



**PRÉFET  
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires  
Secrétariat général de la  
Préfecture de Haute-Savoie  
Unité départementale de  
l'architecture et du  
patrimoine 73 - 74  
Agence régionale de santé  
Direction régionale de  
l'environnement, de  
l'aménagement et du  
logement**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **Commune de Neuvecelle**

**Avis des services de l'État  
sur le projet de PLU arrêté**

La commune de Neuvecelle appartient au bassin du Chablais. Elle fait partie de la communauté de communes du pays d'Evian et de la vallée d'Abondance (CCPEVA). La commune est en continuité urbaine avec Evian ce qui participe de son attractivité touristique.

La commune de Neuvecelle compte 3 181 habitants (source INSEE 2020), avec un taux de croissance annuel moyen depuis 1999 de 1,7 % (1,3 % en Haute-Savoie) et de 1,2 % sur la période 2014-2020 (1,1% en HS).

La commune est soumise à la loi littoral sur l'ensemble du territoire communal. Elle n'est pas soumise à la loi montagne.

Le territoire communal est couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Chablais approuvé le 30/01/2020 qui l'identifie comme « commune village ».

Le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur de la commune date du 5 avril 2018. La commune a prescrit sa révision générale par délibération en date du 18 février 2021 avec pour optique de le rendre compatible avec le SCoT du Chablais récemment approuvé et assurer une meilleure maîtrise du renouvellement urbain dans un contexte d'une dynamique démographique et touristique importante.

Le projet de PLU a été soumis à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui, lors de sa séance du 6 septembre 2023, a émis un avis favorable assorti de réserves et recommandations.

La synthèse des enjeux exprimés par l'État dans sa note d'enjeux porte sur 4 points essentiels :

1. une urbanisation maîtrisée : la lecture de l'enveloppe urbaine de la commune de Neuvecelle conduit à penser qu'elle est en mesure, sous un périmètre strict de l'enveloppe urbaine, préservant en son sein des espaces de respiration, de répondre aux besoins de la population pour les 10 prochaines années.
2. préservation de son grand paysage : Neuvecelle présente de nombreux atouts liés à son patrimoine, son paysage urbain par palier face au Léman et sa proximité des montagnes du Chablais et du plateau de Gavot.
3. un type d'offre de logements à encadrer : à moyen terme, la commune de Neuvecelle sera soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Aussi il est impératif qu'elle prenne les dispositions permettant d'anticiper l'atteinte de ces objectifs.
4. mobilité de proximité adaptée : par une politique favorisant les modes alternatifs à la voiture (diversité des déplacements, maillage des intermodalités et des modes doux, installation des structures relais).

**Le projet de PLU, au regard des enjeux identifiés, appelle les observations suivantes :**

## **1. Parti d'aménagement et consommation foncière**

La commune a fait un effort significatif pour réduire la consommation foncière. Le projet de PLU est fondé sur une hypothèse de croissance démographique annuelle de 0,9 %, soit 283 habitants supplémentaires pour les 10 prochaines années, ce qui est sensiblement inférieur au taux prévu dans le SCoT opposable (1,1%). Il s'agit cependant d'un choix assumé, qui correspond au projet d'aménagement et de développement durables du SCoT en révision, et à l'objectif de limiter l'urbanisation dans les communes littorales hors unité urbaine.

Les objectifs de la commune, exprimés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) consistent à favoriser et maîtriser le renouvellement urbain et à améliorer les usages quotidiens, tout en pérennisant les espaces agricoles, naturels et cultivés qui participent à la qualité paysagère de ce balcon lémanique, au regard de l'enjeu touristique en proximité immédiate d'Evian.

Concrètement le PLU prévoit 283 habitants supplémentaires à horizon 2033 correspondant à un scénario démographique basé sur un rythme de croissance de + 0,9 % par an, soit une diminution par rapport à ces dernières années (1,2 % sur la période 2014-2020). Il répond à une volonté de la commune de maîtriser la croissance démographique actuelle avec un développement concentré sur deux pôles principaux : la centralité principale de Milly et le secteur de Grande Rive.

Pour atteindre cet objectif le projet de PLU prévoit la réalisation d'environ 323 logements correspondant à la production de 270 logements nouveaux et à une sortie de vacance de 53 logements (visant à ramener le taux de vacance autour de 7 % alors qu'il est à ce jour de 9,9 % ce qui est supérieur à la moyenne départementale).

Cet objectif de production de logements est globalement cohérent avec l'objectif de croissance démographique, dont le point mort est à 200 logements, notamment en prenant en compte que 57 logements sont prévus dans des zones 2AU.

### 1.1. Analyse de la consommation foncière

OAP 3	12	1AUb	0,33
OAP 4	17	2AU	0,61
OAP 5	5	1AUc	0,11
OAP 5	40	2AU	1,1
dents creuses et potentielles divisions parcellaires – Inf à 2500 m <sup>2</sup>	75		
réhabilitations	5		0`
sortie de vacance	53		0
STECAL GdV			0,15
3 permis d'aménager délivrés mais non complètement mis en œuvre	18		1,32
Secteur Grand Rive : Permis de construire délivré mais non encore mis en œuvre	48		0,69
<b>Total</b>	<b>323</b>		<b>5,1</b>

consommation ENAF 2011-2021	10ha
espaces ENAF vulnérables au sein du PLU	5,1 ha
diminution des espaces vulnérables par rapport au PLU en vigueur	2ha

Sur la période 2011-2021, la commune a consommé environ 10ha (observatoire DDT avec lequel sont observés tous les PLU du département). Le rapport de présentation estime lui la consommation d'espace à 24ha sur la période 2010-2020. Comme expliqué par le rapport de présentation (p 104 à 106), cet écart s'explique par le fait que des projets d'habitats ont eu lieu sur des tènements considérés comme déjà artificialisés par l'observatoire de la DDT ( tènements de moins de 2500 m<sup>2</sup> constituant des jardins d'agrément).

Au regard de l'observatoire DDT, le potentiel d'espace vulnérable, c'est-à-dire constructible mais actuellement non bâti, dans le PLU en vigueur est de 7,1 ha. Le PLU arrêté présente 5,1 ha d'espace vulnérable dont 1,7 ha en zone 2AU.

