

# Neuvecelle Haute-Savoie

# PLU

## Résumé non technique

révision du PLU



PLU arrêté le 8 juin 2023  
Vu pour être annexé à la délibération du **20 février 2024**  
approuvant le **Plan Local d'Urbanisme**

Le Maire, Nadine WENDLING

# SOMMAIRE

1. LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL	3
2. L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	6
3. LA JUSTIFICATION DES CHOIX DAMÉNAGEMENT	8
4. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE	13



# 1 LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

## Le contexte territorial

Au nord du département de la Haute-Savoie, sur les bords sud du lac Léman, la commune de Neuvécelle fait partie du Chablais lémanique, territoire relativement enclavé. La commune est contiguë à Evian, elle est donc incluse dans l'agglomération d'Evian, une zone urbaine qui regroupe Evian, Publier, Neuvécelle et Maxilly.

Le territoire communal s'étend sur 401 ha et s'étagé par coteaux successifs de 372 mètres en rive, jusqu'à 770 mètres en rebord du plateau de Gavot. Il occupe un faible linéaire de littoral (376 mètres).

Il est traversé en rive par la RD1005, ancienne route nationale Paris-Milan.

A proximité de la Suisse, la commune connaît depuis 30 ans un développement soutenu (fortes croissances démographique et économique), avec une population actuelle de 3180 habitants. Elle bénéficie d'une forte attractivité touristique.

De commune essentiellement agricole, Neuvécelle est devenue une commune suburbaine qui s'inscrit dans le contexte économique du bassin lémanique : avec 1,5 millions d'habitants, il est centré autour des métropoles de Genève et de Lausanne.

L'enjeu est d'organiser ce bassin en un espace cohérent pour permettre la mobilité et les échanges économiques et sociaux.



## Le contexte supracommunal

Neuvecelle fait partie de la Communauté de Communes du Pays d'Evian et de la Vallée d'Abondance (CCPEVA), qui regroupe 22 communes et environ 40 700 habitants.

La commune bénéficie désormais d'un SCoT intégrateur, le SCoT du Chablais, dont la révision a été approuvée en janvier 2020 et qui est exécutoire depuis juillet 2020. Celui-ci intègre entre autres le PLH (Plan Local de l'Habitat) de la CCPEVA et le SDGV (Schéma Départemental des Gens du Voyage) de la Haute-Savoie. Le Syndicat Intercommunal de l'Aménagement du Chablais (SIAC) porte l'application du SCoT dans les PLU.

Les directives du DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) en matière de développement de l'urbanisation :

Neuvecelle est classé « village » mais jouxte un « cœur urbain » (Evian) et un « pôle structurant » (St-Paul-en-Chablais) : il s'agit pour la commune de maîtriser l'étalement urbain et de privilégier la restructuration du tissu existant.

- Les secteurs de développement devront proposer une densité minimum de 20 logts/ha.
- Dans les dents creuses et les espaces interstitiels supérieurs à 2500 m<sup>2</sup>, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettront d'optimiser la densité bâtie, sans habitat individuel, mais avec un habitat intermédiaire ou collectif.

Si la population atteint 3500 habitants dans les années à venir, il faudra prévoir des logements sociaux pour atteindre 25% du parc résidentiel. Pour toute opération supérieure à 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou toute opération significative à l'échelle de la commune (supérieure à 2000 m<sup>2</sup>), prévoir 25% minimum de logements sociaux. Le Porter à connaissance de l'Etat indique la nécessité de prévoir 35 à 40% de logements sociaux dans les secteurs d'OAP.

Les surfaces maximales d'extensions urbaines (comprenant également les espaces supérieurs à 2500 m<sup>2</sup> au sein des enveloppes urbaines existantes) sont définies pour des ensembles de communes : 53 ha pour l'ensemble des communes classées « village » de la CCPEVA. Cette dernière met en œuvre une charte d'application du SCoT qui définit un nombre d'hectares par commune. Pour Neuvecelle il s'agit de 7 ha pour 20 ans, soit environ 3,5 ha à l'échelle du PLU.

- Une commune interconnectée, en situation de suburbanisation dans le bassin lémanique, et plus précisément dans l'agglomération Thonon/Publier/Evian.
- dotée d'un PLU compatible avec le SCoT du Chablais, mais qui reste à améliorer sur plusieurs points (transition écologique, patrimoine, accueil des gens du voyage, densité bâtie ...)

## L'évolution démographique

La commune compte 3180 habitants en 2023.

- Une commune attractive qui génère une dynamique démographique : population croissante, jeune et active, avec une taille des ménages stable.
- Une population active caractérisée par la croissance des taux de CSP+ et des emplois frontaliers, elle bénéficie donc de revenus élevés.

## Le parc de logements

- Un parc de logements récent et diversifié, avec moins de 20% de résidences secondaires, une part des logements collectifs en hausse et désormais plus importante pour les logements commencés ces dernières années.
- Une dynamique constructive forte avec environ 30 logts/an, légèrement supérieure à l'objectif du PLH.
- Un taux de vacance élevé au regard du marché tendu.
- Des logements aidés à produire.
- La recherche d'un terrain familial locatif pour les gens du voyage est devenue une problématique communale.

## L'économie

- Une forte attractivité touristique en lien avec Evian, pour laquelle il faut favoriser les lits chauds.
- De nombreuses activités intégrées dans le tissu urbain apportant une mixité fonctionnelle aux secteurs habités.
- Une offre intéressante de commerces et de services qui pourrait être renforcée à Milly.
- Un petit territoire trop urbanisé pour représenter un enjeu fort pour les activités du terroir, mais il devient intéressant pour une agriculture de proximité.
- Une forêt privée largement dominante, engager une politique foncière pour améliorer la gestion forestière ?

### Les déplacements

- Les infrastructures portent un trafic de transit. 9 actifs neuvancellois sur 10 quittent la commune pour travailler à l'extérieur et seul 17% trouvent une alternative à la voiture (TC avec Evad', piétons, cycles).
- Le funiculaire ne joue pas de rôle dans les mobilités quotidiennes (ouverture saisonnière davantage qualifiée de loisir). Cet axe peut être repensé différemment, il serait utile pour les mobilités pendulaires en lien avec le Léman express en service depuis décembre 2019 et en lien également avec les navettes de la CGN.
- Ponctuellement des équipements cycles permettent de sécuriser les déplacements, mais le maillage doit être repensé pour relier les hameaux et les enjeux principaux de la commune. Une approche de mobilité scolaire serait intéressante à poursuivre et à approfondir, en reliant les hameaux aux écoles (maternelles et élémentaires).
- Tout un réseau de sentiers pédestres parcourt le coteau de Neuvécelle permettant de joindre le lac Léman au plateau de Gavot via la commune et la découverte des vues et paysages de la commune ; certains d'entre eux sont balisés et s'inscrivent dans un maillage à l'échelle régionale. Une ramification permet de rejoindre Evian en empruntant le couloir du funiculaire.
- La commune connaît une problématique de stationnements à Grande Rive (en cours de résolution avec le projet de logements et parking souterrain). Elle ne possède pas de stationnements pour vélos, ni d'équipements de bornes de recharges pour voitures électriques.

