

Réunion publique n°4_NEUVECELLE_9 février 2017
Le plan de zonage et le règlement du futur PLU

LE MOT DU MAIRE

Madame le Maire remercie l'assistance d'être venue si nombreuse. La population a manifesté son intérêt tout au long des études PLU ; cela montre que les habitants se sentent concernés par la révision du PLU. Les élus ont voulu cette participation des habitants ; toutes les étapes de la révision se sont faites en concertation et en collaboration avec les habitants.

Toutefois, cette révision du PLU est une équation impossible entre les souhaits de valorisation patrimoniale de certains et les objectifs d'aménagement portés par les élus mais aussi par les personnes publiques associées.

Nous sommes accompagnés par un bureau d'études dont nous avons apprécié le savoir faire et l'expertise.

La présentation de ce soir ne va pas reprendre le PADD dans le détail ; toutefois Madame le Maire rappelle les objectifs politiques des élus dans la révision du PLU.

- redynamiser le taux de croissance démographique en permettant l'accueil de nouveaux habitants ; pour être en capacité d'accueillir de nouvelles familles, il faut prévoir la production de logements pour répondre aux besoins tout en limitant l'artificialisation des sols. Les élus sont très sensibles au maintien de la dimension village .
- rendre l'agriculture aux agriculteurs ; de nombreux agriculteurs cherchent des terrains à exploiter notamment les activités de maraîchage.
- favoriser le tourisme au travers de l'hébergement touristiques et de la valorisation des commerces et des services.
- prendre en compte tous les enjeux environnementaux pour conserver notre cadre de vie exceptionnel

Notre projet politique doit être composé tenant compte des enjeux d'aménagement définis par les personnes publiques associées. La contrainte la plus forte est liée à la lutte contre l'étalement urbain qui conduit à une réduction du potentiel urbanisable et à la densification des secteurs porteurs de développement urbain. Les élus ont travaillé à une densification pour augmenter la part de l'habitat intermédiaire et collectif qui soit acceptable pour notre village.

Les élus ont cherché tout au long des études de la révision à mettre au-dessus de tout l'intérêt général et notre « bien vivre » à Neuvecelle.

Ce soir, la cartographie qui va être présentée peut comporter quelques erreurs cartographiques. Les études ne sont pas complètement bouclées. Aussi, Madame le Maire vous invite à venir en mairie si vous avez encore des demandes et à verser ces demandes au registre.

Madame le Maire invite au débat après la présentation.

PRESENTATION TECHNIQUE DU VOLET REGLEMENTAIRE

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

PRESENTATION du projet par Herve LACHAT

Présentation de Monsieur Lachat par grand secteur de la commune.

Q1 : Que signifient les cercles rouges ?

Les cercles rouges identifient les bâtiments, en zone agricole ou en zone naturelle, pour lesquels le changement de destination est autorisé. En cas de démolition, la reconstruction ne sera pas autorisée.

Q2 : Pourquoi la maison en zone naturelle à Verlagny n'est elle pas repérée par un cercle rouge ?

Des règles de gestion du bâti existant à usage d'habitation en zone agricole et zone naturelle sont précisées. L'usage habitation existant n'est pas remis en cause.

Q3 : Que signifient les hachures rouges sur le secteur de Valère ?

Il s'agit d'un emplacement réservé c'est à dire d'un outil d'acquisition foncière pour étendre le parc de Neuvecelle

Q4 : Pourquoi créer des logements sociaux à GRANDE RIVE ? Ce secteur se situe à 2 km de l'école ; et il est difficile de se déplacer de Grande Rive jusqu'à Milly. Le terrain en bas de Milly serait plus adapté pour accueillir des logements sociaux. Créer des logements sociaux à Grande Rive impliquera des rotations supplémentaires du ramassage scolaire.

Madame le Maire expose l'intérêt du projet d'urbanisation de Grande Rive. Il y a un double intérêt : financer l'extension de l'école et redynamiser le quartier en accueillant des familles, en permettant l'installation de commerces, ... ce projet a été présenté au Conseil Municipal et aux habitants de Grande Rive. Il a fait l'unanimité.

Sur la problématique du ramassage scolaire, aujourd'hui on ne connaît pas son devenir. Les élus ont une volonté forte d'aménager ce secteur de la commune.

Q5 : Monsieur DURET rappelle que l'acquisition du terrain avait été réalisée dans le cadre d'un projet touristique de Grande Rive ; mais pas pour faire de la promotion immobilière ; il n'existe pas de lien avec le centre village. Il s'agit de bétonner les bords du lac.

Q6 : C'est un projet qui dépasse l'envergure communale.

Madame Le Maire que tous les projets à enjeux économiques sont vus en intercommunalité. Par exemple, sur le secteur Les Houches, un projet intercommunal relatif au tourisme et à l'économie avance ; il porte sur un complexe hôtelier et un golf accessible à tous.

