

6. L'URBANISATION ET LE PATRIMOINE BATI

6.1 LES PAYSAGES URBAINS ET LES FORMES ARCHITECTURALES

La commune de Neuvecelle fait partie de l'unité urbaine de Thonon-les-Bains, une agglomération regroupant 13 communes et environ 80 000 habitants, ainsi que de l'aire d'attraction de Lausanne (partie française).

Traditionnellement les villages étaient organisés de manière linéaire, dans la pente sans être tournés vers le lac à l'exception de quelques villages de pêcheurs. Dans un premier temps à la fin du XIX^e- début XX^e siècle, de grandes villas bourgeoises se sont installées au bord des rives du lac dans de grands parcs arborés.

Jusque dans les années 1950, Neuvecelle était essentiellement tournée vers l'agriculture et la pêche. A cette époque, la commune était constituée de plusieurs hameaux (Grande-Rive, Verlagny, Milly, ...), sans réel centre, puisque l'Eglise, l'école, la Mairie et les quelques commerces qui existaient étaient répartis sur différents sites.



Analyse de la carte d'Etat Major 1820-1866 - source Geoportail



Photo aérienne 1950, de Grande Rive à Verlagny - source Geoportail

La carte d'Etat Major du XIX^e siècle est particulièrement illustrative.

On constate une occupation ponctuelle des rives du lac : à Evian, la ville (pas encore modifiée par son statut de ville de villégiature) et Grande Rive (en limite de Neuvecelle) et Petite Rive à Maxilly.

Outre la voie impériale qui longe le Lac, deux voies principales desservent Neuvecelle : une voie nord-ouest/sud-est relie la commune à Evian et une voie sud/nord relie Milly à la montagne.

Les villages de l'église (1), de Milly (2) et de Verlagny (3) sont implantés sur ces deux voies.

Deux autres villages sont implantés à proximité : Maraiche (4) et La Verniaz (5).

La photo aérienne de 1950 atteste d'une occupation agricole encore importante du coteau.

A partir des années 60 la tendance s’est inversée avec la recherche de la vue et de la proximité du lac. A partir des années 1980, Neuvecelle s’est centrée sur Milly pour en faire un bourg animé. Dans l’entité paysagère de Lugrin à Evian, à laquelle fait partie Neuvecelle, les villages centres se sont fortement développés, les nombreux hameaux s’étendent sous forme d’un mitage banal. L’agriculture devient résiduelle et la forêt se développe sur les pentes fortes.



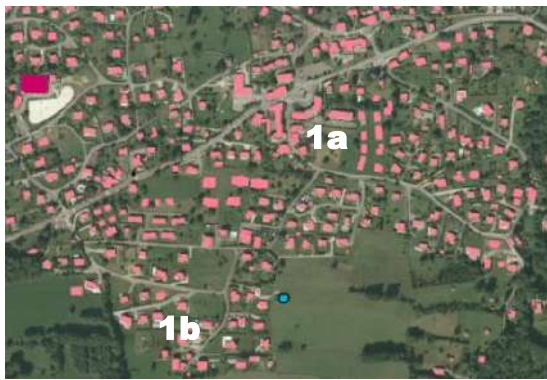
Carte de repérage des quartiers urbains – fond de carte Geoportail

La carte ci-dessus montre la généralisation de l’urbanisation en rive du lac et sur le coteau, accentuant les espaces naturels que sont la forêt, la ripisylve du ruisseau du Forchex et le lac. Certains villages anciens restent lisibles par leur densité mais d’autres groupes patrimoniaux sont noyés dans un bâti diffus et parfois banalisant. Il n’existe plus vraiment de limite naturelle entre les communes, notamment à l’ouest et en bord de lac. Le paysage principal est celui du panorama sur le lac, plus ou moins visible en fonction des pentes.

Au sein de cette urbanisation continue, sont repérés différents quartiers qui sont illustrés ci-après.

Les enjeux relevés dans le DOO du SCoT du Chablais sont :

- la lutte contre la banalisation du paysage
- la préservation des vues, des plages publiques sur le lac, et des espaces publics de promenade
- le maintien de vergers et de châtaigneraies sur le coteau.



1a Milly, le centre-village



Centre village ancien



Villas modernes de style régionaliste



Chantier de logements collectifs à Lécherot

Maisons de village du milieu XX^e siècle (la première est vacante)



Nouveau centre caractérisé par des maisons de ville, des bâtiments de logements collectifs et des équipements (l'ESP)



Zone AUa-OAP 1
au PLU actuel



Zone AUa-OAP 5
au PLU actuel

Des gisements fonciers intéressants pour renforcer la centralité de la commune : en haut, un terrain privé au nord de l'ESP ; en bas, un terrain communal destiné à des logements sociaux, entre le centre ancien et les maisons en bande.

1b La Verniaz



Noyau ancien le long d'une ruelle gravissant le coteau



Villas contemporaines en balcon profitant de vues sur le lac



Grosses maisons de village, dont le Moulin au Poivre (restaurant), le long de l'avenue de Milly

verger



début du secteur des hôtels en bas du coteau Tènement en friche entre le coteau pavillonnaire et le secteur des hôtels



Le Tir aux Pigeons, vaste domaine arboré au sud de La Verniaz ; l'une des constructions présente un potentiel d'hébergement



2a le lotissement des Mateirons, en transition entre La Verniaz et le quartier des grands hôtels



Maisons de villégiature (de curistes) de style régionaliste implantées dans des parcs, l'avenue du club hippique est donc très arborée



2b le quartier des équipements touristiques

Verger et parc public ?



Equipements touristiques : funiculaire, club hippique, tennis club et Grange au Lac



Grands hôtels et hôtel Ethic Etapes Côté Lac à cheval sur Neuvecelle et Evian



3 Le centre historique et le développement urbain mixte : anciennes maisons, villas, habitat groupé.

Des tènements libres aèrent ce tissu continu.



Centralité ancienne composée par le château, l'église et la maison forte, auxquels s'est adjointe la salle d'animation.

Une partie du château accueillait des colonies de vacances, elle est aujourd'hui vacante.



Ambiance végétale des rues



tènement agricole entre la salle d'animation et le quartier des hôtels



Maisons cossues du milieu XX^e siècle



Gisement foncier dans le tissu pavillonnaire



Zone AUb au
PLU actuel

habitat intermédiaire (locatif social) en limite du Forchex



Maisons de villégiature sur l'avenue d'Evian



Maisons anciennes alignées ou ordonnancées sur l'avenue du Léman



Espace libre de recul des maisons sur l'avenue du Léman



Espace en friche en contrebas d'un groupement de maisons anciennes

4 Grande Rive, ancien village de pêcheurs et amorce de la pente



Promenade publique aménagée

vue sur Lausanne



Bâti en rive du lac : villa

espace à urbaniser (accueil provisoire des gens du voyage)

hôtel restaurant



Suite du bâti en rive du lac (en direction d'Evian) dessinant la rue du Lac



Ruelle pénétrant le tissu dense du village



Vues de l'ancien village de pêcheurs, à l'arrière du bâti régulier de la rue du Lac



Venelles irriguant le bâti dense



Maisons et villas XX^e siècle, jardins ... en transition entre le village et le tissu pavillonnaire plus récent dans la pente (En Poëse)



Ancienne école de Grande Rive



Un mur en pierre dessine la rue ancienne de Maraiche



5a Verlagney, village ancien le plus étendu de la commune



Le ruisseau du Forchex marque une coupure naturelle dans l'urbanisation de la commune. Un quartier dense fait le lien avec le vieux village de Verlagney. Des anciens moulins bordent le ruisseau.



Le vieux village organisé de part et d'autre de la rue pentue de Verlagney présente un intérêt pour sa structure urbaine groupée, mais l'architecture est éclectique et peu patrimoniale.



