



**PRÉFET
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

**Informations portées par l'État
à la connaissance
de la
commune de
Neuvecelle
pour la révision
du plan local d'urbanisme
NOTE D'ENJEUX**

A Annecy, le **28 JAN. 2022**
Le directeur départemental des territoires



Julien LANGLET

Sommaire

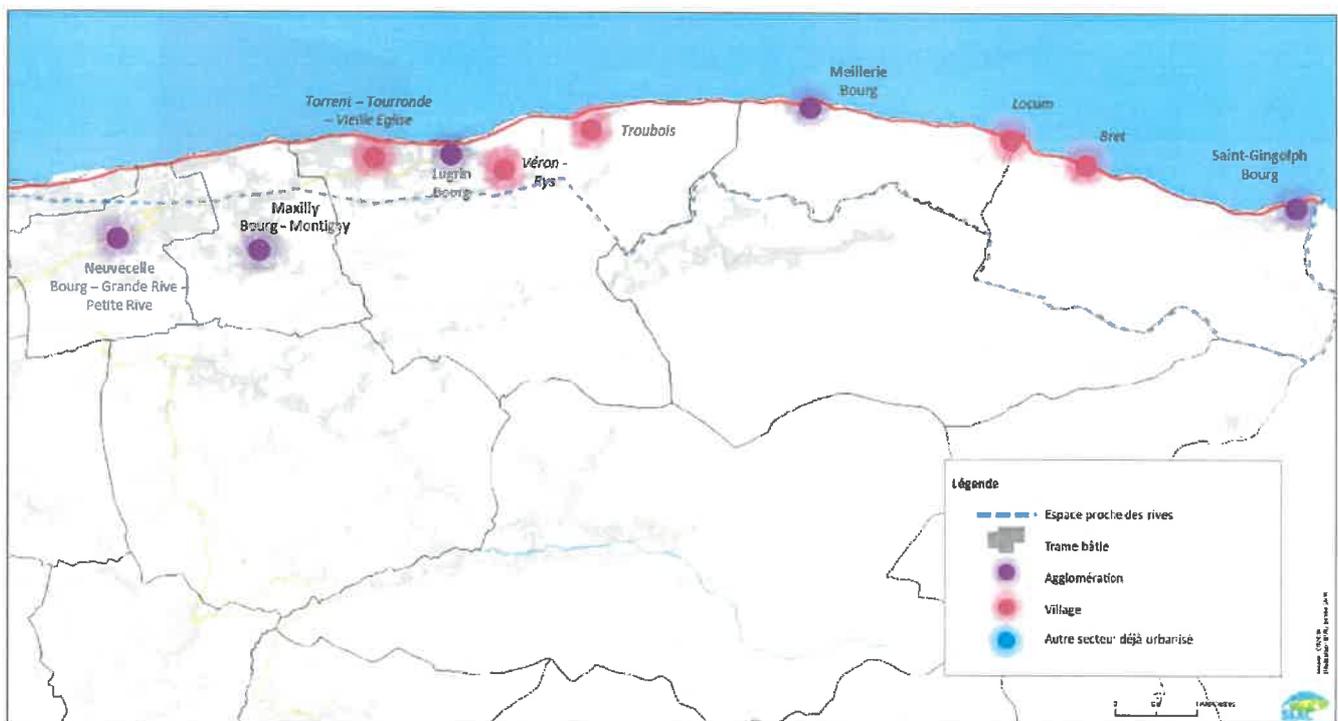
1 - LA PRÉSERVATION DE SON GRAND PAYSAGE.....	3
2 – UNE URBANISATION MAÎTRISÉE.....	5
3 – UN TYPE D’OFFRE DE LOGEMENTS À ENCADRER.....	6
4 – UNE MOBILITÉ DE PROXIMITÉ ADAPTÉE.....	8

La commune de Neuvecelle fait partie de la communauté de communes Pays d'Evian – Vallée d'Abondance. Elle est située dans le bassin de vie du Chablais et est couverte par le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Chablais où elle est identifiée comme «commune village ». Elle compte 3076 habitants (source INSEE 2018).

