

Bureau du 27 septembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept septembre à neuf heures trente, le bureau du syndicat, régulièrement convoqué, s'est réuni dans les locaux du SIAC à Thonon-les-Bains, sous la Présidence de Géraldine PFLIEGER, Présidente.

Délégués présents :

PFLIEGER Géraldine, Présidente
THOMAS Gil, 1^{er} Vice-président
MUTILLOD Christophe, 2^{ème} Vice-président
CHESSEL Pascal, 3^{ème} Vice-président
BERTHIER Marie-Pierre, 4^{ème} Vice-présidente
LEI Josiane, Présidente CCPEVA
ARMINJON Christophe, Président Thonon Agglomération

Absents/excusés :

DEAGE Joseph, 5^{ème} Vice-présidente
TROMBERT Fabien, Président CCHC

Secrétaire de séance : Mme Marie-Pierre BERTHIER

Nombre de délégués membres du Bureau : 9 délégués

Date de convocation : 20 septembre 2023

Délibération affichée le :

Point n°3 – Avis sur le projet de révision n°5 du PLU de la Commune de NEUVECELLE

Préambule :

Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Chablais (SIAC), créé le 25 avril 2003, a pour compétence la conception, le pilotage et la coordination des actions tendant à l'aménagement et au développement du Chablais. Le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) a été arrêté par le Préfet le 18 septembre 2003. Le SCoT du Chablais a été approuvé le 30 janvier 2020.

Ce document a pour objectif de permettre aux communes du Chablais de mettre en cohérence, dans le respect du principe de subsidiarité, leurs politiques dans les domaines de l'urbanisme, de l'habitat, des équipements, des déplacements et de l'environnement.

Objet :

Le Conseil Municipal a arrêté le projet de PLU de NEUVECELLE le 8 juin 2023. Il s'agit de la révision générale n° 5 du PLU de 2018, fruit de la révision n° 4.

Madame la Présidente expose :

Vu la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000,
Vu la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,
Vu l'arrêté préfectoral du 18 septembre 2003 fixant le périmètre du SCoT,
Vu la délibération du Comité syndical du SIAC du 30 janvier 2020 approuvant le SCoT du Chablais,

Vu la délibération du Comité Syndical du 26 août 2020 donnant délégation sur les PLU.

Vu le dossier de révision générale du PLU de NEUVECELLE reçu au SIAC le 9 juin 2023,

Considérant les enjeux du SCoT rappelés dans la note de septembre 2021 :

- Armature territoriale :

La commune de Neuvecelle constitue un village de l'armature territoriale du SCoT du Chablais. Il s'agit de communes présentant un rôle de proximité en matière de lien social et des besoins quotidiens. Un enjeu essentiel est de maîtriser l'étalement urbain en favorisant la structuration des tissus bâtis existants, souvent peu denses.

Neuvecelle a ainsi vocation à maîtriser son développement afin de conserver les espaces qualitatifs et notamment les ouvertures paysagères. L'enjeu est de **renforcer l'offre en services de proximité** en complémentarité avec les communes voisines et les autres niveaux de l'armature territoriale. La production de logements devra permettre un accueil de population adapté à l'échelle de la commune et permettant le parcours résidentiel.

- Enveloppe urbaine :

La commune de Neuvecelle est composée d'un tissu urbain parfois peu dense et de secteurs pavillonnaires parfois étendus. Il est donc essentiel de clairement définir des enveloppes urbanisées au plus proche du bâti afin d'identifier les extensions.

- Plafonds de surface mobilisables :

Le SCoT du Chablais fixe des plafonds de surface de foncier mobilisable au maximum pour les 20 prochaines années. La charte intercommunale de mise en œuvre du SCoT sur la CCPEVA a fixé un objectif pour NEUVECELLE. Attention, ces plafonds de surface ne constituent pas des objectifs à atteindre mais bien des données maximales à ne pas dépasser.

- Typologies d'habitat et densité :

Le SCoT fixe des niveaux de densité moyenne globale par niveau d'armature.

Neuvecelle, village de l'armature territoriale devra donc présenter une densité minimale globale de 20 logements par hectare. Cette densité devra être atteinte sur les secteurs stratégiques et couverts par les OAP qui devront donc clairement présenter une inscription de niveaux de densités et de typologies d'habitat permettant d'atteindre ce minimum. Dans les parties très urbanisées de la commune, une densité supérieure sera cohérente, en lien avec les tissus bâtis existants.

