

Neuvecelle Haute-Savoie

PLU

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables / PADD

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

UN MOT SUR LE PADD

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est le **document d'expression d'un projet de territoire de la commune**. Il présente les choix de la collectivité en matière d'aménagement, d'habitat et de protection de l'environnement du territoire. Etabli à la suite du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le PADD est un document clair qui reprend les enjeux et y apporte une **traduction en termes d'objectifs** à atteindre pour les 10 années à venir.

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, forestiers et agricoles, 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 la commune.*

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

Le cadre juridique :

Le PADD n'a pas un caractère d'opposabilité aux autorisations d'urbanisme, par contre le règlement – pièce opposable – doit être établi « en cohérence » avec le PADD, de sorte qu'il ne doit contenir aucune disposition contraire au projet.

Le PLU doit respecter la loi Littoral et être compatible avec le SCoT du Chablais et le SDAGE du Bassin Rhône Méditerranée. Le PADD, pièce constitutive du PLU, doit donc présenter des objectifs en cohérence avec ceux de ces documents supra communaux.

Le développement durable au cœur du projet :

Depuis la Loi SRU, les lois successives intégrées au Code de l'urbanisme placent le développement durable au cœur de la démarche du projet d'aménagement :

- le respect de l'environnement et des ressources naturelles
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau et des écosystèmes
- l'adaptation au changement climatique
- la lutte contre la consommation de l'espace
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale
- la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile.

DEFINIR DES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

Six grands objectifs définissent le projet territorial des élus pour les dix prochaines années. Il consiste à favoriser le renouvellement urbain et à améliorer les usages quotidiens, tout en pérennisant les espaces agricoles, naturels et cultivés qui participent à la qualité paysagère de ce balcon lémanique, au regard de l'enjeu touristique en proximité immédiate d'Evian.

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

2/ Préserver, renforcer et valoriser la biodiversité

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

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

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

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

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

• Préserver et renforcer une structure végétale existante :

- **Préserver et affirmer les coupures d'urbanisation** (en lien avec les cours d'eau) qui matérialisent les entrées de village et les transitions entre les hameaux et la respiration avant Milly en entrée de ville.

- **Maintenir des espaces non construits au sein de l'enveloppe urbaine** permettant de renforcer la trame verte - déjà présente mais morcelée dans le tissu pavillonnaire – et de préserver des fenêtres paysagères vers le lac et les massifs montagneux.

- **Préserver et valoriser les structures paysagères rurales** (franges agricoles) **et naturelles** (boisements, cours d'eau, berges du lac) en lien avec la loi Littoral.

- **Fixer une frange urbaine qualitative** en lien avec les espaces agricoles et naturels, pour pérenniser l'arrêt de l'extension de l'urbanisation sur ces espaces.

• Préserver la qualité paysagère des espaces remarquables :

- **Valoriser les points de vue remarquables sur le grand paysage**, dont certains sont en lien avec les axes principaux de perception de la commune.

- **Poursuivre la valorisation de la rive du Lac Léman** en favorisant un paysage-vitrine moins routier au niveau de la RD1005.

- **Préserver les parcs patrimoniaux** : parcs de Neuvecelle, de Clair Matin, du château et des grands hôtels.

- **Valoriser le patrimoine bâti**, par le biais d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique paysagère et architecturale, intégrant un nuancier colorimétrique.

• Préserver la qualité paysagère des espaces plus ordinaires :

- **Préserver les boisements ordinaires** (haies et vergers) et voir les secteurs où ils pourront être développés.

- **Soigner la qualité paysagère des limites de propriété** dans le tissu pavillonnaire ainsi que l'intégration du bâti dans la pente.

- **Veiller à l'insertion paysagère des éléments techniques et fonctionnels** (ex : réseau aérien, antennes téléphoniques, Points d'apports volontaires ...).

2 / Préserver, renforcer et valoriser la biodiversité

- **Préserver les réservoirs de biodiversité :**

- **Préserver et valoriser les réservoirs primaires de biodiversité** : zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique, et espaces naturels sensibles.

- **Préserver et valoriser les zones humides** et leurs services écosystémiques.

- **Préserver et renforcer les corridors écologiques (trames verte, bleue, noire) :**

- **Préserver les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau** (berges et ripisylve ...) et éviter et réduire leurs obstacles éventuels (busage, embâcles).

