



Commune de MÉSIGNY

Révision n°2 du PLU



Compte-rendu de la réunion de travail avec les Personnes Publiques Associées (PPA), en mairie, du 20 décembre 2017

Transcription règlementaire

Etaient présents :

Monsieur FOURCY Michel,	Maire
Monsieur SIERRA Germain,	Maire-adjoint
Monsieur NEYROUD Roland,	Maire-adjoint
Madame ACCAMBRAY Béatrice,	Conseiller municipal
Monsieur MEUNIER Nicolas,	DDT74
Madame ROBERT Émilie,	DGA CCFU
Monsieur MOURY Emmanuel,	SCoT du Bassin annécien
Monsieur PERRIN Henri	Maire-adjoint SALLENÔVES
Monsieur PERUZZO Jérémy,	Urbaniste Cabinet Espaces&Mutations

Excusés :

Madame LE ROUX Sylvie,	Maire-adjoint
Monsieur RICLOT Jean-Pierre,	Maire-adjoint
Madame THEVENET Camille,	Secrétaire de Mairie
CCI	CCI
CMA	CMA
Chambre d'agriculture 73-74	Chambre d'agriculture 73-74
M. DOUCET	CD74
Monsieur LEMAIRE Bernard,	Urbaniste PLU

Ordre du jour :

Réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA) sur la Transcription règlementaire

- Remarques sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Remarques sur le document graphique
- Remarques sur le projet de règlement

Nota : le présent compte-rendu se lit en parallèle du diaporama présenté lors de la réunion

Préambule

Mr le Maire remercie les personnes publiques associées présentes à la réunion. Il précise que certains PPA sont excusés mais ils ont pris connaissance des documents transmis. Ils pourront formuler des remarques le cas échéant.

Il cède la parole à l'urbaniste pour la présentation des éléments à l'ordre du jour.

L'urbaniste rappelle que la réunion a pour objet de débattre sur la traduction du projet de PADD dans les pièces directement opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme :

- les orientations d'aménagement et de programmation (opposables par compatibilité)
- le plan de zonage (opposable par conformité)
- le règlement (opposable par conformité)

1. Rappel des principales évolutions apportées au PADD

PROPOSITIONS	COMMENTAIRES
<p>Un objectif de production à environ 85 logements sur la période 2018-2030, avec des besoins fonciers en extensif à 2ha maximum</p>	<p>Mr le Maire rappelle que le projet de PLU doit tenir compte des orientations du SCoT et notamment sur le nombre de logements à produire. Cette orientation nécessite un effort très important de la commune pour réduire le foncier constructible.</p> <p>Le SCoT précise que l'objectif de production de logements du DOO a été défini avant la loi ALUR qui impose aujourd'hui aux PLU d'avoir un travail plus poussé sur les possibilités de mutation du bâti. Ainsi, une certaine souplesse est laissée compte-tenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'une part importante des nouveaux logements est prévue dans l'enveloppe urbaine - Que le développement en extensif est porté essentiellement par une opération de centre-village avec des formes urbaines denses. <p>Le SCoT rappelle que la mobilisation de 2ha en extensif signifie que la totalité du foncier alloué par le SCoT devrait être consommé avant son échéance.</p>
<p>La mise en place d'une zone 2AUx pour l'implantation d'activités artisanales le long de la RD1508</p>	<p>M. le Maire rappelle que cette zone serait directement aménagée par le CCFU qui a la compétence économie. Des demandes existent à l'échelle de la CCFU et qu'il s'agit ici d'être en capacité d'offrir du foncier économique le cas échéant, d'où le classement en zone 2AUx.</p>

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PROPOSITIONS	COMMENTAIRES
<p>Zone 1AUv du Chef-lieu (environ 40 logements)</p>	<p>La CCFU demande de supprimer dans les conditions d'ouverture à l'urbanisation : « <i>Toutefois, seuls 80% maximum de la surface de plancher pourront être réalisés avant que l'aménagement des espaces collectifs (tels que définis à l'article 6 du règlement) ne soit achevé</i> ». En effet, cette disposition est</p>

	<p>difficilement applicable pour le service instructeur. Les élus valident cette modification.</p> <p>Le SCoT s'interroge sur la maillage des cheminements piétonniers et notamment sur l'obligation d'en prévoir le long des voies de circulation.</p> <p>L'urbaniste précise qu'un cheminement sécurisé, type trottoir ou simplement matérialisé, est imposé au règlement, complémentairement aux cheminements en site propre matérialisés sur le schéma d'aménagement.</p> <p>Le SCoT précise que l'OAP ne devrait pas prévoir d'habitat individuel « pur ».</p> <p>Les élus précisent que cette possibilité est laissée à la marge (une ou deux unités) pour faciliter la mise en œuvre du projet urbain.</p>
Zone 1AUh « des Choseaux »	Pas de remarques spécifiques, reprise de l'OAP du PLU actuel.
Secteur Ux « des Esserts »	Pas de remarques spécifiques, reprise de l'OAP du PLU actuel.
OAP thématique sur la densification du tissu bâti	Pas de remarques émises, les dispositions proposées visent à assurer une densification « au coup par coup » qui prennent en compte les habitations existantes.
OAP thématique sur la mise en valeur du bâti patrimonial	Pas de remarques émises, la volonté communale est bien ici d'assouplir les règles pour faciliter la réhabilitation des bâtiments patrimoniaux.
OAP thématique sur les continuités écologiques	La CCFU précise que les aménagements prévus pour le véloroute doivent pouvoir être autorisés dans le corridor écologique. Les élus précisent que cette disposition sera précisée dans l'OAP.