La densité moyenne sera appréciée sur l'ensemble des secteurs stratégiques, permettant d'envisager des secteurs d'OAP plus denses et d'autres un peu moins denses en fonction des tissus bâtis et des enjeux locaux. En parallèle de ces densités, le SCoT rappelle l'enjeu essentiel de limitation des maisons individuelles et en particulier sur les secteurs stratégiques ouverts à l'urbanisation (grands tènements, surfaces supérieures à 2500 m², extensions de l'enveloppe urbaine).

- Contenu des OAP, forme urbaine et recherche de qualité :

Les OAP constituent l'outil privilégié pour la définition d'un urbanisme durable permettant d'allier densification, optimisation de l'usage du sol et qualité de vie et d'usage.

Celles-ci devront permettre à minima la planification de typologies d'habitat (intermédiaires ou collectifs), et de définir des densités adaptées. Comme explicité précédemment ces typologies d'habitat permettront de contrebalancer la production de maisons individuelles dans les dents creuses non cadrées. Dans les secteurs les moins denses, l'habitat intermédiaire apparaît comme une solution adaptée aux enjeux de densité et d'intégration paysagère. Cette forme d'habitat devra être privilégiée.

- Mobilité :

L'enjeu principal concernant la mobilité est celui de renforcer le lien entre urbanisme et transport. Les futurs secteurs d'urbanisation devront favoriser la proximité des transports en commun, et tout secteur proche d'un arrêt devra être optimisé en matière de densité notamment afin d'offrir la possibilité d'alternative à la voiture individuelle à un grand nombre d'habitants.

Les réflexions en cours pour la réouverture de la Ligne RER Sud Léman entre Evian et Saint-Gingolph seront en prendre en compte dans le l'élaboration du PLU.

- Environnement :

Le projet de PLU doit permettre de traduire à l'échelle locale l'armature écologique définie dans le SCoT du Chablais. Sur la commune de Neuvecelle, l'armature écologique présente d'importantes surfaces de classe 2 sur la partie Sud du territoire communal. Une attention devra être portée sur ces espaces, en partie boisés, et constituant une grande continuité écologique sur le haut du coteau.

Les zones humides, espaces sensibles de classe 1 devront être préservés par des outils règlementaires adaptés (trame graphique et prescriptions, zones particulière).

Concernant les cours d'eau, le SCoT prescrit l'identification et la préservation des espaces de bon fonctionnement. Ceux-ci ont vocation à rester libres de toute construction et tout remblai. Sur Neuvecelle, le ruisseau de Forchex est notamment concerné.

De même, au sein des tissus urbanisés, la place de la nature en ville pourra être définie dans le PLU et mise en valeur par des règles adaptées.

- Agriculture :

Le SCoT a défini des espaces agricoles stratégiques. L'objectif est de conserver les tènements agricoles, d'assurer la pérennité des exploitations et de valoriser le paysage.

Le projet de PLU doit permettre d'assurer la préservation de ces espaces et de conserver le caractère majoritairement inconstructible des terres agricoles. Ainsi, les zones Ap sont adaptées à la maîtrise du mitage et à la protection des zones agricoles. Les espaces agricoles stratégiques du SCoT doivent servir de base à la définition de ces zones Ap.

Sur la commune de Neuvecelle, ces espaces agricoles stratégiques concernent peu de secteurs, mais apparaissent néanmoins sur la frange Sud du territoire. De manière générale, les espaces agricoles à vocation paysagère ou n'ayant pas vocation à être bâtis pourront être zonés en Ap.

- Paysage :

L'armature paysagère du SCoT fait apparaître plusieurs éléments sur le territoire de Neuvecelle :

- Un important front paysager correspondant aux lignes de relief et aux massifs boisés, qu'il s'agit de maintenir car ils constituent les lignes de force du paysage.
- La D21 est concernée sur cette cartographie par une fenêtre paysagère. Celle-ci, bien que contrainte par endroits par les boisements, a vocation à être maintenue ou valorisée. Territoire propice aux perspectives visuelles, d'autres fenêtres paysagères pourront être localisées dans le PLU et prises en compte par des règles adaptées.
- La RD 1005 constitue un axe vitrine. Les aménagements le long de cet axe, les entrées de village et les points de vue existants depuis cet axe devront être pris en compte et valorisés.

