

**CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**  
**Sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**  
**De la commune de NEUVECELLE (HAUTE-SAVOIE)**

Désigné commissaire enquêteur par décision n° E17000351/38 du 11 septembre 2017 de Mr le Président du Tribunal Administratif de Grenoble, j'ai procédé à l'enquête publique sur le projet de révision n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Neuvecelle

L'urbanisme de la commune de Neuvecelle est règlementé par un Plan Local d'Urbanisme, datant du 27 septembre 2006.

L'enquête publique, prescrite par arrêté de Mme le Maire de Neuvecelle du 9 octobre 2017, a eu lieu du 6 novembre 2017 au 6 décembre 2017 inclus.

Les permanences ont eu lieu en mairie de Neuvecelle les :

- Lundi 6 novembre 2017 de 8 heures 30 à 12 heures
- Samedi 18 novembre 2017 de 8 heures 30 à 12 heures
- Jeudi 23 novembre 2017 de 16 heures à 19 heures 30
- Mardi 28 novembre 2017 de 8 heures 30 à 12 heures
- Mardi 6 décembre 2017 de 16 heures à 19 heures 30.

J'ai clôturé le registre d'enquête publique le 6 décembre 2017, comprenant 4 observations manuscrites et 3 courriels, et 50 documents joints.

La commune de Neuvecelle, qui comptait 2 843 habitants en 2013, est située dans une zone proche du lac Léman et s'étend presque aux limites du plateau Gavot.

La commune est très dynamique et ses documents d'urbanisme datant de 2006 ne sont plus adaptés aux conditions actuelles.

Le projet de PADD s'inscrit bien dans le cadre du SCoT Chablais :

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

## CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Un travail rigoureux et sérieux a été réalisé pour élaborer les documents de ce dossier.

Certains points méritent des améliorations, en plus ou en complément des observations des PPA :

### ● Aménagement Verlagny Est.

Il semble souhaitable de rendre plus lisible le développement du secteur de Verlagny Est. Il est prévu une zone de gel d'urbanisation et de projet, une zone N quasiment enclavée dans une zone UC, une partie en 2AU,...

Ce secteur est sensible car à proximité d'un groupe d'habitations caractéristique de l'époque sarde et qu'il faut à tout prix préserver.

Néanmoins, il est important de définir un cadre de développement urbain plus simple à comprendre, reprenant ce secteur si possible dans sa globalité (hameau, zones 2AU et N).

### ● Hameau de Valère et Bois du Feu

Ces deux hameaux sont classés en UC, alors que les services de l'Etat demandent un classement en zone A.

Pour le Bois du Feu, cela ne devrait pas poser de problème.

Par contre, pour le hameau de Valère il serait souhaitable de laisser le classement en UC (total ou partiel) pour permettre la finalisation d'un lotissement à l'échelle de ce PLU.

### ● Repérage des éléments patrimoniaux.

Si dans l'avis de la DRAC Auvergne Rhône-Alpes il y a des pistes intéressantes de bâtiments à protéger, il reste que plusieurs autres habitations remarquables de la commune ne sont nulle part recensées : maison de village à Lécherot, ferme à l'architecture typique du siècle dernier, villas caractéristiques vers le lotissement des Mateirons, villa Montcharmeur, ancienne école à grande Rive,...

Il est primordial de protéger certaines habitations qui sont les mémoires de l'histoire de la commune.

Tout n'est pas à protéger, mais il semble que cet aspect a été quelque peu délaissé.

Il conviendra de supprimer le classement de « l'habitation » de la propriété du Tir au pigeon, parcelle cadastrale AS12, alors qu'elle est complètement en ruines.

### ● Préservation des vues

C'est prévu dans le PADD et c'est effectivement une excellente initiative dans la commune car il y a de belles vues sur le lac Léman ou sur les montagnes. Mais il n'y a aucun élément dans quelque document que ce soit pour définir des cônes de vues et il sera donc bien difficile de préserver ce qui n'est pas repéré.

