

Révision du PLU de NEUVECELLE

Compte-rendu de la réunion du 10 mars 2022

1^{ère} REUNION PUBLIQUE

OBJET DE LA RÉUNION :

1^{ère} réunion publique pour expliquer la procédure de révision du PLU, et pour présenter une synthèse du diagnostic territorial ainsi que le projet communal pour les 10 années à venir.

La réunion publique a été annoncée dans la presse locale (le Dauphiné et le Messenger), sur le site internet de la commune, sur Facebook, sur le panneau lumineux à Milly et par affichage sur les vitrines.

Environ 50 personnes assistent à la réunion, dans la salle d'animation.

Les élus ont fait le choix de ne pas exiger le pass vaccinal afin de n'exclure personne, par contre le port du masque est exigé.

Les documents de présentation projetés sont joints au présent compte-rendu.

1 – L'EXPOSE

Mme le Maire introduit la séance et remercie les gens pour leur présence, après une si longue interruption des rassemblements en raison de la crise sanitaire.

Elle explique que la révision du PLU est le projet le plus structurant pour une commune, car c'est l'expression d'une stratégie globale d'aménagement et de développement du territoire, en respect d'un nombre important de règles.

Le PLU en cours est le fruit d'un travail de réduction importante des surfaces constructibles, demandé par l'Etat. Désormais il s'agit d'élaborer un document plus précis notamment en termes de prise en compte de la transition écologique face à l'urgence écologique et de traduire les 17 objectifs de développement durables fixés par les Nations unies.

C'est aussi l'occasion d'améliorer quelques détails de règlement, notamment de se mettre en cohérence avec le Schéma départemental d'accueil des gens du voyage.

Mme le Maire remercie l'urbaniste pour son travail, ainsi que Hervé Lachat et Nadine Wendling, qui suivent et participent activement à la révision du PLU. Elle remercie également les habitants de Neuvecelle et les habitants des communes voisines présents ce soir, et les invite à nourrir le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) grâce à leur participation.

Suit un exposé de Hervé Lachat, adjoint à l'urbanisme, qui explique pourquoi réviser le PLU approuvé en 2018 :

- pour se mettre en cohérence avec les documents supra-communaux, le SCoT du Chablais en particulier (révisé et approuvé en 2020), et avec la loi Climat et Résilience ;
- pour améliorer le document actuel
- pour répondre à la nécessité d'accueillir les gens du voyage
- pour anticiper la densité bâtie : comment et où.

Il explique que l'exposé de l'urbaniste se déroulera en deux temps :

- le diagnostic, qui est l'analyse du territoire, notamment : la consommation des espaces agricoles par l'urbanisation, la biodiversité précieuse, l'artificialisation croissante des sols, les vues exceptionnelles sur le lac et la proximité de la nature, le mitage du bâti qui maintient pourtant un certain équilibre avec les espaces végétalisés ;
- le PADD qui est la clé de voûte du PLU, il dessine les grandes orientations qui seront traduites ensuite réglementairement dans le règlement graphique, dans le règlement écrit et dans les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui définiront des principes d'aménagement dans les secteurs stratégiques de développement urbain (accès, densité bâtie, logements sociaux, etc.)

Suit l'exposé de Sabine Loup-Ménigoz, architecte urbaniste, qui détaille, avec l'appui d'une présentation numérique :

- la procédure et le calendrier prévisionnel de la révision du PLU ;
- les lois nationales et les grands objectifs du SCoT du Chablais ;
- la synthèse du diagnostic territorial ;
- le PADD.

Mme le Maire explique que les élus ont fait le choix de débattre du PADD avec le conseil municipal après la réunion publique de ce soir, afin de prendre en compte les éventuelles contributions du public pour compléter le PADD.

Elle explique également que le classement en « village » de la commune dans l'armature urbaine du SCoT est un choix politique des élus, afin de préserver leur identité actuelle et de maîtriser la croissance démographique et l'évolution de la densité bâtie. Mais en contrepartie les extensions urbaines seront limitées.

2 – LES QUESTIONS ET REMARQUES DE L'AUDITOIRE

La participation est active, avec une douzaine d'interventions :

• La population de Neuvecelle produit donc beaucoup de déchets ?

Elle n'est pas la plus gaspilleuse de la CCPEVA ... Le projet des élus est d'encourager la réduction des déchets, notamment en proposant des composteurs collectifs pour les logements collectifs. En 2024 la CCPEVA aura l'obligation de mettre en place une filière de biodéchets.

Une habitante recommande que chacun pose un « stop-pub » sur sa boîte aux lettres (ils sont disponibles en mairie).

• Comment vont être déterminées les OAP ? comment les prévoir si les terrains concernés sont privés et que les propriétaires souhaitent conserver l'usage agricole ?

