



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

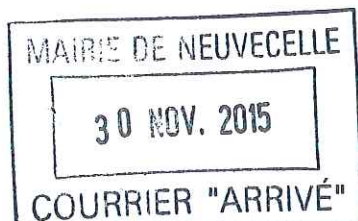
PRÉFET DE LA HAUTE-SAVOIE

Direction départementale
des territoires
Service aménagement, risques
Cellule planification

Affaire suivie par Céline BOCQUET - SAR/CP
tél. 04 50 33 79 23, fax 04 50 33 77 58
courriel : celine.bocquet@haute-savoie.gouv.fr

Anney, le 26 NOV. 2015

Le préfet de la Haute-Savoie
à
Madame le maire de Neuvecelle



objet : Plan local d'urbanisme - Enjeux de l'Etat

PJ : Note d'enjeux

Par délibération du 23/02/2015, le conseil municipal de votre commune a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (PLU).

Conformément aux articles L.121.2 et R.121.1 du code de l'urbanisme, je vous ai transmis, le 3/08/2015, les différents éléments composant le porter à connaissance de l'Etat.

J'attire en particulier votre attention sur la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) qui, modifiant le code de l'urbanisme, a renforcé les principes de préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, de lutte contre l'étalement urbain et de gestion économe de l'espace inscrits dans la loi du 12/07/2010 portant engagement national pour l'environnement.

Je vous transmets, dans le cadre de la révision du PLU, une note faisant la synthèse des enjeux exprimés par l'Etat au titre de son association. Les différents thèmes évoqués au travers de cette note pourront être examinés lors de réunions au fur et à mesure de l'avancement de votre procédure.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement que vous jugerez utile.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général,

Christophe Noël du Payrat

Copies pour information : Préfecture/BAFU, Sous-préfecture de



PRÉFECTURE DE LA HAUTE-SAVOIE

Anncv, le 26 NOV. 2015

**POLE DE COMPETENCE
« AMENAGEMENT DU TERRITOIRE »**

Direction départementale des territoires
Préfecture
Service territorial de l'architecture et du patrimoine
Agence régionale de santé
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Secrétariat général de la préfecture de Haute-Savoie
Sous-préfecture de Bonneville
Sous-préfecture de Saint Julien-en-Genoivois
Sous-préfecture de Thonon-les-Bains

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Neuvecelle

Enjeux de l'Etat

*Le responsable du pôle de compétence
Le directeur départemental des territoires*


Thierry ALEXANDRE

Pôle de compétence « Aménagement du territoire »
direction départementale des territoires
15 rue Henry Bordeaux – 74998 Annecy Cedex 9

Sommaire

1 - ENJEUX LIÉS À L'AMÉNAGEMENT ET À LA CONSOMMATION D'ESPACE.....	4
1.2 Limiter l'extension de l'urbanisation.....	4
1.3 Affirmer les choix d'urbanisation.....	5
2 - ENJEUX LIÉS À L'AGRICULTURE ET AUX MILIEUX NATURELS.....	6
2.1 Pérenniser les terres agricoles.....	6
2.2 Protéger les milieux naturels et paysages.....	6
3 - ENJEUX LIÉS À L'HABITAT.....	7
3.1 Le contexte.....	7
3.2 Développer la mixité de l'habitat.....	7
3.3 Prendre en compte le parc privé.....	7

La commune de Neuvecelle dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 27/09/2006, qui a fait l'objet d'une modification.

Par délibération du 23/02/2015, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du PLU. Afin de prendre en compte le recours gracieux du préfet du 9 mars 2015, qui relevait, dans ladite délibération, des objectifs très généraux et l'absence de mention de la loi littoral, une délibération du 30/04/2015 a complété comme suit les objectifs poursuivis :

- sur l'organisation territoriale : identifier les secteurs stratégiques du développement urbain notamment l'émergence d'un centre-village, consolider et développer les activités touristiques, de commerce et d'artisanat présents ou en recherche d'implantation sur la commune (secteurs envisagés « Grande Rive », « Milly », « Montigny »), mettre en cohérence les infrastructures avec le projet d'urbanisation de la commune ;
- sur l'équilibre territorial : définir une enveloppe urbaine respectueuse du cadre naturel tout en mettant certains espaces naturels au service de l'urbanisation, notamment ceux gérés par la commune tels que le parc de « Clair Matin » et son verger au centre-ville ou encore le parc de Neuvecelle, préserver les corridors écologiques définis dans le SCoT, préserver les différents espaces affectés aux activités agricoles même en l'absence d'exploitation agricole sur la commune (notamment en limite avec les communes de Larringes et de Saint-Paul-en-Chablais) ;
- sur la sauvegarde du caractère territorial et environnemental : valoriser l'architecture des bâtiments identitaires du patrimoine local, avoir une gestion adaptée des espaces naturels, favoriser la préservation des vues paysagères sur le lac Léman et les montagnes environnantes, protéger les cours d'eau et leurs abords ;
- sur la mobilité : diminuer l'obligation de déplacements motorisés individuels sur la commune (maillage de chemins piétons interquartiers, politique de transport alternatifs collectifs...) ;
- sur les besoins en construction : mettre en œuvre un urbanisme de projet, de construction et/ou de réhabilitation en travaillant sur les formes urbaines et l'utilisation de l'espace, soutenir la mixité sociale dans le respect des objectifs du PLH.