La mairie est le seul équipement du quartier



Opération de logements collectifs entre la mairie et un vaste champ, support en partie d'un projet de jardins partagés



Espace agricole à l'est du vieux village



Au nord se sont développés des lotissements en limite avec l'espace agricole



Projet de ferme maraîchère en permaculture



5b Maraïche



Secteur de la chapelle de Maraïche,
monument historique classé

Vue sur le lac



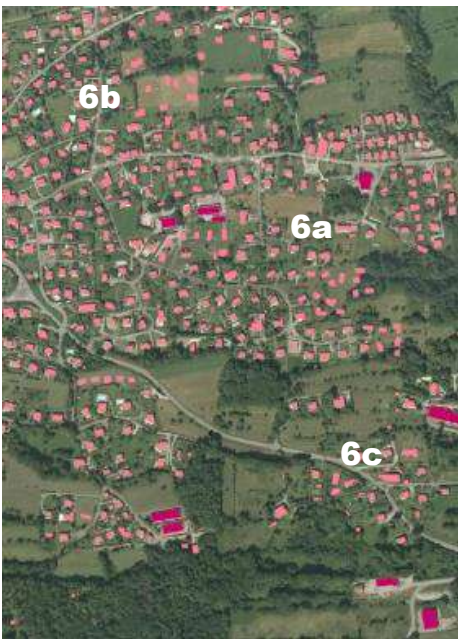
Anciennes bâtisses

chalet moderne



Au nord de la chapelle, le tissu urbain très aéré laisse de larges espaces inoccupés, certains fauchés pour l'agriculture

6a Chez Granjux, tissu pavillonnaire ancien qui a évolué (accueil d'équipements, d'activités), irrigué par l'avenue de Maxilly



Pavillons modernes originaux



Equipements et activités

Maisons anciennes patrimoniales



Clôtures récentes :
haie taillée et
PVC



Clôtures
anciennes :
muret en pierre



Secteurs aérés et chemin menant à l'avenue de Maxilly (au niveau du garage Citroën)



Zone 2AU-OAP 3 au PLU actuel

6b En Poëse, quartier pavillonnaire aéré, support du projet du RER Sud Léman



Vues du quartier depuis la rue du Lac



Villas et pavillons modernes



vergers





Projet de halte ferroviaire



Passage de l'ancienne voie ferrée, support du projet du RER Sud Léman



Chemin de Maraiche (chapelle en perspective au loin)



Bien que situé dans les espaces proches de la rive du lac, ce secteur n'avait pas été considéré comme coupure d'urbanisation au PLU actuel

6c Les Vernes, hameau situé vers le Parc de Neuvecelle



Petit groupe de maisons récentes

Maison isolée vers le parc de Neuvecelle



7a Le Bois du Feu, en continuité de la commune de Larringes



Groupe de maisons anciennes



Dégagement sur l'espace agricole au nord

7b Valère, quelques maisons dispersées au nord de la commune de St-Paul en Chablais



6.2 LE PATRIMOINE BATI

La zone de présomption de prescription archéologique

L'ensemble du territoire de Neuvecelle est en zone de présomption de prescriptions archéologiques, comme toutes les communes voisines en rive du lac, s'agissant d'un territoire fréquenté par les populations anciennes depuis le Néolithique.

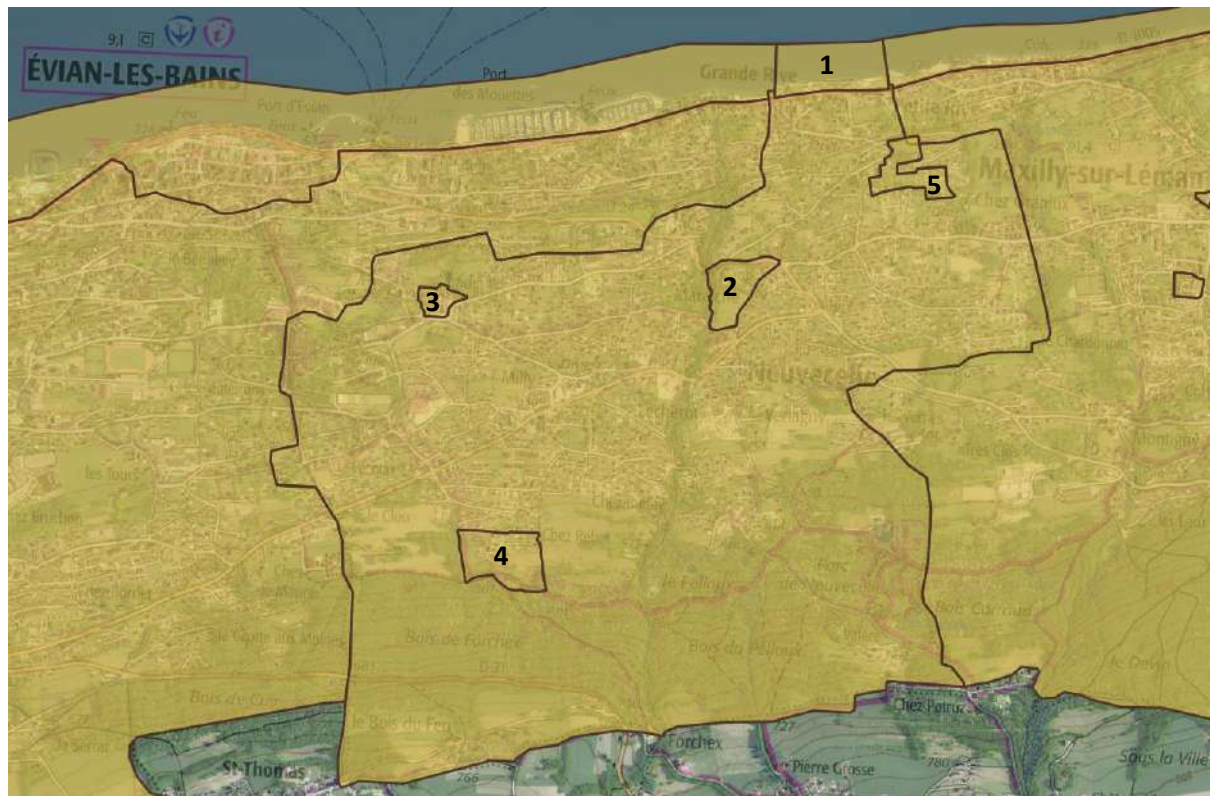
Des mesures d'archéologie préventive sont prescrites par la DRAC avant réalisation des travaux relatifs aux projets de construction, aménagements et travaux divers.

Quelques vestiges archéologiques ont été trouvés au XIX^e et début XX^e siècles.

Cinq zones sont plus spécifiquement identifiées dans l'arrêté n°11-250 du 14/09/2011 :

- **Zone 1 - Le Lac et ses rives** : Présence éventuelle de vestiges d'aménagements de berge appartenant à des périodes anciennes (Néolithique - âge du Bronze).
- **Zone 2 - Maraîche** : Chapelle et château du Moyen Age.
- **Zone 3 - Chef-lieu** : Emplacement de l'ancienne église et du château du Moyen Age.
- **Zone 4 - Chez Rebet** : Sépultures du Haut Moyen Age.
- **Zone 5 - En Poëse** : Sépultures du Haut Moyen Age.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme situées à l'intérieur de ces zones doivent être communiquées au Préfet de Région.



Zones de présomption de prescription archéologique sur la commune de Neuvecelle
– Source : <http://atlas.patrimoines.culture.fr>

Les monuments historiques

Neuvecelle est concernée par deux monuments historiques :

- La chapelle de Maraîche (classée) ;
- Le funiculaire d'Evian – station supérieure (inscrit).



Chapelle de Maraîche



Le funiculaire et sa station

La chapelle de Maraîche date du XVII^e siècle, classée à l'inventaire des monuments historiques depuis 1921.