A l'aide des OAP il s'agit de définir des principes d'aménagements (souvent sous forme d'opération d'ensemble) sur des secteurs stratégiques de développement urbain, avec lesquels les futurs projets de construction devront être compatibles (et non pas conformes, ce qui laisse une certaine souplesse au moment du projet). Ces OAP pourront en effet concerner des terrains privés, mais elles ne forceront pas les propriétaires à construire s'ils ne le souhaitent pas. Pour éviter d'aboutir à des situations de blocage, ces OAP seront expliquées et finalisées avec les propriétaires concernés lors d'une réunion afin de travailler en bonne intelligence.

Le SCoT impose une OAP pour tout tènement supérieur à 2500 m², afin d'optimiser l'aménagement urbain.

Si plusieurs propriétaires sont concernés par un tènement ils n'auront pas l'obligation de vendre à un promoteur, ils pourront constituer une association foncière urbaine (AFU) pour porter le projet d'ensemble.

L'enquête publique permettra aux habitants et propriétaires de s'informer sur le classement des secteurs et d'exprimer leur avis.

• La ligne du Tonkin (RER Sud-Léman), est-ce un rêve ou une réalité ? comment intégrer les automobilistes qui transitent par la commune ?

Les gens n'ont pas tous le même avis sur le projet de cette ligne de transport en commun : il y a les convaincus et les sceptiques. Vu la croissance du trafic automobile (12 000 véhicules/jour sur la RD1005 par exemple), on ne peut plus faire sans une alternative majeure. La CCPEVA a engagé une étude ; lors du conseil du SIAC (Syndicat intercommunal d'aménagement du Chablais, 62 communes) la présidente a exprimé le souhait de faire partie de la maîtrise d'ouvrage. Ce projet est donc engagé mais il prendra du temps. On ne sait pas encore si ce sera un tram, un tram-train ...

Concernant les pistes cyclables une délégation de service public vient d'être lancée pour revoir le schéma de la CCPEVA. Neuvecelle travaille étroitement avec Evian sur ce sujet pour définir des axes sécurisés et peu pentus. Il faudra retirer des places de stationnement le long des voies, désencombrer les trottoirs, tailler les haies ... ce seront des contraintes pour la voiture. Citons l'événement commun aux deux communes « Tous en selle » chaque jeudi soir, qui permet de tester différents itinéraires.

Chaque commune de la CCPEVA doit proposer des parkings relais pour limiter l'usage en solo de la voiture ; celui de la salle d'animation sert de fait de parking relais.

• Qu'en est-il du terrain d'accueil des gens du voyage ?

Le site n'est pas encore décidé, mais la commune a l'obligation de prévoir un terrain de 1500 m², qui ne sera pas une aire de passage mais un terrain pour l'accueil de Français itinérants en voie de sédentarisation pour 3 familles, soit 3 emplacements de caravane avec un bloc sanitaire commun. Pour Neuvecelle une famille est attribuée.

• Pourquoi l'emplacement n'est pas défini dans le PADD ce soir alors qu'il sera décidé en conseil municipal la semaine prochaine ?

Non, le PADD définit seulement l'objectif de prévoir un terrain d'accueil mais il ne définit pas où. Et le débat du PADD en conseil municipal la semaine prochaine sera bien sur les objectifs expliqués ce soir. C'est lors de la prochaine étape de travail de traduction réglementaire du PADD que sera décidé le site d'accueil. Il sera présenté lors de la prochaine réunion publique.

• Le futur RER Sud Léman sera un nouvel axe majeur, qui occasionnera des nuisances pour les riverains, ils seront donc lésés ; la commune prévoit-elle de les indemniser ou de racheter leur maison ? pour les transformer en foncier agricole par exemple ? A ce sujet il serait bien de prévoir une meilleure valorisation des terres agricoles, voire de les augmenter. Pourquoi parler de jardins partagés plutôt que de jardins familiaux ?

La voie ferrée existait auparavant, elle a été démantelée il n'y a pas si longtemps. Le PADD l'identifie comme trame noire, avec une végétation à préserver au maximum.

SNCF Réseau (anciennement RFF) a acquis des terrains pour maintenir une distance de 7 mètres entre les constructions et la voie, ils travaillent en partenariat avec les exploitants agricoles.

Concernant les terres agricoles, des actions sont menées pour défricher et rouvrir les forêts. Il faut savoir qu'en Haute-Savoie la perte des terres agricoles est davantage due à l'enfrichement qu'à la consommation par l'urbanisation. Un terrain plat est 6 à 7 fois plus rentable qu'un terrain en pente pour la production agricole.

La commune veut travailler avec les propriétaires des terres agricoles pour proposer des baux (pas forcément agricoles) pour permettre la location à des agriculteurs notamment pour favoriser le maraîchage, qui est une demande forte de la part des jeunes agriculteurs. Les élus doivent connaître

ces propriétaires et leur expliquer qu'il est possible de mettre à disposition leur terrain sans en être dépossédés.

Les jardins partagés sont loués par des particuliers à une association, ils favorisent le lien social, alors que les jardins familiaux appartiennent à des familles ... les élus peuvent prévoir un mixte des deux statuts. Pour l'aménagement des terrains situés au nord de la mairie le conseil municipal des jeunes est associé.