### Les équipements

- Une offre d'équipements importante.
- Des espaces publics variés et exceptionnels pour certains, des projets de complément et d'amélioration qui renforceront la centralité de Milly.
- Des projets de jardins (jardin-verger, jardins partagés).
- Une bonne couverture pour les télécommunications.
- Des équipements publics dispersés.

### L'urbanisation et le patrimoine bâti

- Une centralité affirmée par des équipements, des logements collectifs et des espaces publics, qui sera renforcée par des projets concernant ces 3 fonctions.
- De nombreux espaces libres (agricoles, friches, dents creuses) offrent un potentiel d'évolution de l'urbanisation en densification et/ou en fenêtres paysagères support d'agriculture de proximité pour certaines.
- Un patrimoine bâti important, varié et original couvrant différentes époques.
- Une végétation abondante qualifiant les quartiers résidentiels.
- Une urbanisation continue rendant difficilement lisible les différents quartiers.

### La consommation de l'espace et l'évolution de la trame urbaine

- Un potentiel de gisements fonciers important et varié correspondant au point mort pour les logements.
- L'enveloppe d'extension urbaine ou grands gisements fonciers de 3,5 ha permise par la CCPEVA est potentiellement comprise dans la tâche urbaine existante.
- Une consommation foncière importante ces 10 dernières années, de l'ordre de 2,4 ha/an, en partie en extension de la tâche urbaine.



## 2 L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### Les sites et les paysages

- Une entité naturelle de la côte boisée qualitative à protéger et lisières à préserver de la pression urbaine.
- Une fenêtre littorale constituant une vitrine attractive à mettre en valeur.
- Une forte expansion de la construction individuelle en coteau marquant le paysage et refermant les vues, des franges agricoles soumises à la pression urbaine.
- Le manque d'affirmation d'une centralité au cœur du paysage résidentiel : polarité à renforcer par des densités, des formes et fonctions urbaines adaptées et l'aménagement d'espaces publics.
- Un paysage fortement marqué par une végétation diversifiée ; de nombreuses respirations paysagères au sein du tissu urbanisé offrant des vues remarquables sur les éléments naturels (lac, massifs montagneux) ; des vergers historiquement très présents, aujourd'hui rares et en déprise.
- Des entrées de village manquant de lisibilité et de valorisation. De rares coupures d'urbanisation à préserver.

### Les espaces naturels et les fonctionnalités écologiques

- La présence de 3 ZNIEFF, d'une ZICO, d'un ENS et d'un géoparc.
- la nécessaire prise en compte des zonages correspondant au Lac Léman et au Parc de Neuvécelle (zones humides), qui sont des réservoirs de biodiversité et assurent d'un rôle écologique, hydraulique, paysager et socio-économique sur le territoire.
- 10 cours d'eau dont 2 principaux inventoriés par la DDT 74 : ruisseau de Forchex (contrat rivière du SIAC) et ruisseau de Pierre Grosse.
- L'urbanisation à proximité immédiate des cours d'eau.
- 26,12 ha de prairies permanentes sur Neuvécelle, soit  $\approx 6,5$  % du territoire communal.
- la présence d'espaces boisés et de haies sur moins de 20 % du territoire communal, principalement en frange sud et au cœur de la commune (ripisylve du ruisseau de Forchex).
- Une grande diversité biologique sur la commune (près de 300 espèces faune/flore en l'état des connaissances) avec quasi 20 % des espèces protégées et/ou menacées d'extinction.
- Au moins 5 espèces végétales invasives avérées sont présentes sur la commune, notamment au niveau d'espaces naturels d'intérêt écologique.
- Les corridors écologiques principaux de Neuvécelle : vallées des ruisseaux de Forchex et de Pierre Grosse, masse boisée au sud de Neuvécelle identifié comme réservoir communal et corridor supra-communal.
- Une trame verte et bleue peu fonctionnelle en raison de nombreux obstacles sur le territoire.

### Les ressources naturelles et les pollutions

- Commune d'émergence : présence de 5 captages de sources souterraines sur Neuvécelle, dont 4 sont actives et servent à l'alimentation en eau potable ou à l'embouteillage des eaux minérales d'Évian.
- Un équilibre ressources/besoins en eau potable aujourd'hui et à l'horizon 2025-2035.
- Une bonne couverture défense incendie.
- Un traitement des eaux usées quasi exclusivement par station d'épuration de Thonon-les-Bains avec un taux de raccordement à l'assainissement collectif de 99,3 %.
- Un bon niveau de performance du réseau EU de Neuvécelle : réseau en séparatif, travaux d'amélioration sur quelques déversoirs d'orage corrigés au fur et à mesure.
- Une amélioration continue du réseau d'eaux pluviales par la réalisation de travaux.
- Des débordements observés en cas de fortes pluies.
- Faible autonomie énergétique à l'échelle intercommunale et communale puisque la production d'énergie de Neuvécelle ( $\approx 6,72$  GWh) ne couvre que 12,9 % de la consommation globale annuelle.