Le devenir de la parcelle de Grande Rive a été réfléchi ; l'accueil touristique a été étudié. Il n'y a pas de marché pour l'hôtellerie.

Nous sommes en relation de travail avec les architectes conseils de la DDT. Nous avons la volonté d'offrir un front de lac raisonnable avec des choix raisonnés en termes de hauteur et de densité.

Sur ce secteur, la conformité avec la loi littoral et la compatibilité avec le SCOT ont guidé les choix du projet.

Q7 : afficher une densité de 40 lgts/ha c'est plus dense que les maisons de pêcheur.

Cela représente 250m² de foncier par logement ; les maisons de pêcheur disposent de moins de foncier.

Q8 : Ce projet est-il visible ?

Les habitants de Grande Rive ont vu le projet et cela a fait l'unanimité. Il est consultable en mairie.

Q9 : La carte de zonage présentée est ficelée ?

La cartographie reste une proposition jusqu'à l'arrêt du projet par le conseil municipal.

Q10 : Beaucoup de terrain sont déclassés !

Le PLU en application de la législation doit fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ; nous avons sur la base d'objectifs chiffrés calibrés les besoins en surfaces à bâtir pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs, et sur la base de notre projet politique d'aménagement posé des limites urbaines.

Notre projet PLU doit être en conformité avec la Loi Littoral ; des secteurs de la commune comme Granjux définis au PLU de 2006 en zone à urbaniser n'était pas en conformité avec la Loi Littoral.

Q11 : Neuvecelle n'est pas une commune agricole.

Il existe une véritable activité de production agricole bien qu'il n'y ait pas sur la commune de Neuvecelle de siège d'exploitation agricole. On estime que 30% de la surface cadastrale de la commune a un usage agricole, notamment des prés de fauche et des pâtures en lien direct avec l'activité agricole du Plateau de Gavot.

Q12 : Monsieur DURET estime qu'un classement en zone naturelle serait plus judicieux. La commune a une vocation touristique qui n'a pas été prise en compte dans ce projet PLU.

Madame Le Maire a reçu quelques personnes qui se sont manifestées pour leur intérêt pour un projet de golf, de balnéothérapie, ... Ces projets particuliers doivent rejoindre les intérêts économiques intercommunaux. Il faut aussi porter ces projets à l'échelle du SCOT et qu'ils y soient inscrits pour pouvoir les inscrire au PLU. Ce n'est pas le cas aujourd'hui.

Q13 : en termes de communication, il serait plus évident d'avoir une vue globale notamment des besoins en équipements et aménagements publics. Les services communaux sont saturés.

Le diagnostic territorial a pointé les besoins ; cela a fait l'objet d'une réunion publique au lancement des études PLU. Les orientations générales du projet politique d'aménagement ont été traduites dans le PADD qui a aussi été présenté et débattu avec les habitants en réunion publique.

Les élus veulent proposer une offre en logements qui soit autre que de l'investissement immobilier. Nous avons retenu cette priorité plus que celle du développement touristique. Nous avons un projet d'école ambitieux : extension de l'école, création d'une salle de gymnastique évolutive, maison d'assistante maternelle, accueil de jour pour personne âgée dépendante (mixité intergénérationnelle) ces projets particuliers feront l'objet d'une présentation en réunion publique le 1er juin 2017.

Notre projet doit répondre à une croissance démographique projetée jusqu'en 2025-2030. Pour le détail, il y a des données chiffrées brutes disponibles sur l'observatoire départemental.

L'aspect prospectif du projet d'aménagement du territoire a été pris en compte ainsi que notre volonté de mixité sociale.

Q14 : comment allez vous intégrer augmentation du nombre d'habitants / accès au bord du Lac / arrivée de 80 familles sur le secteur de Grande Rive ?

Le but c'est qu'il n'y ait pas d'immeubles mais des constructions type « maisons de pêcheurs » et un parvis rendu à la population.

Q15 : 80 familles, ça fait combien d'aller-retour à l'école chaque jour ?

Le projet a été débattu en CM et pas une voie contre ; j'entends vos remarques.

Q16 : Qu'est ce qui est prévu pour l'emploi ; des projets type pépinière d'entreprise sont-ils prévus ? Cela existe sur Maxilly ; c'est porté par l'intercommunalité.

Q17 : Comment s'est déroulée la réunion publique Grande Rive ?

Le projet a reçu l'accord de la population

Q18 : Est-il judicieux d'avoir choisi de localiser le terrain des gens du voyage à l'entrée du Parc de Valère ?

Ce terrain doit accueillir 1 famille sédentarisée qui aura ses enfants scolarisés à l'école. C'est un

mode d'habiter particulier : 1 caravane.

La création et la gestion du terrain sont assurées par le SYMAGEV.

Madame le Maire lève la séance et invite les habitants au verre de l'amitié.