La commune est en effet contactée par des porteurs de projet de maraîchage ; soit elle pourrait proposer des terrains communaux mais elle en possède peu, soit elle propose des jardins partagés, c'est le cas par exemple pour un projet d'aquaponie sur 500 m².

• **Est-ce récent que la SAFER intervienne sur la vente d'un terrain de lotissement ?**

Non, cela a toujours existé.

• **Concernant la pollution lumineuse, pourquoi laisser des lumières allumées toute la nuit ?**

Il y a une contradiction entre la réglementation d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite qui impose un éclairage minimum sur les espaces publics, et la volonté de limiter ce même éclairage pour réduire la pollution lumineuse pour la faune sauvage et pour faire des économies d'énergie.

De plus sur la commune se confronte à un problème technique : il y a plusieurs armoires pour différents départs, le réseau n'a pas été réalisé pour différencier les zones. C'est pourquoi les élus travaillent sur un Schéma directeur d'aménagement lumière (SDAL) pour se donner les moyens techniques de maîtriser l'éclairage public. Actuellement c'est ENEDIS qui maîtrise allumage et éteignage.

C'est un sujet clivant entre ceux qui souhaitent maintenir un éclairage important et ceux qui souhaitent le limiter.

• **A été évoqué le problème de parking à Grande Rive mais pas à Milly, alors qu'il est prévu de densifier ce secteur.**

Plusieurs parkings ont été créés à Milly dont celui situé sous le gymnase, or il est souvent vide. 4 places 15 mn sont aménagées vers les commerces. Maintenant que l'offre est présente, le stationnement anarchique sera verbalisé par la police municipale.

La densification bâtie de Milly s'accompagnera des stationnements rendus obligatoires dans le règlement du PLU.

• **Quelle évolution de la circulation sur l'avenue de Milly ?**

Les élus souhaitent engager un projet de requalification de la traversée de la RD21 à Milly pour étendre l'espace public et améliorer les liaisons piétonnes entre la médiathèque et les commerces, rendre la traversée de la RD21 non prioritaires aux voitures, sur une portion allant du Moulin à Poivre jusqu'à l'école. C'est un projet en réflexion pour l'instant, dont les déliés ne sont pas encore définis. Les élus veulent d'abord réaliser la requalification de la RD1005. Ils réfléchissent également à l'avenue du Forchex, à aménager éventuellement en sens unique.

• **Renforcer la sécurité des arrêts de bus pour les enfants, il faudrait empêcher les automobilistes de doubler les bus car c'est dangereux pour les enfants.**

• **Pourquoi ne pas autoriser le P'tit bus pour tout le monde ?**

Actuellement le Transport à la demande (TAD) se réserve la veille pour les plus de 60 ans. Dans la prochaine délégation de service public de la CCPEVA, il est prévu d'ouvrir l'accès au TAD à tous ; ils travaillent également sur l'amélioration des correspondances entre les bus et les trains.

Mme le Maire clôt la séance vers 21H.

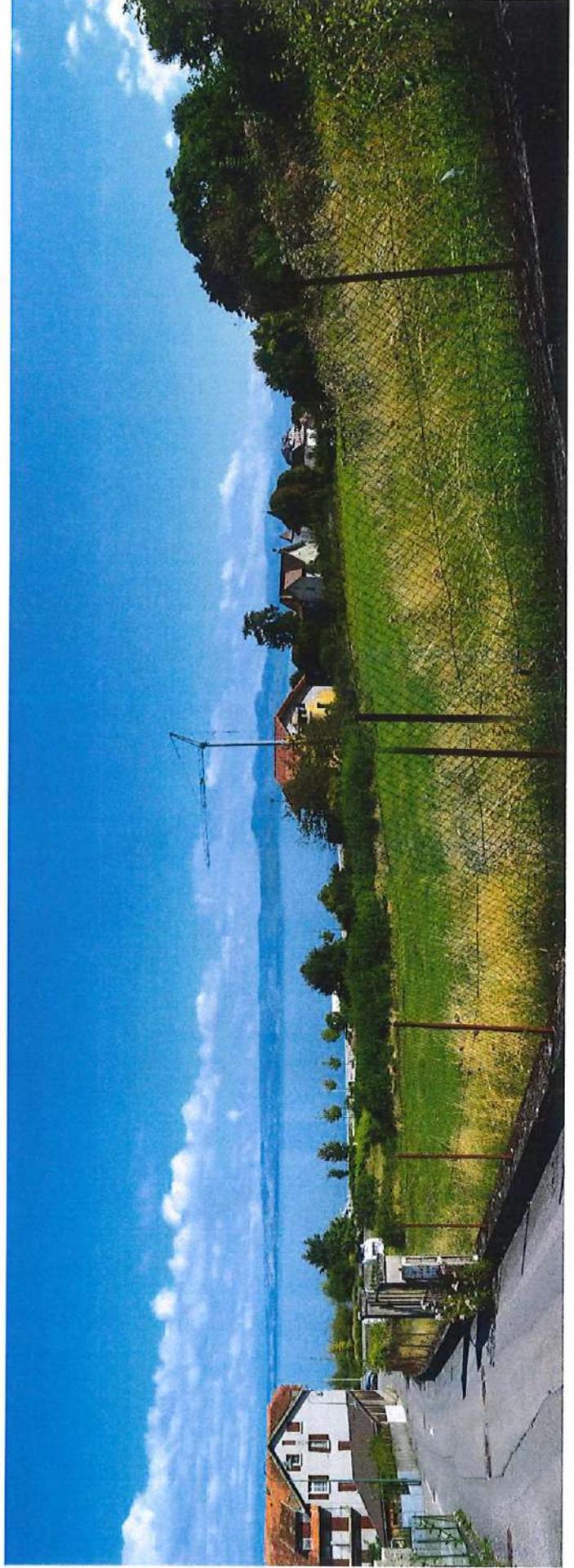
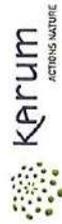
PLU Neuvecelle

