



Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

**Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Neuvecelle**  
au titre des articles L.153-17, L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme

**Vu** les articles L.153-17, L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme ;

**Vu** l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime ;

**Vu** le schéma de cohérence territoriale du Chablais approuvé le 30 janvier 2020 ;

**Vu** le projet de PLU de la commune de Neuvecelle arrêté par délibération du 8 juin 2023 et réceptionné en préfecture le 13 juin 2023 ;

**Vu** le rapport d'instruction de la DDT diffusé le 30 août 2023 et présenté en séance, le 6 septembre 2023, aux membres de la CDPENAF ;

**Vu** les échanges intervenus lors de la séance du 6 septembre 2023 ;

**Considérant** que le PLU arrêté est soumis à l'avis de la CDPENAF ;

**Considérant** que le PLU arrêté prévoit plusieurs extensions d'urbanisation sur des espaces naturels, agricoles et forestiers et inscrit un nouveau STECAL ;

**Considérant** les dispositions réglementaires relatives aux zones A, N et au STECAL ;

**Considérant** la prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles ;

**Considérant** que la commune de Neuvecelle connaît une forte pression foncière et démographique ;

**Considérant** que le PLU arrêté le 8 juin 2023 diminue de 2 hectares les espaces agricoles naturels et forestiers par rapport au PLU en vigueur qui est lui-même très récent ;

**Considérant** que le PLU arrêté s'inscrit dans un urbanisme compact, en accord avec l'enjeu de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de la préservation des paysages et met en œuvre les outils permettant à la commune une meilleure maîtrise de son urbanisation ;

Au titre des articles L153-17, L151-12 et L151-13 du code de l'urbanisme, à l'unanimité des membres présents ou représentés moins trois abstentions, **la CDPENAF émet un avis favorable** sur le PLU de Neuvecelle.

**Pour parachever son document et en conforter la qualité, la commission demande de :**

- procéder au resserrement de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti sur les secteurs suivants :
  - secteur de Maraiche: reclasser en N les parcelles AE256, AE258 et AE260, en les identifiant comme espace boisé classé significatif au titre de la loi littoral ;

- secteur Buttay-Sud : reclasser en zone A ou Ap selon leur valeur paysagère l'extrémité de la parcelle AN 336, ainsi que la partie non urbanisée des parcelles AN 388 et 389 ;
- chemin de Gravanne : reclasser en zone A les parcelles AS403 et AS404 qui présentent un usage agricole ;
- secteur Seuvay : reclasser en Ap les parcelles AC647, AC649, AC794, AC795, AC796 et AC797, afin de préserver le caractère agricole de l'ensemble du tènement ainsi que la fenêtre paysagère ;
- restaurer l'OAP existante sur le PLU opposable (OAP n°4) sur le secteur de Grande Rive ;
- phaser les OAP en zone 1AU dans le document relatif aux OAP ;
- circonscrire la zone Nj sur la parcelle communale AE448 au besoin lié au projet de jardins partagés et reclasser le reste de la parcelle en A en veillant à ce que les jardins partagés ne soient pas attenants à la ripisylve ;
- reclasser en N les secteurs classés en A de part et d'autre de l'avenue de Forchex, mais boisés et identifiés comme espaces boisés significatifs au titre de la loi littoral ;
- envisager un classement en Ap du grand tènement agricole paysager au nord du secteur « Chez Granjux » ;
- supprimer la possibilité dans la zone Nj de réaliser des équipements sportifs ou a minima préciser comme dans le PLU en vigueur, aménagements sportifs légers de type aires de jeux, parcours sportif etc ;
- limiter à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher les extensions des habitations existantes en zones A, Ap ou N et préciser que cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires ;
- supprimer en zones A et N, l'interdiction d'activités bruyantes, cela ne correspond à pas une destination ou sous destination du code de l'urbanisme ;
- prévoir des règles associées aux points de vue identifiés dans le règlement écrit, comme c'est le cas au sein du PLU en vigueur ;
- renforcer les dispositions du règlement des zones A, Ap et N concernant les exhaussements, et dépôts de matériaux de manière à les limiter au cas où ils sont strictement nécessaires à l'activité agricole ou forestière. Leur autorisation pour des aménagements paysagers peut générer des installations de stockage de déchets inertes déguisées ;
- bien justifier dans le rapport de présentation au titre de la loi littoral l'extension de l'urbanisation pour le STECAL relatif à la sédentarisation de gens du voyage ;
- modifier le règlement de la zone Ap concernant le changement d'habitat en hébergement touristique des trois bâtiments qui, conformément à la loi littoral, ne pourra s'effectuer que dans le volume des constructions existantes.

le Préfet,  
  
 Yves LE BRETON