

Réunion publique du mardi 23 janvier 2018

Compte-rendu

Nombre de participants : Environ 40 personnes dont plusieurs membres du Conseil Municipal

En présence de Jean-Claude Geniès, Maire de Gressy

Présentation et animation de la réunion :

Yves DURIS-MAUGER, géomètre-expert et urbaniste, Cabinet DML
Baptiste HUMBLLOT, chargé de mission PLU, Cabinet DML

Objet de la réunion

- Présentation de la procédure et du projet de Plan local d'Urbanisme
- Réponse aux questions et prise en compte des remarques

Déroulé de la réunion et contenu

1 – Accueil et intervention de M. le Maire

Monsieur le Maire ouvre la réunion publique à 19h, accueille les présents et introduit la réunion publique. Il rappelle le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune : le document actuel, le plan d'occupation des sols (POS), n'est plus applicable depuis le 27 mars 2017. Le Règlement National d'Urbanisme (RNU), qui est aujourd'hui le seul document applicable, prive la commune de son droit de préemption, des DIA et des espaces boisés classés, ne permettant plus à la commune de maîtriser l'aménagement de son territoire. Il rappelle que ce document de planification a été institué en 2000 par la loi SRU, et depuis modifié par les lois Grenelle et ALUR. Il évoque également le rôle de cadrage des documents supra communaux dans l'élaboration du PLU, et notamment le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF).

M. le Maire présente ensuite brièvement les différentes étapes de l'élaboration du PLU, rappelant que l'étape actuelle est la rédaction du rapport de présentation par le cabinet DML.

Le cabinet DML présente ensuite de manière plus détaillée du projet élaboré pour Gressy et des différentes pièces du PLU.

2 – Présentation du contexte réglementaire, des enjeux issus du diagnostic du territoire et de l'état initial de l'environnement, choix de développement retenus à l'issue de la première réunion publique

Le cabinet DML explique également le rôle de cadrage des documents supra communaux dans l'élaboration du PLU, et notamment du SDRIF, qui limite à 5% le potentiel d'extension urbaine de Gressy, ainsi que les obligations de densification du tissu urbain existant.

Le cabinet DML présente rapidement la structure du rapport de présentation du PLU. Celui-ci regroupe dans un premier temps le diagnostic du territoire

communal et l'état initial de l'environnement. Ces deux pièces font apparaître les caractéristiques du territoire communal, ses forces et ses faiblesses, afin d'en faire ressortir les grands enjeux d'aménagement. Dans un second temps, le rapport de présentation explique et justifie les choix retenus par la municipalité pour l'aménagement de la commune et dans l'élaboration des différentes pièces du PLU, au regard des grands enjeux préalablement mis en évidence.

Le cabinet présente ensuite les grandes tendances identifiées par le cabinet au travers du diagnostic :

- Le contexte et les enjeux liés à la démographie et au parc de logement de la commune. Gressy est une commune périurbaine dont la population a principalement cru de manière régulière depuis les années 1980. Cette croissance démographique lui a permis de développer ses équipements communaux et notamment un nouveau groupe scolaire, mais s'est également traduit par un parc de logement très homogène et majoritairement constitué de grands logements individuels. Il convient aujourd'hui d'anticiper le vieillissement de la population et de maintenir sur le territoire les jeunes adultes décohabitants, les couples n'ayant plus d'enfants à charges et les personnes âgées seules. Le développement d'une offre de logements plus diverse fait partie des enjeux pour la commune.
- Le contexte et les enjeux liés à l'économie, aux transports et aux équipements communaux. La population de Gressy comprend beaucoup d'actifs, tandis que son tissu économique ne propose que peu d'emplois. Seul un commerce est présent dans la commune et plusieurs pôles de commerces et de services sont situés à proximité (Claye-Souilly et Meaux notamment). Ces éléments créent une forte dépendance de la population à la voiture. L'enjeu est donc de maîtriser l'impact de la voiture dans le développement de la commune et de favoriser les déplacements piétons et cycles au sein de la commune.
Gressy verra également son territoire traversé par une piste cyclable d'échelle européenne entre la Scandinavie et l'Espagne. Cet équipement pourrait être une opportunité de développement pour le village et servir de support à un réseau cyclable à destination des communes voisines.
- Le contexte et les enjeux paysagers et écologiques. Gressy dispose d'un cadre paysager riche : situé aux abords de la Beuvronne et du canal de l'Ourcq, le village s'ouvre sur la plaine agricole à l'ouest du territoire. Cette richesse des paysages se couple d'une richesse de milieux : plaines, espaces boisés, espaces agricoles et zones humides sont présents sur le territoire communal. L'extension urbaine et l'imperméabilisation des sols sont les principales menaces qui pèsent sur ces milieux. Les enjeux paysagers et écologiques qui apparaissent sur le territoire sont la préservation des milieux naturels fragiles (espaces boisés et zones humides), ainsi qu'un meilleur traitement des transitions entre les milieux naturels ou agricoles et le tissu urbain.