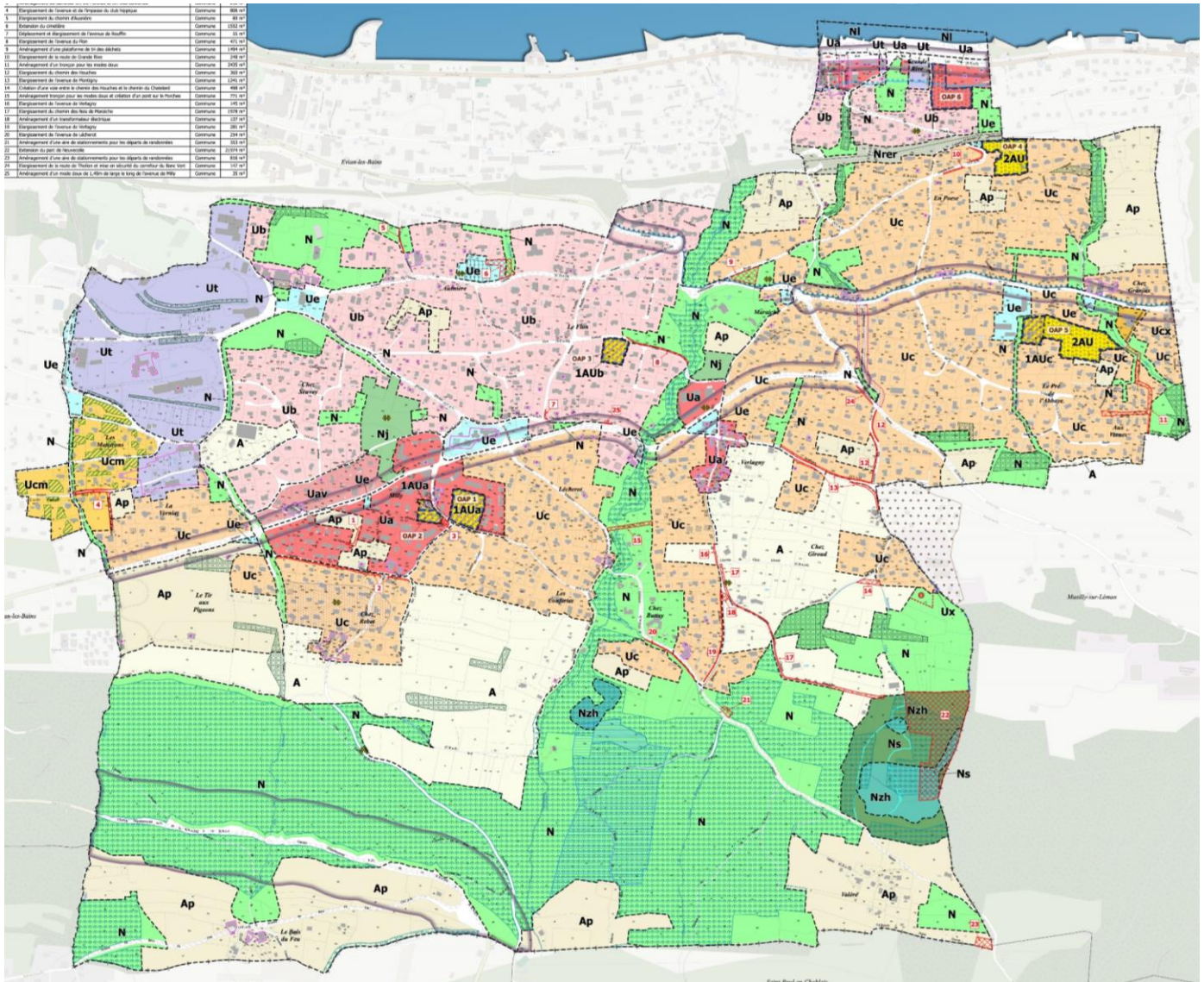
### Les risques et les nuisances

- Une urbanisation implantée à l'écart des glissements de terrain avec un aléa moyen.
- Une urbanisation à proximité de manifestations torrentielles : risque pour les biens et les personnes.
- Une commune concernée par les nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres : 5 tronçons de RD classés en catégorie 3 ou 4 dont la majorité traverse le secteur urbanisé de Neuvecelle.

### 3. LA JUSTIFICATION DES CHOIX DAMÉNAGEMENT

#### La justification du projet d'aménagement et de développement durable

1	Équipement de terrain et de l'usage de l'eau	Commune	100 m²
2	Équipement de terrain agricole	Commune	100 m²
3	Équipement de terrain	Commune	100 m²
4	Équipement de terrain	Commune	100 m²
5	Équipement de terrain	Commune	100 m²
6	Équipement de terrain	Commune	100 m²
7	Équipement de terrain	Commune	100 m²
8	Équipement de terrain	Commune	100 m²
9	Équipement de terrain	Commune	100 m²
10	Équipement de terrain	Commune	100 m²
11	Équipement de terrain	Commune	100 m²
12	Équipement de terrain	Commune	100 m²
13	Équipement de terrain	Commune	100 m²
14	Équipement de terrain	Commune	100 m²
15	Équipement de terrain	Commune	100 m²
16	Équipement de terrain	Commune	100 m²
17	Équipement de terrain	Commune	100 m²
18	Équipement de terrain	Commune	100 m²
19	Équipement de terrain	Commune	100 m²
20	Équipement de terrain	Commune	100 m²
21	Équipement de terrain	Commune	100 m²
22	Équipement de terrain	Commune	100 m²
23	Équipement de terrain	Commune	100 m²
24	Équipement de terrain	Commune	100 m²
25	Équipement de terrain	Commune	100 m²



#### Zones urbaines

- Ua
- Uav
- Ub
- Uc
- Ucm (lotissement des Mateirons)
- Ucx
- Ue
- Ut
- Ux

#### Zones à urbaniser

- 1AUa
- 1AUb
- 1AUc
- 2AU

#### Zones agricoles

- A
- Ap

#### Zones naturelles

- N
- Nzh
- Ns
- Nj
- Nrer
- Ni

#### Prescriptions

- STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées)
- Emplacement réservé
- Espaces boisés classés (article L.113-1)
- Espaces boisés classés significatifs (article L.121-27 loi littoral)
- Espaces boisés à protéger ou remplacer (article L.151-23)
- Secteur comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles
- Servitude de mixité sociale
- Groupe bâti à valeur patrimoniale
- Bâti à valeur patrimoniale
- Limite de la bande littorale des 100m
- Limite de l'espace proche de la rive du lac
- Trame pour les risques de glissements de terrains (aléas moyens)
- Cours d'eau busé (secteur inconstructible)
- Isolation acoustique contre les infrastructures sonores, catégorie 4 (bande de 100 mètres) et 3 (bande de 30 mètres)

#### Informations

- Point de vue sur le lac à préserver
- Cours d'eau identifié par l'ONF au niveau du Parc de Neuvecelle
- Périmètre de protection de captage - Immédiat
- Périmètre de protection de captage - Rapproché
- Continuité de la trame bâtie avec la commune voisine de Maxilly
- Mise à jour du bâti



