

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

# COMMUNE DE NEUVECELLE



## P.L.U.

PLAN LOCAL D'URBANISME

### REVISION PHASE APPROBATION

## 3 – PADD

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Municipal en date de ce jour :

Le 05 Avril 2018

Le Maire,  
Anne Cécile VIOLLAND

#### PROCEDURES

PLU approuvé le 05 Avril 2018

Urbanistes

Florence LACHAT & Sandra CACHAT

Introduction .....	2
Le PADD est une pièce clef du PLU .....	2
Le PADD a un cadre réglementaire .....	2
I. Les orientations générales.....	2
I.1. Aménagement du territoire de NEUVECELLE .....	3
I.2. Equipement.....	3
I.3. Urbanisme.....	4
I.4. Paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et préservation ou remise en bon état des continuités écologiques.....	4
I.5. Energie et aménagement territorial .....	5
II. Les orientations générales thématiques .....	6
II.1. L'habitat.....	6
II.2. Les transports et les déplacements .....	6
II.3. Le développement des communications numériques .....	6
II.4. La santé et l'environnement.....	6
II.5. L'équipement commercial .....	7
II.6. Le développement économique, touristique et les loisirs .....	7
III. Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	7
III.1- Les données chiffrées de la consommation foncière .....	7
III.2- Les données chiffrées des besoins en logements .....	8

## Introduction

### Le PADD est une pièce clef du PLU

- Toutes les évolutions du PLU prendront un appui réglementaire sur le contenu du PADD.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent respecter les orientations du PADD.
- Les autres pièces réglementaires du dossier PLU (prescriptions graphiques et prescriptions écrites) doivent être en cohérence avec le contenu du PADD.

### Le PADD a un cadre réglementaire

Le cadre réglementaire de l'écriture du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L123-1-3 du Code de l'Urbanisme.

Cet article précise que :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Dans la réalité l'écriture du PADD résulte de la combinaison, de la conciliation de ces politiques et non de leur juxtaposition.

## I. Les orientations générales

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet affiché se décline autour des orientations générales suivantes :

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

## **I.1. Aménagement du territoire de NEUVECELLE**

### **SUR L'ORGANISATION SPATIALE GLOBALE**

#### **Identifier les secteurs porteurs d'aménagement et à dynamiser**

- Dynamiser 3 secteurs : MILLY, GRANDE-RIVE et L'AVENUE D'EVIAN.
- Préserver l'équilibre territorial du développement de la commune en phasant l'urbanisation par secteur et à l'intérieur de chaque secteur.

#### **Identifier et optimiser le potentiel constructible dans l'enveloppe bâtie pour limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace**

- En organisant le développement urbain, la densification et l'intégration dans le site notamment sur les secteurs : VERLAGNY-OUEST, CHEZ GIROUD, GRANDJUX-EST
- En prévoyant de répondre aux objectifs du schéma départemental des gens du voyage : BOIS RAME

#### **Limiter la dispersion de l'urbanisation**

- en conservant des secteurs de faible densité de constructions sur les secteurs de lotissements excentrés pour éviter une trop importante imperméabilisation des sols.

#### **Intégrer les projets supra-communaux portés par le SCOT et la CCPE notamment.**

## **I.2. Equipement**

L'équipement du territoire se qualifie essentiellement au travers des réseaux en présence. Pour la commune de NEUVECELLE, il s'agit :

#### **des réseaux routiers**

- Poursuivre les aménagements de voirie et de sécurisation sur l'ensemble du territoire communal,
- Poursuivre la diversification des modes de déplacement,
- Adapter des parkings relais pour favoriser le co-voiturage en partenariat avec la CCPE.

#### **du réseau ferré**

- permettre la réouverture de la voie ferrée dite du Tonkin (RER Sud Léman).

#### **des réseaux spécialisés**

- les réseaux de transport électrique ont une capacité suffisante pour répondre aux besoins des populations actuelles et futures. Ces réseaux sont non limitant à priori pour le projet d'aménagement de la commune.
- Les réseaux de télécommunication sont en pleine évolution ; le projet doit intégrer cette part croissante de la télécommunication dans le fonctionnement général du territoire communal.

#### **des équipements ou bâtiments publics**

- Répondre aux besoins des habitants : salle des fêtes, terrains de jeux ou de sports, agrandissement de l'école...

### **I.3. Urbanisme**

L'amélioration et la mise en conformité des réseaux d'infrastructures (eau potable, eau usée, eaux pluviales) accompagnent le projet d'urbanisme de la commune.