- **Préserver et valoriser durablement les espaces boisés.**

- **Préserver et renforcer la trame noire** prioritairement au niveau des espaces naturels : boisements, zones humides, prairies, cours d'eau ... et en traitant les points de rupture au niveau des axes routiers.

- **Renforcer les continuités écologiques au sein de l'urbanisation continue**, grâce à une OAP thématique, traitant de la continuité des ruisseaux, d'une frange verte et touristique de liaison avec Evian (grands parcs et lotissement des Mateirons non dense), du renforcement de la ripisylve du Forchex, des chemins vicinaux comme trame verte secondaire ...

- **Préserver et renforcer les continuités écologiques « à petite échelle » :**

- **Préserver et favoriser la perméabilité du territoire** par le maintien d'espaces agricoles en continuité des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, limiter les impasses et les clôtures « pleines » ...

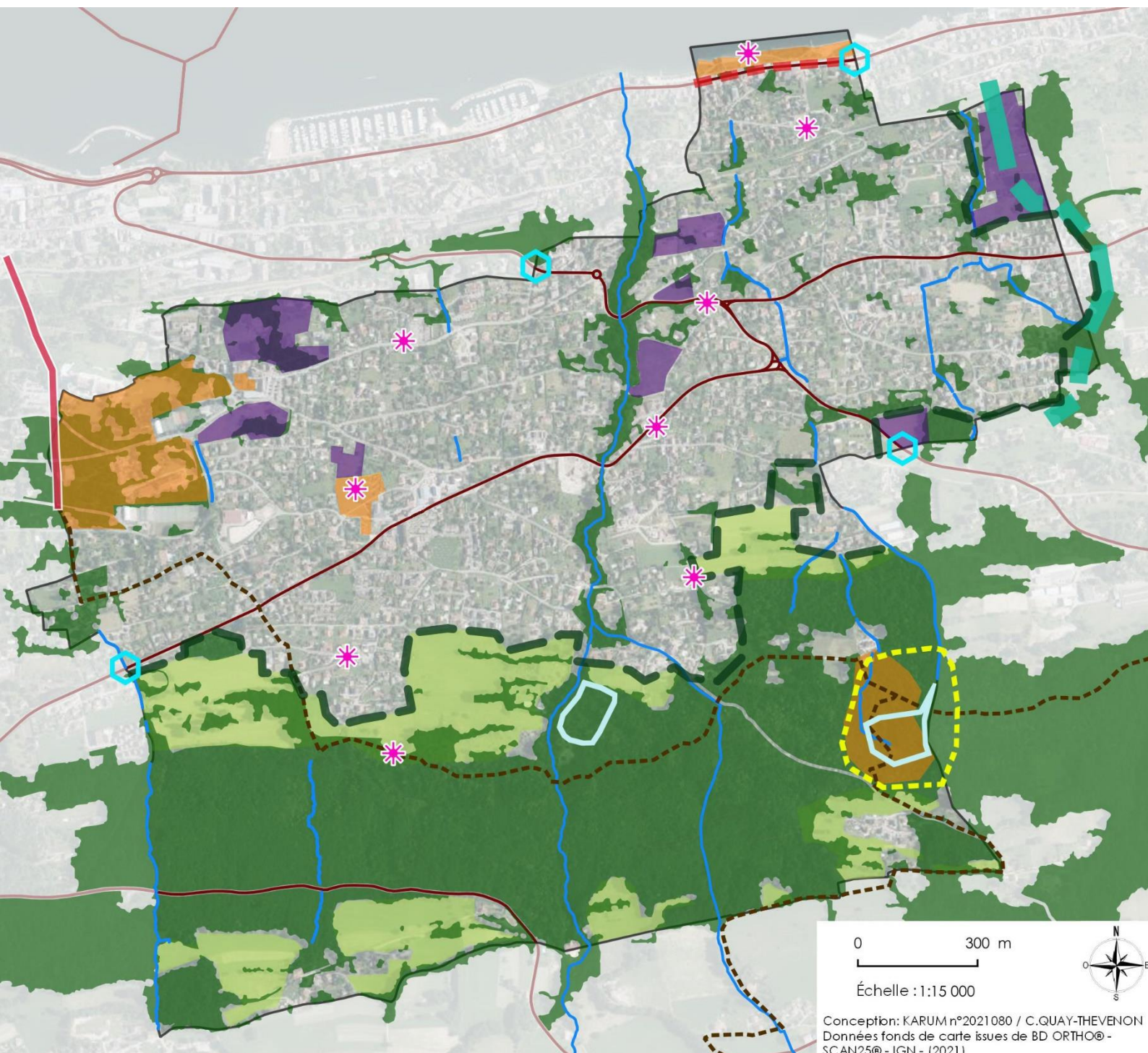
- **Préserver et valoriser les zones de nature en ville** : parcs, linéaires arborés, limites parcellaires végétalisées, architecture ...