révision du Plan Local d'Urbanisme

1^{er} REUNION PUBLIQUE

Présentation du diagnostic territorial
et du projet de territoire (PADD)

10 mars 2022



1.

Procédure de révision du PLU

2.

Synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

3.

Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

4.

Questions de l'auditoire

1. Procédure de révision du PLU



Le PLU : comment ?

Personnes Publiques Associées

services de l'Etat,
chambres consulaires,
région, département,
SCoT, CCPEVA,
communes
limitrophes...

Bureaux d'études

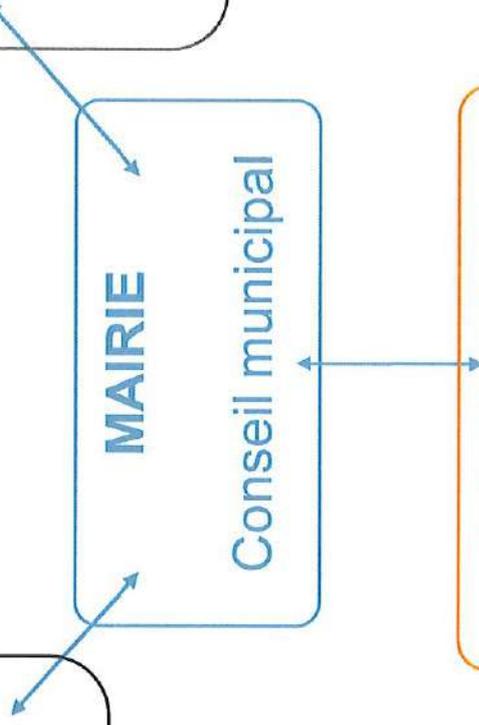
réalisation du
diagnostic territorial,
formalisation et
traduction
réglementaire du
projet, montage du
dossier

MAIRIE

Conseil municipal

POPULATION

concertation avec les
habitants



Un groupement de bureaux d'études pour accompagner la commune

LOUP & MENIGOZ architectes urbanistes

direction des études

projets urbains et urbanisme réglementaire
architecture et patrimoine



KARUM paysage et environnement

paysage

environnement



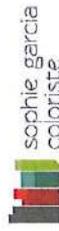
UGUET déplacements et VRD

mobilités



COMM'UNE COULEUR colorimétrie du bâti

nuancier colorimétrique



INFOSIG cartographe

numérisation SIG du règlement graphique



Qu'est ce que le PLU ?

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉTAT et l'évolution des lois nationales

Depuis 2000 un certain nombre de lois ont permis de préciser et d'accentuer certains principes de la Loi SRU :

Loi ENL (Engagement National pour le Logement) / juillet 2006

Loi ENE (Engagement National pour l'Environnement) ou loi Grenelle / juillet 2010

Loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) / mars 2014

Loi LAAAF (d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) / octobre 2014

Loi RBNP (reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages) / août 2016

Loi Climat et Résilience (reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages) / août 2021

Les principaux objectifs de ces lois :

- Lutter contre la consommation de l'espace
- Favoriser la mixité fonctionnelle et la mixité sociale
- Préserver les espaces naturels et agricoles
- Limiter les émissions de gaz à effet de serre et favoriser les énergies renouvelables
- S'adapter au dérèglement climatique

Focus sur la lutte contre la consommation de l'espace

Les constats inquiétants :