Suivant le SCoT, le rôle de proximité joué par les villages est important en termes de lien social et de satisfaction des besoins quotidiens et essentiels. Les villages participent à la qualité du cadre de vie chablaisien. L'enjeu du SCoT pour les villages est de maîtriser l'étalement urbain et de privilégier la restructuration du tissu bâti pour l'accueil de population.

Suivant la loi ELAN, le SCoT (extrait ci-dessous), approuvé le 30 janvier 2020 a précisé les modalités d'application de la loi littoral en déterminant les critères d'identification des agglomérations, des villages et des secteurs déjà urbanisés (article L.121-3 du code de l'urbanisme).

Pour le territoire de Neuvecelle, le Bourg - Grande Rive - Petite Rive, sont classés « espaces urbanisés » en tant qu'agglomération. Aucun autre secteur déjà urbanisé n'est repéré. Ainsi, les hameaux « Le Bois du Feu Sud » et « Valère », situés au sud de la commune, ne pourront pas être intégrés dans une zone urbaine (U).



La commune de Neuvecelle fait partie des communes littorales » définies par l'article L. 321-2 du code de l'environnement. En tant que tel, le plan local urbanisme aura à respecter les dispositions réglementaires de la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 modifiée relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral (dite loi littoral) » retranscrites notamment aux articles L121-1 et suivants du code de l'urbanisme (cf. note juridique article 5).

1 - LA PRÉSERVATION DE SON GRAND PAYSAGE

Sur la rive du Léman, le territoire de la commune de Neuvecelle s'étage dans une altitude comprise entre 373 mètres au niveau du lac à 740 mètres au sud, au point le plus haut en limite de Saint-Paul-en-Chablais.

Le paysage de versant s'offre face au lac avec une succession de replats et de coteaux, dont certains très pentus (succession de plateaux inclinés vers le nord, parallèles aux rives du Léman).

L'urbanisation de la commune de Neuvecelle est continu avec les communes limitrophes que sont Evian et Maxilly-sur-Léman.

La partie littorale de la commune est très étroite. La rive du lac accueille une promenade aménagée assurant une continuité de cheminement de qualité sur les bords du Léman. Elle offre une belle vue sur Lausanne entre Grande Rive et Petite Rive.

Puis la route départementale 1005 marque la limite entre la promenade et la première urbanisation ancienne, relativement dense, qui présente un intérêt patrimonial. Il conviendra de veiller à préserver les constructions patrimoniales (identification du bâti, ne pas y autoriser les démolition/reconstruction) et à respecter les gabarits et les volumétries existants pour les projets afin de conserver les caractéristiques du bâti.

Sur ce secteur de Grande Rive, à proximité de l'hôtel « Le Panorama » un tènement foncier d'environ 7000 m² est prévu d'être ouvert à l'urbanisation dans le PLU en vigueur (OAP n°4). Si son aménagement demeure envisagé dans le PLU, considérant sa covisibilité immédiate avec le lac, il devra être particulièrement soigné avec :

- une densité étudiée finement prenant en considération les volumes bâtis à proximité autres que celui de l'hôtel (construction dépassant d'un niveau le bâti de ce secteur),
- une approche paysagère conservant une ambiance jardins-parcs arborée assurant une certaine transparence depuis le coteau urbanisé.



Puis, au fur et à mesure que l'on s'éloigne du littoral, la densité d'urbanisation diminue.

En proximité du littoral, à l'ouest de la commune à côté du funiculaire, est clairement identifié un secteur touristique de grands hôtels et culturel. Plusieurs hôtels construits au début du siècle sur les pentes, face au lac, lorsque Evian développait son thermalisme, sont bien intégrés dans l'environnement boisé du secteur. On y retrouve également la salle de spectacle « La Grange aux Bois » (construction bien intégrée dans un site boisé de par son implantation, son architecture et la nature des matériaux) où se produisent des concerts. devra bien sur être protégé de toute densification.