- **Favoriser et inciter l'implantation d'une végétation locale**, plurispécifique et pluristratifiée, de limites parcellaires perméables et des pratiques durables d'entretien (zéro-phyto ...) dans les espaces publics et privés.

- **Imposer des coefficients de biotope et de pleine terre** pour rendre l'urbanisation continue soutenable au regard de l'adaptation au changement climatique.

- **Traiter et interdire les espèces invasives** dans les espaces publics et privés.

Carte des objectifs 1 et 2



0 300 m
Échelle : 1:15 000
Conception: KARUM n°2021080 / C.QUAY-THEVENON
Données fonds de carte issues de BD ORTHO® - SCAN25® - IGN - (2021)

Préserver les structures paysagères agricoles et naturelles

- Les boisements et haies
- Les franges agricoles
- Les cours d'eau

Valoriser les perceptions du paysage communal

- ✱ Au niveau des points de vue remarquables
- A partir des axes de perception principaux
- - - Le long des sentiers de découverte du territoire
- Depuis le funiculaire d'Evian

Conforter la qualité urbaine

- ⬡ Renforcer la lisibilité des entrées de village
- - - Favoriser un paysage-vitrine moins routier sur la RD1005

Préserver les réservoirs de biodiversité

- ⬡ Zones naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) et Espace Naturel Sensible (ENS)
- ⬡ Zones humides inventoriées

Soigner les interfaces bâti/paysage

- Préserver la coupure d'urbanisation avec Maxilly-sur-Léman
- Affirmer une limite franche naturelle et qualitative entre urbanisation et espaces agricoles/forestiers sur le coteau
- Viser à maintenir des espaces non construits au sein de l'enveloppe urbaine (fenêtres paysagères)
- Poursuivre la valorisation des espaces publics et des parcs privés (rive du lac Léman, parcs de Neuvécelle, de Clair Matin, du château et des Grands Hôtels)

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

- **Pour les 10 prochaines années maîtriser la croissance démographique annuelle.**
- **Restructurer l'étalement urbain existant en affirmant deux centralités, de manières différentes :**
 - Ne pas étendre la tâche urbaine et réduire d'environ 50% la consommation de l'espace par rapport aux 10 dernières années et d'environ 10% par rapport au PLU actuel.
 - **A court terme, renforcer la centralité principale de Milly, en poursuivant l'implantation d'un habitat dense et organisé**, accompagné d'équipements, de commerces et de services. Aménager sa liaison avec le secteur de l'église, via le développement des espaces publics et sa liaison avec Verlagney via l'évolution de la RD21 vers un boulevard urbain.
 - **A court, moyen et long terme, étendre la centralité de Grande Rive jusqu'à l'axe principal de la RD21 (desservant les équipements publics) en passant par la future halte ferroviaire du RER Sud Léman en projet.**
 - **Densifier ces secteurs choisis**, en lien avec la limite de développement urbain imposée par la charte de la CCPEVA, et par le biais d'OAP sectorielles pour :
 - préciser et cadrer la qualité d'aménagement attendue
 - optimiser l'organisation de l'urbanisation et encadrer la densification
 - développer l'habitat collectif et intermédiaire ainsi que la mixité sociale selon le PLH (au moins 25% de logements aidés dans le développement des résidences principales).
 - **Conserver les gabarits du tissu pavillonnaire dans les autres secteurs**, avec des possibilités de densification légèrement plus importantes au nord de l'avenue de Milly.
 - **Favoriser les réhabilitations pour optimiser le bâti existant** et contribuer à limiter la consommation de l'espace par l'urbanisation.
 - **Préciser l'espace proche de la rive du Lac définie par le SCoT**, où l'extension de l'urbanisation doit y être justifiée et motivée.
 - **Conserver la frange ouest du territoire communal comme un espace de tourisme et de loisirs peu dense et paysager**, qui est un espace fort de liaison avec la commune d'Evian.
- **Liaisonner ces deux centralités par des aménagements qualitatifs pour aller vers une fluidité d'usages du territoire communal :**
 - **Par des cheminements doux** : voies cyclables, chemins vicinaux.
 - **Via Maraiche le long de la ripisylve du Forchex**, en profitant du patrimoine bâti et des jardins partagés.
 - **Favoriser les projets d'aménagement d'espaces publics**, notamment en lien avec la nature (jardins, vergers) et avec les points de vue remarquables.

