

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Moigny-sur-Ecole

Réunion publique du 10 juin 2015 - Présentation du diagnostic et du projet de territoire

Compte-rendu établi par Ville Ouverte.

Nombre de pages : 4

Personnes présentes : 50 participants

Introduction

L'objet de cette réunion publique est de présenter l'état d'avancement du Plan Local d'Urbanisme, démarche longue, dans laquelle la commune est engagée depuis l'automne dernier.

Monsieur le Maire rappelle la politique portée par la commune depuis vingt ans. En mai 2000, le Plan d'Occupation des Sols (POS) a été modifié, pour contrôler les constructions dans la commune. La politique menée consista alors à maîtriser la démographie en limitant la constructibilité du territoire communal, dans le but de moderniser le village et de se concentrer sur une densification du bourg plus que sur son extension (en incitant au comblement des dents creuses et aux réhabilitations du bâti ancien). Il en a résulté une hausse de la population communale, avec beaucoup de naissances. Mais aujourd'hui la population jeune est partie. Alors qu'en 2013, les estimations préfectorales portaient la population à 1 370 habitants, le dernier recensement de 2015 l'estime à 1 256 habitants. Des classes ont été fermées et aujourd'hui l'école accueille des classes à plusieurs niveaux, ce qui n'était pas le cas auparavant. Avec cette modernisation, le patrimoine immobilier du village a pris de la valeur et est devenu inaccessible pour les primo-accédants. C'est bien le résultat recherché par la politique menée depuis 20 ans, mais nous constatons que le processus atteint aujourd'hui ses limites. Une nouvelle ouverture à l'urbanisation est nécessaire aujourd'hui, mais pour quel projet ?

La présentation suit les axes suivants :

1. Préambule : portée et objectifs du PLU
2. Présentation du diagnostic territorial : dresser l'état des lieux de la commune pour définir quel est le développement voulu
3. Présentation de l'état initial de l'environnement : au vu de contexte paysager et environnemental de la commune, où peut-on développer l'urbanisation ?
4. Présentation des grands enjeux du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le support présenté lors de la réunion est annexé au présent compte-rendu. Les pages suivantes présentent une synthèse des questions et débats qui ont suivi la présentation.

Étaient présents pour répondre aux questions :

- Pascal SIMONNOT : Maire de Moigny-sur-Ecole ;
- Bernard LACHENAIT : Conseiller municipal, en charge du suivi de l'élaboration du PLU ;
- Stéphane LERAYS : Directeur d'études de Ville Ouverte.

Les échanges avec la salle

- **Remarques relatives à la démographie**

- *Vous voulez donner la possibilité aux jeunes de venir, mais comment allez-vous faire ?*

Pascal Simonnot : Aujourd'hui les surfaces d'extension de l'urbanisation sont limitées. Les contraintes auxquelles nous sommes soumis nous permettent de construire 30 pavillons environ. Les terrains ont actuellement une superficie comprise entre 1 000 et 1 300 m² en moyenne. Or, en diminuant la taille des terrains à 700/800 m², on diminue leur coût ce qui les rend financièrement accessibles aux primo-accédants.

- *Cela rejoindra bien la tendance actuelle de la mentalité des jeunes qui cherchent à diminuer la taille de leur terrain.*

Stéphane Lerays : En effet, on constate l'arrivée dans les communes rurales mais proches d'une grande agglomération d'une nouvelle population de « néo-ruraux » : il s'agit de personnes qui cherchent un cadre de vie agréable mais qui n'ont ni le temps ni l'envie d'avoir un terrain trop grand à entretenir. L'enjeu est de savoir quelles surfaces autoriser. Cette diminution de la taille moyenne des parcelles correspond à la fois à la tendance actuelle et à une obligation que les services de l'Etat chercheront à imposer.

- **Remarques relatives aux équipements**

- *Quelles sont les nouvelles structures d'équipement qu'il faudrait relancer pour attirer des jeunes ?*

Pascal Simonnot : Notre politique vise avant tout à rester un village. Il faut relancer la population mais dans des termes acceptables. Nous sommes bien dotés en équipements, ils ne sont pas saturés aujourd'hui. Le seul projet actuellement en cours est lié à la modernisation des équipements scolaires (nouvelle cantine et salle de sport). Aujourd'hui, si l'on s'oriente vers de nouveaux équipements, ils relèveront de l'intercommunalité. Dans ce cas, la règle est d'offrir le terrain communal, et ce sont autant de terrains déduits de notre potentiel d'extension urbaine (et donc du potentiel de logements), ce qui ne fait pas partie de notre projet actuel.

Stéphane Lerays : En revanche, nous sommes aujourd'hui à l'heure du projet : si les habitants voient des manques de petits équipements, c'est le moment d'en parler.

- *Une création de crèche par exemple ?*

Pascal Simonnot : Cela relève typiquement de l'intercommunalité. Ce n'est pas à l'ordre du jour a priori : la communauté de communes compte aujourd'hui quatre centres de loisirs. Or avec le

changement de rythme scolaire, leurs effectifs ont diminué de 50%. Cela implique une diminution du personnel, etc.