Dès leur installation à la fin du XII^e siècle, les chanoines d'Abondance édifient une maison forte, pouvant servir de maison de repos sous un climat plus doux pour les malades de l'abbaye située en montagne, et qui est le siège d'une exploitation agricole vouée à la culture de la vigne. Restaurée et agrandie par les religieux, la chapelle devient église paroissiale, filleule de l'église de Neuvecelle en 1211 et ce, jusqu'à la Révolution.

Le bâtiment visible aujourd'hui a été construit vers 1620. De la chapelle primitive, il ne reste que la base du clocher et sa porte romane. La maison abbatiale (avec un fronton en bardage bois horizontal) jouxte la chapelle.

Les élus souhaitent conserver le périmètre de 500 mètres qui s'applique autour de ce monument, plutôt que d'adapter un Périmètre Délimité des Abords.

Le funiculaire de Neuvecelle, inscrit à l'inventaire des monuments historiques depuis 1984.

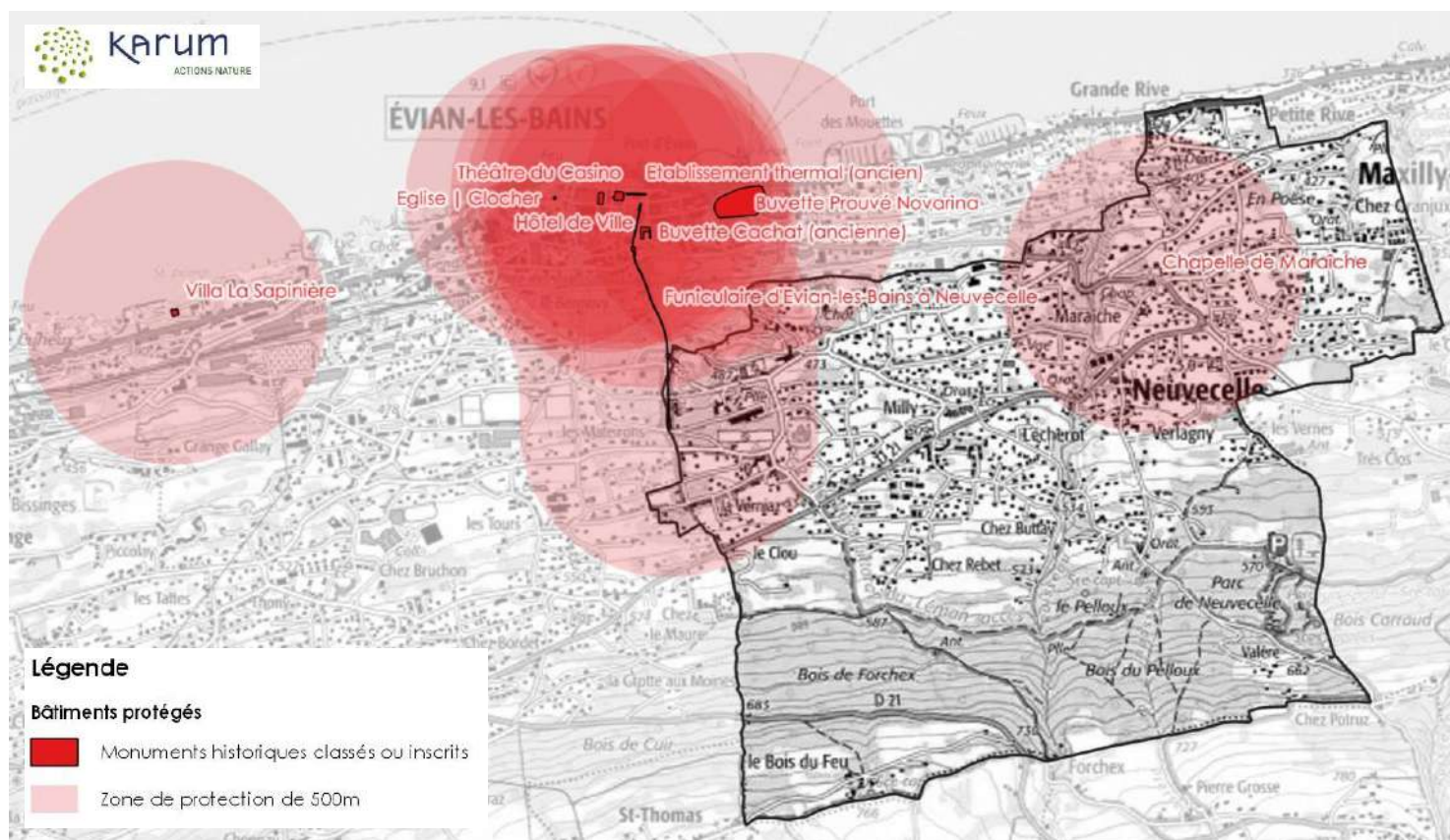
Lancé en 1907 et prolongé en 1913, le funiculaire à traction électrique, permettait aux clients des hôtels de rejoindre la buvette de la Source Cachat, située au cœur d'Evian. Son exploitation s'est arrêtée en 1969. En 1995 la commune d'Evian décide de le restaurer à l'identique (les voies, les stations, la machinerie et les voitures) pour être remis en service en 2002.

Aujourd'hui, les deux voitures de 60 places permettent de relier le centre d'Evian à Neuvecelle (en 15 minutes), tout au long de 750 mètres, avec 5 stations et 125 mètres de dénivelé.

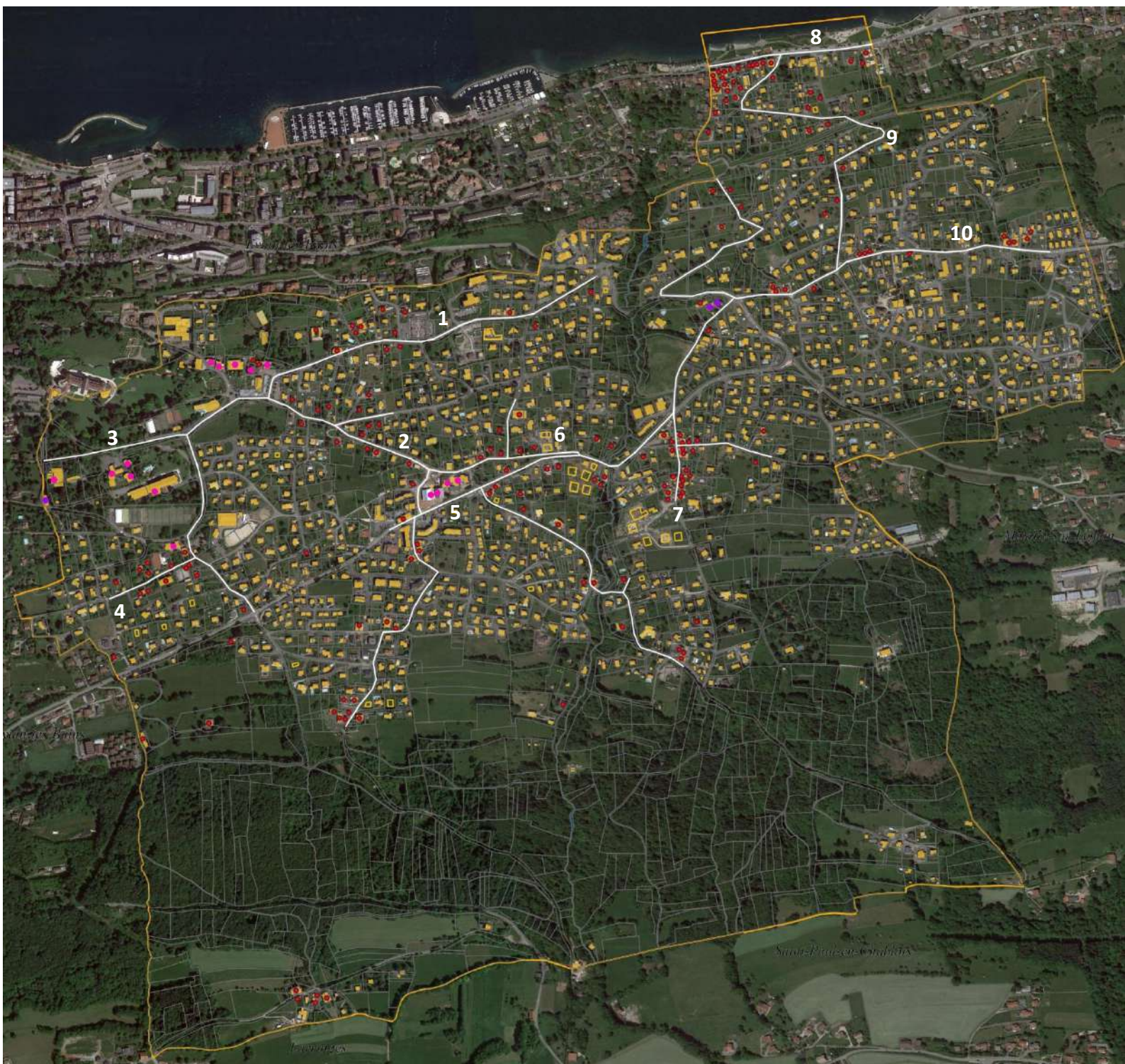
De plus, trois monuments historiques se situent à proximité immédiate de Neuvecelle, sur la commune d'Evian, et impactent, par leur rayon de protection de 500 m, le territoire communal :

