

LE MOT DU MAIRE

Sur la réforme territoriale,

La réforme territoriale donne la compétence « urbanisme » à la Communauté de Communes du Pays d'Evian ; 3 communes ont souhaité conserver la compétence urbanisme (Evian, Neuvecelle, Publier) car des personnels compétents sont en place.

Au sein de la CCPE, il y a beaucoup de travail en urbanisme et il sera nécessaire d'embaucher pour répondre aux besoins.

Sur les études PLU,

Nous avons établi un groupe de travail PLU et le travail qui va être présenté correspond à ce que souhaitent les élus. Ce sont les élus qui font le PLU.

L'Etat a des injonctions mais nous avons essayé de les dépasser en travaillant entre élus.

Les grandes lignes du PADD pour ceux qui n'ont pas suivi les réunions précédentes.

- redynamiser la population : volonté d'accueillir de nouvelles familles ; prendre en compte les lits froids / éviter l'afflux de population étrangère ... ;
- permettre aux populations futures de s'installer / réserver du foncier ;
- recentrer le bâti et le village car on a longtemps dit que Neuvecelle n'avait pas de cœur de village ; un gros travail a déjà été réalisé au cours des mandats précédents ;
- préserver le patrimoine commun car on vit dans un lieu d'une grande beauté ;
- préserver l'environnement pour aller dans le sens du développement durable.

La soirée va se dérouler en 2 temps ; pour commencer une présentation technique du bureau d'études Lachat et Cachat ; suivie par une présentation de Monsieur Lachat.

Madame Le Maire remercie les personnes qui travaillent sur ce dossier : son 1er adjoint et tous les élus qui s'investissent dans la réflexion.

Elle rappelle que le registre de concertation est là pour recueillir les observations pour les biens des individus et aussi pour l'intérêt collectif.

PRESENTATION TECHNIQUE

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

Différentes densités ont été réfléchies selon les quartiers de la commune, ces secteurs permettront de travailler sur la délimitation des zones urbaines et à urbaniser pour élaborer le plan de zonage.

3 types de densité,

Zone de densité 1 avec projet de tendre vers 40 logements à l'hectare et volonté de faire de la mixité sociale. Ne pas faire de ghetto par secteur.

Cette zone 1, il y a des secteurs vides où la production de logements collectifs sera incitée ; plus on va vers l'extérieur de cette zone plus la densité est moindre.

Zone de densité 1, Grande Rive où l'on insistera sur le caractère villageois.

Un projet est en émergence sur le secteur de la Creuse : il s'agit de redynamiser au travers de places de parcs, de commerces (demande des commerçants et des habitants) et ensuite mixité sociale.

Eviter d'avoir des lits froids : mettre en place des outils réglementaires pour ne pas avoir des maisons ou des immeubles fermés plusieurs mois par an.

Zone 2 en orange : redensifier et faire des liaisons urbaines avec les zones alentours.

Porter une densification pour faire de l'habitat mixte

Aujourd'hui un promoteur peut acquérir et faire du très dense.

Notre idée est de permettre un habitat mixte plus dense mais plus dans l'esprit villa jumelle et conserver des vues sur le grand paysage.

Zone 3 en jaune : cela restera destiné à la maison individuelle avec ponctuellement des préconisations pour préserver les caractères paysagers.

Pourquoi on définit des OAP_Orientations d'aménagement et de programmation

Aujourd'hui un propriétaire peut diviser son parcellaire en 2 et faire 2 nouvelles maisons. Cependant les équipements publics doivent être fournis par la collectivité.

Dans l'OAP, on définira les réseaux, les infrastructures, les parkings, ... et on définira les outils pour maîtriser la façon dont cela va se lotir.

Par OAP, il peut y avoir plusieurs parcelles et chaque propriétaire devra tenir compte de l'autre pour réaliser son projet. Avoir une cohésion globale notamment pour les infrastructures.

Les OAP projetées sont les suivantes :

- OAP Sous l'Ecole : densifier et faire un bâti en cohérence avec les constructions anciennes. Faire un bâti dense (densité 1). Faire de la hauteur mais limitée.

- OAP ancienne pépinière de Monsieur Pernollet : éviter d'avoir des divisions et des petits lotissements. Le but avoir une cohésion dans le projet d'ensemble.
- OAP sous le cimetière densité 1 : maîtriser l'impact urbain.
- OAP de projet : le projet va faire le règlement.
 - Grande Rive : vigilance et concertation avec les habitants et les voisins ; le projet de Grande Rive va être présenté aux riverains tenant compte des objectifs déjà formulés : présence de commerces, offre en stationnement et mixité sociale (diversifier les habitants)
 - Granjux Est : un projet initial débattu avec les propriétaires et les riverains qui avait été rejeté par les services de l'Etat ; ce projet va être repris et adapté en termes de hauteur, de circulation à revoir avec les différentes parties prenantes
- l'OAP6 devra débloquer les problématiques de circulation notamment.
- Le projet de gel de l'urbanisation Verlagny :
 - d'un côté le vieux village de Verlagny et de l'autre un secteur d'habitat loti ; et entre 2 de grandes bandes de terres non construites. Volonté de mettre en place à la prochaine échéance du PLU une liaison urbaine harmonieuse. Se laisser le temps de travailler sur ce projet.
 - dans les préconisations de l'Etat, il y a la volonté de conserver des souffles verts.