- **Proposer un habitat diversifié et de qualité :**

- **Un habitat pour tous** : permettre le développement des logements aidés, à l'aide des outils de mixité sociale.

- **Prévoir un terrain familial pour les gens du voyage.**

- **Prendre en compte les nuisances de bruit** générées par le trafic routier, notamment dans les deux centralités (Milly et Grande Rive) pour la qualité des logements.

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

- **Accompagner le projet de développement des transports en commun engagé par la CCPEVA :**

- **Accompagner le projet RER Sud Léman** (qui vise à raccorder le sud Léman au canton du Valais) avec le projet de halte à Neuvecelle, accompagné d'un futur quartier d'habitat structuré, en lien avec la centralité de Grande Rive.

- **Le parking de l'église devient un enjeu important**, car il peut s'inscrire en complément du parking relais du stade à Evian (dont la fréquentation est croissante) et devenir un arrêt d'une ligne de bus en lien avec les navettes CGN qui double ses cadences.

- **Développer les mobilités douces (piétons et vélos) comme alternative au tout voiture :**

- **Aménager des pistes cyclables** pour des déplacements « efficaces » pour le quotidien en direction d'Evian (gare et quai CGN) en lien avec les arrêts de transports en commun et avec les équipements publics (Plan Déplacement Etablissement scolaire) : compléter la colonne vertébrale proposée par la CCPEVA en multipliant les liaisons intra-communales et les points d'accroche (installation d'arceaux). Aménager un axe est/ouest sur la commune.

- **Aménager le carrefour de Maraiche pour les modes doux**, car il est très routier actuellement.

- **Repérer les chemins vicinaux sud/nord prioritaires** à valoriser et prévoir une traversée de la future voie RER.

- **Poursuivre le projet de la Via Rhôna sur la RD1005.**

- **Améliorer les déplacements automobiles tout en limitant leur impact :**

- **Pallier le stationnement déficient à Grande Rive** par un projet de parking tout public (en cours de construction) et par une station d'autopartage.

- **Aménager des bornes de recharge pour les véhicules électriques**, notamment sur la RD1005, à Milly et sur le parking de l'église.

- **Prendre en compte les différentes opérations de logements en cours sur Evian** avant l'entrée dans Neuvecelle (environ 200 logements dont un tiers pour des frontaliers) qui vont impacter le trafic routier de la commune, et concerner le projet de requalification de la RD21 à Milly.

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

• Favoriser les activités liées au terroir :

- **Préserver les prairies pour l'activité agricole**, dont certaines sont à enjeu fort pour la production fromagère des exploitations agricoles du plateau de Gavot.
- **Préserver les accès et les circulations agricoles**, afin de pérenniser l'élevage sur le secteur amont de la commune.
- **Pérenniser l'activité agricole**, grâce à une politique d'acquisition foncière, dans le but d'assurer la location des terres aux agriculteurs.
- **Favoriser l'agriculture « urbaine » accessible à tous** : développement de la ferme maraîchère de permaculture à Verlagny, projet de verger-forêt vers le Parc Clair Matin, projet de jardins partagés à Maraiche ... Favoriser l'implantation d'espèces locales et comestibles dans la végétalisation des espaces par le biais d'une charte paysagère et architecturale.
- **Ne pas entraver le développement de la pêche** en conservant le caractère public de la rive du lac.
- **Pérenniser et entretenir la forêt**, grâce à une politique d'acquisition foncière, dans le but d'assurer une gestion durable : maintien du puits de carbone, adaptation des essences au dérèglement climatique, exploitation forestière raisonnée ...