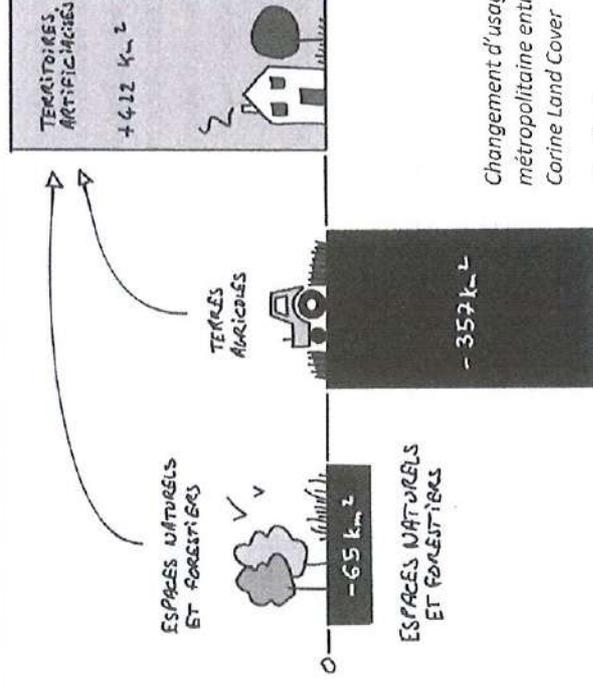
- L'équivalent d'un département consommé tous les 10 ans, essentiellement sur des terres agricoles
- L'agriculture et la biodiversité en danger (1/3 des sols qui nous nourrissent sont hors de France)
- Des centres-villes qui se dépeuplent mais des périphéries en croissance

► A terme zéro artificialisation nette (ZAN)
Démarche : Éviter, Réduire, Compenser

Intensifier les usages (mutualiser)
Transformer l'existant
Recycler les espaces

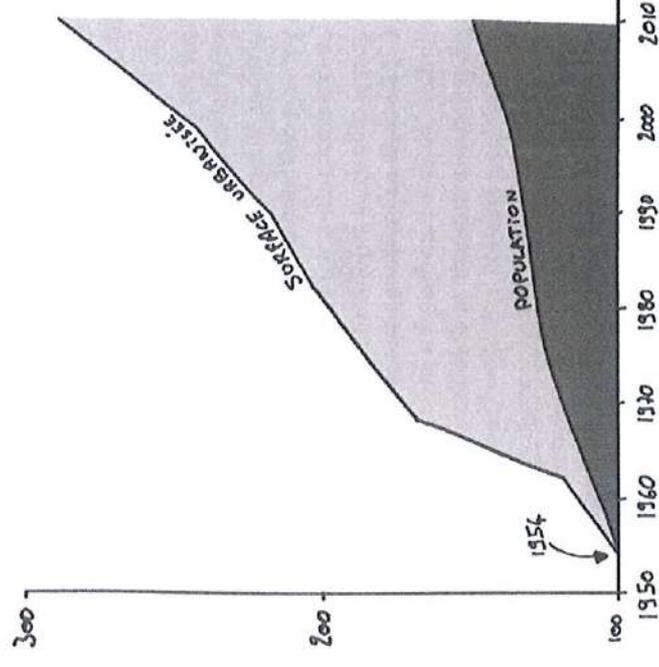
Mais conserver un cadre de vie agréable et adapté au changement climatique :

- Calme, nature et proximité : 3 critères plébiscités par les Français pour l'habitat idéal
- Une densité bâtie équilibrée avec des espaces végétalisés, nécessaires pour le bien-être, la fraîcheur en été, la qualité de l'air ...