De manière générale, une attention quant à la qualité paysagère pourra être portée aux différentes échelles de projet, allant du grand paysage et de la covisibilité entre espace lacustre et le coteau, à l'échelle du projet urbain pouvant trouver forme dans les OAP.

Le paysage de Neuvecelle

L'essentiel du développement s'est implanté sur le coteau dominant le lac jusqu'à la lisière de la coteau boisée. L'urbanisation récente s'est installée le long des routes avec une multitudes de maisons individuelles, implantées dans des secteurs en impasse. Ces ensembles bâtis très hétérogènes sont peu reliés entre eux par des cheminements doux et transforment ainsi ce paysage rural et ses composantes (prairies, vergers, haies...) en un vaste espace bâti le plus souvent construit de maisons individuelles de manière hétéroclite au gré du parcellaire et des voies de desserte.

Il semble important que le futur PLU réinterroge ces formes de développement en proposant d'autres formes d'habitat moins consommatrices d'espace, en favorisant la réhabilitation du bâti ancien, en préservant les axes vitrines et les fenêtres paysagères (vues sur le lac), en affirmant des limites franches au développement de l'urbanisation notamment vis à vis des quelques espaces agricoles restants.

- Commerces :

Le SCoT est doté d'un DAAC dont l'enjeu principal est de favoriser le développement de commerces dans les centralités.

Des secteurs de centralité commerciale, au sein des tissus bâtis existants ou en projets, pourront ainsi être définis dans le cadre du PLU et les commerces pourront y être favorisés par des règles adaptées.

- Loi littoral :

La commune de Neuvecelle est concernée par la loi littoral. Le SCoT du Chablais a intégré les dispositions de cette loi et défini des cartographies permettant la redéfinition à l'échelle locale des enjeux littoraux.

Sont localisés :

- Les espaces proches des rives au sein desquels la loi littoral induit un principe d'urbanisation limitée. Cette limite des espaces proches des rives devra trouver traduction dans le zonage du PLU.
- Des espaces remarquables, en particulier sur le haut de la commune au niveau du coteau boisé, à retraduire et à maintenir non urbanisés pour leur intérêt environnemental et paysager. Un zonage et un règlement adapté devra être mis en place.

En parallèle de cette cartographie de déclinaison de la loi littoral, le SCoT a intégré, depuis la promulgation de la loi ELAN, la localisation des agglomération, villages et autres secteurs déjà urbanisés du littoral.

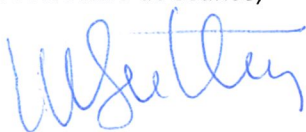
A Neuvecelle, la cartographie recense une agglomération correspondant au centre bourg et à la partie agglomérée de la commune.

Le PLU devra délimiter à son échelle l'enveloppe urbaine de cette agglomération et pourra permettre le renforcement et la densification de ces espaces, en tenant compte également de la limite des espaces proche des rives. Cette délimitation devra tenir compte des critères d'identification définis dans le DOO du SCoT (prescriptions 117 et 118). Les secteurs non localisés n'auront pas vocation à se développer.

Considérant que les enjeux ci-dessus rappelés sont globalement bien pris en compte, le SIAC décide de donner un avis favorable à très favorable à ce projet de révision n° 5 du PLU de NEUVECELLE compte tenu tout particulièrement

- De la volonté d'un resserrement des zones constructibles au Nord de la Commune,
- De la création de nouvelles zones Ap et N, ainsi que du confortement de zones Ap et N précédemment existantes, de l'élargissement des espaces naturels le long des cours d'eau,
- D'une bonne maîtrise de la consommation foncière,
- De la diminution des zones AU et du maintien des OAP partout où nécessaire, de l'OAP thématique biodiversité, de l'OAP mobilité, du zonage Nrer très significatif,
- Du classement des espaces boisés classés et espaces boisés classés significatifs, du classement spécifique zone humide,
- De la volonté de valorisation du paysage vitrine de Grande Rive, de l'identification de points de vue et de fenêtres paysagères.

Le secrétaire de séance,



Marie-Pierre BERTHIER



La Présidente,



Géraldine PFLIEGER

Acte certifié exécutoire après télétransmission le / /2023 et affichage le / /2023

Le Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.