- La Buvette Prouvé Novarina (classée et inscrite) ;
- La Buvette Cachat (inscrite) ;
- L'ancien bâtiment thermal à Evian (inscrit).

Tous travaux susceptibles de modifier les abords du monument doivent être soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.



Le repérage du bâti à valeur patrimoniale



- Monuments historiques : chapelle de Maraiche, gare du funiculaire
- Bâti remarquable : grands hôtels, château, église, grange au lac, ESP
- Bâti ancien et villas modernes ou contemporaines



Axes de perception du patrimoine :

1-avenue du Léman

4-avenue du Club hippique

7-avenue de Verlagny

10-avenue de Maxilly

2-avenue d'Evian

5-avenue de Milly

8-rue du Lac

3-chemin de Chez Constantin

6-chemin de Chez Duret

9-route de Grande Rive

La commune compte de nombreuses autres constructions à valeur patrimoniale, d'époques et de styles variés :

L'église de Neuvecelle :

A l'origine, Chapelle des Seigneurs de Neuvecelle (XII^e siècle), l'église est construite à l'intérieur de l'enceinte du Château. Puis, elle a bénéficié d'agrandissements au cours des siècles et fut reconstruite en style néoclassique sarde avec une coupole sur plan en croix latine. Mgr Rendu l'a consacrée en 1847. Le clocher « roman » accolé à la face sud date de 1896. L'église a été restaurée à la fin du XX^e siècle.

Le château de Neuvecelle :

Près de l'église, le Château des anciens Seigneurs de Neuvecelle, dont la lignée s'est éteinte en 1733, a subi des aléas : incendie lors de l'invasion française en 1590, importantes transformations au XIX^e pour finir en centre aéré - colonie de vacances au XX^e siècle.

Il en est de même du castel devant l'église qui remonte surtout au XIX^e.

La Maison forte de la Place, dotée d'une tour, est érigée à côté de l'église.



L'église et la Maison forte



Le château : la façade avant (derrière les deux cèdres classés EBC) et l'aile qui accueillait les colonies de vacances



Le « Quartier des Grands Hôtels » en limite avec la commune d'Évian, est constitué de trois hôtels entourés de parcs et jardins (hôtel Royal, hôtel Ermitage et hôtel La Verniaz), et de **la Grange au Lac** (appartenant tous à Évian Resort). Cette dernière est un auditorium de musique, entièrement en bois, qui peut accueillir 1 200 spectateurs et 200 musiciens. Inaugurée en 1993, elle est considérée comme un cadeau d'Antoine Riboud, alors Président de BSN (futur Danone), au violoncelliste Mstislav Rostropovitch, afin d'accueillir les Rencontres Musicales d'Évian, festival présidé par Rostropovitch. Elle a été imaginée par l'architecte Patrick Bouchain et le cabinet BAOS.

Notons que l'Hôtel Ermitage a été transformé en hôpital dans les années 1960-1980, avant de redevenir un hôtel.



Hôtel La Verniaz



hôtel de l'Ermitage



La Grange au Lac

Les équipements de services publics (ESP) à Milly, qui regroupe l'école et ses services scolaires, le gymnase et la médiathèque, est un ensemble de bâtiments réalisés par PNG architectes, il a obtenu l'équerre d'argent en 2021.



L'ESP à Milly

Citons d'autres éléments patrimoniaux de la commune :

- les Moulins du Forchex
- la villa Novarina de 1955-1961, avenue du Léman
- les oratoires du XIX^e siècle, dont celui de Verlagney, de Grande Rive pour les pêcheurs, de Milly pour Marie-Aimée de Blonay, du Flon pour la vigne
- les croix de missions
- le cimetière nouveau, de 1894
- la mairie, ancienne mairie-école de Verlagney
- l'ancienne école mixte de Grande Rive de 1881
- le four à pain avenue de Forchex
- les bassins à Milly et à Maraiche.

En 2019 le label « Villes et Pays d'art et d'histoire » a été étendu à la totalité de la CCEPA (avant il concernait uniquement la vallée d'Abondance). Il nécessite la valorisation du patrimoine (dont le patrimoine paysager) et la promotion de la qualité architecturale, pour échapper à la banalisation par le mitage du bâti et des modèles préconçus. Dans ce cadre la CCPEVA réalise un schéma architectural et paysager qui sera terminé fin 2021.

En termes de patrimoine bâti, le CAUE 74 répertorie les catégories suivantes, associées à des préconisations :

- Les fermes et granges des domaines agricoles des rives du lac : elles occupaient les versants des rives du lac (vignes) avant que les villas de la Belle époque soient installées. Elles sont englobées dans le tissu urbain diffus désormais.
 - implantation souvent parallèle aux voies, maçonnerie enduite
 - grands toits à deux pans, parfois demi-croupe, tuiles à petit ou moyen moule, rouge vieilli ; avant toit généreux sur mur gouttereau soutenu par consoles en bois, il abrite tous les accès à la ferme et à l'habitation
 - murs pignon lisses
 - parfois une grande lucarne fenièrre qui dessine un faîtage secondaire
- > Conserver la volumétrie de ces édifices, éviter le pastiche du style, conserver les ouvertures.

- Maisons mitoyennes : maisons de pêcheurs, maisons de maraîchers, d'artisans ou petits commerçants ; elles occupaient les versants des rives du lac avant que les villas de la Belle époque soient installées ... elles ont un peu la même typologie que les fermes.

- > En réhabilitation, préférer les extensions en matériaux légers (bois) qui seront lisibles en tant que telle.

- > En neuf, simplicité des toitures, complexité des façades gouttereau (escaliers, coursives ...) mais couverts par la toiture.

- Les villas de villégiature : pavillon isolé dans sa parcelle jardinée

- toiture en pavillon ou à quatre pans

- vue panoramique sur le lac magnifiée par tours, belvédères, balcons, terrasses, verrières et autres baies monumentales

- souci du détail dans le lien au jardin (clôture, serrurerie ...), dans les éléments de façades, modénatures, ornements

- > Attention la pression foncière entraîne leur disparition ou le redécoupage de la parcelle

- > Ne pas isoler par l'extérieur pour conserver les modénatures de façades

- > Interdire les volets roulants et le remplacement des menuiseries par des produits de type PVC

- > En cas d'extension éviter le pastiche du style

- > Mettre en valeur les éléments de second œuvre et de modénature, essentiels à cette architecture.

