



# Troisième réunion publique REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME NEUVECELLE



CONSEILS EN URBANISME - ATELIER LACHAT ET CACHAT  
23 juin 2016

## Les étapes de la procédure

### Depuis décembre 2015,

- ➔ *Les élus de la commune de Neuvecelle ont débattu sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) le 26 novembre 2015.*
- ➔ Ce projet a été présenté aux habitants lors de la réunion publique n°2 de décembre 2015.
- ➔ L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se poursuit par la traduction réglementaire de ce projet global.

### Les grands principes du PADD, rappel,

- ➔ Redynamiser la population
- ➔ Laisser aux générations futures des possibilités de vivre à Neuvecelle
- ➔ Recentrer le village et le bâti
- ➔ Préserver le patrimoine commun
- ➔ Préserver l'environnement





## La traduction réglementaire

### Les pièces constitutives du volet réglementaire du PLU

- Les orientations d'aménagement et de programmation : les OAP
- Le document graphique réglementaire : le zonage
- Le document écrit réglementaire : le règlement



## La traduction réglementaire : les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

### 1. Désormais, elles regroupent trois types d'orientations

1°) Les OAP sectorielles (définies à l'article R151-6 du CU)

Délimitées au plan de zonage

Définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels elles s'inscrivent (notamment en entrée de ville)

2°) Les OAP des secteurs de projet (sans règlement) (définies à l'article R151-8 du CU).

Un contenu minimal et un schéma d'organisation spatiale, obligatoires

3°) Les OAP «patrimoniales»

Une liste de contenus considérée comme ouverte (R.153-7)



## La traduction réglementaire : les OAP (suite)

### 2. Orientations d'aménagement et de programmation

Elles sont obligatoires dès lors que l'on souhaite ouvrir des zones à l'urbanisation.

Une obligation de garantie dans le texte qui ne doit pas être comprise comme une obligation de résultat mais la démonstration à faire que «ça va dans le sens du PADD».

L'énergie est comprise dans l'environnement et est un thème possible pour les OAP, selon le ministère.

Dans les zones soumises au RNU et non à un règlement, édicter une OAP «patrimoniale» est possible en complément du règlement national d'urbanisme.



## La traduction réglementaire : le zonage

### Les zones

- ➔ zones urbaines dites U
- ➔ zones à urbaniser dites AU
- ➔ zones agricoles dites A
- ➔ zones naturelles dites N



## La traduction réglementaire : le règlement

### La structure du règlement

La structure du règlement du PLU n'est plus composée de 16 articles, mais de 3 thématiques/sous-sections, chacune divisée en paragraphes :

#### **I. Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités :**

I.1. Destinations et sous-destinations ;

I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités ;

I.3. Mixité fonctionnelle et sociale ;

#### **II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère:**

II.1. Volumétrie et implantation des constructions ;

II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;

II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ;

II.4. Stationnement ;

#### **III. Equipement et réseaux :**

III.1. Desserte par les voies publiques ou privées ;

III.2. Desserte par les réseaux.





## Les éléments clés du règlement

### 3 zones pour permettre une densification raisonnée

- ➔ zone de densité 1
- ➔ zone de densité 2
- ➔ zone de densité 3

### ... Des secteurs de densité 1

- ➔ *Milly*
- ➔ *Avenue d'Evian*
- ➔ *Grande Rive*

### ... caractéristiques générales de l'habitat en secteur de densité 1

40 logements à l'hectare pour permettre la création de logements en petits collectifs ; les hauteurs doivent être adaptées aux caractères de l'environnement (inscription dans la pente, maintien des perceptions visuelles sur le grand paysage, pérennisation de souffle vert).



## Les éléments clés du règlement

### ... Des secteurs de densité 2

Cette densité concernera les secteurs de le quartier de l'Eglise, Neuvecelle-Chez Seuvay-Chez Gruz / Quartier Le Chêne-Le Rond Point-Le Cimetière, entre les berges du ruisseau du Forchex et l'avenue de l'Abbaye (l'Abbaye / Maraîche / Au dessus du Chêne), Verlagny (noyau ancien)

### ... caractéristiques générales de l'habitat en secteur de densité 2

20 logements par hectare pour augmenter la part de l'habitat intermédiaire ;  
les hauteurs ne devront pas dépasser 9 mètres au faite de la construction et  
les implantations devront permettre de conserver l'aération du tissu urbain.



## Les éléments clés du règlement

### ... Des secteurs de densité 3

Cette densité concernera les secteurs de La Verniaz / Chez Rebet / Lecherot Nord / La Sauge / Le Moulin de Chez Duret, de Chez Buttay à la voie ferrée

### ... caractéristiques générales de l'habitat en secteur de densité 3

12 logements à l'hectare pour poursuivre la réalisation de maison de type individuel ; les hauteurs devront être limitées et le gabarit des constructions devra offrir un équilibre harmonieux entre hauteur et emprise au sol.



