentée : je constate que l'urbanisme peut défigurer une commune. Le développement de Sciez est vilain alors qu'Anthy a su garder son caractère.

Le devenir de Neuvecelle préoccupe les élus, nous faisons le choix de conserver à Neuvecelle une identité rurale.

Aujourd'hui Neuvecelle n'est plus accessible pour se loger ; si on n'ouvre pas de possibilité d'urbanisation avec un objectif de mixité sociale, on va vers un vieillissement de la population.

Le choix de la municipalité n'est pas l'immobilisme ; on veut se donner les moyens d'accueillir une population plus jeune. Rester un territoire attractif tout en conservant notre identité. Eviter de grossir trop vite.

6°) Pourquoi ne pas densifier à la périphérie d'Evian ?

Neuvecelle n'a pas vocation à devenir une banlieue dortoir d'Evian. La Commune doit conserver son identité. Avoir un centre village, une vie sociale.

7°) Comment est-il possible d'abaisser les coûts du foncier ?

Exemples d'Annemasse et de Saint Julien en Genevois : le coût du foncier est aujourd'hui moins élevé qu'à Neuvecelle grâce au rôle des servitudes de mixité sociale.

Nous souhaitons impulser l'urbanisation (la production de logements sociaux) sur du foncier communal. Il existe un réel intérêt des promoteurs pour réaliser des opérations de mixité sociale.

Vous ne pourrez pas imposer aux privés de densifier leur tènement, de construire en hauteur sur les dents creuses. Si les promoteurs ne jouent pas le jeu de la densification, la priorité restera au logement individuel.

Les textes de lois évoluent. Il existe des outils coercitifs permettant d'imposer la construction de logements intermédiaires.

Quand ferez-vous le constat d'échec de votre politique ?

Des promoteurs sont déjà intéressés par nos projets !

8°) Intervention de Monsieur Harduin :

Le PLU qui va sortir sera valable pour 10 ou 15 ans. On peut penser que les lois ne bougeront plus. Par contre nous devons faire évoluer notre DUL. On ne pourra faire évoluer que ce qui est contenu dans le PADD ou dans les OAP. Faire attention à ce que l'on va programmer.

Le centre équestre doit être déplacé vers le Tir aux Pigeons.

Le terrain familial des gens du Voyage doit être implanté au bois de Saint André.

Madame Le Maire s'étonne que les propositions de Monsieur Harduin élu et membre du comité de pilotage du PLU n'aient jamais été formulées avant ce soir. Sur l'implantation du terrain familial au Bois de Saint André, l'éloignement du site par rapport à l'école notamment interdit ce choix d'implantation. La Loi est très clair sur ce point.

9°) Pourquoi poursuivre la densification de Milly alors que ce secteur est saturé aujourd'hui ; on ne peut pas se stationner.

L'objectif de densification ne peut se réaliser qu'à la condition qu'une voie en continuité du chemin de La Croix soit réalisée (bouclage routier = condition indispensable à l'urbanisation).

10°) Que signifie lits froids ? y a t-il un objectif de taxation ?

Il s'agit d'éviter la production de maisons occupées de manière saisonnière.

La Commune n'envisage aucune taxe ; la taxation sur le foncier non bâti n'a pas été mise en application.

11°) Est ce que le caractère touristique de Neuvecelle est conservé ?

Nous souhaitons un développement équilibré de notre Commune et le volet économique et touristique est un pilier de notre projet.

12°) Vous avez donné des chiffres précis sur les répartitions typologiques, ... ? ces chiffres sont obligatoires ?

Les données chiffrées sur les répartitions typologiques sont issues du SCOT ; ce document supra-communal est opposable au PLU. Le PLU doit tendre vers ces chiffres : 25% de logements collectifs, 25% de logements intermédiaires et 50% de logements individuels.

Les observations des habitants peuvent être consignées dans le registre de concertation

13°) Intervention de Monsieur DURET – ancien maire de Neuvecelle

Faire de cette commune un paradis est un beau projet mais il s'agit d'un réel virage de l'évolution de la commune. Faut-il densifier plus qu'il ne faut ? Je ne vois pas de projet concernant l'activité économique, touristique et sportive. Je ne vois plus de projet d'urbanisation sur les secteurs sud de la Commune comme le Tir aux pigeons où il n'était pas prévu de maisons individuelles mais des secteurs de petits collectifs. Je suis étonné que l'on nous dise que nous sommes des agriculteurs ; l'agriculture n'existe plus depuis longtemps à Neuvecelle.

Madame le Maire rappelle que :

- le projet sportif (la création d'un golf) sur le secteur de Bois Ramé est porté par la CCPE mais n'est pas inscrit au SCOT. Cette réflexion est ancienne mais ne répond plus aux besoins des collectivités. La réflexion est en cours au sein de la CCPE.
- les espaces agricoles présents à Neuvecelle sont exploités par des agriculteurs extérieurs à la Commune.

Elle interroge Monsieur Duret sur les projets sportifs qu'il serait souhaitable de développer sur la commune.

14°) Jusqu'à quand dure la Concertation ? quand l'Enquête Publique aura t-elle lieu ?

La concertation a démarré en février 2015 avec le lancement des études PLU et se poursuivra jusqu'à la phase arrêt du projet PLU prévue en juin 2016. L'enquête publique aura lieu après la phase de consultation ; elle est prévue à l'automne-hiver 2016.

14°) Chemin des Houches : aménagement ? accord entre les 2 communes ? existence d'une zone semi-artisanale au-dessus ? Préserver des vues ? sur certains quartiers des maisons se retrouvent avec des maisons devant eux et suppriment les vues ?

L'aménagement projeté du chemin des Houches par la CCPE est conditionné par la définition d'un projet cohérent de l'aménagement de la ZAE de Montigny. Sans projet pour la ZA, il n'y aura pas d'aménagement du chemin des Houches.

Sur les vues,

- Le PADD s'attache à la protection du patrimoine immatériel pour toute la population : les points de vues vers le grand paysage en direction du lac et en direction de la montagne voire vers certains monuments.
- La servitude de vue entre particuliers doit être actée chez le notaire (c'est du droit privé ; il doit y avoir conciliation au moment de la délivrance du PC).

15°) Depuis la mairie, il n'y a plus de vue. Le bâtiment en contrebas de la route sous la mairie bouche la vue.

Il reste un cône de vue depuis le monument aux morts, il faut la préserver. Enormément de vues ont été gâchées, désormais essayons d'éviter leur disparition. Cela participe aux caractères de notre Commune.

Madame Le Maire conclut la réunion publique 2

Continuons à échanger autour du verre de l'amitié. On vous attend aussi en mairie pour poursuivre les échanges soit en vous rencontrant soit en déposant vos projets au registre de concertation.