Le projet d'urbanisme de la commune vise à tendre vers les orientations d'aménagement affichées au SCOT du Chablais et de les préciser sur son territoire :

- Les pôles urbains de densification : MILLY, GRANDE-RIVE et L'AVENUE D'EVIAN
- Les pôles urbain de densification moindre : les autres quartiers de la commune
- Les zones à dominante économique : celles gérées par la CCPE et les secteurs touristiques

Dans tous les cas, le développement de l'urbanisation se réfléchit par concentration autour de l'existant. Le nombre des extensions pour le développement a été limité.

Les limites de l'urbanisation s'appuient sur des éléments physiques :

- Espaces verts à enjeux, zones agricoles, zones naturelles, zones humides, ...
- Continuités écologiques
- Eléments paysagers structurants (alignements boisés, vues, ...)

Le volet mobilité du projet d'urbanisme introduit aussi une volonté de valoriser ce qui existe en accompagnant les changements de mentalité en termes de transport : covoiturage, usage des transports collectifs, incitation à la mobilité douce sur les petits parcours.

Dans le projet d'urbanisme communal, la prise en compte des espaces agricoles et naturels permet d'identifier de vastes ensembles homogènes où il est possible d'envisager une pérennisation de l'activité agricole mais aussi une protection affirmée de la biodiversité en place.

### **I.4. Paysage, protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et préservation ou remise en bon état des continuités écologiques**

La protection de l'environnement - espaces agricoles et naturels – vise à identifier voire restaurer les équilibres écologiques sur le territoire communal dans la préoccupation générale d'aménager NEUVECELLE.

L'action de la politique d'aménagement va s'organiser autour des thématiques suivantes :

#### **Protéger tous les cours d'eau**

- en préservant des bandes enherbées ou/et des ripisylves ou/et des jardins potagers le long des berges des cours d'eau
- En précisant le fonctionnement du réseau hydrographique de la commune dans la gestion des eaux pluviales et dans le verdissement de la commune
- En protégeant le réseau hydrographique à enjeux naturels : les ruisseaux du Forchex, de Chez Granjux, et de Maraîche sont des corridors au cœur de la composante aquatique et indispensables à la circulation de la grande faune.
- En favorisant la biodiversité pour garder une dimension humaine à l'ensemble urbain (poumon vert)
- En prenant en compte les aléas naturels le long des cours d'eau

#### **Protéger les espaces naturels en milieu urbain et notamment :**

- l'ensemble naturel situé route de Thollon au sud du bois de Saint André qui joue un rôle de zone tampon dans l'écoulement/rétention des eaux pluviales
- les boisements situés sur le secteur de l'Abbaye
- les espaces naturels significatifs aux Vernes
- les vergers Chez Gruz
- le parc de Clair Matin
- le parcours santé de Valère
- ...

### **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, ...

### **Gérer les espaces naturels artificialisés**

- L'étang du Royal et le plan d'eau du parc de l'Ermitage sont des aménagements des parcs hôteliers.

### **Identifier et gérer les secteurs humides**

#### **Préserver les espaces agricoles stratégiques et notamment**

- En pérennisant les terres agricoles présentant un enjeu économique et en évitant leur morcellement y compris le centre équestre.
- En maintenant les accès aux parcelles agricoles
- En identifiant les espaces agricoles de coupures d'urbanisation :
  - o un seuil au bandeau urbanisé sur la limite haute de la commune constitué par des agricoles et naturels en limite avec Saint-Paul
  - o un seuil agricole en limite avec Maxilly

#### **Maintenir les continuités écologiques et notamment**

- les corridors aquatiques et le seuil vert en amont de la commune

#### **Protéger le patrimoine bâti par une gestion adaptée**

- des constructions historiques et de leurs abords.
- des zones dites village et aux caractéristiques de l'architecture vernaculaire.

### **I.5. ENERGIE ET AMENAGEMENT TERRITORIAL**

*L'emploi d'énergies nouvelles reste marginal à échéance de ce PLU. Cette thématique est prise en compte mais ne sera pas moteur d'une nouvelle organisation territoriale à court terme.*

La commune souhaite :

- réaliser le bilan énergétique des bâtiments publics
- poursuivre les économies d'énergie

## **II. Les orientations générales thématiques**

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

### **II.1. L'habitat**

- faire évoluer la typologie des logements de la maison individuelle vers le petit collectif ;
- tendre vers des logements moins consommateurs de foncier ;
- organiser la mixité sociale sur le territoire et offrir une mixité sociale plus grande :
  - Cibler des secteurs comme par exemple le clos Chenevière, l'avenue d'Evian, ...
  - Être en cohérence avec les objectifs du PLH porté par la CCPE.