3. Les principes du document graphique

PROPOSITIONS	COMMENTAIRES
Le reclassement d'environ 4,50ha en zone inconstructible.	Les PPA présentes notent l'effort réalisé par la commune.
La zone 2AU « de la Cure » comme rétention foncière.	<p>Le SCoT précise que ce secteur est trop important au regard des dispositions du SCoT qui limitent la rétention de foncière à 50% du total des espaces prévus en extensif, soit 1 ha maximum.</p> <p>L'urbaniste précise que la délimitation de ce secteur correspond</p>

	<p>à une réalité physique du site.</p> <p>Les élus ajoutent qu'une délimitation différente est compliquée compte-tenu des accès et de la nature des terrains (enclavés dans l'urbanisation).</p> <p>L'État s'inquiète aussi de l'emprise de ce secteur, même si sa configuration reprend des limites claires d'urbanisation. La diminution de cette zone est obligatoire mais reconnaît que des nouvelles limites sont difficiles à définir.</p> <p>Le SCoT ajoute que ces espaces de rétention foncière se justifient si il y a des raisons objectives qui laissent à penser que la mise en oeuvre opérationnelle du projet urbain de la zone 1AUv du Chef-lieu puisse prendre du temps (faible maîtrise foncière de la commune).</p> <p>Les élus précisent que la commune n'est propriétaire que d'une petite partie du site. Ainsi, le maintien d'un site complémentaire en cas de rétention foncière est justifié.</p> <p>La CCFU ajoute que cette zone 2AU doit être maintenue puisqu'inscrite dans le PADD. Toutefois, son emprise doit être revue à 1ha maximum et le solde reclassé en secteur naturel garantissant une inconstructibilité avant son reclassement en secteur constructible.</p> <p>Les élus précisent que le périmètre de la zone 2AU sera donc diminué.</p>
<p>La zone 2AUx « de la Bovière »</p>	<p>Pas de remarque sur l'emprise de ce secteur.</p> <p>Les élus précisent que ce secteur ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après décision de la CCFU pour répondre à des besoins identifiés et sécurisation de l'accès sur la RD 1508.</p> <p>L'urbaniste précise que l'étude Amendement Dupont menée dans le PLU de 2007 a été mise à jour pour tenir compte de la diminution du périmètre (2,35ha initialement à 1ha au projet de PLU).</p> <p>Le SCoT précise que l'emprise des secteurs prévus pour les activités économiques en extensif respectent le DOO du SCoT.</p>

4. Les principes du règlement

PROPOSITIONS	COMMENTAIRES
<p>Les servitudes pour logement social.</p>	<p>La CCFU s'interroge sur le nombre de logements sociaux qui seront réalisés.</p> <p>L'urbaniste précise la stratégie communale :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25% de logement locatif social sur la zone 1AUv du

	<p align="center">Chef-lieu.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Servitude de 25% de logement social (locatif ou accession) pour toute opération générant plus de 800 m² de surface de plancher d'habitat, hors réhabilitations. <p>Les élus précisent que la dérogation faite pour les réhabilitations est nécessaire puisque les opérateurs sociaux ne sont pas intéressés pour la gestion d'un logement dans une petite opération de quelques logements.</p>
La limitation des logements de fonction agricoles à 40m² de surface de plancher.	La CCFU précise que le règlement devra clarifier la règle en rappeler qu'un seul logement est autorisé par exploitation agricole.

5. Les remarques générales

PROPOSITIONS	COMMENTAIRES
L'État	L'État rappelle que le rapport de présentation devra justifier les modifications apportées par rapport au PLU actuel.
Le SCoT du Bassin Annécien.	<p>Le SCoT rappelle que les continuités écologiques inscrites dans le DOO doivent être vérifiées.</p> <p>L'urbaniste précise que la trame verte et bleue a été travaillée par une écologue membre du groupement.</p>

Suite de la démarche

- **Jeudi 18 janvier 2018** : réunion publique sur la transcription règlementaire du projet de PADD
- **Fin février 2018** : arrêt du projet de PLU

***** la séance est close*****

Prochaine réunion Transcription règlementaire : jeudi 18 janvier 2018 à 19H

Ordre du jour : réunion publique

Diffusion : A la commune pour validation et diffusion aux élus et aux PPA ayant demandé à recevoir les comptes-rendus (accompagné du diaporama présenté lors de la réunion).