

Objet **PLU Neuvecelle - observations de la SCI Chemin d'Ausnières**



De <jm.durand2@wanadoo.fr>
À <enquete-publique-plu2017@neuvecelle.fr>
Date 03.12.2017 16:26
Priorité Normale

-
- PLU-Neuvecelle-23062016_pagedoc_479_A.pdf (~239 ko)

Monsieur Jean-Paul Vesin,
Commissaire enquêteur sur le projet de révision n° 4 du PLU de la commune de Neuvecelle,

Je vous remercie de votre accueil professionnel en mairie le 23/11/2017. Je vous prie de trouver ci-joint mes observations écrites, complétant celles que je vous ai faites par oral et que j'ai consignées succinctement sur le registre d'enquête.

La parcelle AD 231 passerait d'un classement UC en zone N, donc de constructible à non constructible.

Sensible à l'intérêt général, j'observe toutefois que celui-ci n'est pas du tout argumenté en ce qui concerne la parcelle AD 231 alors que cette argumentation est de droit. Par exemple, le porter à connaissance de l'Etat indique, en section 1.2.3 ("Les lois relatives à la protection de la nature"), que "La totalité de la démarche rendue nécessaire par cet article, implique l'analyse de l'état initial de l'environnement, mais aussi l'explication des choix retenus...". De même, l'Autorité environnementale (MRAe) indique, en page 6 de son avis : "les choix retenus pour établir les politiques d'aménagement ne sont pas expliqués au regard des enjeux environnementaux en présence".

De fait, la parcelle AD 231 est sans intérêt écologique, agricole, archéologique..., ne pose aucun problème en ce qui concerne la visibilité paysagère... Elle n'est composée que de broussailles non incluse dans une trame de continuité écologique. Elle ne correspond à aucun des critères qui doivent être pris en compte pour un classement en zone naturelle selon les différents documents mis à consultation, tels que les enjeux de l'Etat, le porter à connaissance de l'Etat, le rapport CDNPS sur les espaces boisés, l'avis de l'Autorité environnementale, le document d'orientation d'aménagement et de programmation de la mairie... Les mots "Aunières" et "Ausnières" (l'écriture ayant varié dans le temps) sont, sauf erreur de ma part, totalement absents des documents mis à consultation, ce qui illustre que ce quartier de Neuvecelle n'est absolument pas un enjeu d'intérêt général.

Au contraire, la parcelle AD 231 devrait rester constructible pour atteindre notamment les objectifs, de la mairie et de l'Etat, de densification de l'urbanisation. C'est d'autant plus justifié qu'elle est entourée de bâtis au nord, à l'est et au sud, et de terrains clôturés à l'ouest. Je note d'ailleurs que la présentation faite en mairie, lors de la troisième réunion publique du 23/6/2016, indiquait que le secteur d'Ausnières devrait "définir un projet de densification" (cf. pj, diapositive n° 3).

Je signale que le Tribunal de Grande Instance de Thonon-les-Bains, par jugement du 8/7/2016 n° 16/00351, a accordé un droit de passage à la parcelle AD 485 sur les parcelles AD 426 et AD 231 en vue de son désenclavement. La parcelle AD 231 devra donc être partiellement déboisée à la première demande des propriétaires de la parcelle AD 485.

J'ajoute qu'aucune indemnisation n'est prévue pour ce qui serait une quasi-expropriation, le terrain devenant invendable en pratique et faisant l'objet pour l'éternité de frais (assurance responsabilité civile, élagage, taxes, frais de gestion...).

En conclusion, je demande fermement que la parcelle AD 231 reste constructible.

Bien cordialement,

Jean-Marie Durand
Gérant de la SCI Chemin d'Ausnières



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

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)



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 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.



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).



... 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 Neuvecelle.
- ➔ 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

NEUVECELLE REVISION PLU



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, ...



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 m2

- ➔ 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.