La commune appartient au syndicat intercommunal d'aménagement du Chablais dont le SCoT a été approuvé le 23/02/2012, et à la communauté de communes du pays d'Evian.

Conformément à l'article L 123-1-2 du code de l'urbanisme, tous les choix retenus par la commune devront être justifiés dans le rapport de présentation. En particulier, celui-ci devra faire apparaître des prévisions réalistes de croissance démographique et de développement de la commune pour les dix prochaines années et traduire les conséquences de cette augmentation de population sur les besoins de logements. Une analyse rigoureuse du potentiel de réhabilitation de bâtiments existants et des possibilités de construction et de densification dans l'enveloppe urbaine devra être effectuée.

Ce n'est qu'à l'issue de ce diagnostic que pourront être définies, dans le respect du principe de modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, les éventuelles zones d'extension d'urbanisation strictement indispensables pour répondre aux besoins préalablement définis.

Sur le territoire de Neuvecelle, l'Etat a identifié trois types d'enjeux, liés à l'aménagement (respect loi littoral et consommation économe de l'espace), la préservation des espaces agricoles et naturels et l'habitat.

Ces thématiques feront l'objet d'une vigilance particulière de l'Etat tout au long de la procédure de révision du PLU, et notamment au moment de l'arrêt du projet, puis de son approbation.

1 - ENJEUX LIÉS À L'AMÉNAGEMENT ET À LA CONSOMMATION D'ESPACE

1.1 La loi littoral

La commune est soumise sur l'ensemble de son territoire à la loi littoral. Le PLU doit identifier et protéger la bande littorale sur une largeur minimale de 100 mètres, inconstructible sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou activités économiques exigeant la proximité du lac. Les nouvelles constructions (ainsi que les annexes, extensions...) devront être interdites dans cette bande.

Le PLU identifiera précisément les coupures d'urbanisation significatives dans le PLU et les préservera par un classement réglementaire approprié (zone N ou A).

Enfin, il est rappelé que les éventuelles extensions de l'urbanisation doivent se réaliser en continuité avec les agglomérations et villages existants.

Conformément à l'article L 146-6 du code de l'urbanisme, le PLU devra classer en espaces boisés, au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme, les parcs et ensembles boisés les plus significatifs de la commune, et notamment le coteau boisé au sud, après consultation de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

1.2 Limiter l'extension de l'urbanisation

La commune de Neuvecelle est identifiée comme un pôle de proximité dans le SCoT du Chablais ; elle n'a donc pas vocation à accueillir une part importante du développement du territoire. L'objectif de production pour la commune est fixé à 320 logements à l'horizon 2020 et à 610 logements à l'horizon 2030. L'objectif de croissance démographique avait été fixé à 1,4 % par an par le SCoT dont la révision vient d'être engagée. La commune, qui a connu une progression démographique de 1,7 % par an sur la période 1999-2012, devra nettement diminuer ce rythme et viser une croissance annuelle inférieure à 1%, comme cela a été demandé par le préfet dans le cadre du porter à connaissance pour la révision du SCoT du Chablais.

Le parc de logements était constitué en 2013 à 61 % d'habitat individuel. Il est rappelé que les formes urbaines doivent tendre, pour l'ensemble du parc, vers les objectifs du SCoT, soit au minimum 25 % d'habitat collectif (66 logements/ha), 25 % d'habitat intermédiaire (25 logement/ha), 50 % d'habitat individuel pur (12 logements/ha). Aussi, dans le cadre des réflexions du PLU, il conviendra de réorienter la production de logements vers des formes urbaines moins consommatrices d'espace de type petit collectif et habitat intermédiaire.

Il s'avérera nécessaire, dans le rapport de présentation, de présenter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et le projet d'aménagement et de développement durables devra fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, en respect des articles L.123-1-2 et 3 du code de l'urbanisme.

