



Commune de CHOISY Révision n°1 du PLU



Compte-rendu de la réunion publique n°1 du 21 juin 2017 Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

La réunion publique s'est déroulée à 19H30 en salle du Conseil municipal à CHOISY.

Elle a réunie environ 50 personnes.

M. le Maire rappelle la raison de la réunion publique, à savoir la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les élus travaillent depuis plusieurs mois sur le nouveau PLU pour la commune, notamment pour intégrer les nouvelles lois et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Bassin annécien.

Le conseil municipal a prescrit l'élaboration de ce nouveau PLU et a recruté un cabinet d'urbaniste pour l'assister dans cette tâche. Il s'agit du bureau Espaces et Mutations, représenté par son gérant M. Bernard Lemaire et Jérémie Peruzzo l'urbaniste en charge du PLU.

M. le Maire rappelle que l'élaboration d'un PLU est un travail long et complexe, du fait de l'évolution et de la superposition des lois, de la nécessité de tenir compte de nombreux enjeux : protections environnementales, risque, sensibilités paysagères, densification et mixité sociale...

A l'issue de la présentation, un temps d'échange permettra à chacun de s'exprimer et de poser les questions relatives à ce projet. M. le Maire ajoute que le temps de la concertation est celui de la discussion du projet de PLU et de ses implications pour le territoire ; il ne s'agit pas de présenter les projets particuliers.

L'urbaniste prend ensuite la parole, explique le contexte réglementaire et décline ensuite les orientations et actions du PADD.

Questions		Réponses
1	Question sur l'activité touristique au niveau de l'ancien camping.	M. le Maire précise qu'il n'y a aucun projet porté par la mairie pour la mutation de l'ancien camping. Toutefois, le PLU doit définir les usages du sols possibles : l'objectif est ici d'encourager le retour de l'activité touristique sur ce secteur.
2	Question sur le montage opérationnel pour produire des logements locatifs sociaux.	L'urbaniste précise que deux outils existent : 1. <u>Les servitudes pour logements</u> • Type de logements concernés : logements

		<p>locatifs sociaux et logements en accession aidée.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contenu de la servitude : indiquer un pourcentage de logements aidés à réaliser parmi le total de logements à réaliser. • Effets de la servitude : le propriétaire ou l'aménageur devra obligatoirement prendre en compte la servitude dans son programme de logement pour obtenir une autorisation d'urbanisme <p>2. Les emplacements réservés (ER) pour logements</p> <ul style="list-style-type: none"> • Type de logements concernés : logements locatifs sociaux et logements en accession aidée. • Contenu de l'ER : préciser le nombre total ou le nombre de m2 de surface de plancher à réaliser (pas de pourcentage) donc nécessité de connaître le programme prévisible. • Effets de l'ER : le propriétaire peut réaliser lui-même le programme mais possède d'un droit de délaissement. <p>M. le Maire précise que la servitude est aujourd'hui privilégiée dans les PLU. Il rappelle aussi que la commune devra prévoir des places de stationnement supplémentaires puisque le PLU ne peut pas imposer plus d'une place par logement social.</p>
3	Question sur la signification des Zones Naturelles d'Intérêt Écologiques, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).	<p>L'urbaniste précise qu'une ZNIEFF se définit par l'identification scientifique d'un secteur du territoire national particulièrement intéressant sur le plan écologique. L'ensemble de ces secteurs constitue ainsi l'inventaire des espaces naturels exceptionnels ou représentatifs.</p> <p>On distingue deux types de ZNIEFF :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limitées. - Les ZNIEFF de type 2, qui sont de grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau, estuaire...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