Ainsi le PLU prend en compte l'objectif de la loi climat et résilience qui demande une diminution de 50 % de la consommation d'espace à l'échelle nationale entre 2021 et 2031 par rapport à la décade précédente, objectif qui doit encore être décliné à l'échelle SCoT puis communale par le SRADDET puis le syndicat mixte porteur du SCoT.

Le resserrement de l'enveloppe urbaine offrirait plus de sécurité face à ces déclinaisons à venir. En ce qui concerne le SCoT, celui-ci autorise sur 20 ans une enveloppe foncière maximale de 53ha pour l'ensemble des communes classées « village » de la CCPEVA. Les communes de la CCPEVA se sont accordées sur une charte d'application du SCoT qui définit un nombre d'hectares par commune. Cette charte prévoit pour Neuvecelle, une enveloppe foncière de 7 ha pour 20 ans, soit environ 3,5 ha à

l'échelle du PLU, en précisant que le SCOT demande de comptabiliser toutes les extensions urbaines en dehors de l'enveloppe urbaine et les dents de plus de 2500 m<sup>2</sup>.

Le rapport de présentation évalue les tènements supérieurs à 2500 m<sup>2</sup> ou en extension urbaine à 3,89 ha étant précisé que ne sont pas comptabilisés les 3 secteurs faisant de permis d'aménager car antérieurs au ScoT de juillet 2020 ( PA accordés en 2012, 2013 et 2017).

## 1.2. Analyse des surfaces constructibles pour l'habitat

Le rapport de présentation localise le potentiel de logements permis par le PLU, en identifiant les quelques dents creuses et les projets en renouvellement urbain ( p 30 du rapport de présentation) .

D'une manière générale, l'enveloppe urbaine est tracée au plus près du bâti existant à quelques exceptions près :

- **Secteurs où l'enveloppe urbaine doit être resserrée**

Sur le secteur de Maraiche :

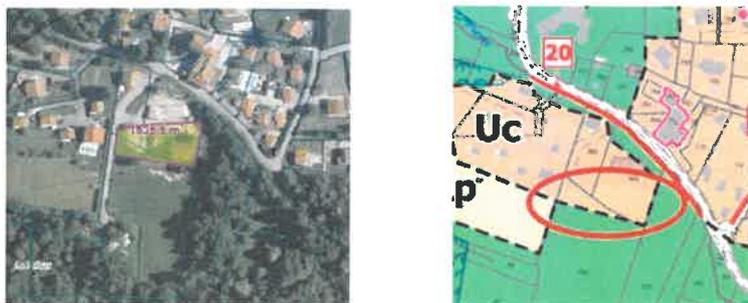


Parcelles cadastrées section AE n°256-258-260 pour une superficie totale de 3 996 m<sup>2</sup>

Ces parcelles sont pour partie boisées. Ce boisement appartient à la ripisylve du ruisseau le Forchez. Le reste de la ripisylve est zoné en N et est identifié comme espace boisé classé significatif au titre de la loi littoral. Le classement en U de ces 3 parcelles au sein du PLU arrêté tient au fait qu'elles font l'objet d'un permis d'aménager, délivré en 2012 et en cours de validité jusqu'au mois de novembre 2023, mais ces 3 parcelles n'ont à ce jour pas fait l'objet de permis de construire.

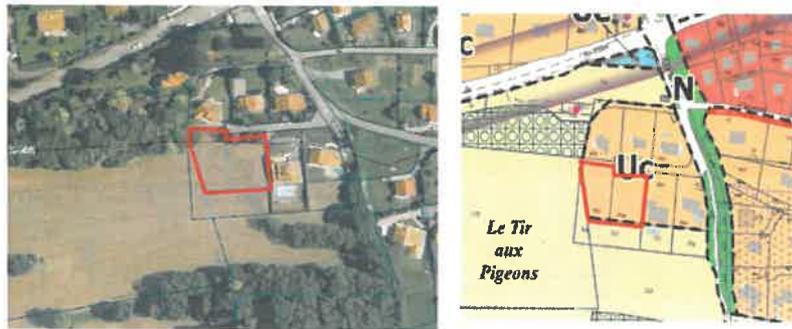
**Considérant l'enjeu environnemental de préservation de la ripisylve, la doctrine de la CDPENAF de ne pas « recharger les droits à construire », il est demandé de reclasser en N ces 3 parcelles en les identifiant comme espace boisé classé significatif au titre de la loi littoral.**

Secteur Buttay-Sud :



L'extrémité de la parcelle cadastrée section AN n°336, ainsi que la partie non urbanisée des parcelles AN 388 et 389, classées en zone Uc, en extension de l'enveloppe urbaine, **sont à reclasser en zone A ou Ap selon leur valeur paysagère.**

Chemin de Gravanne :



Les parcelles cadastrées section AS n° 403 et 404 (2182 m<sup>2</sup>) classées en Uc présentent un usage agricole. Elles semblent faire partie d'un lotissement. Le cas échéant, elles devront être restituées à l'agriculture et classées en zone A.

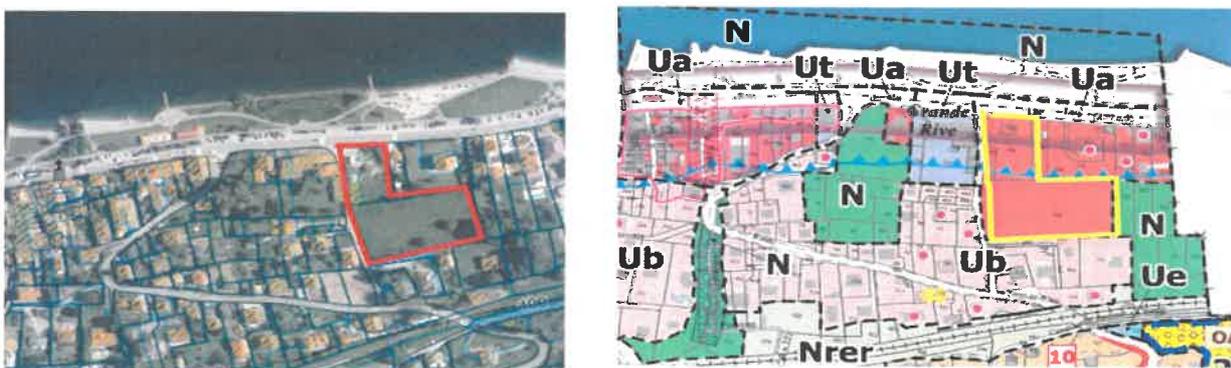
L'ensemble des parcelles identifiées, ci-dessus, apparaissent en extension de l'enveloppe urbaine, et ne participent pas au renforcement des secteurs de Milly et de Grande Rive. Elles s'inscrivent en contradiction avec le PADD qui ambitionne de ne pas étendre l'enveloppe urbaine. De plus, la constructibilité de ces parcelles ne donnera lieu qu'à la réalisation de maisons individuelles, typologie déjà très présente sur la commune.