La limitation des extensions d'urbanisation constitue l'enjeu majeur de la révision du PLU.

La commune devra définir un véritable projet d'aménagement visant à freiner l'urbanisation consommatrice d'espace, développer des formes urbaines plus denses, organiser le développement autour des principaux pôles de vie. L'urbanisation devra se situer prioritairement dans l'enveloppe urbaine existante. En particulier, les zones AU du PLU opposable, qui représentent 19 ha, devront être supprimées et reclassées en zone agricole ou naturelle.

1.3 Affirmer les choix d'urbanisation

Entre Neuvecelle et Lugrin, plusieurs lotissements sont en cours de construction. Cet habitat dispersé referme les vues, uniformise le paysage, et lui fait perdre son caractère rural. On voit apparaître les signes d'un abandon des anciens modes d'habitat et de culture. Les maisons anciennes ont souvent subi des modifications notables par rapport à leur état initial et les vergers et pâtures présentent de nets signes de dégradations.

Les hameaux ne se distinguent plus les uns des autres, l'urbanisation est diffuse. L'arrêt de la dispersion de l'habitat individuel constitue un enjeu important. Les coupures paysagères liées aux vallons et reliefs doivent être préservées et mieux gérées : elles sont une manifestation de la nature en ville. De même, la commune devrait interdire toute urbanisation nouvelle dans des zones où les perspectives paysagères et patrimoniales sont de qualité.

Le PLU devra assurer la protection du patrimoine historique et archéologique de la commune. Les espaces encore non construits dans les abords des monuments historiques devraient le demeurer et être classés en zone N ou en zone A stricte (où toute nouvelle construction est interdite). Une attention particulière sera portée aux couvertures, aux ravalements et aux teintes des constructions qui ont un fort impact urbain ou paysager et qui doivent s'intégrer avec les caractéristiques du bâti existant, notamment dans les zones concernées par une protection au titre des monuments historiques.

Le PLU repérera des paysages et éléments patrimoniaux remarquables de la commune et en assurera la protection au titre de l'article L123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Des éléments de paysage ou des éléments de patrimoine bâti (de toute nature et de toute époque) pourront ainsi être identifiés et localisés. L'article 11 permettra d'assurer leur protection et de garantir leur conservation, en définissant de manière très fine des prescriptions afin que tous travaux envisagés sur ces éléments respectent leur valeur paysagère ou patrimoniale.

Le règlement permettra de préserver ce qui reste des franges anciennes du centre ou des hameaux significatifs ainsi que la typologie (hauteur, volume, alignement...) du bâti du bord du lac (secteur de Grande Rive) qui présente encore une certaine homogénéité. Les clôtures séparatives devraient être au maximum de 1,60 mètre de haut ; si elles sont constituées d'un muret celui-ci ne devra pas excéder 50 cm. Elles seront doublées d'une haie végétale d'essences variées et locales. Dans les abords du monument historique, les clôtures à lames jointives sont à proscrire. Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, mini-éoliennes...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions ainsi qu'à l'environnement patrimonial et paysager. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global et seront appréciés en tant que tels.

La commune veillera à :

- valoriser les éléments forts des anciennes structures paysagères rurales (trames du parcellaire agricole, valorisation du bâti vernaculaire...) ou naturelles ;
- conserver les rives du lac Léman accessibles au public ;
- préserver les vues sur le lac ;
- respecter les caractéristiques du bâti de la commune (implantation, volume, orientation, adaptation au terrain, matériaux, couleurs, etc...) ;
- mettre en valeur les perspectives monumentales et paysagères remarquables de la commune, notamment vers la chapelle et ainsi qu'en direction du lac depuis la trame viaire.

2 - ENJEUX LIÉS À L'AGRICULTURE ET AUX MILIEUX NATURELS

2.1 Pérenniser les terres agricoles

Auparavant commune essentiellement agricole, Neuvecelle est devenue une commune suburbaine qui fait partie de l'agglomération d'Evian et qui s'inscrit dans le contexte économique du bassin lémanique.

Si on compare les surfaces agricoles susceptibles d'être urbanisées (zones urbaines et à urbaniser) du document d'urbanisme actuel avec la surface agricole 2014 (RPG et photo-interprétation), 29 ha sur 44 ha (66 %) apparaissent vulnérables. Le taux annuel d'artificialisation de l'espace agricole de la commune est dix fois supérieur à celui du département. Il est impératif que la commune limite fortement l'artificialisation du sol.