• Renforcer l'offre touristique et culturelle dans un territoire à forte identité touristique historique :

- **Permettre l'évolution des activités et hébergements existants**, qui représentent une part importante de « lits chauds » (part majoritaire à Neuvecelle).
- **Développer des projets d'hébergement touristique en lien avec le patrimoine**, pour valoriser celui-ci et pour répondre à la demande d'hébergements atypiques.
- **Développer l'offre culturelle existante**, notamment incarnée par l'équipement majeur de la Grange au Lac ; permettre de nouveaux projets.

• Développer les activités économiques pour conforter le dynamisme du territoire lémanique et contribuer à limiter les déplacements quotidiens :

- **Définir deux centralités commerciales**, à Milly et à Grande Rive, pour accompagner leur renforcement urbain.
- **Permettre la mixité fonctionnelle au sein des secteurs habités** pour amorcer la transition des « lotissements » vers une densification douce tournée vers les petites entreprises pour renforcer le dynamisme économique et contribuer à limiter les déplacements quotidiens domicile/travail.
- Dans un contexte d'urbanisation continue dans l'agglomération d'Evian, **permettre l'évolution limitée de la zone d'activités de Montigny** située sur la commune voisine de Maxilly-sur-Léman mais contiguë au territoire de Neuvecelle.

Carte des objectifs 3, 4 et 5



Développement urbain et renforcement économique :

-  Limite communale
-  Trame verte structurante
-  Prairies agricoles
-  Nature en ville : parcs, forêt-verger, jardins partagés
-  Agriculture de proximité à renforcer
-  Centralités existantes
-  Equipements publics
-  Centralités à développer : Milly et Grande Rive
-  Secteur de tourisme et de loisirs à préserver
-  Z.A. de Montigny

Mobilités :

-  RD21
-  Projet de RER Sud Léman
-  Projet de halte ferroviaire
-  Carrefour à sécuriser
-  Stationnements à renforcer
-  Plan vélos de la CCPEVA

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

• Préserver les eaux en limitant les pollutions :

- **Préserver les captages d'eau potable et l'eau minérale d'Évian**, à travers les protections de captages et la Déclaration d'Intérêt Public (DIP) eau d'Évian en vigueur.
- **Favoriser une gestion intégrée des eaux pluviales dans un territoire en pente** et résoudre les problématiques de débordements observés en cas de forte pluie.
- **Favoriser le raccordement à l'assainissement collectif de type séparatif** pour ne pas occasionner de pollution des eaux, et mettre en conformité le réseau de collecte.

• Agir pour préserver la qualité de l'air et limiter les effets du dérèglement climatique notamment au regard des risques naturels :

- **Préserver durablement les puits de carbone** de la commune notamment les boisements et les prairies.
- **Favoriser le développement des énergies renouvelables en prévoyant un mix énergétique** : chaufferie bois, solaire, boucle d'eau tempérée en lien avec le lac, biogaz, voire la géothermie en compatibilité avec la DIP eau d'Évian.
- **Favoriser la rénovation énergétique des bâtiments** et proposer des constructions publiques exemplaires. Favoriser la conception bioclimatique des bâtiments, ainsi que les conceptions faibles en émissions de gaz à effet de serre notamment en privilégiant les matériaux biosourcés et locaux.
- **Se prémunir contre les risques de vulnérabilité de la commune liés au dérèglement climatique** : maintenir les espaces boisés et adapter les essences au changement climatique, limiter l'exposition aux risques de débordement des cours d'eau, éviter les constructions nouvelles dans les zones à risques identifiées, favoriser la transparence hydraulique des cours d'eau (débusages ...)

• Préserver le cadre de vie des habitants en limitant les nuisances :

- **Limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores** dues aux infrastructures de transports terrestres.
- **Prendre en compte les sites potentiellement pollués** dans le tissu urbanisé (notamment pour des projets d'ERP ou de jardins partagés ...)
- **Limiter la pollution lumineuse** car la lumière artificielle a un effet sur la santé humaine.
- **Valoriser et communiquer sur les principes du « zéro-déchet »** tout en facilitant l'accès aux zones de tri des déchets notamment pour les biodéchets.
- **Limiter l'exposition de la population aux espèces exotiques envahissantes** présentant des risques pour la santé humaine.