**Aussi, il est demandé leur reclassement en A ou N.**

- les secteurs suivants mériteraient de faire l'objet d'une OAP

En outre, dans une optique de meilleure maîtrise du renouvellement urbain, les évolutions suivantes paraissent opportunes :

Secteur Grande Rive :



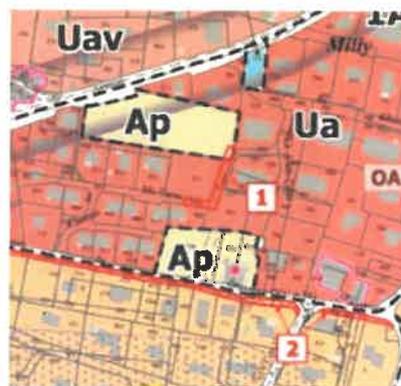
Sur ce secteur de Grande Rive, à proximité de l'hôtel « Le Panorama » un tènement foncier d'environ 7000 m<sup>2</sup> fait l'objet d'une OAP au sein du PLU en vigueur (OAP n°4 6930 m<sup>2</sup> – 42 logements - 20 % logements sociaux).

Un permis de construire a été délivré en cohérence avec cette OAP, mais il convient d'être vigilant si ce permis ne devait être mis à œuvre, ou venait à être modifié.

**Ainsi, il est demandé de maintenir cette OAP au sein du futur PLU.**

- **Secteur stratégique au regard de son emplacement qui mériterait d'être préservé**

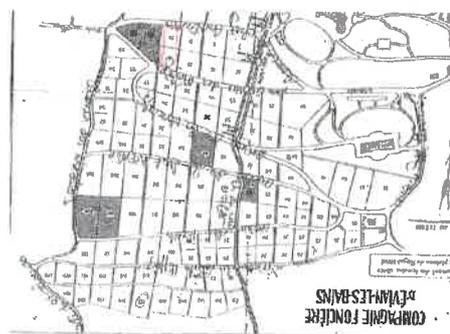
#### secteur Seuvay



Sur ce secteur urbanisé, il y a un grand tènement agricole qui offre une fenêtre paysagère intéressante. Seules deux de ces parcelles non contiguës ont été classées en zone Ap. Les autres sont constructibles.

**Afin de préserver le caractère agricole de l'ensemble du tènement ainsi que la fenêtre paysagère, il est demandé le reclassement en Ap des parcelles suivantes : AC 647, 649, 794, 795, 796 et 797**

#### le secteur « La Viernaz » :



Au sud des grands hôtels, le lotissement « Les Mateirons », qui date de 1911, s'étend sur Neuvécelle et Evian, et a été conçu pour réaliser des villas à destination des curistes.

Le règlement de lotissement, toujours applicable à ce jour, est joint au PLU. Il impose une surface bâtie n'excédant pas un sixième de la surface du terrain ; tout acheteur d'un lot ne peut édifier qu'une construction principale avec communs ; la construction principale doit être édifiée à l'endroit précis indiqué dans le cahier des charges. Le règlement de la zone Ucm ne prescrit pas de règles spécifiques supplémentaires concernant ce lotissement.

**Au regard de la qualité des boisements et des demeures bâties sur ces grandes parcelles, ces ensembles sont à préserver pour la qualité du paysage (environnement végétal de parcs privés très arborés), il convient de s'assurer que le règlement protège suffisamment ce lotissement.**

Une réflexion avec la Commune d'Evian pourrait être menée pour instaurer une protection à l'échelle de ce lotissement.

### **1.3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

#### 1.3.1. Les OAP sectorielles :

Elles sont au nombre de 5, celles-ci sont toutes situées dans l'enveloppe urbaine. Ce choix est cohérent avec le SCoT qui demande de ne prévoir des extensions en dehors de l'enveloppe urbaine qu'après avoir mobilisé toutes les potentialités dans l'enveloppe urbaine. La localisation de ces OAP est également cohérente avec le parti d'aménagement du PLU qui consiste à renforcer les secteurs de Milly et Grande Rive.

En revanche, la loi climat et résilience demande un échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU. **Il est demandé de prévoir l'échéancier dans le document relatif aux OAP (et non dans le rapport de présentation qui n'est pas opposable).** De plus un phasage, plus subtil que court, moyen et long termes paraît opportun pour mettre une bonne maîtrise du rythme de l'urbanisation : par exemple en fixant une année avant laquelle une zone 1AU ne peut être ouverte à l'urbanisation ou en phasant les zones 1AU les unes par rapport aux autres.

### 1.3.2. Les OAP thématiques :

Quatre OAP thématiques complètent le règlement écrit. Leur rédaction est largement illustrée, elle se veut synthétique pour faciliter l'instruction des futures demandes d'autorisation d'urbanisme.

Maîtrise du renouvellement urbain :

Le PLU prend des dispositions au travers du règlement écrit pour mieux maîtriser le renouvellement urbain, en particulier dans les zones pavillonnaires, le coefficient de biotope et de pleine terre sont significativement réhaussés. Outre ces dispositions ainsi que les OAP sectorielles, il pourrait être intéressant d'encadrer au travers d'une OAP thématique renouvellement urbain, le cas d'opération de densification qui n'aurait pas été anticipée au PLU : en prévoyant un accès commun, une perméabilité de la trame viaire et une qualité de l'aménagement à la manière de ce que prévoient les PLU d'Allinges et de Ville-la-Grand.

## 2. mixité sociale

La commune n'est pas encore soumise à l'article 55 de la loi SRU. Néanmoins, elle pourrait franchir le seuil de 3500 habitants d'ici une quinzaine d'années, aussi le PLU prend le parti d'anticiper cette obligation réglementaire en prenant des dispositions fortes en matière de mixité sociale. Ce point important mérite d'être souligné.