Dans un souci général de favoriser le renouvellement urbain, d'améliorer les usages quotidiens et de valoriser le cadre de vie, le projet définit six grands objectifs :

### **1 / Préserver et valoriser le paysage exceptionnel et conforter la qualité urbaine du territoire**

Le paysage est compris à travers trois niveaux de perception :

- La structure végétale du territoire qui repose sur les éléments principaux que sont les coupures d'urbanisation - la plus évidente étant la ripisylve du ruisseau du Forchex ; sur la côtière boisée qui s'étend également sur les autres communes voisines ; la frange urbaine à qualifier en lien avec l'espace agricole ; et les grands espaces non construits au sein de l'enveloppe urbaine très étendue de la commune, ces derniers sont plus ou moins importants, ils constituent des fenêtres d'ouverture sur le panorama du lac Léman.
- Les espaces remarquables, tels que la rive du lac, les parcs publics ou privés (ceux des grands hôtels) qui accueillent de grands arbres patrimoniaux, le patrimoine bâti et les points de vue sur le grand paysage.
- Les espaces plus ordinaires ou domestiques au sein de l'urbanisation - vergers et jardins, qui sont particulièrement qualitatifs et arborés grâce à une urbanisation aérée ; il s'agit de conserver et de valoriser cette trame verte « anarchique » qui participe à la qualité des limites sur l'espace public. En respect de la loi Littoral, les composantes de ce paysage en balcon sur le lac Léman doivent être préservées, valorisées et renforcées.

### **2 / Préserver, renforcer et valoriser la biodiversité**

Selon le même principe de lecture que pour le paysage, les habitats de la biodiversité sont déclinés dans différents types de secteurs qu'il s'agit de comprendre pour mieux la préserver, car celle-ci est menacée par l'occupation et les activités de l'Homme. Dans l'ordre d'importance, nous avons à Neuvécelle, trois types d'espaces :

- Les réservoirs de biodiversité, qui sont les lieux privilégiés d'habitat de la biodiversité, là où l'Homme est moins présent : ce sont des habitats homogènes tels que les zones humides et les ZNIEFF à Neuvécelle.
- Les corridors écologiques qui liaisonnent les réservoirs, ce sont les cours d'eau et les espaces boisés, dont on doit maintenir les continuités.
- La nature en ville, dispersée au sein de l'enveloppe urbaine, mais qui joue un rôle d'autant plus important si elle est généreuse et peu contrainte, grâce aux parcs, aux arbres, aux jardins, aux haies champêtres, aux essences végétales locales, aux sols poreux ... Des pratiques comme l'édification de clôtures strictes ou la plantation d'espèces invasives sont à éviter.

### **3 / Structurer l'urbanisation continue, grâce à un développement stratégique selon une croissance modérée de la population**

Ces dernières décennies l'urbanisation s'est étendue en balcon sous forme de maisons individuelles, elle a consommé l'essentiel de l'espace agricole avant la côtière boisée. L'attractivité résidentielle, économique et touristique du Chablais a entraîné une pression foncière qui génère une densification des formes bâties vers des logements collectifs, quasiment majoritaires ces dernières années.

Les élus de Neuvécelle souhaitent désormais maîtriser et restructurer leur développement urbain :

- En limitant la croissance démographique, en cohérence avec le classement de la commune comme « village » au SCoT du Chablais, et en cohérence avec les équipements publics existants (un nouvel équipement de service public a été livré en 2021).
- En stoppant l'étalement de la tâche urbaine et en réduisant les nouveaux espaces à ouvrir pour l'urbanisation, selon des objectifs chiffrés par rapport à la consommation des dix dernières années et par rapport au PLU actuel.
- En affirmant deux centralités urbaines et en contenant la densification bâtie ailleurs : renforcer la centralité de Milly par l'accueil de nouveaux logements collectifs, services et espaces publics ; étendre la centralité de Grande Rive au sud jusqu'au pôle d'équipements avenue de Maxilly, en passant par le projet de nouvelle infrastructure de transport collectif (RER Sud-Léman et halte) ; liaisonner ces deux centralités par des aménagements qualitatifs ; dans le reste de l'enveloppe urbaine conserver le paysage pavillonnaire en cohérence avec la loi Littoral.

- En poursuivant la diversification du parc de logements pour accueillir une population modeste dans un contexte d'habitat cher, pour anticiper notamment sur l'offre de logements aidés imposée par la loi SRU pour les communes de plus de 3500 habitants ; Et en prévoyant un terrain familial pour l'accueil de gens du voyage en voie de sédentarisation.

#### **4 / Diversifier les mobilités pour limiter l'impact croissant du trafic automobile**

Le Chablais, en raison de son attractivité, est saturé par la circulation automobile. Son extrémité Est dont fait partie Neuvecelle est cependant légèrement moins impactée que le Bas Chablais et l'agglomération de Thonon. De nombreux autres modes de transport se développent pour limiter la congestion automobile.

Par conséquent le projet de la commune vise à améliorer les conditions de circulation automobile grâce à une offre de stationnements plus importante à Grande Rive et à l'installation d'équipements de recharges pour les véhicules électriques, mais surtout il vise à accompagner activement les autres modes de déplacement tels que :

- Les transports en commun dont l'offre est importante et diversifiée : bateaux (pour Lausanne), bus (lignes CCPEVA), trains (gare à Evian) et projet du RER Sud-Léman dont une halte ferroviaire est prévue sur la commune au sud de Grande Rive.

- Les modes actifs : les élus souhaitent aménager des itinéraires cyclables sur un axe privilégié est/ouest à mi-pente du territoire communal pour limiter les franchissements de dénivelés. Ils souhaitent également poursuivre l'ouverture de chemins vicinaux nord/sud en direction du lac jusqu'à la Via Rhôna qui sera aménagée sur la RD1005, de manière à créer des liaisons avec les chemins de la côtière boisée.

#### **5 / Renforcer le dynamisme économique du territoire en lien avec ses fortes caractéristiques géographiques**

Neuvecelle accueille principalement une activité touristique en commun avec Evian, puisque certains grands équipements d'Evian Resort sont situés à l'extrémité ouest de la commune (plusieurs grands hôtels, la Grange au Lac) ainsi que les clubs de tennis et hippique. Le lotissement des Mateirons du début du XX<sup>e</sup> siècle pour accueillir les curistes, s'étend à cheval sur les deux communes.

Les élus souhaitent compléter l'offre d'hébergement touristique en lits chauds (plutôt déficients globalement dans le Chablais) moins haut de gamme mais plus atypique, qui pourrait être proposée dans certains bâtiments patrimoniaux à l'état de vacance actuellement.