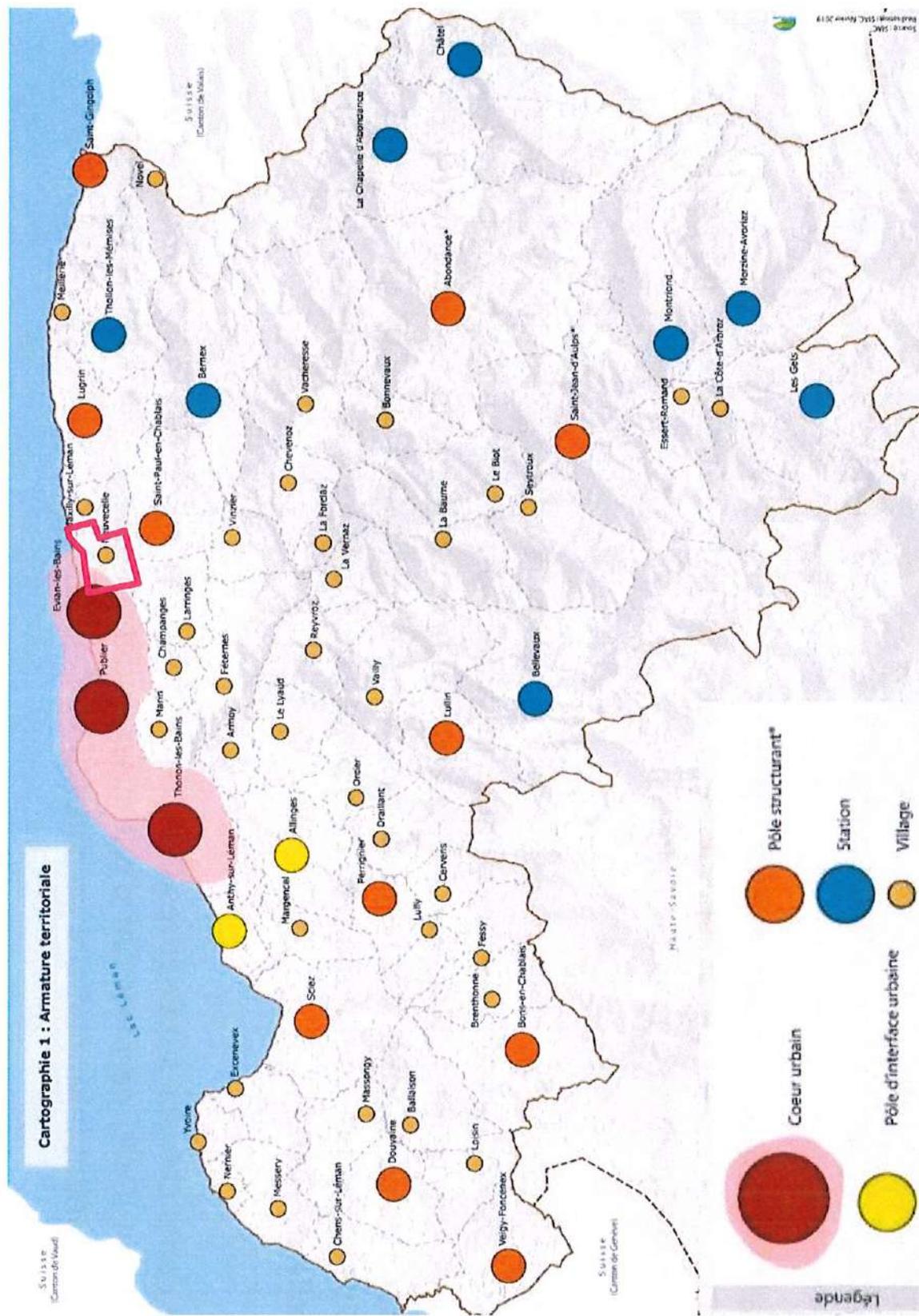
Changement d'usage des sols en France métropolitaine entre 2012 et 2018, données Corine Land Cover

Manifeste pour un urbanisme circulaire, Sylvain Grisot, 2021



Les documents supra-communaux : le SCoT du Chablais

Le PLU devra être compatible avec le SCoT du Chablais révisé en janvier 2020



Les documents supra-communaux : le SCoT du Chablais

- Neuvecelle est classé « village » mais jouxte un « cœur urbain » (Evian) et un « pôle structurant » (St-Paul-en-Chablais) : il s'agit de **maîtriser l'étalement urbain et de privilégier la restructuration du tissu existant.**
- Les surfaces maximales d'extensions urbaines (comprenant également les espaces supérieurs à 2500 m² au sein des enveloppes urbaines existantes) sont définies pour des ensembles de communes : 53 ha pour l'ensemble des communes classées « village » de la CCPEVA. Cette dernière met en œuvre une charte d'application du SCoT qui définit un nombre d'hectares par commune. **Pour Neuvecelle il s'agit de 8 ha pour 20 ans, soit 4 ha à l'échelle du PLU.**
- Dans les dents creuses supérieures à 2500 m², des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettront d'optimiser la densité bâtie, sans habitat individuel, mais avec un habitat intermédiaire ou collectif.
- Les secteurs de développement urbain devront proposer une densité minimum de 20 logements/ha.

NEUVECELLE dans son contexte intercommunal : la CCPEVA et le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET)