Ainsi concrètement, le règlement écrit du PLU prévoit

- **En secteurs Ua, Ub, Uc et Ucx :** « Les opérations de construction de logements doivent intégrer 30% de mixité sociale (40 % en zone UA) du nombre de logements (l'arrondi s'effectue par valeur supérieure à partir de 0,5) dès lors que l'opération atteint 3 logements ou que l'opération atteint 2 logements si le terrain est supérieur à 2000 m<sup>2</sup>. »
- Toutes les zones 1AU sont concernées par une servitude de mixité sociale qui est précisée dans chaque OAP sectorielle. 1 Aua : 100 % - 1AUb : 70 % - 1AUc) : 70 %

**Cela suscite deux remarques :**

Toutefois, la notion de logements sociaux n'est pas précise dans les servitudes de mixité mentionnée ci-dessus. Dans le règlement écrit, il est fait mention du terme « mixité sociale » sans le définir et les OAP utilisent le terme de « logements aidés » qui n'est pas plus défini.

Il est demandé d'utiliser le même terme et de le définir. Il est conseillé d'adopter la terminologie de « logement social pérenne » qui sera la seule à garantir la production de logements entrant durablement à l'inventaire SRU, en précisant que ce terme recouvre les logements locatifs sociaux et les logements sous bail réel solidaire (BRS).

En zone U, il pourrait être opportun de faire deux seuils de mixité sociale, 30 % pour les opérations entre 2 et 8 logements ou 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 40 % au-delà.

### 3. Prise en compte des espaces naturels et agricoles, de l'environnement et des paysages

#### 3.1. Agriculture

La surface agricole utile (SAU) déclarée en 2021 dans le registre parcellaire graphique (RPG) est de 25 ha, soit environ 6,3% de la surface communale, la totalité en prairies permanentes.

Selon l'observation de la DDT, 69 ha sont agricoles sur la commune, soit 17 %.

Le recensement agricole 2020 indique qu'un siège d'exploitation spécialisée en cultures fruitières ou autres cultures est présent sur la commune de NEUVECELLE.

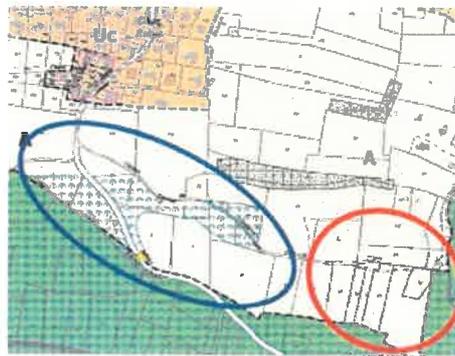
Entre le PLU de 2018 et le projet arrêté, beaucoup de zones classées en N dans le PLU en vigueur sont zonées en A ou Ap. Certaines évolutions font l'objet d'une justification dans le rapport de présentation, d'autres non. Il convient cependant de noter que les différences de règlement écrit entre la zone A et la zone N sont limitées.

A ce titre, le projet appelle les prescriptions suivantes :

Ainsi, au sud de la commune, de part et d'autre de l'avenue de Forche :



PLU opposable



projet PLU arrêté

le secteur entouré en rouge, passe d'un zonage N à A et les bois présents ne sont plus référencés comme espaces boisés classés significatifs puisqu'il s'agit en pratique d'un secteur enrichi sur lequel la commune souhaite retrouver un usage agricole (pâturage ou maraichage). Ce point a fait l'objet d'un avis favorable de la CDNPS.

Inversement, sur le secteur entouré en bleu, le PLU arrêté classe en A un secteur constitué de forêts. Or ces boisements sont classés au titre la loi littoral et ne constituent pas un espace agricole.

**Sauf justification, il y a lieu de classer ces parcelles en N.**

le centre équestre :



le classement en A du centre équestre pose question. L'activité équestre sans élevage ou qui ne serait pas un centre d'entraînement pour chevaux de compétition, n'est pas considérée comme une activité agricole.

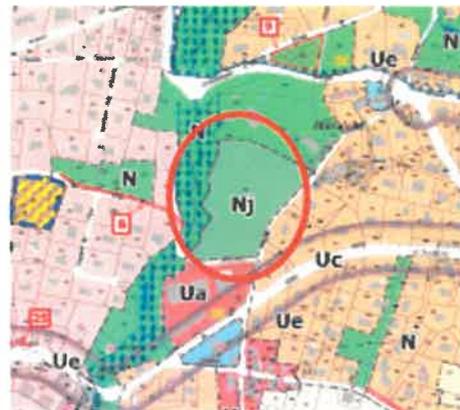
Le cas échéant, ce centre équestre s'il n'est pas associé à une activité d'élevage ou un centre d'entraînement ne pourra faire l'objet d'une quelconque extension sauf à prévoir un STECAL.

S'agissant du secteur situé lieudit « Chez Grandjux-Est »



Ce secteur est classé en A, un reclassement en Ap permettrait de préserver une fenêtre paysagère sur le lac.

la zone Nj secteur Maraiche :



La zone Nj sur la parcelle AE 448 impacte un îlot agricole de 1,13 ha déclaré au RPG 2022 en tant que prairies permanentes .

Il convient d'évaluer en premier lieu, la possibilité de réaliser tous les jardins partagés dans la seconde zone Nj de la commune. En second lieu, de rechercher un tènement alternatif. En troisième lieu, de limiter la zone Nj à l'Est de 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.

**La liste des SIQO présents sur la commune est à corriger selon la liste ci-après :** la commune de Neuvecelle appartient aux aires de production des IGP (Indication Géographique Protégée) "Vin des Allobroges", "Emmental de Savoie", "Pommes et Poires de Savoie ou Pommes de Savoie ou Poires de Savoie", "Tomme de Savoie", "Raclette de Savoie", "Gruyère", "Comtés Rhodaniens" ainsi qu'à celle de l'IG spiritueux "Génépi des Alpes".