Au sud des grands hôtels, le secteur « La Viernaz » fait partie du lotissement « Les Mateirons ». Tout comme le secteur « touristique et culturel » ce secteur n'a pas vocation à être densifié. En effet, la qualité de ses boisements et des demeures bâties sur de grandes parcelles sont des ensembles à préserver pour la qualité du paysage (environnement végétal de parcs privés très arborés).

Immédiatement en proximité, le centre historique de la commune à préserver avec son église, son château (la mairie se trouvant quant à elle au milieu du territoire, au lieu dit « Verlagny ») prend place dans le paysage de la commune.

Le centre le plus dense de la commune se situe quant à lui à Milly où sont présents des équipements scolaires, la médiathèque, des commerces et quelques logements collectifs.

*

À noter que les hameaux primitifs de Neuvécelle ont su conserver les anciens bâtiments qu'il conviendra de repérer et protéger par un règlement adapté. Un repérage des bâtiments patrimoniaux de la commune pourrait être réalisé, associé à un cahier de recommandations architecturales. La protection de ces secteurs est d'autant plus importante au regard du développement de l'urbanisation pavillonnaire qui ne permet plus de percevoir les coupures entre les différents hameaux historiques.

Seul le ruisseau de Forchez qui suit la ligne de pente, bordé par une coulée boisée, marque une coupure qui est à préserver et qui mériterait d'être consolidée où cela est possible (cf. foncier libre du secteur « Maraîche »).

De même quelques arbres remarquables méritant des mesures de protection (EBC, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) sont présents sur la commune, notamment des châtaigniers et des hêtres dans le secteur des grands hôtels.

Certains monuments de la commune (la Chapelle de Maraîche et le Funiculaire) bénéficient d'un classement au titre des monuments historiques classés. Tous travaux susceptibles de modifier les abords du monument dans un rayon de 500m doivent être soumis à l'avis de l'architecte des monuments des bâtiments de France. Aussi, il paraît opportun de proposer un périmètre délimité des abords (PDA) en substitution du périmètre de 500 m autour de la Chapelle de Maraîche, en lien avec les services de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine (UDAP) pour ne soumettre à ces dispositions que les constructions en covisibilité avec les monuments historiques.

*

In fine, l'aménagement urbain de la commune par palier et par secteurs présentent des enjeux différents liés au Léman (rôle fondamental dans le paysage) et au patrimoine. Puis l'espace urbanisé laisse place aux boisements du coteau lémanique (principalement dans les Bois du Pelloux et les Bois de Forchez, éléments essentiels de la structuration paysagère de la commune devant être classé comme ensembles boisés existant les plus significatifs au titre de la loi littoral ; art. L.121-27 du code de l'urbanisme) et des espaces agricoles (absence d'exploitation agricole sur la commune mais une surface agricole utile déclarée en 2020 de 28 ha soit 7 % de la surface communale de terres agricoles à protéger de toute artificialisation) en relation avec ceux du Plateau Gavot. Ces milieux sont à préserver par un zonage de protection adapté, particulièrement pour ceux en frange de l'urbanisation (milieux supports de biodiversité tel qu'indiqué dans la note juridique : préservation des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité) voire les quelques espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine (questionnement à avoir concernant les zones 2AU hors OAP).

Toutes ces structures paysagères végétales, les parcs des grandes et petites propriétés, le coteau boisé, les parcs et jardins publics de la ville, les quelques arbres le long du lac et les plantations d'agrément des villas privés forment un ensemble, une trame végétale qui participe au verdissement visuel de Neuvecelle et à la qualité de son cadre de vie. Dans celles-ci le maintien des ensembles boisés ou même d'arbres isolés constitue un enjeu qui pourrait se traduire par un inventaire exhaustif de tous ces éléments végétaux qui participent à l'ambiance générale et par une traduction réglementaire visant à les protéger.