4	<p>Pourquoi considérer le secteur de Perroud comme faisant partie du Chef-lieu ?</p>	<p>M. le Maire précise que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin annécien impose de limiter le développement sur deux pôles maximum. Le secteur de Perroud est considéré comme intégré au Chef-lieu, donc ne faisant qu'un pôle compte-tenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de sa proximité immédiate du centre-village, relié par un cheminement piétonnier - de sa possible desserte par l'assainissement collectif sur la durée du PLU, donc pouvant être densifié
5	<p>Pourquoi le choix du hameau des Bourgeois comme pôle secondaire de développement et non pas le hameau de Véry :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qui a une fonction urbaine plus marquée - qui est desservi par l'assainissement collectif. 	<p>M. le Maire précise qu'il est souhaitable d'équilibrer les apports de population : le hameau de Véry a connu beaucoup de nouvelles constructions ces dernières années et peut encore se densifier dans l'enveloppe urbaine actuelle compte-tenu de sa desserte par l'assainissement collectif (dents-creuses, divisions foncières, réhabilitations). De plus la zone de développement urbain 1AU du PLU actuel est aujourd'hui bloquée pour des raisons foncières.</p> <p>Ainsi, le PADD préfère privilégier un développement en extensif sur les Bourgeois, qui sera prochainement desservi par l'assainissement collectif et qui n'a pas eu beaucoup de nouvelles constructions ces dernières années. Véry doit « digérer » les nouvelles constructions, tout en continuant un développement en densification de l'enveloppe urbaine existante.</p>
6	<p>Remarque sur la définition « des dents-creuses ».</p>	<p>L'urbaniste précise que les dents-creuses n'ont pas d'usage agricole pérenne dans le temps, donc n'ont pas vocation à être reclassées en zone agricole. La loi demande de mobiliser prioritairement les dents-creuses avant de venir consommer des terrains en extensif.</p> <p>Une dent-creuse :</p> <ul style="list-style-type: none"> • est insérée soit en totalité dans le tissu urbain existant soit bordé sur au moins 2 côtés par des bâtiments et sur un côté par une route • est desservie par les réseaux • N'excède pas 5000 m² <p>De plus, une dent-creuse ne doit pas être considérée comme un espace de liaison agricole en application de la loi Montagne.</p>

7	Remarque sur la nécessité de travailler l'espace public pour offrir aux habitants des espaces de rencontre et d'activités culturelles.	<p>Monsieur le Maire précise que l'aménagement de l'espace public, notamment le parvis des commerces, est souhaitable mais ce travail doit être réalisé en lien avec la suppression du trafic de transit le long de la RD2. La réalisation d'espaces communs sera exigée dans les opérations importantes de logement.</p> <p>Le confortement du Chef-lieu sera aussi l'opportunité de conforter l'offre en équipement et de donner plus de place aux piétons par un travail sur l'espace public.</p>
8	Remarques sur la volonté communale d'étendre la zone artisanale de Véry sur des terrains agricoles de bonne qualité.	<p>M. le Maire précise que l'extension envisagée reste limitée et devra avoir l'accord de la Commission Départementale de la Nature, des paysages et des Sites (CDNPS), présidée par le Préfet et où siègent des représentants de la Chambre d'agriculture.</p> <p>Il rappelle aussi que le site envisagé n'est pas identifié comme un espace agricole à enjeu fort par le SCoT et qu'il est d'intérêt général de trouver des sites d'implantation pour les activités artisanales locales qui en ont besoin.</p>
9	Remarque la sécurité de l'accès à l'extension de la zone artisanale.	<p>M. le Maire précise que cet accès n'est pas encore défini avec précision aujourd'hui mais que ce travail doit être réalisé dans le cadre de la transcription réglementaire du PADD.</p> <p>Ce travail sera présenté en réunion publique.</p>
10	Question sur la réalisation du cheminement piétonnier entre les Bourgeois et le Chef-lieu.	<p>M. le Maire précise qu'un premier tronçon a été réalisé le long du chemin rural et que la seconde portion devrait être prochainement réalisée.</p>
10	Question sur l'intégration des nouvelles constructions dans le village.	<p>M. le Maire rappelle que le PLU se doit de répondre aux objectifs du SCoT et donc densifier le tissu bâti. Il rappelle l'objectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conserver le silhouette du village et donc limiter les hauteurs - Conserver un cadre paysager prédominant dans les futurs projets en imposant une végétalisation importante. - Prendre en compte les vis-à-vis <p>L'urbaniste insiste sur le nouveau cadre à donner pour la constructibilité suite à la suppression des Coefficients d'Occupation des Sols (COS). Le législateur souhaite encourager la densification, ainsi les outils mis à disposition des élus pour l'encadrer sont limités. Ces règles sont encore à travailler avec les élus et seront débattues au cours de la prochaine réunion publique.</p>