### 3.2. Les espaces naturels et forestiers

Le rapport de présentation identifie les trames vertes et bleues et les continuités écologiques sur la commune, identifiés dans le cadre du SCOT. Celles-ci sont traduites au sein du règlement graphique ainsi que des dispositions dans le règlement écrit et une OAP thématique (OAP Trame verte bleue et noire) milieux naturels et continuités écologiques.

**Les espaces boisés** : en application de la loi littoral (article L121-27 du code de l'urbanisme), le projet de PLU classe en espaces boisés significatifs ses parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs, à savoir la cote boisée, la ripisylve du ruisseau du Forchex et le parc de Neuvecelle. La CDNPS a émis un avis favorable sur ces boisements le 26 mai 2023.

### 3.3. Le règlement des zones agricoles et naturelles

#### Zone A :

- Le règlement autorise les constructions agricoles, à la manière de ce que prévoit le règlement écrit du PLU en vigueur, il paraît opportun de préciser dans le rapport de présentation quels sont les critères et le faisceau d'indices pour être considéré comme agriculteur et donc pouvoir bénéficier de ce droit et mentionner dans le règlement écrit que les installations agricoles ne sont admises qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserves d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie et d'une localisation adaptée au site.

De même, il autorise les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

En cohérence avec la prescription 82 du SCoT, **il est demandé de préciser que le local de vente doit être dans le volume du bâtiment**, accolé ou incorporé au bâtiment d'activité, et ne devra avoir qu'un caractère accessoire par rapport au bâtiment.

#### Zone Ap :

- Sont autorisés uniquement les installations nécessaires aux productions végétales et inférieures à 20 m<sup>2</sup>.

**Compte-tenu de la définition de la zone, il est attendu d'ajouter des prescriptions paysagères et architecturales des installations autorisées .**

#### Zone N :

- L'activité de restauration y est autorisée, « *uniquement pour l'accueil des terrasses (aménagement et constructions démontables) des restaurants et bars implantés le long de la RD1005* ».

On peut s'interroger sur cette activité marginale au regard de la superficie de la zone, d'autant qu'aucune règle spécifique n'est indiquée dans les articles de la zone (emprise au sol, surface, ...).

**Il est demandé de proposer une alternative pour ces terrasses, en indiquant le secteur concerné (NI) ;** le règlement devra viser et se conformer au plan et à la charte paysagère annexés à la convention de superposition d'affectation, réglementant l'usage et la superficie de ces terrasses.

#### Zone Nj :

Cette zone est destinée à la réalisation de jardins familiaux ou partagés. Il y a lieu de 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.

#### Zone A, Ap et N :

Il est autorisé l'aménagement et l'extension (qui peut être une annexe ou une piscine) des bâtiments d'habitation existants **compris entre 50 et 250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher, à condition que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, **qu'elle soit limitée à 30%** de la surface de plancher de la construction existante et qu'elle soit limitée à 9 m de hauteur.

Ainsi, en respect de la loi littoral, les annexes et piscines seront accolées et considérées comme extension de la construction.

**En cohérence, avec la doctrine de la CDPENAF, il conviendrait de préciser que l'extension soit dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.** En outre, cette extension ne doit pas conduire à la création de logements supplémentaires.

#### Zone A, Ap, N, Nj :

Le règlement interdit les carrières et affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, mais autorise les

dépôts de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole ou en zone N aux aménagements paysagers.

**Il convient d'apporter des précisions pour comprendre et encadrer ces dépôts en renforçant les dispositions du règlement 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.

Par ailleurs, il est autorisé les activités bruyantes, à condition qu'elles soient à au moins 80 mètres des zones U et AU.

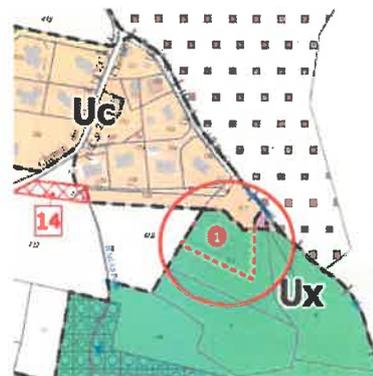
**Supprimer cette notion d'activité bruyante, qui ne correspond pas à une destination ou sous destination du code de l'urbanisme.**

Enfin, des points de vue sont repérés sur le règlement graphique, sans aucune autre règle ou prescription. Il convient, comme dans le règlement du PLU opposable de préciser dans les zones A et N concernées que :

« Les cônes de vue, repérés au titre de l'article L. 151-19, identifient la part d'un paysage qui se révèlent signifiant à partir d'un point de vue privilégié ; c'est un espace à 360° depuis le point de vue.

Ce sont des points de vue attractifs sur le lac Léman (vues remarquables ou vues panoramiques). Ils doivent être préservés ; aucun obstacle matériel ne doit les remettre en cause. »

### 3.4. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)



Le PLU identifie un STECAL classe une petite partie de la zone N de 1 500 m<sup>2</sup>, aux Vernes pour réaliser « un terrain familial d'accueil sédentarisé des gens du voyage », conformément au Schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Cette zone est en extension urbaine en continuité du hameau des Vernes, lui-même en continuité de la zone d'activités de Maxilly (continuité de la trame bâtie avec la commune de Maxilly).

S'agissant d'une extension de l'urbanisation, au regard de la loi littoral, il y a lieu de bien justifier cette extension dans le rapport de présentation l'emplacement de ce STECAL.

La formulation utilisée dans le règlement écrit est imprécise ; plutôt que « pour un terrain familial d'accueil sédentarisé des gens du voyage », il serait préférable d'utiliser la formulation réglementaire suivante (L151-13) : « pour la mise en place d'un terrain familial locatif (TFL) à destination des gens du voyage. ».

Le règlement prescrit un seul édifice n'excédant pas 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ainsi que l'accueil des caravanes. Il conviendra d'adapter le nombre d'édifice à réaliser au nombre de ménages qu'il est prévu d'accueillir sur ce TFL.

### 3.5. Les bâtiments d'habitat pour lesquels est autorisé le changement de destination



Trois bâtiments d'habitation sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination à des fins d'hébergement touristique situés dans le parc du Tir au Pigeon et classé en zone Ap. Le règlement écrit mentionne une surface jusqu'à 300m<sup>2</sup> pour le changement de destination, ainsi que la possibilité d'extension de 30 % de la surface de plancher.