Ces enjeux dessinent les grandes lignes du projet de PLU de la commune et sont à croiser avec les contraintes imposées par la loi et les documents supra-communaux tels que le SDRIF. Ces différentes contraintes et opportunités ont amené la municipalité et le bureau d'études à élaborer un scénario de développement communal permettant notamment :

- L'extension de l'habitat au nord-est du village, en continuité du tissu urbain existant. Cette extension est soumise à diverses conditions et notamment à des études de sol actuellement en cours.
- La diversification de l'offre de logement afin de permettre le maintien des équipements communaux, notamment scolaires.
- La préservation du cadre de vie, des formes urbaines existantes et de la qualité paysagère et environnementale du territoire.

3 - Axes retenus pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et justification au vu du SDRIF

Le bureau d'études présente les 4 axes du PADD qui ont été débattus en conseil municipal :

1. Permettre un développement urbain dynamique et équilibré entre croissance de la population, diversité de l'offre de logement et maintien des caractéristiques et des qualités urbaines de la commune.
2. Anticiper les besoins de la population en termes d'équipements et d'activités afin de maintenir la qualité de vie et l'animation au sein du village.
3. Préserver et mettre en valeur les caractéristiques paysagères et les espaces naturels et agricoles de Gressy.
4. Sécuriser les déplacements pour développer une commune accessible et ouverte à tous.

Le PADD est un document central du PLU et fixe les grandes orientations du projet de territoire. Les futurs projets devront être compatibles avec celles-ci, sans quoi ils ne pourront être développés dans la commune, sauf à ce que le PLU soit révisé pour modifier le PADD.

4 – Présentation des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Il sera proposé 3 orientations thématiques d'aménagement et de programmation dans le projet de PLU : la première sur l'habitat, l'aménagement et le développement général de la commune, la seconde sur la mobilité et les déplacements, la troisième sur la préservation de l'environnement et des paysages à l'échelle de la commune.

Les trois cartographies présentant chacune de ces OAP ont été présentées dans le diaporama projeté lors de la réunion publique.

5 – Présentation du zonage et du règlement

Le plan de zonage et le règlement permettent de répondre aux enjeux et objectifs du PADD et des OAP. Il est rappelé que le tracé des zones déjà urbanisées reprend très largement le tracé du PLU existant.

Les règles qui s'appliquent aux différentes zones ont également peu changé par rapport au précédent PLU, à l'exception des obligations légales : suppression du coefficient d'occupation des sols, de superficie minimale des terrains...

Il est rappelé que des documents de travail du projet sont consultables en mairie par la population, pour s'informer plus précisément de l'évolution de ces documents, ainsi qu'un cahier pour consigner leurs remarques.

Au-delà de la présente réunion et du cahier de concertation en mairie, Une enquête publique aura lieu en 2018 lors de laquelle les citoyens pourront donner leur avis et faire part de leurs demandes officiellement.

6 – Présentation du calendrier pour la suite de la procédure

La présentation du projet de PLU aux personnes publiques associées (PPA) et l'envoi du projet de PLU arrêté sont prévus pour le premier trimestre 2018. Elles disposent d'un délai de 3 mois pour faire part de leurs réponses et donner un avis sur le projet de PLU. Une enquête publique sera ensuite programmée. Sa durée sera d'un mois, à la suite duquel la commune devra formuler des réponses motivées aux différentes remarques des PPA, de la population et du commissaire enquêteur. Le PLU pourra alors être approuvé, lors du dernier trimestre 2018.