Même s'il n'y a plus d'exploitation agricole sur la commune, les prairies de part et d'autre de la côtière boisée au nord et au sud doivent être conservées pour les agriculteurs extérieurs, la partie sud étant de plus repérée comme espace agricole stratégique par le SCoT pour la production d'Abondance dans le plateau de Gavot. Il existe en revanche un maraîcher à Verlagny, et c'est bien ce type de petites cultures que les espaces agricoles restants peuvent accueillir à Neuvecelle. Les élus souhaitent accompagner la culture de certains terrains notamment avec deux projets : forêt-verger à Milly et jardins partagés à Maraîche. Par conséquent la volonté est de poursuivre une agriculture productive à l'échelle des espaces restreints, mais aussi en réinvestissant des espaces enfrichés en lisière nord de la côtière boisée.

La commune ne possède aucune zone artisanale spécifique, mais de nombreuses petites activités non nuisantes pour l'habitat sont disséminées au sein de l'enveloppe urbaine : il s'agit d'encourager cette mixité fonctionnelle. Par contre l'offre commerciale, pour une meilleure attractivité, doit être renforcée dans les deux centralités que sont Milly et Grande Rive.

Enfin la commune est contiguë à la Z.A. de Montigny située à Maxilly-sur-Léman : sur un terrain appartenant à la CCPEVA, elle permet l'évolution très limitée de la Z.A.

#### **6 / Préserver les ressources naturelles tout en composant avec les effets du dérèglement climatique ainsi qu'avec les risques et les nuisances du territoire**

Concernant ce dernier objectif, la commune est concernée par plusieurs thématiques :

- L'eau, de manière spécifique, avec la Déclaration d'intérêt public eau d'Evian et le captage d'eau potable du Pelloux ; mais aussi avec la gestion des eaux pluviales dans un territoire en pente concerné par des risques de débordement des cours d'eau et de ruissellement des eaux pluviales.

- Prendre en compte les nuisances sonores générées par certaines routes.
- Comme les autres territoires, les thématiques liées à la transition écologique, comme la qualité de l'air, les puits de carbone à travers les prairies et les boisements, le développement des énergies renouvelables, la limitation de la pollution lumineuse et des espèces végétales invasives ...

## La capacité du PLU

La capacité du PLU traduit l'objectif 3 du PADD : 3 / Structurer l'urbanisation continue, grâce à un développement stratégique selon une croissance modérée de la population

- **Puisqu'elle se situe à environ 320 logements supplémentaires d'ici 10 ans**, correspondant au potentiel des zones AU, des gisements fonciers, des réhabilitations et des logements vacants, selon :
  - zones AU : 122 logements
  - gisements fonciers : 78 dans les dents creuses (et le STECAL) et 12 dans les 2 secteurs de permis d'aménager, soit 90 logements
  - terrain supérieur à 2500 m<sup>2</sup> consommé depuis juillet 2020 (date où le SCoT révisé est devenu exécutoire) : zone AUa du PLU en cours à Grande Rive pour un projet de 48 logements
  - réhabilitations : 7 logements
  - logements vacants : la difficulté est de les évaluer réellement (183 selon l'INSEE en 2019 pour un parc de 1855 logements) nous conduit à viser la diminution du taux de vacance (9,9%). Nous ambitionnons un taux de 7% puisqu'il est impossible d'atteindre 0% ; soit le réinvestissement de 53 logements d'ici 10 ans.

**Soit un rythme constructif moyen de 27 logts/an** (si on soustrait les logements vacants qui sont déjà existants), contre 30 logts/an pour les 10 dernières années.

Ce taux est compatible avec le rythme prévu pour Neuvecelle au PLH de la CCPEVA 2015-2021 (27 logts/an), qui est en cours de révision.

- **Puisque la croissance démographique annuelle se situe à 0,9%**

320 logements correspondent à environ 310 habitants supplémentaires : en prenant en compte le calcul du point mort qui indique un besoin d'environ 200 logements pour 10 ans pour rester à population équivalente (320-200=120 logts x2,3 pers./ménage = 276 habitants).

3180 habitants en 2023 + 276 = 3456 habitants en 2033, soit une croissance annuelle de +0,9%, ce qui est cohérent pour une commune classée « village » au SCoT du Chablais.

- **Puisque les ténements supérieurs à 2500 m<sup>2</sup> ou en extension urbaine totalisent 3,89 ha.**

- les zones AU totalisent 3,05 ha

- le STECAL pour le terrain familial locatif pour des gens du voyage - rappelons-le, seul secteur en extension urbaine - représente 0,15 ha

- le terrain consommé à Grande Rive (zone AUa au PLU actuel) représente 0,69 ha

Les 3 secteurs de permis d'aménager ne sont pas pris en compte puisqu'ils ont été accordés en 2012, 2013 et 2017, donc bien avant juillet 2020, date à laquelle le SCoT révisé est devenu exécutoire.

Ce total de 3,89 ha pour les 10 prochaines années, est compatible avec la charte de la CCPEVA qui octroie pour Neuvecelle une enveloppe de 7 ha pour les 20 prochaines années, ou 3,5 ha pour les 10 ans du PLU.

Remarquons de plus que cette consommation de 3,89 ha est bien inférieure à la « règle » du ZAN de division par deux de la consommation des 10 dernières années, qui est de 16 ha selon la DDT74 et de 24 ha selon notre travail d'analyse (voir pages 104 à 106).

- **Puisque la densité constructive moyenne est largement augmentée par rapport à celle des 10 dernières années :**

- elle est de 42,2 logts/ha dans les zones AU, donc compatible avec le SCoT qui impose un minimum de 20 logts/ha



- elle est de 23 logts/ha pour l'ensemble des gisements fonciers (sans prendre en compte les logements vacants).

Alors qu'on peut l'évaluer à environ 12,5 logts/ha pour les 10 dernières années (298 logements produits pour 24 ha consommés, voir pages 25 et 104).

• **Puisque la répartition des formes bâties est largement représentée par l'habitat collectif :**

Sur les 182 logements possibles dans les secteurs supérieurs à 2500 m<sup>2</sup> (122 dans les zones AU + 12 dans les 2 secteurs de permis d'aménager + 48 à Grande Rive), on compte :

- 12 logements individuels (3 secteurs de permis d'aménager) soit 6,6%
- 67 logements intermédiaires (zones AU) soit 36,8%
- 103 logements collectifs (zones AU et secteur de Grande Rive) soit 56,6%.