Enfin, l'arrière-plan de Neuvecelle est fortement marqué par le caractère montagneux avec la ligne de crête du Plateau de Gavot, le massif des Mémises et la fameuse Dent d'Oche, l'ensemble constitue le cadre paysager de la commune.

2 – UNE URBANISATION MAÎTRISÉE

La commune de Neuvecelle présente une surface de l'ordre de 399 ha dont environ 54 % est artificialisée (214 ha), 17% est agricole (68 ha) et 29 % concerne les espaces naturels et forestiers (117 ha).

Le bâti de la commune s'est organisé à partir de plusieurs hameaux : Milly, Verlagney où se situe la mairie, Grande Rive, Maraîche avec sa chapelle réunis maintenant dans une urbanisation pavillonnaire sans émergence de centre village.

La forme de l'habitat résidentiel est dominée par de l'habitat pavillonnaire en notant toutefois la présence de quelques programmes de logements collectifs dont certains relativement récents.

L'urbanisation pavillonnaire, peu structurée (en termes de préservation du grand paysage, de maillage des cheminements, de la trame viaire) et consommatrice d'espace, contribue à la fermeture de l'espace et à la perte des panoramas sur le lac et les préalpes. Aussi, il est essentiel de préserver les perspectives paysagères (notamment à proximité de la chapelle de Maraîche) et de prévoir des OAP intégrant ces enjeux pour les tènements fonciers de plus 2500 m² encore libre au sein de l'enveloppe urbaine.

L'urbanisation récente grimpe sur le coteau et arrive bientôt au coteau boisé.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Neuvecelle a fait l'objet d'une révision récente avec une approbation le 5 avril 2018. Au sein de l'enveloppe urbaine de ce PLU en vigueur, resserré au plus près du bâti à quelques exceptions près, plusieurs zones opérations d'aménagement programmées (OAP) ont été identifiées pour répondre aux besoins de la population. Toutes ces OAP sont dans l'enveloppe urbaine de la commune.

Sur les 7 OAP du PLU en vigueur, si deux premières (OAP 7 et OAP 6 partiellement construites) ont permis de répondre à une partie des besoins en matière d'habitat, les autres demeurent encore non aménagées avec, au sein de cette enveloppe urbaine, d'autres tènements fonciers mobilisables (dents creuses, division parcellaire, zone AU et 2AU notamment).

Dernièrement des opérations en renouvellement urbain ont mobilisé plusieurs parcelles « pavillonnaires » bâties au profit d'habitat collectif peu représenté sur la commune. Ce type d'opération sera à cibler sur des secteurs adaptés de la commune et à encadrer dans ses volumes, son aménagement paysager, son intégration au tissu existant (maillage des mobilités notamment).

Comme attendu par la loi Climat et Résilience, une analyse fine de l'ensemble de ce potentiel disponible pour accueillir les besoins de la population est à réaliser (potentiel de réhabilitation de bâtiments existants et possibilités de construction et de densification dans l'enveloppe urbaine compris) avec une étude de densification (article L.151-4 et suivants du code de l'urbanisme) des zones déjà urbanisées avant d'envisager toute ouverture à l'urbanisation (tènement de plus de 2500 m² au sein de l'enveloppe urbaine sachant que l'extension de l'enveloppe urbaine est à proscrire). Pour ce faire, il est tenu compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article [L. 153-27](#) du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article L 151-4 du code de l'urbanisme, tous les choix retenus par la commune devront être justifiés dans le rapport de présentation.

