



Quatrième réunion publique REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME NEUVECELLE



CONSEILS EN URBANISME - ATELIER LACHAT ET CACHAT
09 Février 2017



LES ETAPES DE TRAVAIL

ETAPE 1	CONCERTATION	PRESCRIPTION Délibération du Conseil municipal prescrivant la révision du PLU et définissant les modalités de la concertation	
ETAPE 2		ETUDES Diagnostic et enjeux du territoire	<i>1^{er} semestre 2015</i>
ETAPE 3		ETUDES Ecriture du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	<i>2^{ème} semestre 2015</i>
		Débat au sein du Conseil Municipal sur le PADD	<i>Décembre 2015</i>
		ETUDES Ecriture du volet réglementaire du PLU (orientations d'aménagement et de programmation, délimitations des zones et rédaction des prescriptions réglementaires) Conceptualisation du dossier PLU pour la phase arrêt projet	<i>2016</i>
ETAPE 4	CONSULTATIONS	ADOPTION Délibération du Conseil Municipal sur le projet PLU à arrêter et bilan de la concertation	<i>1^{er} semestre 2017</i>
		COMMUNICATION POUR AVIS Consultations diverses sur le dossier PLU arrêté : personnes publiques associées, personnes publiques consultées, Autorité Organisatrice de Mobilité, DREAL, ...)	
ETAPE 5		ENQUETE PUBLIQUE Le commissaire enquêteur est désigné par le Tribunal Administratif de Grenoble	
ETAPE 6		APPROBATION Délibération du Conseil Municipal pour approuver le plan local d'urbanisme. C'est à la suite de cette formalité que le plan est exécutoire, c'est à dire qu'il est opposable à tous, administrations comme habitants.	

Aujourd'hui, nous concertons avec les habitants sur les pièces réglementaires

Les pièces constitutives du volet réglementaire du PLU

Les pièces réglementaires du PLU sont directement opposables aux autorisations d'utilisation et d'occupation du sol (permis de construire, déclaration préalable, certificats d'urbanisme).

Leur rédaction découle directement du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

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



Le Plan Local d'Urbanisme de la commune s'organise de la manière suivante

Zones urbaines	U
Zones à urbaniser	AU
Zones agricoles	A
Zones naturelles	N

A chaque zone, correspondent des objectifs de gestion.



Les zones urbaines dites U

3 zones pour permettre une densification raisonnée

- ➔ zone de densité 1 : tendre vers 40 lgts/ha à minima
- ➔ zone de densité 2 : tendre vers 20 lgts/ha à minima
- ➔ zone de densité 3 : tendre vers 12 lgts/ha à minima

... 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 zones urbaines dites U

... 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 faîte de la construction et les implantations devront permettre de conserver l'aération du tissu urbain.



Les zones urbaines dites U

... 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 zones urbaines dites U

Des zones qui favorisent le maintien des activités économiques :

Zone urbaine à dominante touristique (UT)

zone urbaine spécialisée : Identification des pôles touristiques de la commune et du secteur des grands hôtels (Verniaz, l'Ermitage)

Des zones qui favorisent le maintien des activités économiques :

Zone d'activité économique UCx

Un secteur est défini dans la zone UC pour gérer un établissement artisanal au regard des nuisances potentielles liées à la proximité d'un cours d'eau (secteur Ucx). Pour les autres activités artisanales, commerciales, de services, ... il n'est pas défini de zone spécifique. Ces activités trouvent leur place dans la zone urbaine.

Zone d'équipements publics UE



Les zones à urbaniser dites AU

Des zones à urbaniser où des conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies .

- ✓Les zones AUa au centre du village et à Grande Rive
- ✓Une zone AUb au Flon
- ✓Une zone AUc aux Vernes

Ces zones à urbaniser peuvent s'ouvrir à l'urbanisation à échéance du PLU (soit 10 ans)

Une zone 2AU est délimitée aux Vernes, elle sera urbanisable à échéance du SCOT soit 20 ans. Cette zone est inscrite au cœur d'une zone pavillonnaire de densité 3.



Les zones agricoles dites A

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En l'absence de siège d'exploitation agricole sur le territoire communal, les élus ont fait le choix d'identifier le terroir exploité par l'activité agricole.

Les tènements homogènes sont identifiés. Ils se situent à l'interface de l'enveloppe urbaine et des grands boisements du coteau et en continuité des espaces agricoles de Maxilly.

Il existe :

- du bâti essaimé à usage d'habitation en zone agricole.
- du bâti agricole qui pourra changer de destination et être réhabilité en logements.

Autre particularité, le centre équestre qui est identifié en zone agricole dite A. aucune construction nouvelle n'est autorisée ; seule la gestion de l'existant et sa mise en conformité sont admises.