Rappelons que le SCoT impose un maximum de 40% de maisons individuelles.

• **Puisque les logements aidés sont largement majoritaires dans les secteurs de développement urbain :**

- zone 1AUa Milly : 100% de logements aidés soit 40 logements
- zone 1AUa Milly Vieux village : 100% de logements aidés soit 12 logements
- zone 1AUb : 70% de logements aidés soit 7 logements
- zone 1AUc : 100% de logements aidés soit 5 logements
- zone 2AU Pré de l'Abbaye : 70% de logements aidés soit 28 logements
- zone 2AU halte ferroviaire : 100% de logements aidés soit 15 logements

Ils totalisent 107 logements sur un total de 122, soit un pourcentage moyen de 88%.

Ajoutons à cela la règle de mixité sociale pour toutes les zones U à destination d'habitat, imposant un minimum de 40% de logements aidés pour toute opération supérieure à 2 logements.

Les zones U et AU du PLU totalisent 180,9 ha soit 45% du territoire de Neuvecelle. Celles du PLU précédent était de 204,51 ha (195,79 ha pour les zones U + 8,72 ha pour les zones AU), soit 51,29% du territoire, donc une réduction d'environ 12%.

Les zones AU totalisent 3,33 ha, alors que celles du PLU précédent totalisaient 8,72 ha, soit une réduction de 62%.

Par conséquent le présent PLU marque une étape majeure dans l'objectif progressif du ZAN.

zones	en ha	en %
<b>U</b>	<b>177,64</b>	<b>44,19</b>
<b>AU</b>	<b>3,33</b>	<b>0,83</b>
<b>A</b>	<b>88,1</b>	<b>21,91</b>
<b>N</b>	<b>132,96</b>	<b>33,07</b>
total	402	100

## 4. L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### 1.1 RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX SUR LE PROJET D'ÉVOLUTION DU DOCUMENT D'URBANISME

Caractéristiques générales de la procédure	
Document concerné	Plan Local d'Urbanisme (PLU) <i>Approuvé le 05/04/2018</i>
Documents composant un PLU	Rapport de présentation = Fiche d'identité de la commune sur les aspects du contexte urbain, démographique et environnemental PADD = Projet d'Aménagement et de Développement Durable détermine les orientations du projet politique de la collectivité OAP = Orientations d'Aménagement et de Programmation, opposables directement aux projets opérationnels Zonage graphique = délimitation cartographique des zones et prescriptions s'appliquant sur la commune Règlement littéral = règles applicables et opposables sur la commune en fonction du zonage Annexes = tous autres éléments utiles comme les annexes sanitaires (eaux pluviales, assainissement, eau potable), le plan des servitudes, etc.
Procédure concernée	Révision générale <i>Délibération du 18/02/2021</i>
Nom de la commune concernée	Neuvecelle
Intercommunalité concernée	Communauté de Communes Pays d'Évian - Vallée d'Abondance (CCPEVA)
Objectifs et motivations de la procédure	Mise en conformité avec le Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des Gens du Voyage 74  Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Chablais approuvé le 30/01/2020  Compatibilité avec le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) et le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique), en travaillant notamment sur la prise en compte des éléments paysagers, naturels et architecturaux (identité de Village)  Enjeux identifiés : environnement et paysage, développement durable, transport et mobilité, développement urbain et habitat, économie et tourisme, gens du voyage

Identification de la personne publique responsable	
Personne publique compétente	Mme le Maire (Nadine WENDLING <i>ayant remplacé Anne-Cécile VIOLLAND en cours de procédure</i> )
Adresse	Mairie de Neuvecelle 42 avenue de Verlagny 74500 NEUVECELLE
Coordonnées	Tél : 04 50 75 03 45 ; Fax : 04 50 74 66 65 mairie-neuvecelle@wanadoo.fr

## **1.2 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET DE L'ÉTAT INITIAL SUR L'ENVIRONNEMENT**

Les enjeux liés au diagnostic et à l'état initial de l'environnement du territoire communal de Neuvécelle sont synthétisés dans le rapport de présentation : Partie 3 « Enjeux du territoire communal ».

## **1.3 SYNTHÈSE DE L'ARTICULATION DU PLU AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX**

Un SCoT intégrateur s'applique sur le territoire communal de Neuvécelle. Ainsi, il a été démontré que le projet de PLU de Neuvécelle est compatible avec :

- > le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Chablais 2020 ;
- > le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CCPEVA 2015-2021 ;
- > le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) de la CCPEVA 2020.