**Au regard de la loi littoral, ce changement de destination devra se faire dans le volume existant et ne pourra s'accompagner d'aucun autre aménagement ou autre équipement (sans nouvelle construction de type parking, piscinè, annexes nouvelles ... ), qui pourrait s'apparenter à une extension de l'urbanisation, par référence à la jurisprudence de loi Littoral. Le règlement écrit devra être modifié en conséquence.**

### 3.6. Prise en compte des éléments patrimoniaux

#### 3.6.1. Patrimoine bâti

Conformément à l'objectif n°1 annoncé dans le PADD, un important repérage des bâtiments patrimoniaux au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme a été réalisé, veillant à intégrer le patrimoine du XX<sup>e</sup> siècle.

Il est important de préserver le groupement bâti et paysager aux abords immédiats de la chapelle de Maraîche (parcelles 413-124-125-126) tel que le prévoit le PLU en vigueur. Aussi, il à ce titre demandé de reclasser en N, le jardin sur la parcelle cadastrée AE126.



Une villa au croisement de l'avenue de la Dent d'Oche et du chemin du Nant d'Enfer (parcelle 35) dans le lotissement des Mateirons présente des caractéristiques architecturales pouvant justifier **un repérage au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme**. Les parcs et jardins entourant les maisons de villégiature néo-régionalistes ainsi que les jardins et vergers aux abords des noyaux anciens méritent d'être intégrés dans le repérage.

#### **En annexe, il est proposé des évolutions :**

- des dispositions du règlement écrit aux relatives aux constructions repérées au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- de l'OAP thématiques « Architecture et paysage ».

#### **3.6.2. Patrimoine végétal**

**Il serait souhaitable au titre de l'article L151-23 de faire figurer sur le plan des éléments concernant les haies :** haies à préserver – à conserver par exemple, en y associant des dispositions au sein du règlement écrit ou de l'OAP thématique l'OAP « trame verte bleue et noire ».

La préservation des haies ou arbres remarquables joue un rôle important concernant la trame verte.

La note d'enjeux des services de l'État identifiait cet enjeu et demandait un inventaire exhaustif de ces haies et du patrimoine végétal ainsi qu'une traduction réglementaire visant à les protéger.

Exemples de secteurs de haies à préserver et même à conforter (planter des haies) - secteurs Verlagny – Chez Buttay (possibilité d'utiliser la BDTOPO (couche spécifique) en la complétant si besoin) :



#### **4. Prise en compte de la loi littoral**

La commune de Neuvecelle fait partie des communes littorales » définies par l'article L. 321-2 du code de l'environnement. En tant que tel, le plan local urbanisme doit respecter les dispositions réglementaires de la loi littoral retranscrites notamment aux articles L121-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le littoral communal est significativement urbanisé. Le projet de PLU préserve la coupure définie dans le SCoT à l'est de la commune.

Les possibilités d'extension de l'urbanisation sont globalement situées dans les dents creuses et les espaces interstitiels, donc en continuité de l'existant. En outre, les formes urbaines permises par le règlement semblent cohérentes avec l'urbanisation environnante (volumétrie et densité comparables, préservation des vues...).

La loi littoral s'impose dans un rapport de conformité au PLU et aux autorisations d'urbanisme. Ainsi au-delà des dispositions du règlement écrit du PLU, les droits à construire diffèrent selon que la parcelle est située dans la bande des 100 m, dans les espaces proches des rives ou au-delà. Le règlement graphique localise de manière claire, la bande des 100 m et ces espaces proches des rives. Pour faciliter l'instruction d'urbanisme et la transparence des règles applicables, il est vivement conseillé d'ajouter dans chacune des zones, un chapeau rappelant les règles complémentaires issues de la loi littoral.

#### **5. Prise en compte des risques naturels**

En termes de prévention des risques naturels, le projet de PLU arrêté de Neuvecelle ne comporte pas d'incompatibilité avec la carte des aléas naturels.

## **6. Assainissement et eau potable**

### **6.1. Eau potable**

Règlement écrit des zones A et N :

**La formulation proposée concernant la desserte par le réseau d'eau potable n'est pas adaptée :** « Les captages, forages ou puits particuliers sont également autorisés pour les habitations sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Ils doivent obligatoirement faire préalablement l'objet d'une déclaration en mairie. »

**Il est plus approprié d'utiliser la formulation proposée dans la note juridique du PAC de l'État (p.32) à savoir :**

« Toute construction à usage d'habitation ou tout local pouvant servir au travail ou à l'accueil du public doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

À défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée et répondant aux normes de salubrité publique est autorisée pour un usage unifamilial.

Pour les alimentations non individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public. »

Dans l'impossibilité d'une telle desserte, et sur justification technique, l'alimentation en eau par une ressource privée devra faire l'objet, préalablement au dépôt de permis de construire, d'une autorisation préfectorale des services sanitaires.

### **6.2. Assainissement**

Assainissement collectif :

Dans le porter à la connaissance de l'État, il était indiqué "La mise en conformité des réseaux constitue un préalable à toute possibilité de raccordement supplémentaire au réseau d'AC, et conditionne donc les possibilités d'ouverture à l'urbanisation sur le secteur de Grande Rive ».

A la lecture du bilan de fonctionnement 2022 et suite à la mise en place des actions demandées par la mise en demeure relative aux déversoirs d'orage, la situation a évolué positivement. Il conviendra d'assurer un suivi de l'évolution de cette situation, mais à ce stade, il n'y a pas lieu de restreindre l'urbanisation pour des raisons liées à l'assainissement collectif.

## **7. Déplacements-transports**

### **7.1. Bruit des transports**

A l'arrêté préfectoral DDT-2020-1036 du 19 août 2019 figurant en annexe, il convient d'ajouter l'arrêté DDT-2021-0496 du 30 mars 2021.

### **7.2. Mobilité**

#### 7.2.1. Stationnement des vélos

Le règlement du PLU prévoit « Pour les constructions à usage d'habitation, les mêmes règles numériques que pour le stationnement des véhicules motorisés sont à appliquer pour le stationnement des vélos. Ces stationnements devront être fermés et accessibles facilement. Pour les logements collectifs : 2 places vélo/logement ; 4 places vélo/logement si celui-ci est supérieur à 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »

Pour tenir compte de l'évolution de la réglementation au 03/01/2023, il conviendrait que le PLU adapte son règlement et se conforme à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments qui prévoit :

- un seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos avec 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales ;
- que chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum, hors espace de dégagement, avec un minimum de 2 emplacements .