Neuvecelle dans la CCPEVA

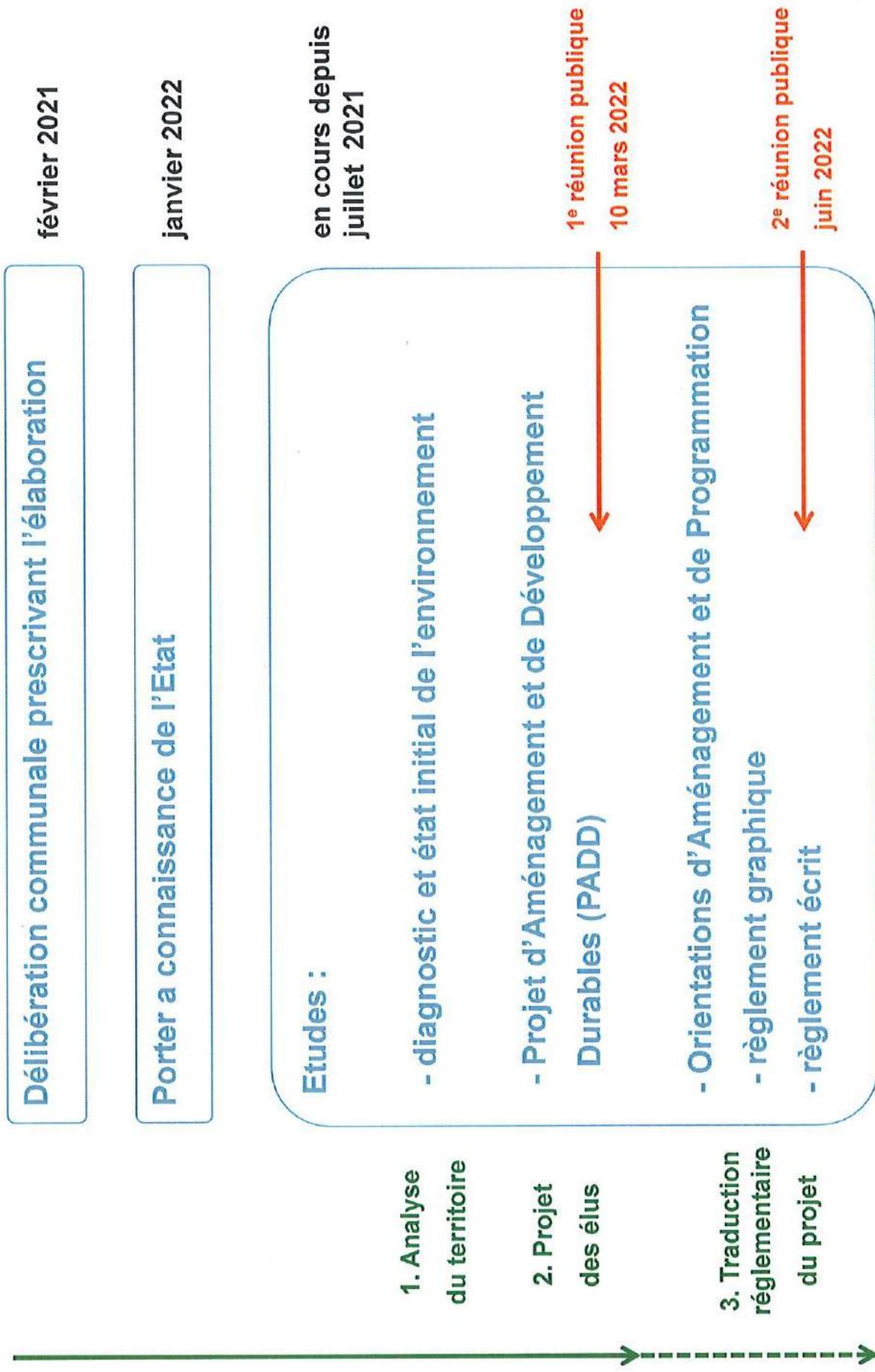
17 objectifs de développement durable de la CCPEVA appliqués au PLU :

- 1 : développer le logement aidé
- 2 : permettre une agriculture de proximité
- 3 : viser la qualité de l'air, et limiter les surchauffes d'été
- 6 : préserver la qualité de la ressource, éviter les pollutions (sol, cours d'eau et lac)
- 7 : développer les énergies renouvelables
- 8 : permettre le développement des activités économiques
- 11 : favoriser un urbanisme circulaire
- 13 : réduire les GES et favoriser les matériaux biosourcés
- 14 : préserver la bande littorale de 100 m
- 15 : préserver la biodiversité