Q1 : sur une OAP, les propriétaires peuvent ne pas vouloir vendre tous ensemble

L'avantage de l'OAP est de définir par exemple les accès de la voirie et de la desserte ; celui qui démarre le 1er doit respecter le schéma de principe et les autres doivent suivre

Madame Le Maire conclut sur les présentations ; à chaque point évoqué ce soir nous attendons votre retour et vos propositions.

Q2 : Les zones touristiques vont-elles être reconduites ?

Ces zones apparaissent en bleu sur la carte. Maintien de ces zones à vocation touristiques et de l'hébergement touristique qu'elles offrent.

Q3 : maintien ou non du quartier des Mateirons dans son jus paysager ?

Ce quartier a fait l'objet d'un débat au sein du groupe de travail PLU. Faut-il le conserver dans son jus caractère pavillonnaire et vert ou faut-il prévoir un projet de densification par redécoupage du foncier ? Cette option de densification apparaît comme prématurée. Le document d'urbanisme maintiendra les caractères de ce quartier ; il est projeté en densité 3.

Q4 : Pourquoi le centre hippique est-il délimité en zone de densité 2 ?

Il s'agit d'une erreur graphique ; il a été réfléchi comme une poche de verdure à conserver. Les prescriptions réglementaires à afficher s'orientent vers une zone agricole ou une zone naturelle à dominante de loisirs. C'est le statut du centre hippique qui affinera ce choix.

Le centre hippique est propriété de la Ville d'Evian ; il n'y a pas de projet de délocalisation de cet équipement.

Q5 : Comment sont gérés les abords de l'hôtel de la Verniaz

L'hôtel et ses abords resteront en zones touristiques

Q6 : Les riverains souhaitent que le centre hippique et le caractère particulier de leur quartier soient préservés. Ils en ont déjà fait part aux élus. Ils sont satisfaits que leur demande ait été entendue

Q7 : Est ce que densifier Milly signifie qu'il y aura plus d'immeubles ?

Sur le Clos Genévière, un PC est en cours de validation.

La volonté est d'améliorer le schéma de circulation : sont en projet la création d'une desserte, d'un bouclage routier en sens unique pour mettre des trottoirs ...

Au sein de la densité 1, il est projeté de définir différentes strates de hauteur de 13 à 15 mètres pour les secteurs les plus denses et de 9 mètres pour les autres. Les élus ont la volonté de garder un caractère village à Neuvecelle ; nous avons besoin de créer du collectif et d'accueillir des familles. Mais nous veillerons à ce que les futures constructions ne montent pas trop haut pour conserver notre caractère villageois.

Q8 : Il y a beaucoup de vert clair sur le haut de la commune. Mais il y a des maisons qui sont là.

Dans la note d'enjeux de Monsieur Le Préfet, cette zone doit être maintenue en zone agricole ou naturelle. Elle est en dehors de l'enveloppe urbaine.

Pour les constructions existantes, des objectifs de gestion vont être précisés pour permettre aux constructions existantes d'évoluer ou d'être rénovées.

Q9 : Pourrait-on avoir des précisions sur grande Rive ?

Les élus annoncent qu'une réunion de quartier aura lieu.

Q10 : Y a t-il d'autres projets sur Grande Rive que ceux annoncés ?

Non, il y a une respiration verte de prévue / projet paysager

Q11 : Avec ce PLU, on part pour combien de temps ?

La durée de vie d'un PLU est estimée à 10 ans ; on le réfléchit dans cette perspective.

Le prochain document sera un document intercommunal au moins à l'échelle de la CCPE

Q12 : Quel est le devenir du Parc Clair Matin ?

Il est prévu de le délimiter en zone non constructible y compris le verger communal : c'est un poumon vert qui sera classé en zone naturelle.

Aujourd'hui, ce parc est en zone constructible.

Q13 : et si la voie du Tonkin est ré-ouverte, est ce que c'est pris en compte ?

On va le prévoir avec notamment des règles de reculs pour les constructions.

Q14 : Qu'en est-il du secteur de l'Eglise ?

Autour de l'Eglise a été défini un secteur de densité 2 et un maintien en vert des espaces

du poney club. Comme l'Etat nous impose une limite de constructibilité nous faisons le choix de mettre ce secteur en attente ; dans le même esprit que le secteur de Chez Giroud. À échéance du PLU, on fait le choix de le laisser en l'état. Il y a un problème de circulation.

Q15 : qu'en est-il des futures routes prévues qui coupaient les secteurs Lécherot et Verlagny ?

Les emplacements réservés seront conservés sur les secteurs à fort enjeux même si ce n'est pas à l'échéance de ce PLU ; ne pas bloquer les éventuelles réouvertures de zones périphériques.

Q16 : Il y avait un projet d'urbanisation de Chez Giroud avec le pont, cela se fera-t-il ?

Les autorisations délivrées ne peuvent pas être remises en cause

La construction de 6 maisons est prévue. Ce projet n'impactera pas la circulation car ce n'est pas une résidence à l'année.

Le pont ne se fera pas ; la circulation n'est pas modifiée en traversée de Verlagny.

Q17 : Monsieur Harduin intervient pour rappeler que c'est encore un document de travail ; et qu'il faut se déplacer à l'enquête publique pour défendre ses intérêts

Monsieur Lachat incite les habitants à venir déposer leur demande au registre de concertation ; nous tirerons un bilan de la concertation. Vous pouvez aussi venir défendre vos intérêts à l'enquête publique.

Madame Le Maire remercie les participants à cette 3ème réunion publique relative aux études PLU et leur propose de poursuivre leur réflexion en venant enrichir le contenu du registre de concertation. Elle les invite au verre de l'amitié.