### 7.2.2. : L'OAP thématique mobilités :

Il est indiqué que l'OAP mobilités s'inscrit au PLU comme un plan de déplacements urbains. Si on peut comprendre l'intention, ce ne peut juridiquement pas être le cas. Une réflexion de type plan de mobilité (PDM, et non PDU) s'aborde à l'échelle de l'EPCI et va au-delà du recensement de quelques pistes de réflexions et une carte. Il convient donc de modifier cette indication.

### 7.2.3. Les emplacements réservés (E.R) :

L'ensemble des ER prévus dans le projet de PLU correspondent à ceux déjà définis dans le PLU approuvé en 2018, exceptés les ER n°11 et 15 relatifs aux mobilités actives.

S'agissant des mobilités douces, un questionnement se pose sur la continuité des cheminements projetés et leurs connections ou interconnections avec les chemins ou voies existants, notamment concernant l'ER n°11.

**Il est donc demandé de vérifier les emprises de ces emplacements réservés, et de modifier les emprises pour assurer les connections, en particulier pour l'ER 11.**

Concernant les 2 aires de stationnement pour les départs de randonnées correspondant aux ER n°21 et 23 en zone A ou N, afin de limiter toute fragilité au regard de la loi littoral et ne pas constituer une urbanisation, celles-ci devront faire l'objet d'aménagements minimalistes et être en matériaux perméables type stabilisés.

## **8. Transition énergétique et énergies renouvelables (ENR)**

Il convient de souligner que le règlement écrit comprend de nombreuses dispositions de nature à lever autant que possible les freins à la réhabilitation des logements et à la transition énergétique. Ainsi, par exemple, en zones 1AUa, 1AUb et 1AUc : « Pour toutes les constructions principales, est imposée une performance énergétique meilleure de 10% par rapport à la RE2020 ».

**Dans le détail, celles-ci appellent la remarque suivante :**

Le règlement écrit dispose que - « les travaux d'amélioration énergétique et spécialement la mise en place d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés. » Il est proposé d'ajouter que « Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles de coefficient de pleine terre, d'emprise au sol, d'implantation, ou de hauteur maximale, **sont admis dans la limite de 30 cm même 45 cm concernant les règles de hauteur**, lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions. »

Par ailleurs, la loi d'accélération des énergies renouvelables (loi APER), promulguée le 10 mars 2023, est entrée en vigueur le 1er juillet 2023. En ce sens, elle prévoit une obligation d'installation d'ombrières sur les nouveaux parkings. **Cette obligation pourrait figurer dans le PLU.** A titre d'information, la loi pose également des obligations vis-à-vis des parkings existants.

La loi demande des installations de toiture végétalisée ou de solaire photovoltaïque :

- sur au moins la moitié de leur surface pour les nouveaux parkings de plus de 1 500 m<sup>2</sup>
- pour les parkings existants de plus de 10 000 m<sup>2</sup> à compter de 2026
- pour les parkings existants de plus de 1 500 m<sup>2</sup> à compter de 2028.

De plus, pour les immeubles non résidentiels neufs ou rénovés lourdement (hangars commerciaux, entrepôts, bureaux, administrations, hôpitaux, établissements scolaires et universitaires, équipements sportifs et de loisirs...), la couverture minimum des toitures solaires devra augmenter progressivement :

- 30% en 2023
- 40 % en 2026
- 50% en 2027

**Cette disposition pourrait également figurer dans le PLU.**

À titre d'information, cette obligation sera étendue en 2028 aux bâtiments non résidentiels existants.

## **9. Servitudes d'utilité publique**

Il revient à chacun des gestionnaires de servitude d'utilité publique de mettre à jour sur le géoportail de l'urbanisme, ses servitudes et de les fournir à la commune sous format CNIG. Pour assurer une bonne transparence de l'information et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, **il est plus que conseiller de réaliser une carte sur laquelle figure l'ensemble des servitudes.**

**Un plan distinct du règlement graphique pour les servitudes permettrait en outre d'alléger et faciliter la lisibilité du règlement graphique sur lequel une partie des servitudes figure (bruit et captage eau potable).**

### Servitude de captage eau potable :

**Il manque sur la carte des servitudes d'utilité publique, la servitude (AS1 – potable) relative à la conservation des eaux (Captage "Le Pelloux") et ses périmètres de protection.**

### Servitude relative au chemin de fer (T1):

Dans la liste des servitudes, il y a lieu d'actualiser l'identification et les coordonnées des deux gestionnaires des servitudes liées à la présence du chemin de fer :

SNCF RESEAU

Direction territoriale Auvergne Rhône-Alpes  
78 rue de la Villette 69425 Lyon Cedex 03 et

SNCF Immobilier

Direction immobilière territoriale Sud Est Campus INCITY 116, cours Lafayette  
69003 Lyon

Enfin, la SNCF demande à être consultée pour les autorisations d'urbanisme (permis, etc...) en interaction avec la servitude ferroviaire afin de garantir le respect des règles de constructibilité vis-à-vis de la limite légale définie. Il convient alors d'adresser le dossier en rapport avec les travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à :

SNCF Immobilier – Direction immobilière territoriale Sud Est Campus INCITY  
116, cours Lafayette  
69003 Lyon

## **10. Droit de préemption urbain**

La collectivité devra délibérer sur l'institution ou la mise à jour du DPU, le cas échéant. Cette formalité pourra avoir lieu en même temps que l'approbation du PLU ; dans cette hypothèse, la délibération instaurant le DPU ne prendra effet que lorsque le PLU sera opposable.

## **11. Version dématérialisée**

À l'approbation du PLU, la commune sera tenue, d'une part, de remettre à l'État l'intégralité du PLU au format CNIG, et d'autre part, de le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une des formalités obligatoires pour que le PLU devienne exécutoire.

Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il corresponde bien au document opposable papier, et qu'il comporte, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

## Conclusion

En conclusion, le projet communal s'inscrit globalement 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. Les outils mobilisés permettent de garantir une maîtrise de l'urbanisation.