### **II.2. Les transports et les déplacements**

#### **Améliorer l'organisation des déplacements**

- Poursuivre les aménagements de voirie et de sécurisation sur l'ensemble du territoire communal,
- Poursuivre la diversification des modes de déplacement,
- Travailler à l'identification des cheminements de promenade "nature"
- Adapter des parkings relais pour favoriser le co-voiturage en partenariat avec la CCPE
- Intégrer le projet de RER Sud Léman (réseau ferré).
- Veiller à la mutualisation des voiries à créer pour desservir les pôles urbains.

### **II.3. Le développement des communications numériques**

Soutenir les projets du Syndicat des Energies et de l'Aménagement Numérique de Haute-Savoie (SYANE) en prévoyant la pose anticipée de fourreaux :

- dans les zones d'activités économiques nouvelles ou requalifiées ;
- dans les nouvelles opérations d'aménagement ;
- au niveau des nouvelles voiries (ou des anciennes lorsque des travaux de réseaux souterrains sont entrepris).

### **II.4. La santé et l'environnement**

La commune souhaite poursuivre les mesures visant à améliorer...

... la qualité de l'air dans le respect des objectifs de l'arrêté préfectoral (hors PLU)

... la qualité de l'eau consommable

- Avoir une gestion raisonnée de la ressource en eaux potable ; en prévoyant le transfert de compétence vers l'échelon intercommunal afin de mutualiser la ressource (hors PLU)
- Poursuivre l'amélioration du réseau sur l'ensemble du territoire communal

... la prise en compte des aléas naturels et technologiques

- Ne pas augmenter la vulnérabilité des biens et des personnes sur les secteurs en aléas forts et moyens

... la gestion de l'eau pluviale

- *Attendre les conclusions des études "annexes sanitaires" pour Mettre en évidence des infrastructures à faire évoluer ou à créer pour permettre la densification des zones urbaines et la construction des zones à urbaniser*
- *Vérifier s'il y a des travaux à réaliser et si des emplacements réservés sont à prévoir.*

... la prise en compte des nuisances sonores en identifiant les zones de bruit :

- le long de la RD 1005
- le long du réseau ferré – Ligne du Tonkin (ou projet RER sud-léman)

## **II.5. L'équipement commercial**

- Valoriser l'équipement commercial existant
- renforcer le pôle commercial de Milly.

## **II.6. Le développement économique, touristique et les loisirs**

### Sur la valorisation des ZAE

Valoriser le développement économique et de loisirs et prendre en compte les projets économiques de la CCPE : ZA de Montigny et ZA Bois Ramé.

### Sur l'activité agricole

Il n'y a plus d'exploitation agricole en activité sur le territoire communal à l'exception du centre équestre. Toutefois, il existe sur le territoire communal des plages agricoles remarquables en limite des territoires de Saint-Paul-en-Chablais et de Maxilly. Ces terroirs sont exploités par des agriculteurs installés sur les territoires communaux voisins. Aussi les élus souhaitent :

- Préserver l'activité agricole en général et soutenir en particulier les cultures répondant aux besoins alimentaires de la population locale y compris le maraîchage et les jardins familiaux.
- Maintenir et soutenir les besoins et évolutions du centre équestre.

### Sur les activités touristiques

- Soutenir l'économie touristique de la commune en général
- et en particulier en valorisant les pôles touristiques de la commune et le secteur des grands hôtels (Verniaz, l'Ermitage) dans une logique d'aménagement intercommunal avec les communes limitrophes, Evian-les-Bains et Maxilly-sur-Léman.

## **III. Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### **III.1- Les données chiffrées de la consommation foncière**

Le potentiel à urbaniser a échéance du PLU se situe aux environs de 5 hectares urbanisables.

Les objectifs s'organisent au travers de 3 actions :



- éviter d'étendre l'urbanisation en dehors des enveloppes urbaines existantes par un travail sur les espaces interstitiels ;
- densifier les secteurs déjà urbanisés ;
- limiter les extensions urbaines.

L'analyse du tissu urbain a permis d'identifier les secteurs en interstice : les ensembles homogènes et les possibilités de redécoupage foncier.

A échéance de ce PLU, deux options de densification sont retenues :

- Sur les secteurs de lotissements, à l'extérieur d'une banane qui s'étend de Milly à Grande Rive, l'objectif est d'optimiser l'espace résiduel et de poursuivre l'urbanisation au sein des enveloppes existantes et en cohérence avec le bâti existant (typologie et usage)
- Sur les secteurs inclus dans la banane, de Milly à Grande Rive en passant par l'avenue d'Evian, l'objectif est d'augmenter la densité de logements en ciblant 3 grands secteurs.

### **III.2- Les données chiffrées des besoins en logements**

Etre en cohérence avec les orientations du SCOT du Chablais approuvé en 2012.

(un rapport de compatibilité avec les chiffres mentionnés dans le SCOT )

- Entre 2007-2020 : +320 logements
- Entre 2007-2030 : +610 logements