## **1.4 SYNTHÈSE DES INCIDENCES ET MESURES DU PROJET DE PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

### **Synthèse des incidences du projet de PLU par rapport au PLU en vigueur (scénario « au fil de l'eau »)**

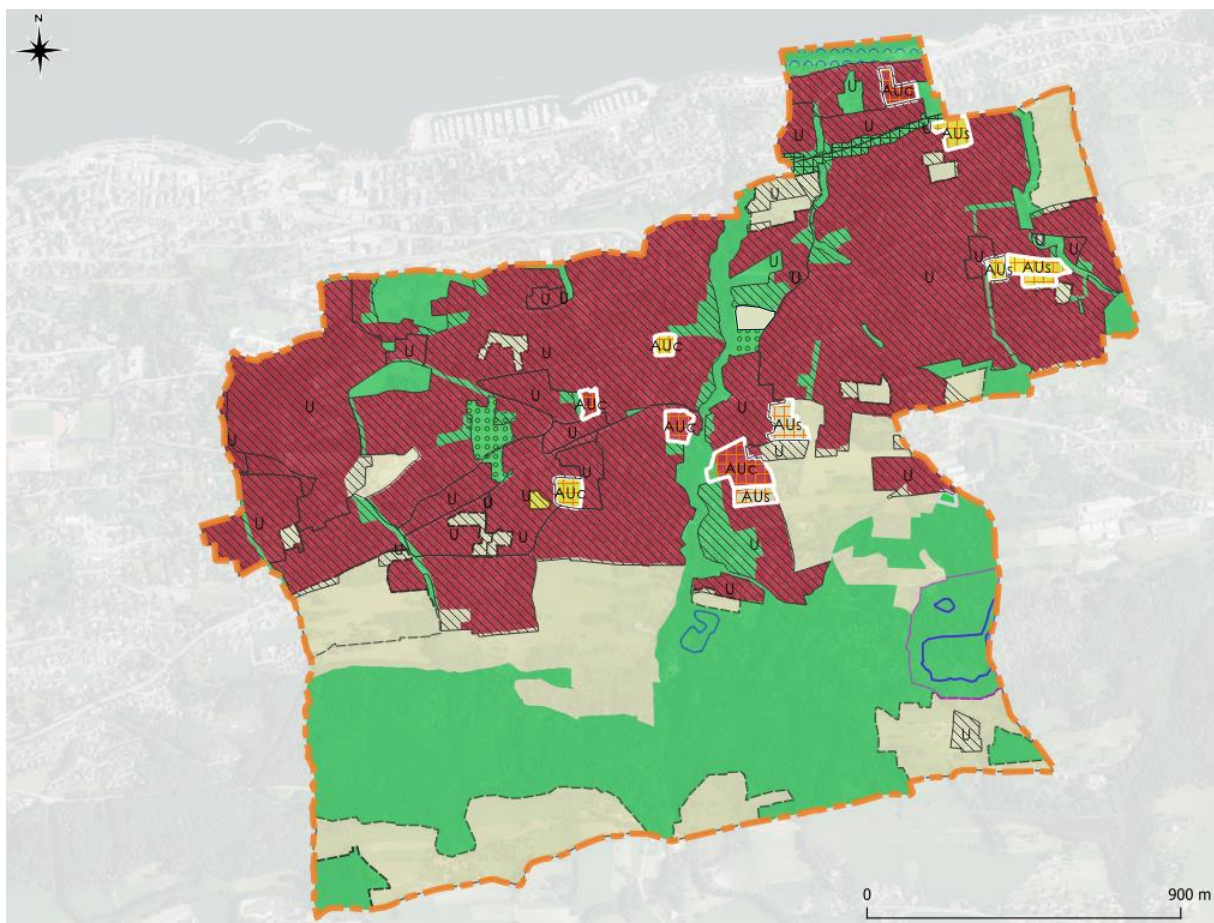
Le projet de PLU de Neuvécelle présente des incidences positives sur l'environnement par rapport au scénario « au fil de l'eau » correspondant au maintien du PLU en vigueur (approuvé en 2018).

D'un point de vue quantitatif, les zones U et AU du projet de PLU totalisent 180,83 ha, soit 45% du territoire communal de Neuvécelle (contre 204,51 ha dans le PLU approuvé en 2018). Il y a donc une réduction d'environ 12 % de ces zones dans le projet de PLU.

Le projet de PLU permet donc de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels en réduisant les surfaces urbanisables et en optimisant fortement leur densité.

D'un point de vue qualitatif, le projet de PLU induit une meilleure reconnaissance des zones naturelles et agricoles en les différenciant selon les enjeux inhérents à la protection de l'environnement (zones agricoles strictes, réservoirs de biodiversité et corridors écologiques au sein du tissu urbanisé, zones humides, etc.).





**Légende**

Limite communale	Ni	Ap
<b>Zonage du projet de PLU</b>	Nrvr	AU
Ngv (STECAL)	Ns	U
N	Nzh	<b>Zonage du PLU de 2018</b>
Nj	A	AU

Comparatif cartographique des zonages du projet de PLU de Neuvecelle et du PLU approuvé en 2018 – KARUM, janv. 2024

Tableau comparatif des surfaces des zones du projet de PLU (2023) et du PLU en vigueur (2018) de Neuvecelle – KARUM par LOUP-MENIGOZ, mai 2023

Zone PLU en vigueur (2018)	Surface (ha)	Pourcentage du territoire communal	Zone PLU 2023	Surface (ha)	Pourcentage du territoire communal
<b>Zones U</b>					
				Ua, Uav	14,44
				Ub	46,54
				Uc, Ucm, Ucx	94,98
				Ue	4,5
				Ut	17,13
				Ux	0,01
<b>Zones U</b>	<b>195,79</b>	<b>49,11 %</b>	<b>Total Zones U</b>	<b>177,64</b>	<b>44,19 %</b>
<b>Zones AU</b>					
				1AUa, 1AUb, 1AUc	1,53
				2AU	1,80
<b>Zones AU</b>	<b>8,72</b>	<b>2,18 %</b>	<b>Total Zones AU</b>	<b>3,33</b>	<b>0,83 %</b>
<b>Sous-total U+AU</b>	<b>204,51</b>	<b>51,29 %</b>	<b>Sous-total U+AU</b>	<b>180,82</b>	<b>45 %</b>
<b>Zones A</b>					
				A	41,16
				Ap	46,94
<b>Total Zones A</b>	<b>70,20</b>	<b>17,55 %</b>	<b>Total Zones A</b>	<b>88,1</b>	<b>21,91 %</b>
<b>Zones N</b>					
				N	117,54
				Nzh	3,25
				Nj	2,49
				Ns	5,45
				Nrer	1,62
				NI	2,61
<b>Total Zones N</b>	<b>123,96</b>	<b>31,08 %</b>	<b>Total Zones N</b>	<b>132,96</b>	<b>33,07 %</b>
<b>Sous-total A+N</b>	<b>194,16</b>	<b>48,63 %</b>	<b>Sous-total A+N</b>	<b>221,25</b>	<b>55,03 %</b>
				<b>Total des zones</b>	<b>402</b>
					<b>100 %</b>

## **Synthèse des incidences du PLU par rapport à l'état initial de l'environnement (État « T0 »)**

Par rapport à l'enveloppe urbaine T0, le projet de PLU permet de réajustement de l'enveloppe urbaine, notamment grâce à l'étude de densification menée (présentée dans le rapport de présentation) et à une diminution des zones ouvertes à l'urbanisation.

Le rythme constructif est également moins important dans le projet de PLU (27 logements/an) par rapport au PLU approuvé en 2018 (30 logements/an).

Les zones à urbaniser et autres gisements fonciers ont été optimisés en termes de densité (42,2 à 23 logements/ha) pour limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels.

Les zones 1AU et 2AU sont implantées au sein du tissu urbain.

Seul le STECAL (= secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) de 0,15 ha, dédiée au gens du voyage, se trouve en extension et continuité de l'urbanisation, restant à proximité de services, notamment avec la zone d'activités de Maxilly en voisine directe.

Par rapport au PLU approuvé en 2018, le projet de Plu de Neuvecelle est moins consommateur d'espaces et respecte notamment l'objectif du principe de zéro artificialisation nette.