Le PLU arrêté diminue les surfaces vulnérables et permet à la commune de maîtriser le renouvellement urbain et à améliorer les usages quotidiens par un développement concentré sur deux pôles principaux, tout en pérennisant les espaces agricoles et naturels.

En outre, il comporte des dispositions ambitieuses en matière de mixité sociale afin de répondre aux besoins de la population et d'anticiper les obligations réglementaires liées à l'article 55 de la loi SRU qui s'appliqueront à la commune lorsqu'elle dépassera le seuil de 3500 habitants.

**En conséquence, j'émetts un avis favorable sur le projet de PLU arrêté. Pour parachever le document et en conforter la qualité, il est demandé de prendre en compte les demandes suivantes :**

- procéder au resserrement de l'enveloppe urbaine au plus près du bâti sur les secteurs suivants :
  - secteur de Maraîche : 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 ;
- étudier les alternatives concernant la zone Nj sur la parcelle communale AE448 ; A défaut, circonscrire les jardins partagés à l'Est de la parcelle, 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 à 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, les activités bruyantes, cela ne correspond pas à 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.
- mettre en conformité le rapport de présentation et le règlement écrit avec la Loi Littoral comme décrit au chapitre 4
- préciser la notion de logements sociaux dans les servitudes de mixité mentionnée au 2.2.
- vérifier les emprises de ces emplacements réservés, en particulier concernant l'ER 11 ;
- prendre en compte les propositions de compléments vis à vis des éléments du patrimoine bâti (règlement écrit – OAP thématiques – règlement graphique) ;
- mettre la liste et la carte des Servitudes d'Utilités Publiques à jour ;
- adapter le règlement du PLU concernant le stationnement des vélos en se conformant aux dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Cette liste de demandes qui peut paraître longue résulte d'une analyse détaillée du PLU arrêté et notamment de son règlement écrit, mais il n'en demeure pas moins que celui-ci est de très bonne facture en ce qui concerne la modération de la consommation d'espaces, la maîtrise de l'urbanisation, la mixité sociale et la prise en compte des enjeux environnementaux.

**12 SEP. 2023**

Pour le préfet,  
le directeur départemental des territoires



Julien LANGLET

## Annexe comportant des demandes propositions d'évolution des documents du PLU

### Patrimoine bâti

Il est proposé ci-dessous des évolutions :

- des dispositions du règlement écrit aux relatives aux constructions repérées au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme
- de l'OAP thématique « Architecture et paysage ».

Celles-ci figurent en gras.

#### Dispositions du règlement écrit relatives aux constructions repérées au titre du L.151-19

- **Conserver les formes des toitures. Les couvertures devront être en tuiles terre cuite de petit moule ou en ardoise. Les tuiles canal ne sont pas admises.**
  - **Les panneaux solaires sont autorisés en toitures ou en façades, s'ils sont apposés au pan de la toiture, de préférence encastrés dans le plan de toiture, ou plaqués à la façade et si leur implantation ne déséquilibre pas la composition de la construction.**
  - **Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les éléments non maçonnés.**
  - **Les éléments de modénature (encadrement en pierre, chaînage d'angle, corniche, garde-corps...) devront être conservés et restaurés.**
  - **Les nouvelles menuiseries respecteront le modèle des menuiseries d'origine. Elles seront en bois pour le bâti édifié avant 1945.**
- Les murs constitués de moellons de pierre seront garnis d'un enduit compatible avec le bâti ancien d'origine.
- Pour le bâti antérieur au XXe siècle : l'isolation par l'extérieur est proscrite ; en cas d'utilisation du bois en façade, seul le bois naturel ou pré-grisé est autorisé.
- Pour le bâti du XXe siècle : l'isolation par l'extérieur n'est pas recommandée pour le bâti antérieur à 1948 ; Dans le cas où cette solution serait mise en œuvre, elle devra restituer les qualités esthétiques de l'architecture et ses modénatures.
- Les clôtures à mailles rigides sont interdites. Conserver et restaurer les murs de clôture et de soutènement des jardins anciens.
- En cas de portail, il devra être en adéquation avec la clôture et avec le style de la construction principale. De manière générale, pour toute intervention sur ces édifices, réaliser une analyse architecturale.

#### OAP thématique Architecture et paysage

p. 23 - Affirmer l'ancrage dans la pente

- reprendre les murets bas comme structure des abords. **Privilégier des murets de soutènements en pierres.**
- différencier le socle du reste de la façade par l'emploi d'un matériau différent. **Pour les constructions existantes, le choix du matériau doit s'effectuer au regard de la typologie architecturale du bâti. Pour les constructions neuves, le choix du matériau doit s'effectuer au regard des caractéristiques architecturales du secteur environnant (ex : dans les secteurs où les socles sont enduits, proscrire les parements pierres).**

p.24 : Sélectionner les types d'ouvertures : sont autorisées les fenêtres de toit, pour leur discrétion dans le plan de la toiture. Leur implantation devra être réfléchi au regard de la composition des ouvertures en façades et de la forme du toit.

Pour les toitures des constructions traditionnelles, les châssis de toit devront être de dimensions réduites. Des lucarnes traditionnelles de type jacobine pourraient être admises sous réserve d'être proportionnées et implantées selon la composition des ouvertures en façades.

p. 31 - Bien gérer l'énergie et les ressources :

Traiter intelligemment la réhabilitation thermique du bâti ancien : les murs épais proposent une très bonne inertie thermique, par conséquent une isolation par l'extérieur n'est pas recommandée en général. Il s'avère plus efficace et plus respectueux du patrimoine de mettre en œuvre une isolation par

**l'intérieur avec des isolants avec des isolants perspirants (laine de chanvre, ouate de cellulose ...) ou de changer le mode de chauffage.**

**p.34 - Qualifier les devantures commerciales : supprimer les indications relatives à l'implantation et au nombre des enseignes, ces dispositifs relevant du code de l'environnement.**

En outre, il pourrait concernant la toiture, il pourrait être ajouté dans l'OAP :

- en toute zone, les couvertures des constructions traditionnelles et des maisons de villégiature de style néo- régionalistes seront en tuiles terre cuites de petit moule, de préférence écaille, ou en ardoises ;
- zones Ua et Ub : les couvertures des constructions individuelles seront végétalisées ou en tuiles terre cuite de petit à moyen moule, de préférence écaille.