- On trouve aussi la maison climatique ou le chalet du skieur ou le chalet suisse ou tyrolien, modèle pseudo-régionaliste fantasmé, devenu à la mode après les expositions universelles de la fin du XIX^e siècle. La gare supérieure du funiculaire est sur le modèle chalet-grange.

- volume de taille réduite, faîtage dans le sens de la pente

- > Conserver les bois sombres et le soubassement blanc, ainsi que les teintes vives des volets.

En toitures de manière générales, les tuiles dominant, brunes à rouge vieilli. Qu'elles soient plates ou mécaniques, elles sont de petit ou moyen moule. Quelques édifices institutionnels ou villas belle époque sont couverts d'ardoises et/ou de zinc.

Les traces du passé se mêlent à l'architecture contemporaine de qualité, incarnée par les nouveaux équipements (l'ESP) et certaines villas. Notons que l'ESP a reçu le Grand prix d'architectures 2021.

LE BATI ANCIEN VERNACULAIRE



Les groupes de constructions, il en reste quelques-uns : Milly, chez Rebet, chez Granjux ...



Le bâti isolé ancien est encore relativement fréquent, mais il est noyé dans les quartiers pavillonnaires. Il est structurant par ses volumes imposants et son implantation en alignement sur la voie. Les volumes sont simples, les toitures à deux pans, les faîtages parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux. Les balcons et escaliers sont abrités sous les dépassées de toit.



Le bâti isolé, plus urbain



L'ancienne école de Grande Rive, 1881



Quelques groupes anciens restent importants et forment un quartier, c'est le cas de Grande Rive ci-dessus et de Verlagny ci-dessous.



Bois du Feu est un groupe restreint mais isolé (au sud-ouest de la commune), ce qui le distingue en hameau bien identifié.

Un moulin sur le ruisseau du Forchex et un four chez Rebet, et le petit patrimoine : plusieurs fontaines et oratoires



LE BATI DE VILLEGIATURE



Les grands hôtels



Le grand domaine du Tir au Pigeon, avec sa dépendance abandonnée qui pourrait être réhabilitée



Le lotissement des Mateirons, pour les curistes à l'origine.
Des villas isolées dans leur jardin, à l'architecture régionaliste affirmée, dépendante de la conservation des détails de modénature.





Avant-guerre



Après-guerre



Les nombreuses villas du début XX^e siècle jusqu'aux années 50 et 60 parsèment le territoire, avec une concentration plus importante à l'ouest et au nord-est du territoire ; de styles néo-régionaliste avec des modénatures travaillées, ou climatique avec des formes plus graphiques et des teintes ponctuelles vives.



La villa Novarina de 1955-1961, avenue du Léman, classée architecture contemporaine remarquable



Les quelques villas modernes et contemporaines qui s'extraient de la toiture traditionnelle à deux pans

Ce qu'il faut retenir

- + une centralité affirmée par des équipements, des logements collectifs et des espaces publics, qui sera renforcée par des projets concernant ces 3 fonctions**
- + de nombreux espaces libres (agricoles, friches, dents creuses) offrent un potentiel d'évolution de l'urbanisation en densification et/ou en fenêtres paysagères support d'agriculture de proximité pour certaines**
- + un patrimoine bâti important, varié et original couvrant différentes époques**
- + une végétation abondante qualifiant les quartiers résidentiels**
- une urbanisation continue rendant difficilement lisible les différents quartiers**

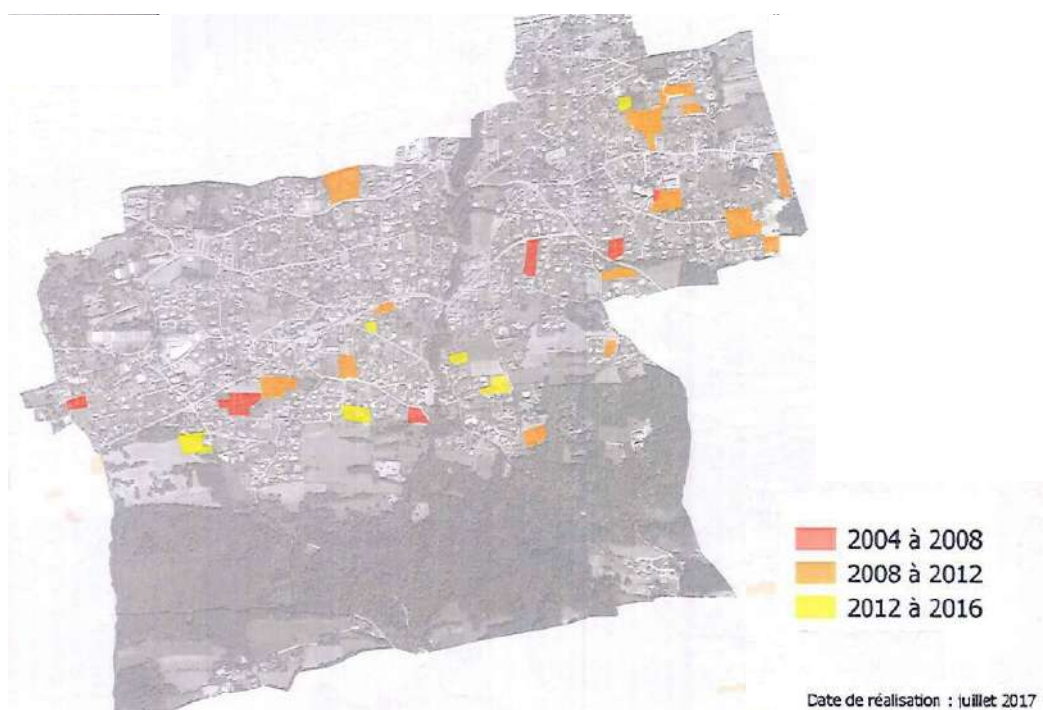
7. LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET L'EVOLUTION DE LA TRAME URBAINE

7.1 L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

A l'échelle de la France l'évolution de l'urbanisation représente la surface d'un département tous les 7 ans. La Haute-Savoie fait partie des deux premiers départements les plus concernés. L'enjeu de préservation des qualités du paysage est donc très sensible.

Entre 2004 et 2014, on constate une forte évolution de la tâche bâtie dans le Chablais, de 9,2% avec une diminution sur la période 2008-2014, en raison du ralentissement de la croissance démographique et de la densification de l'urbanisation, notamment dans l'unité urbaine de la rive du Lac.

La carte ci-dessous montre que Neuvecelle s'est étendu en périphérie : au sud du coteau et en liaison avec Maxilly.