## Les éléments clés du règlement

### Des secteurs de mixité sociale

Organiser la mixité sociale sur le territoire et offrir une mixité sociale plus grande :

➔ En ciblant des secteurs où il sera imposé de réaliser un pourcentage de logements sociaux dans le respect des objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH).

### Des règles plus favorables au confort et à la performance énergétique des logements

Il s'agit de définir des règles pour permettre :

- ➔ la conception bioclimatique et l'intégration des énergies renouvelables (EnR) dans les projets qui verront le jour sur le territoire de Neuvécelle.
- ➔ le développement de système de production d'énergies renouvelables sur le non bâti (éolien, centrales photovoltaïques au sol, etc ).



## Les éléments clés du règlement

### Des zones qui favorisent le maintien des activités économiques

- ➔ zone urbaine spécialisée : Identification des pôles touristiques de la commune et du secteur des grands hôtels (Verniaz, l'Ermitage) dans une logique d'aménagement intercommunal avec les communes limitrophes, Evian-les-Bains et Maxilly-sur-Léman.
  
- ➔ zone agricole ou naturelle identifiant le terroir agricole et :
  - ➔ les cultures pour répondre aux besoins alimentaires de la population locale y compris le maraîchage et les jardins familiaux.
  - ➔ les activités dérivées de l'agriculture telles celles du centre équestre
  
- ➔ zone urbaine spécialisée pour le développement économique et de loisirs : ZA de Montigny et ZA Bois Ramé (en compatibilité avec les objectifs du SCOT).



## Les éléments clés du règlement

### Artisanat, commerces, ...

- ➔ il n'est pas défini de zone spécifique aux activités artisanales, commerciales, de services, ... ces activités trouvent leur place dans la zone urbaine.
- ➔ Les activités soumises à autorisation spéciales s'implanteront dans les zones d'activités de la commune.

### Des grands équipements

- ➔ Les secteurs d'équipements sont : Verlagny avec la mairie ; Milly avec le groupe scolaire ; l'Eglise avec la salle polyvalente et son aire de stationnement
- ➔ d'autres équipements de moindre importance sont éparpillés sur le territoire comme les ateliers municipaux
- ➔ globalement les équipements communaux sont gérés dans la zone urbaine à laquelle ils appartiennent.



## Les éléments clés du règlement

### Stationnements

- ➔ il existe un vrai déficit de places de parking sur 2 secteurs précis :
  - ➔ Milly
  - ➔ Grande-Rive aux abords des plages et restaurateurs
  
- ➔ les besoins en stationnement seront intégrés dans les projets à venir :
  - ➔ le projet de l'école qui prévoit un parking public souterrain sous le bâtiment annexe multi-services ( 27 places )
  - ➔ le programme de logements de Grande-Rive ( terrain de la Creuse ) qui prévoit également un parking sous terrain ( 50 places )



## Les éléments clés du règlement

### Voirie

- ➔ Des améliorations de la voirie ont été identifiées ; elles figureront sous la forme d'emplacement réservé
- ➔ Le maillage des chemins piétons et existants est en cours de repérage ; un graphisme complémentaire sera porté au plan de zonage.

### Préservation des espaces naturels et agricoles ...

La délimitation de la zone naturelle visera à la protection :

- ➔ des cours d'eau et des boisements d'accompagnement des berges et identifiera les secteurs d'aléas naturels le long des cours d'eau
- ➔ des espaces naturels en milieu urbain comme les boisements significatifs, les vergers, les parcs urbains (publics ou privés), le parcours santé de Valère, ...

### ... et maintien de la fonctionnalité des espaces naturels

- ➔ par l'identification des secteurs humides, des espaces agricoles stratégiques ou encore des continuités écologiques





## Les éléments clés du règlement

### Mise en valeur paysagère et architecturale

- ➔ les noyaux d'habitat ancien sont identifiés et protégés y compris les espaces jardinés liés aux constructions de valeur identitaire
- ➔ le périmètre de préservation autour de la Chapelle de Maraîche est reporté au plan de zonage
- ➔ les espaces verts identitaires sont identifiés et protégés
- ➔ Préserver les vues

Pour préserver les caractères du village afin de mettre en valeur un patrimoine commun immatériel qui participe à la qualité urbaine du territoire : préciser les cônes de vue ou les aménagements admissibles sur certains secteurs en termes de hauteur, de volumétrie, ...



## Les éléments clés du règlement

### Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Plusieurs secteurs sont pressentis comme porteurs d'un projet urbain qui reste à définir ; tous ont une surface supérieure à 5'000 m<sup>2</sup>

- ➔ Chez Duret Nord
- ➔ Le Flon
- ➔ Entre Chez Duret Nord et le cimetière
- ➔ Chez Pélissier
- ➔ L'Épineux
- ➔ Aux Vernes
- ➔ Grandjux
- ➔ La Creuse

### Un secteur demeure à la réflexion : Verlagny Est

➔ Il est identifié au plan de zonage par un graphisme au titre de servitude de projet ; l'urbanisation est gelée dans l'attente de la finalisation d'un projet de développement organisant l'urbanisation du secteur.