*

La lecture de l'enveloppe urbaine de la commune de Neuvecelle conduit à penser qu'elle est en mesure, sous un périmètre strict de l'enveloppe urbaine, préservant en son sein des espaces de respiration, de répondre aux besoins de la population pour les 10 prochaines années suivant les dispositions de la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021 (réduction de la consommation foncière de moitié par référence à une période de 10 ans précédents la date de promulgation de la loi) avec une trajectoire de consommation du foncier conduisant au zéro artificialisation nette en 2050.

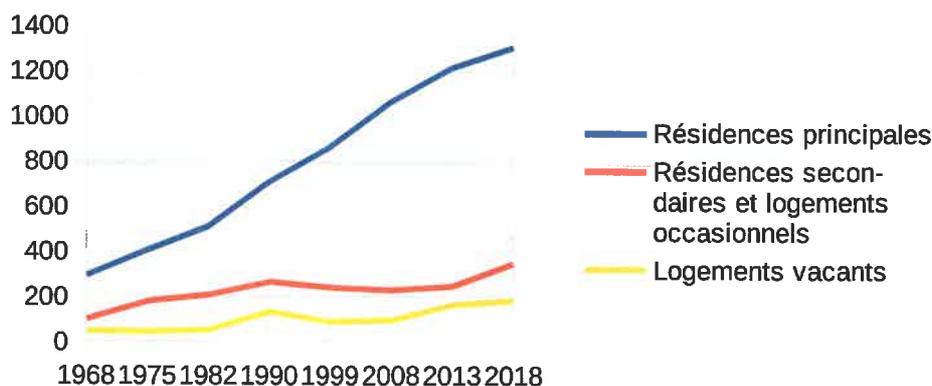
3 – UN TYPE D'OFFRE DE LOGEMENTS À ENCADRER

Le SCoT rappelle que la mixité de l'habitat répond à l'enjeu essentiel de permettre à tous les types de population de se loger sur le territoire, tout en répondant à l'évolution des parcours résidentiels. Sa valeur repère du nombre de logements à produire en réponse aux besoins liés à l'évolution démographique à l'horizon 2040 est de 7000 logements pour la CCPEVA. Ce volume de logements à l'échelle de l'échelle de l'EPCI répond à une évolution démographique retenue dans le SCoT à hauteur de 1,1 % par an afin de limiter la production de résidences secondaires et de maîtriser le développement dans les secteurs marqués par la ruralité et le faible maillage de transport en commun structurant. L'objectif de production du nombre de logements qui sera retenu dans le PLU devra être dimensionné suivant le scénario démographique de la commune, établi en cohérence avec les éléments précités, en intégrant dans le gisement de l'offre potentielle, les logements vacants qui représentent une part représentative du parc existant.

Le PLU devra faire apparaître des prévisions réalistes de croissance démographique et de développement de la commune pour les dix prochaines années et traduire les conséquences de cette augmentation de population sur les besoins de création de logements. L'évolution démographique depuis 1968 apparaît dans le tableau ci-dessous.

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population	984	1 288	1 559	1 949	2 211	2 558	2 843	3 076
Densité moyenne (hab/km ²)	246,0	322,0	389,8	487,3	552,8	639,5	710,8	769,0

Selon des données INSEE, le parc de logements de la commune représentait, en 2018, 1832 logements dont 71,3 % de résidences principales, pour 18,8 % de résidences secondaires et 9,9 % de logements vacants, part non négligeable à analyser (évolution depuis 1968 suivant le graphique ci-dessous – données INSEE).



	2008	%	2013	%	2018	%
Ensemble	1 382	100,0	1 619	100,0	1 832	100,0
Résidences principales	1 063	76,9	1 214	75,0	1 306	71,3
Résidences secondaires et logements occasionnels	226	16,4	243	15,0	345	18,8
Logements vacants	93	6,7	162	10,0	181	9,9
<i>Maisons</i>	<i>963</i>	<i>69,7</i>	<i>1 038</i>	<i>64,1</i>	<i>1 173</i>	<i>64,0</i>
<i>Appartements</i>	<i>419</i>	<i>30,3</i>	<i>577</i>	<i>34,4</i>	<i>666</i>	<i>32,1</i>

En 2018, l'habitat individuel est prédominant sur le territoire communal (64 %). Il est en progression de près de 22 % entre 1998 et 2018, sur cette même période, l'habitat collectif progresse de près de 45 %.