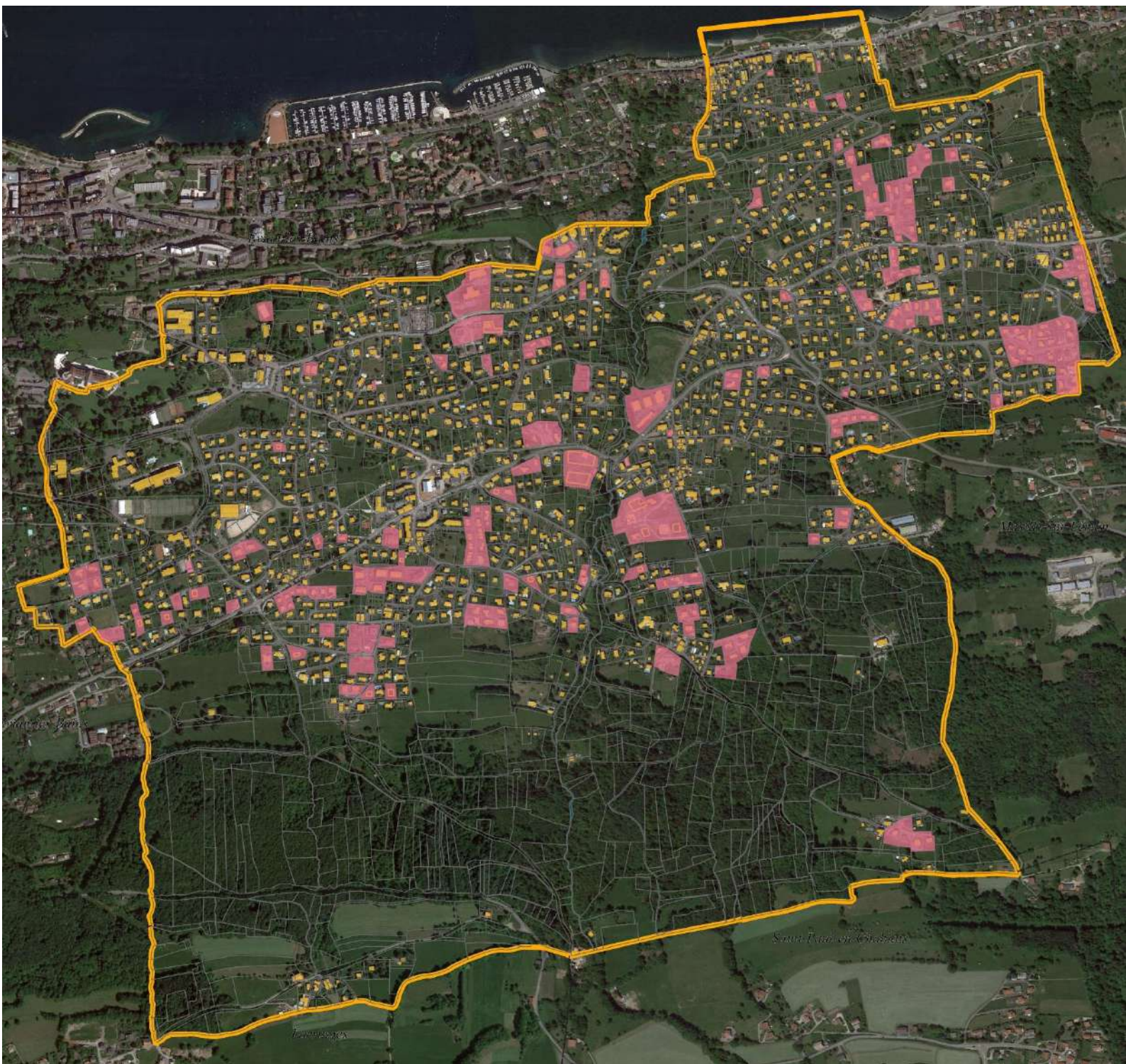


Carte de la consommation foncière par l'urbanisation entre 2004 et 2016 - source : rapport de la CDPENAF pour le PLU en cours

D'après Wikipédia, l'occupation des sols de Neuvecelle, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC), est marquée par l'importance des territoires artificialisés (64 % en 2018), en augmentation par rapport à 1990 (59,7 %), avec la répartition suivante en 2018 :

zones urbanisées 64 % (mais 47,2% d'après le Portrait de territoire – Département de la Haute-Savoie 2020)
forêts 30 %
prairies 4,9 %
eaux continentales 0,6 %
zones agricoles hétérogènes 0,4 %.

La carte ci-après détaille les terrains urbanisés entre 2010 et 2020, ils **totalisent 24 ha**, soit une moyenne annuelle de 2,4 ha. Cette urbanisation a produit environ 320 logements. Ces surfaces ont été urbanisées en dents creuses, en lotissements et en bâtiments collectifs. Les dents creuses ne représenteraient qu'environ 25% de l'urbanisation des 10 dernières années.



Carte de la consommation foncière par l'urbanisation (en rose) entre 2010 et 2020 - source : QGis LM

7.2 L'ANALYSE DES GISEMENTS FONCIERS

Depuis la Loi ALUR, le diagnostic du PLU doit analyser le potentiel des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine existante, afin d'évaluer le potentiel de renouvellement urbain, dans un objectif de lutte contre la consommation de l'espace. Le DOO du SCoT le rappelle : « *L'urbanisation des espaces littoraux est privilégiée en densification des agglomérations, des villages et des autres espaces urbanisés* ».

La hiérarchie des espaces urbanisés y est précisée :

- **Agglomération** : centralité principale
- **Village** : centralité secondaire
- **Autres secteurs urbanisés** : plus denses et continus qu'une urbanisation diffuse, avec des voies structurantes, des réseaux, des équipements ou des lieux collectifs, une organisation du tissu bâti.

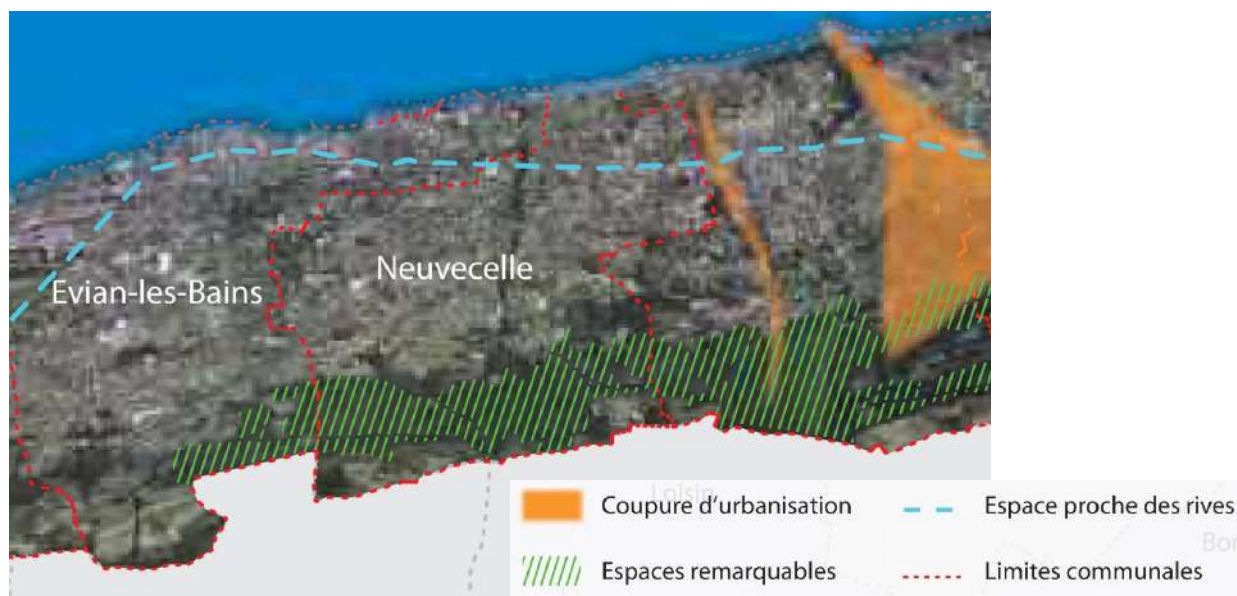
La loi Littoral demande de combler les dents creuses (gisements fonciers) avec des logements, des hébergements et des services publics.