Le PLU maintiendra au minimum les espaces agricoles stratégiques définis par le SCoT (au sud de la commune) et préservera les espaces agricoles ordinaires non enclavés.

2.2 Protéger les milieux naturels et paysages

La commune de Neuvecelle recense une vingtaine de vergers qui jouent un rôle écologique et agro-environnemental. Leur attrait patrimonial et paysager est également à prendre en compte. La protection des vergers traditionnels fait partie des nombreuses mesures du plan d'action biodiversité élaboré par la communauté de communes du Pays d'Evian. Le PLU devra identifier les vergers et les protéger grâce à un règlement adapté.

La commune se rapportera à la charte architecturale et paysagère du Chablais (approuvée par les élus du SIAC le 31 janvier 2013), qui souligne notamment la nécessité de préserver les structures bâties des villages et hameaux (en conservant les noyaux patrimoniaux), ainsi que les structures agraires (espaces agricoles).

Le parc de Neuvecelle est un site que la commune a choisi pour devenir un lieu privilégié de découverte de la nature. Étendu sur une superficie d'environ 5 hectares, le parc a fait l'objet d'un aménagement sur trois années. Recensé comme zone naturelle d'intérêt écologique pour sa faune et sa flore, il figure dans l'inventaire des parcs et jardins du ministère de l'Environnement. Il fait partie des actions de développement touristique du Pays du Léman. Il doit être préservé.

Outre ce parc, plusieurs secteurs renferment des zones humides : « Chez Rebet », « Milly », « Le Pelloux ». Ces secteurs devront être préservés par le règlement du PLU.

Le SCoT identifie des espaces remarquables sur la commune ; le PLU précisera leur localisation pour les protéger. Il y interdira toute urbanisation nouvelle.

La trame verte et bleue a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.

Cette vision d'ensemble se retrouve sur la carte des continuités écologiques sur laquelle est matérialisée la potentialité de déplacements de la grande faune, selon le continuum écologique des milieux boisés, notamment au sud de la commune (cf annexe 9 du porter à connaissance).

3 - ENJEUX LIÉS À L'HABITAT

3.1 Le contexte

A l'inventaire 2013, la commune détient un parc locatif social de 85 logements soit un taux de 7,8 %. Par ailleurs, début mars 2015, 219 ménages sont en attente d'un logement locatif social sur la commune.

Un programme local d'habitat (PLH) est en cours sur la communauté de communes du pays d'Evian. L'objectif pour Neuvecelle est de produire, sur la période 2015-2020, dix logements locatifs sociaux, mais les besoins sont plus importants.

3.2 Développer la mixité de l'habitat

La commune devra intégrer dans son PLU la réalisation de logements locatifs sociaux afin de satisfaire la demande et respecter aussi la compatibilité avec le PLH.

La commune pourra s'appuyer notamment sur les outils issus de la loi engagement national pour le logement et ceux de la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, à savoir : engager une réflexion sur la recherche d'opportunités foncières sur lesquelles un ou plusieurs emplacement(s) réservé(s) pourrai(en)t être inscrit(s) afin de réaliser des logements à caractère social (L123-2-b) ainsi que des secteurs de mixité sociale (L 123-1-5- II 4°). Ces logements devront être situés près des équipements et commerces afin de répondre à la demande.

3.3 Prendre en compte le parc privé

L'analyse de la situation du parc privé ancien sur le territoire de la commune indique que 140 ménages à revenus modestes résident dans un logement individuel construit avant 1975 (date de la première réglementation thermique), dont 91 ménages très modestes. Ces ménages sont susceptibles de se trouver en situation de précarité énergétique.

Le parc privé potentiellement indigne (PPPI) représente 2,2 % des résidences principales (contre 1,9 % sur l'ensemble du département). La notion d'habitat indigne recouvre celles d'insalubrité, dont le risque d'intoxication au plomb, d'indécence et d'inconfort.

Le parc privé ancien participe à une redynamisation des centres villes et des territoires ruraux. De plus, la réhabilitation des logements contribue à la limitation de l'étalement urbain et à la mise éventuelle sur le marché de logements locatifs sociaux. La commune a un fort potentiel en matière de réhabilitation du parc privé.

La rénovation énergétique des logements est une priorité du gouvernement. La lutte contre la précarité énergétique est inscrite dans le cadre du plan de rénovation énergétique de l'habitat (PREH).

Le PLU doit répondre aux dispositions de l'article L121-1 du code de l'urbanisme en ce qui concerne la prise en compte de l'habitat ancien. En particulier, il devra prévoir des capacités de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, tenant compte des objectifs d'amélioration des performances énergétiques.