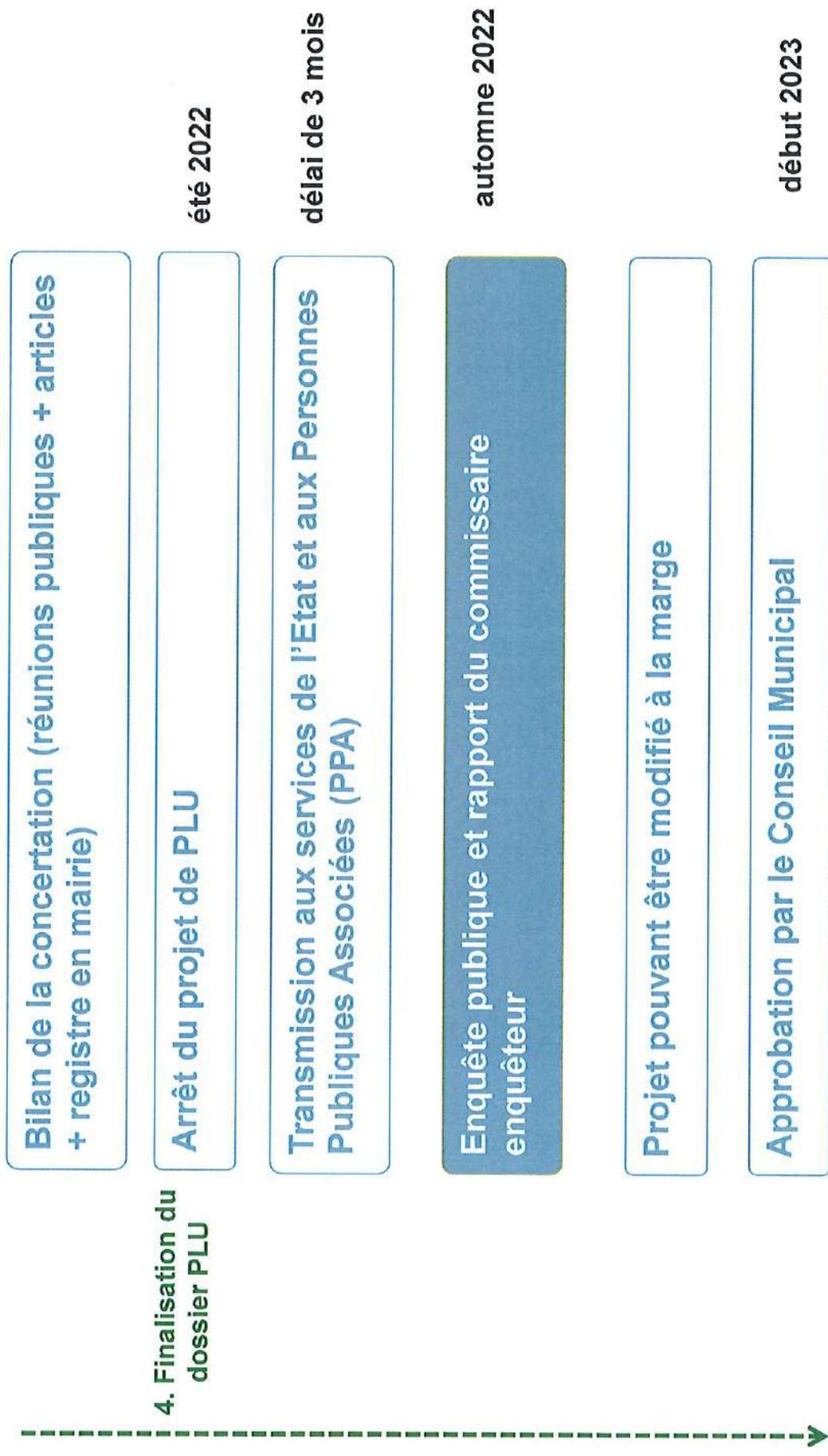
OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Le calendrier prévisionnel de la procédure de révision du PLU



Le calendrier prévisionnel de la procédure de révision du PLU



2.

Synthèse du diagnostic et de l'état initial de l'environnement



Les thématiques étudiées

Contexte de l'aménagement du territoire

Population et habitat

Economie

Déplacements

Equipements

Urbanisation et patrimoine bâti

Consommation de l'espace et analyse des gisements fonciers

Grand paysage

Espaces naturels et fonctionnalités écologiques

Ressources naturelles et pollutions

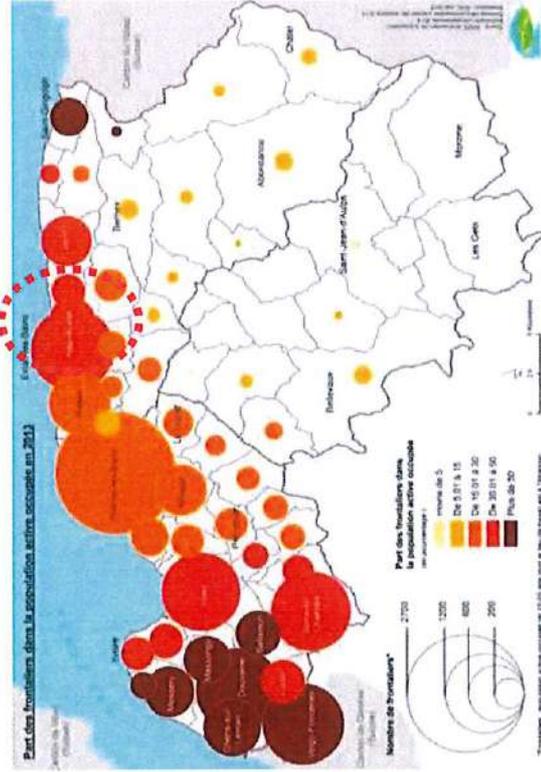
Risques et nuisances

Population et habitat

Histogramme de l'évolution démographique



Évolution démographique de Neuvicelle



Part des frontaliers dans la population active occupée - Source : SCOT du Chablais



Différentes typologies de logements

Atouts :

- une commune attractive qui génère une dynamique démographique : population croissante, jeune et active, avec une taille des ménages stable
- une population active caractérisée par la croissance du taux de CSP+ et des emplois frontaliers, elle bénéficie donc de revenus élevés
- un parc de logements récent et diversifié, avec moins de 20% de résidences secondaires, une part des logements collectifs en hausse et désormais la plus importante pour les logements commencés ces dernières années
- une dynamique constructive forte avec environ 37 logts/an, supérieure à l'objectif du Plan Local de l'Habitat.

Faiblesses :

- des logements aidés à produire
- la recherche d'un terrain familial locatif pour les gens du voyage est devenue une problématique communale.