Dans la carte du DOO (document d'orientation et d'objectifs) du SCoT, Neuvécelle est concerné par :

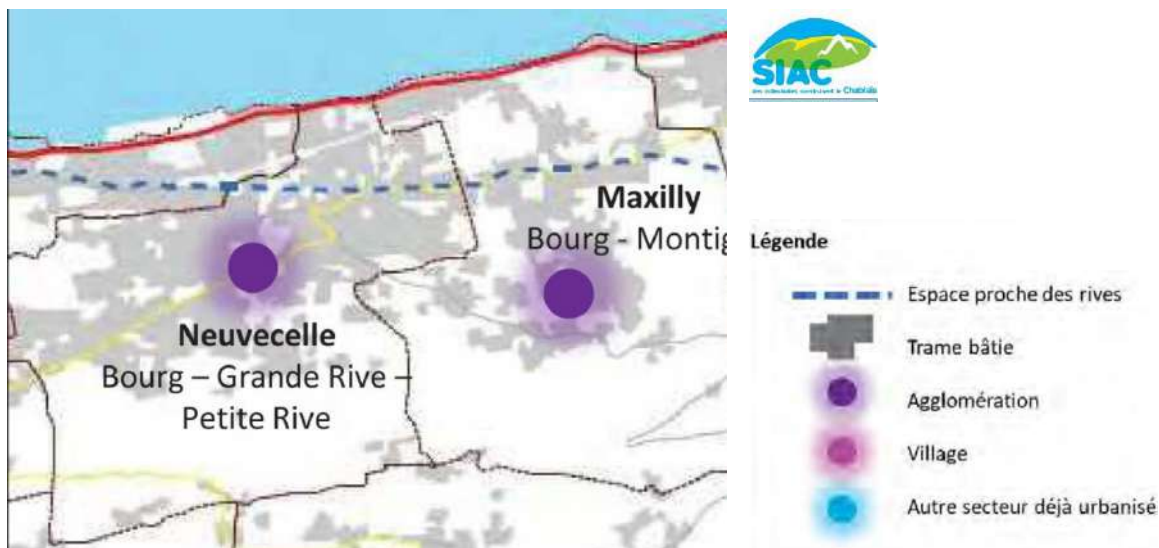
- **Un espace proche de la rive** constitué de la bande de 100 mètres et des espaces contigus ; il est à préciser par le PLU. L'extension de l'urbanisation doit y être justifiée et motivée.
- **Un espace remarquable** : la forêt ; Il est interdit d'urbaniser cet espace.

La Loi Littoral impose pour la bande de 100 m : dans la partie urbanisée (agglomérations et villages), urbaniser les dents creuses sans augmentation significative de la densité ; conserver des fenêtres paysagères.

Aucun hameau nouveau n'est possible sur le territoire de Neuvécelle, soumis à la Loi Littoral, sauf dans le cas d'une étude justificative de discontinuité, soumise à l'avis de la CDNPS, qui permet de déroger à ce principe.



Carte 7 du DOO du SCoT : déclinaison de la Loi Littoral



Carte 8 du DOO du SCoT : localisation des agglomérations, villages et autres secteurs urbanisés

Pour déterminer l'enveloppe urbaine existante de la commune et les gisements fonciers à l'intérieur, le DOO du SCoT propose une méthodologie :

- dessin de l'enveloppe au plus près des constructions existantes
- dents creuses pour les gisements de faible surface
- espaces interstitiels pour les gisements supérieurs à 2500 m².

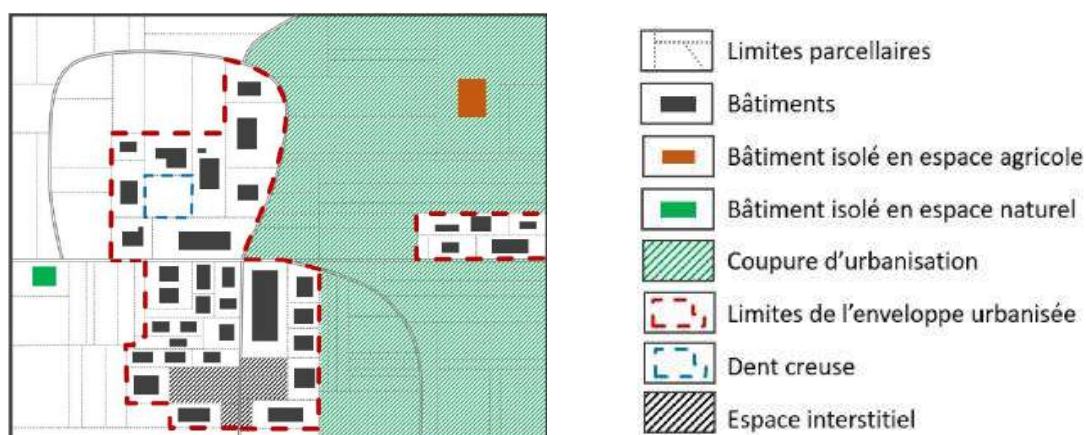
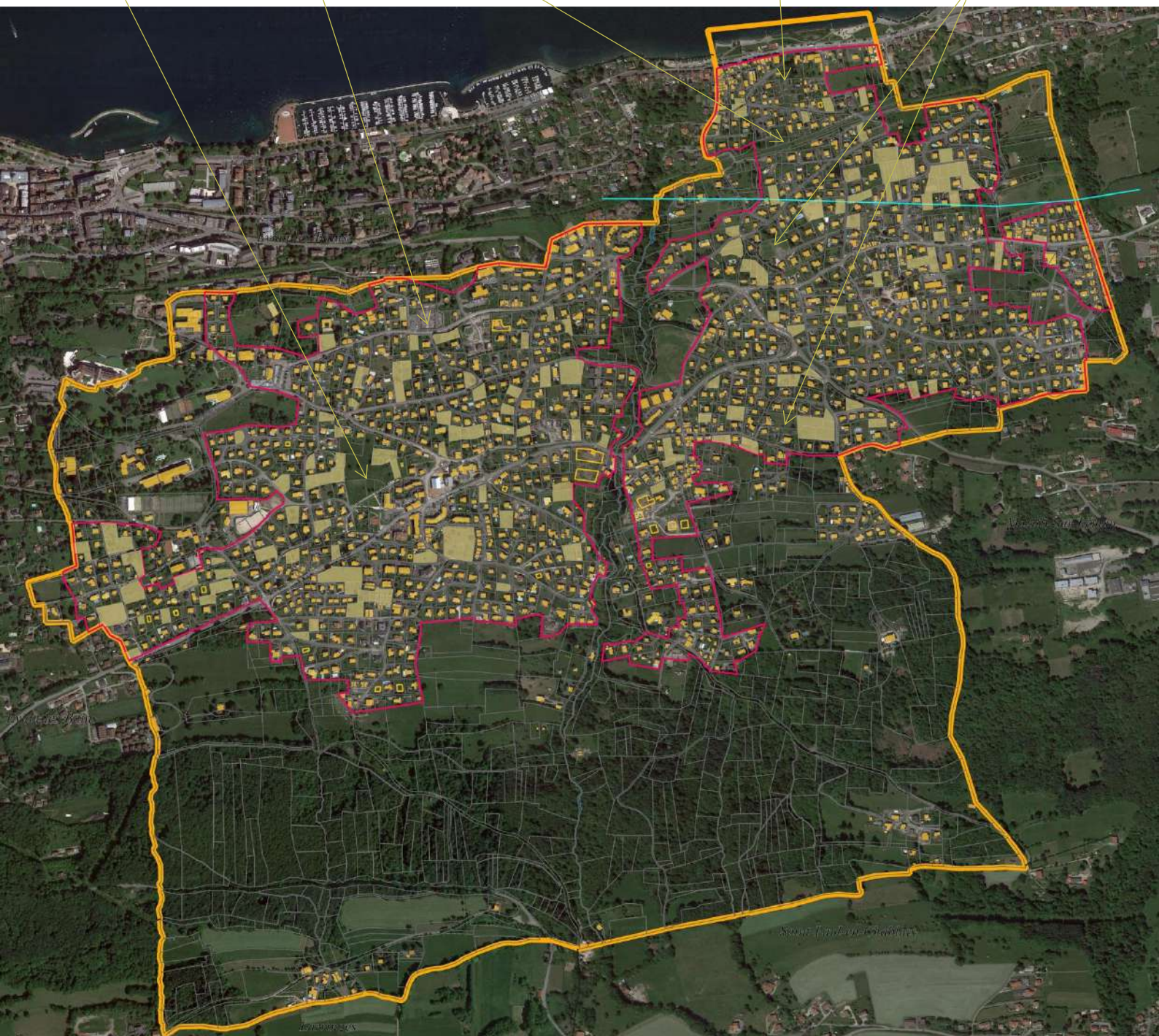