- **Remarques relatives au logement et aux nouvelles zones à urbaniser**

- *Dans la contrainte de 2,2 ha d'extension imposée par la Charte du Parc Naturel Régional, les dents creuses sont-elles incluses ? Et ces terrains, à qui appartiennent-ils ?*

Stéphane Lerays : Les dents creuses ne sont pas incluses. Ces 2,2 ha concernent des terrains extérieurs à l'enveloppe urbaine actuelle. Ils ne sont pas encore identifiés. Concernant le propriétaire, l'ouverture à l'urbanisation ouvre des droits à construire mais si le propriétaire n'a pas envie de vendre, il ne se passera rien. En revanche, au regard de loi Alur, un terrain à ouvrir à l'urbanisation qui n'évoluera pas pendant 10 ans, redeviendra inconstructible.

Pascal Simonnot : Le projet de PLU réinterrogera la destination des terrains dont les propriétaires ne veulent pas se saisir du potentiel de constructibilité. Ce déclassement permettra de choisir d'autres terrains à ouvrir à l'urbanisation, pour permettre à la commune de répondre à ses objectifs de développement. C'est une mesure nécessaire pour ne pas totalement bloquer le foncier du village.

- *Mais il s'agit de terrains agricoles aujourd'hui ?*

Pascal Simonnot : Pas nécessairement. Le POS avait défini un certain nombre de zones à urbaniser : c'est à elles que la priorité sera donnée.

- *Cela représente une réelle opportunité foncière, elle pourra motiver les propriétaires.*

Stéphane Lerays : Oui mais cela ne suffit pas toujours.

- *Quel sera le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) appliqué sur ces nouveaux terrains ?*

Stéphane Lerays : Aujourd'hui les COS ont été supprimés des documents d'urbanisme. Si les communes sont soumises à un Plan d'Occupation des Sols (POS), comme c'est le cas de Moigny, le COS est maintenu jusqu'à la transformation du POS en Plan Local d'Urbanisme. Il existe un certain nombre de règles (sur l'implantation, le gabarit, la hauteur, etc) qui permettent de suppléer à cette absence de COS.

- *Il y a quelques années, le développement économique était l'enjeu central. Des opportunités économiques, initiées à d'autres échelles, ont pu voir le jour sur la commune (comme la plateforme écologique qui venait d'une réflexion départementale). D'autres opportunités similaires pourraient se réaliser ?*

Stéphane Lerays : Les compétences économiques relèvent aujourd'hui de l'intercommunalité. Ces terrains ne sont pas prévus par le projet communal aujourd'hui, d'autant qu'ils seraient décomptés des 2,2 ha d'extension autorisés.

- *Qui a fixé cette limite ?*

Stéphane Lerays : Cette réglementation est définie par le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France, déclinée à l'échelle locale par le Parc Naturel Régional. L'idée principale est que l'urbanisation doit se faire en priorité sur les pôles urbains existants, et Moigny-sur-Ecole n'est pas identifié comme tel.

- *Aujourd'hui, on supporte la politique du PNR, on subit les inconvénients mais on ne bénéficie pas du développement économique qu'on nous avait promis.*

- Ne va-t-il pas y avoir des possibilités de diviser les parcelles de grandes tailles ? Cela offrirait finalement beaucoup plus de possibilités de développement que les seuls 2,2 ha.

Stéphane Lerays : Exactement, cela va également dans le sens de la loi qui recherche ces divisions, pour plus de densification.

- Il y a 20 ans, la construction des lotissements a permis de relancer la démographie jusqu'à aujourd'hui. Est-ce qu'il n'y aurait pas une opération variée à faire, qui la relancerait pour les 20 prochaines années ? Est-ce que le projet inclut des maisons ou des petits immeubles ou du locatif ?

Pascal Simonnot : Pour les modalités de projet concrètes, il faudra voir avec un porteur de projet, comment on pourra avoir des logements locatifs et accessibles pour des primo-accédants.

- La question des monuments historiques n'a pas été abordée. Est-ce qu'il va y avoir des changements ?

Stéphane Lerays : Actuellement, tous les permis de construire pour des bâtiments situés dans un périmètre de 500m autour d'un bâtiment classé sont soumis à l'avis de l'ABF. Il est aujourd'hui possible de modifier ce périmètre pour qu'il soit plus ajusté à un critère de co-visibilité. Par ailleurs, la commune a la possibilité de recenser dans son document de PLU le petit patrimoine « quotidien » (ferme, lavoir,...) et de pouvoir en assurer une protection dans le futur.

- Selon les règles actuelles de hauteur, on ne pourrait plus construire aujourd'hui l'ancienne gare, qui est quand même un élément important de notre commune.

Pascal Simonnot : On peut tout à fait faire évoluer les règles de constructibilité.

- Lors de la prochaine réunion, pourrait-on voir des schémas montrant des exemples de densification, etc ?