9 – Echanges avec la salle

Compte-rendu des questions et réponses du Cabinet ou de M. le Maire

- Question portant sur le type de logement qui seront créés dans les zones d'extension, notamment face au cimetière :

⇒ M. le Maire précise que les logements projetés dans ces quartiers respecteront la typologie et l'harmonie du bâti existant à Gressy. Toutefois, il rappelle les enjeux mis en avant durant la présentation et le besoin pour la commune d'accueillir de nouveaux habitants plus jeunes pour pérenniser les équipements. Ainsi, il est prévu quelques logements allant du T2 au T4 dans les opérations en extension. Cette mixité de bâti peut prendre la forme de petites maisons de ville.

M. le Maire rappelle que compte tenu de la faible taille des extensions prévues pour Gressy, le nombre total de logements face au cimetière devrait être compris entre 20 et 30.

- Question portant sur les possibilités de division des terrains bâtis dans le village :

⇒ M. le Maire répond que le souhait de la municipalité est de ne pas permettre les divisions au sein du bâti existant. En conséquence, le PLU restreint largement ces possibilités à défaut de les interdire.

M. Duris-Mauger rappelle que le PLU ne peut interdire la division de parcelles existantes. En revanche, les obligations relatives au coefficient d'emprise au sol, aux surfaces minimales d'emprise de pleine terre sur les parcelles, aux stationnements... limitent fortement ces possibilités à Gressy.

De plus, M. Duris-Mauger rappelle que les cahiers des charges des lotissements de Gressy interdisent pour la plupart les divisions. Les colotis peuvent ainsi s'opposer eux-mêmes à une division au sein de leur lotissement.

- Question relative à la façon dont les logements créés seront occupés : ces biens seront-ils mis en location, à la vente avec accession à la propriété ?

⇒ Le bureau d'études répond qu'il est encore trop tôt pour fournir ce type d'information, le PLU se limitant à planifier l'aménagement général du village.

M. le Maire rappelle que la commune n'a pas d'objectifs de logements sociaux à remplir, et que compte tenu de la faiblesse des transports en communs dans la commune, il est fortement improbable que ce type de logement lui soient imposés.

- Question portant sur l'aménagement d'une zone AU (à urbaniser) au sud-ouest du bourg :

⇒ M. le Maire répond que le terrain en question n'avait pas été aménagé à l'époque mais que les voiries et réseaux sont prêts à accueillir une extension de quelques maisons de la même typologie que celles existantes.

Le bureau d'études précise qu'aucun projet important ne pourra s'implanter dans ce secteur. Situé sur la frange urbaine sud du bourg et entouré par un tissu urbain pavillonnaire, le défaut d'intégration paysagère et le sous-dimensionnement des accès rendant tout projet trop haut ou trop imposant difficile à mettre en œuvre.

- Question portant sur une éventuelle perte de la compétence urbanisme par la mairie au profit de la communauté d'agglomération dans le futur :

⇒ M. le Maire répond qu'on ne peut pas savoir ce que les futures lois imposeront aux mairies concernant leurs prérogatives en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Toutefois, M. le Maire précise qu'il reste confiant sur la possibilité de Gressy de conserver sa compétence d'urbanisme. En effet, les communes qui composent la communauté d'agglomération Roissy Pays de France ont voté à l'unanimité pour conserver la compétence urbanisme au niveau communal.

D'un point de vue plus pragmatique, M. le Maire rappelle que Gressy a l'avantage d'être un village de taille modeste implanté en périphérie du territoire de la communauté d'agglomération. De plus, le village s'insère dans un cadre paysager riche : situé sur les bords de la Beuvronne et de ses zones humides, elle s'ouvre sur une plaine agricole. Compte-tenu de la volonté de l'Etat de préserver ces deux types de milieux, il est fortement improbable que l'on impose des projets d'urbanisme au détriment de ces milieux ou du village.

- Question portant sur les conditions de mise en œuvre des travaux dans le cadre de la construction d'un lotissement face au cimetière et de l'impact d'un chantier sur le village :

M. le Maire répond que l'accès par le chemin de Cybèle des camions n'est pas envisageable pour des questions de gabarit. La solution la plus probable serait donc de faire passer les camions par le nord, via le chemin d'exploitation, au moyen d'un accord entre l'aménageur et l'exploitant agricole. Cette solution limiterait les nuisances au sein du bourg.

L'assistance n'ayant plus de question ou de remarque, M. le Maire clos la réunion publique en proposant un pot à l'assemblée vers 20h30.