## Synthèse des incidences et mesures relatives aux zones susceptibles d'être touchées de manière notable

L'analyse porte sur divers types de zones :

- > 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques s'appliquant à l'ensemble de la commune.
- > 6 OAP sectorielles correspondant aux zones à urbaniser (AU) et pour certaines en zone déjà urbanisée (U) ;
- > 25 emplacements réservés (ER), tous au profit de projets portés par la collectivité et majoritairement relatifs aux mobilités.

Type de zone	Incidences	Mesures
<b>OAP thématiques sur :</b> - Mobilités - Trame verte, bleue et noire - Paysage et architecture - Teintes du bâti	Incidence positive globale sur l'environnement et particulièrement sur ces thématiques Nouveauté par rapport au PLU approuvé en 2018	OAP thématiques constituant en elles-mêmes des mesures favorables pour les thèmes qu'elles traitent
<b>OAP sectorielles</b>	Localisées en dehors de zones d'enjeux écologiques ou paysagers majeurs, situées en dent creuse, au sein du tissu urbanisé	Globalement, les OAP ont été pensées pour prendre en compte la végétation existante (vergers, arbres d'intérêt), pour limiter l'imperméabilisation des sols (stationnements semi-perméables, coefficient de pleine terre et de biotope) et situées dans le tissu urbanisé et à proximité des services et équipements publics.
<b>Emplacements réservés</b>	25 ER répartis sur toute la commune d'une superficie totale d'environ 3,7 ha dont presque 2,2 ha pour l'extension du parc de Neuvecelle  Les ER concernent que des projets de la collectivité et majoritairement l'amélioration des mobilités  L'ensemble des ER prévus dans le projet de PLU correspondent à ceux déjà définis dans le PLU approuvé en 2018, exceptés les ER N°11 et 15 relatifs aux mobilités actives	Majoritairement de faible emprise et visant une insertion paysagère dans tous les cas

## **Synthèses des incidences et mesures relatives aux composantes environnementales**

### ▪ **Paysages**

Le PLU permet d'urbaniser six secteurs prairiaux et boisés, situés au sein de l'enveloppe urbaine, ce qui implique le renforcement de l'urbanisation de la commune.

Les OAP et le classement approprié des éléments structurants du paysage permettent de favoriser l'intégration paysagère des constructions et le maintien des caractéristiques paysagères.

### ▪ **Patrimoine**

Les incidences du PLU sur le patrimoine bâti sont en grande partie positives : le zonage graphique identifie les bâtiments patrimoniaux, protège les parcs et jardins patrimoniaux et propose des teintes afin de mettre en valeur le bâti existant. Uniquement une zone à urbaniser est située au sein d'un périmètre de protection des abords de monument historique. La covisibilité entre ce monument et la zone à urbaniser est limitée par la ripisylve du ruisseau de Forchex.

### ▪ **Réseau Natura 2000**

Aucune incidence directe sur le réseau Natura 2000.

Incidence indirecte négligeable sur le réseau Natura 2000, notamment sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire pouvant se trouver refuge sur la commune de Neuvecelle, via une protection des milieux leur étant favorables (corridors et réservoirs de biodiversité).

### ▪ **Autres zones naturelles d'intérêt**

Incidence résiduelle négligeable sur les ZNIEFF de type I et II et le futur ENS (parc de Neuvecelle) présents sur la commune de Neuvecelle, via une protection leur étant favorables (OAP trame verte, bleue et noire, zone Ns et Nzh du parc de Neuvecelle, limitation maximale de la lumière artificielle dans ces espaces, éviter la prolifération d'espèces invasives, gestion des eaux favorables à la qualité du Lac Léman classé en ZNIEFF de type II, principe d'interdiction de destruction des zones humides où seuls les travaux de mise en valeur de ces milieux sont possibles).

### ▪ **Biodiversité et fonctionnalité écologique**

Incidence résiduelle négligeable sur les éléments constitutifs de la trame verte, bleue et noire de commune de Neuvecelle, via une protection majoritaire leur étant favorable grâce à divers outils (dont l'OAP thématique trame verte, bleue et noire, la zone Ns pour le futur Espace Naturel Sensible du parc de Neuvecelle, l'extension des zones Nzh pour la prise en compte des inventaires sur les zones humides, l'extension des zones N correspondant aux abords des cours d'eau secondaires, l'application des marges de recul inconstructibles vis-à-vis des milieux aquatiques, des ambitions de traitement de la lumière artificielle, etc.), qui constituent des nouveautés par rapport au PLU approuvé en 2018.

Quelques incidences particulières sont à noter sur les prairies permanentes, les vergers et une nouvelle traversée sur le ruisseau de Forchex, mais des mesures environnementales sont prévues, afin de réduire voire compenser ces incidences, notamment via les OAP thématiques et sectorielles.

### ▪ **Ressources naturelles**

Des incidences positives mais s'accompagnant nécessairement d'incidences négatives potentielles notamment liées à la gestion des espaces (sur laquelle le PLU n'a pas d'emprise) et l'accueil de nouveaux habitants (émissions de gaz à effet de serre, production de déchets...).

Diverses mesures sont néanmoins mises en œuvre permettant de considérer que l'incidence du projet de PLU reste négligeable et qu'une amélioration de certains aspects sera possible d'ici 10 ans, notamment par le biais de politique supra-communale.

#### ▪ Risques et nuisances

Aucune incidence positive et négligeable par rapport aux risques et nuisances grâce aux diverses mesures d'évitement et de réduction mises en place (zones AU en dehors des secteurs de nuisances sonores, objectif de limitation des espèces invasives dont celles étant allergènes, identification des risques naturels dans le zonage...).

## 1.5 JUSTIFICATION SYNTHÉTIQUE DES CHOIX AU REGARD DES OBJECTIFS ENVIRONNEMENTAUX

Le projet de PLU de Neuvecelle a été réalisé en application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, qui dispose :

*« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

*1° L'équilibre entre :*

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

*2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

*4° La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

*7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;*

*8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

## **1.6 SYNTHÈSE DES MODALITÉS DE SUIVI DU PLU**

Afin de vérifier l'efficacité des mesures environnementales du projet de PLU de Neuvecelle, six ans (au plus tard) après son approbation, le PLU révisé doit faire l'objet d'une analyse de ses résultats par rapport à l'état « zéro » correspondant au bilan du PLU précédent (approuvé en 2018). Afin de pouvoir mettre en œuvre cette analyse, l'évaluation environnementale propose une feuille de route opérationnelle pouvant être mise en œuvre et suivie par la commune.