### ● L'OAP6.

Après les avis des habitants lors de l'enquête publique et après visite sur le terrain, cette OAP ne paraît pas adaptée et devra certainement être abandonnée, le secteur pouvant être classé en zone UC. Même le propriétaire des parcelles l'a demandé lors de l'enquête.

- Emplacements Réservés.

Ils sont listés dans le cartouche du document graphique mais ne correspondent tous aux numéros portés dans le plan. Il faudra améliorer cette situation.

- Règlement, emprise au sol.

Il faudra enlever les références à un nombre maximal de logements par hectare dans les articles des zones urbanisées.

Il faudra veiller à mettre un coefficient d'emprise au sol adapté pour permettre une urbanisation optimisée mais aussi pour éviter une sur-densification.

- Parking –relais.

Le PADD évoque la mise en place de parking-relais mais aucune concrétisation n'apparaît. Cela sera certainement plus pertinent lorsque le RER Sud Léman sera en activité, avec la halte prévue sur la commune. Il serait peut-être judicieux de préparer l'avenir à ce sujet.

- Zone Ngv.

Elle semble assez fragile au regard de la loi. Mais il n'est pas évident de trouver une solution pour trouver un tènement correspondant au cahier des charges.

Par ailleurs, le SYMAGEV, futur gestionnaire, a validé l'emplacement.

A noter : La parcelle initialement prévue, AL38, a été partagée depuis mais cette modification n'est pas portée sur le document graphique. La parcelle concernée par le Ngv est AL 154.

- Lexique dans le Règlement.

Le Règlement pourrait être avantageusement amélioré avec un lexique des termes utilisés, avec éventuellement des croquis pour expliciter des notions qui sont évidentes pour les professionnels mais pas toujours compréhensibles par le simple citoyen.

- Zone AU et 2AU.

Le document graphique définit des zones AU à urbaniser à échéance du PLU, et 2AU à échéance du SCoT : on risque de voir des incompréhensions dans quelques mois avec un PLU qui sera approuvé (avec disons une échéance théorique à 2028) et un SCoT qui est en cours jusqu'à sa prochaine révision approuvée (avec disons une échéance théorique à 2020).

Cependant, ce projet de PLU permet un développement de la commune plus harmonieux, équilibré, respectueux de l'environnement, et ce dans l'intérêt du plus grand nombre.

**Je considère que :**

- Le projet correspond dans son ensemble aux enjeux identifiés lors du diagnostic initial de la commune et respecte les axes définis dans le PADD
- la commune porte une attention particulière à la lutte contre l'étalement urbain en respectant l'enveloppe urbaine, en renforçant la mixité sociale et vise à optimiser la gestion des espaces à urbaniser avec 8 OAPs
- la commune a porté une attention particulière à la préservation des espaces naturels et agricoles, de l'environnement et des paysages
- les espaces agricoles ont été largement préservés par une augmentation de plus de 50 hectares de la zone à vocation agricole par rapport au PLU en vigueur, ce qui est la preuve d'une très forte volonté de la commune.
- la réalité économique est bien préservée avec une attention particulière sur le secteur hôtelier, sur l'artisanat et le commerce, sans oublier la pérennisation du centre équestre.
- les observations reçues au cours de l'enquête ne remettent pas en question les objectifs du document d'urbanisme dans son ensemble

**En conséquence, je formule un AVIS FAVORABLE au projet de révision n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de NEUVECELLE**

Cet avis est assorti de 3 réserves et 4 recommandations :

Réserve n°1 : recenser et identifier le bâti à protéger

Réserve n°2 : recenser et identifier des cônes de vues à protéger

Réserve n°3 : compléter et préciser la liste des Emplacements Réservés

Recommandation n°1 : ajouter un lexique des termes utilisés dans le Règlement

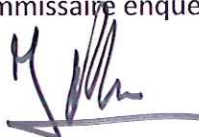
Recommandation n°2 : préciser les échéances pour les zones AU et 2AU

Recommandation n°3 : modifier les coefficients d'emprise au sol dans le Règlement

Recommandation n°4 : revoir l'aménagement prévu du secteur de Verlagny Est

Fait à Anthy sur Léman, le 5 janvier 2017

Le commissaire enquêteur



Jean-Paul VESIN