Les zones naturelles dites N

Zone N - Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les secteurs sommitaux de la commune sont couverts par de grands boisements ; ils sont délimités en zone naturelle dite N.

Il existe des secteurs naturels particuliers :

- Les ripisylves boisés et berges des cours d'eau ; le plus emblématique est le ruisseau du Forchex.
- Les espaces verts en milieu urbain
- Les groupements boisés



Zone N l

L'objectif de gestion est de permettre les activités de loisirs sur le secteur de Valère.

Zone N gv

Zone destinée à la réalisation d'un terrain familial pour les gens du voyage.

Zone N j

zone naturelle destinée à l'accueil de jardins familiaux et aux petites activités de maraîchage

Zone N e

Zone naturelle avec équipement ou aménagement public

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les OAP ont vocation à permettre à la collectivité, même si elle ne maîtrise pas le foncier, d'orienter l'aménagement futur du secteur.

Les OAP sont opposables aux demandes des pétitionnaires dans un rapport de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.

L'OAP permet de valoriser le foncier du propriétaire tout en répondant à l'intérêt général de la collectivité.

Elles portent sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.



Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Plusieurs secteurs sont pressentis comme porteurs d'un projet urbain

- ➔ Milly Sud
- ➔ Chez Duret
- ➔ Le Flon/La Pépinière
- ➔ Aux Vernes
- ➔ Grande Rive
- ➔ Verlagny Ouest (OAP patrimoniale)

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.



4 OAP sectorielles : Milly, Chez Duret, Le Flon, Aux Vernes

1 OAP de projet : Grande Rive

Ce projet a fait l'objet d'une concertation spécifique avec la population. Par rapport aux objectifs du PLU de 2006, les orientations définies sont différentes : d'un secteur résolument tourné vers le tourisme, les élus ont fait le choix du renforcement d'un pôle secondaire et de la diversification des fonctions. L'EPF de Haute Savoie accompagne la Commune dans le portage financier des acquisitions foncières.

1 OAP patrimoniale : Verlagney Ouest



Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et mixité sociale

Il est prévu que sur les secteurs d'OAP, 25% des logements à réaliser soit des logements locatifs sociaux.

Une exception OAP aux Vernes : pas de mixité sociale sur le secteur d'OAP mais une servitude qui permet d'imposer la réalisation de logements aidés sur le bâtiment désaffecté situé à proximité.

Ce pourcentage sera augmenté notamment sur les secteurs sous maîtrise foncière communale (Milly et Grande Rive) dans la limite de l'équilibre financier des projets portés la Commune et dans un respect de compatibilité avec les objectifs portés par le PLH de la CCPEVA.

Mixité sociale hors secteurs d'OAP

Les élus affichent dans le règlement leur volonté d'imposer 25% de logements locatifs sociaux à tout projet portant sur une unité foncière de 3000m² et plus et à tout projet portant sur la réalisation de 3 logements et plus.



AUTRES COMPOSANTES PARTICULIÈRES

Aléas forts

Secteurs affectés par des phénomènes naturels de degré fort. Toute construction et utilisation du sol y est interdite.

Espace Boisé Classé

Globalement, les espaces boisés institués lors de la révision de 2006 sont reconduits, notamment celui correspondant au coteau boisé, identifié comme un ensemble existant le plus significatif dans le cadre de l'application de la loi Littoral.

Îlot identitaire et bâti de valeur patrimoniale à gérer en zone A

Le PLU identifie les zones d'habitat ancien et constructions de valeur patrimoniale en zone A : obligation de permis de démolir, et interventions sur le bâti ancien encadrées par le règlement.

Emplacements réservés

Le règlement délimite des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques,

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier.

Les prescriptions réglementaires écrites

Les élus ont travaillé à la modernisation de l'écriture du règlement du PLU dans la mesure où le conseil municipal de Neuvecelle a décidé d'appliquer les dispositions des articles R151-1 et suivants du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 1er janvier 2016.

La délibération a été prise le 15 mars 2016.

Le règlement s'organise selon une structure thématique. La structure proposée par le décret est la suivante :

I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité : Où puis-je construire ?

II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère : Comment j'insère ma construction dans son environnement ?

III- Équipement et réseaux : Comment je m'y raccorde ?



Les prochaines étapes

Composition du dossier « Arrêt projet PLU »

Délibération tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet PLU
Consultation des personnes publiques associées

Enquête publique

Modifications du dossier « Arrêt projet PLU »...

... pour prendre en compte les diverses observations issues de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique.

Délibération approuvant le dossier PLU

Le document d'urbanisme est opposable aux demandes de permis de construire et d'autorisations d'urbanisme.