Schéma du SCoT : méthodologie d'approche de l'enveloppe urbanisée

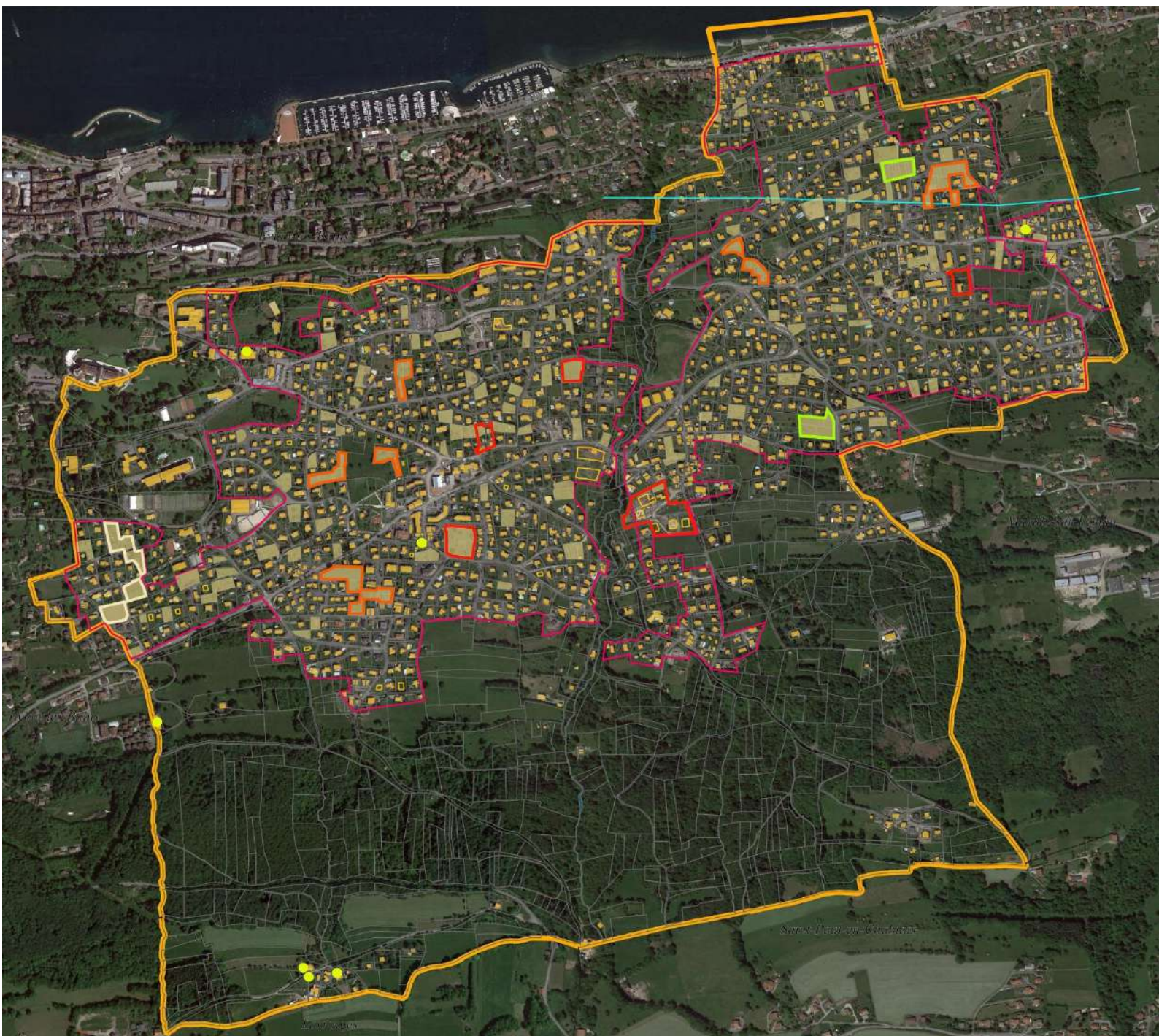
L'application de cette méthode aboutit à la carte ci-après.

Parc Clair Matin Cimetière Emprise futur RER Sud Léman Opération en cours (60 logements) Grandes propriétés émiraties qui ne seront pas divisées



Carte de repérage des gisements bruts dans l'enveloppe urbaine existante - source : QGis LM

-  Enveloppe urbaine existante
-  Gisements fonciers
-  Indication des secteurs sans potentiel de gisement
-  Limite des espaces proches de la rive (elle sera précisée en phase de règlement graphique)



Carte de repérage des gisements analysés

- source : QGis LM

- Parcelles libres ou divisions de terrains possibles : dents creuses
- Grands tènements supérieurs à 2500 m²
- Grands tènements classés actuellement en zone AU
- Grands tènements classés actuellement en zone N
- Lotissement des Mateirons : le règlement impose 1000 m² minimum pour construire
- Bâtiments vacants ou granges offrant un potentiel de réhabilitation

L'ensemble des gisements bruts représentent 15 ha. A ces 15 ha nous pouvons retirer 0,95 ha de gisements classés en zone N au PLU actuel et 1,16 ha de gisements dans le lotissement des Mateirons puisque son règlement impose une surface minimum de 1000 m² pour construire, il est donc peu probable que ce lotissement se densifie. Par conséquent il reste **12,9 ha**.

La dureté foncière a été prise en compte dans une certaine mesure, puisque n'ont pas été retenus les terrains dont les propriétaires ne souhaiteront pas construire (sur la base de la connaissance des élus). Les gisements bruts sont répartis ainsi :

- 8,2 ha en dents creuses, soit 96 logements (maisons)
- 4,7 ha en grands tènements supérieurs à 2500 m² (dont 1,46 ha classés en zones AU au PLU actuel), soit 94 logements, calculés à partir d'une densité de 20 logts/ha (comme imposé par le SCoT).

On obtient donc un total de 190 logements, pour une densité moyenne de 14,7 logts/ha.

Notons que les 4,7 ha compteraient théoriquement dans l'enveloppe de 3,5 ha allouée par le SIAC à la commune.

On peut ajouter à ces terrains potentiellement libres, des constructions vacantes qui pourraient, grâce à une réhabilitation, accueillir de nouveaux logements :

- certaines constructions, de par leur emplacement ou leur caractère atypique, seraient propices à l'accueil d'hébergements touristiques, comme au Tir aux Pigeons par exemple
- d'autres pourraient accueillir un ou plusieurs logements. Nous évaluons le potentiel de réhabilitations à environ 10 logements.

Par conséquent ce sont environ 200 logements qui pourraient être créés sans étendre la tâche urbaine de la commune.

Rappelons que le point mort se situe à environ 200 logements pour Neuvecelle.



Grand terrain pouvant être divisé (La Verniaz) grange à Bois de Feu bâtisse vacante au Tir aux Pigeons

Ce qu'il faut retenir

+ un potentiel de gisements fonciers important et varié correspondant au point mort

+ l'enveloppe d'extension urbaine ou grands gisements fonciers de 4 ha permise par le SCoT est potentiellement comprise dans la tâche urbaine existante

- une consommation foncière importante ces 10 dernières années, de l'ordre de 2,4 ha/an, en partie en extension de la tâche urbaine