Suivant l'inventaire des logements sociaux (LS) réalisé au 1^{er} janvier 2021 la commune comptait 113 LS, représentant environ 10 % des résidences principales.

À moyen terme, la commune de Neuvecelle sera soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU aussi il est impératif qu'elle prenne les dispositions permettant d'anticiper l'atteinte de ces objectifs (par minimum de LS de 25 % des résidences principales) par la mise en œuvre d'orientations fortes telles que la production de 35 à 40 % de logements sociaux dans la production nouvelle de logements (par des OAP sectorielles ou transversales pour les secteurs en dents creuses ou en densification).

Les différents outils réglementaires du code de l'urbanisme pouvant favoriser la production de LS sont les emplacements réservés (L.151-41) et les secteurs de mixité sociale (L.151-15). A noter qu'un dispositif particulièrement intéressant, créé par la loi ALUR en 2013 et dénommé « bail réel solidaire » (BRS), permet l'accession sociale pérenne et consiste en un démembrement de la propriété entre le bâti et le foncier. Ces éléments sont plus précisément détaillés à l'article 6 « Habitat » de la note juridique.

En conclusion, l'offre de production de logements, inversant la tendance des dernières années en faveur de l'habitat pavillonnaire, sera à encadrer (OAP sectorielle pour les tènements de plus de 2500 m² mais aussi par des dispositions transversales pour les secteurs en dents creuses ou en renouvellement urbain précisant typologie, forme et densité des constructions) et à retrouver au sein d'une enveloppe urbaine qui présente de nombreux potentiels dont certains à restituer en tant que poumons, espaces de respiration.

4 – UNE MOBILITÉ DE PROXIMITÉ ADAPTÉE

Le réseau routier est important à Neuvecelle. La commune est traversée sur la partie basse par la RD 1005 qui relie Evian à Saint-Gingolph. Deux autres routes départementales contribuent à ce principal réseau : la RD21 de Neuvecelle à Lugrin et la RD24 de Neuvecelle à Saint Paul-en-Chablais.

Un réseau secondaire de voies communales sillonne la commune sans aucune hiérarchisation. Une voie ferrée désaffectée est présente sur la partie basse de la commune séparant la zone littorale du village.

L'urbanisation de la commune ne comportant que peu d'aménagement en faveur des modes alternatifs à la voiture (cheminements cyclables, cheminements piétons), il est attendu que le prochain PLU s'empare de ces enjeux en y traduisant, suivant l'analyse des choix de développement et d'aménagement urbain existants, des orientations fortes dans ce domaine (diversité des déplacements, maillage des intermodalités et des modes doux, installation / adaptation des structures relais).

Cette politique pourrait se traduire par une hiérarchisation des voies urbaines dans les secteurs à urbaniser, et par un maillage piéton recréant une perméabilité au sein du tissu existant sans oublier d'intégrer cette politique globale le funiculaire présent sur les communes d'Évian et Neuvecelle.

La stratégie de mobilité à l'horizon 2035 envisagée par le SCoT est entre-autres, la réouverture de la ligne sud Léman entre Evian et St-Gingolph qui permettra d'envisager la desserte du tour complet du lac Léman par le rail. Il conviendra donc de protéger l'emprise actuelle de la ligne du Tonkin en vue de sa potentielle réhabilitation.

*

Neuvecelle présente de nombreux atouts liés à son patrimoine, son paysage urbain par palier face au Léman à proximité des montagnes du Chablais et du plateau de Gavot. La révision du prochain PLU de Neuvecelle, est un moment important à l'échelle de ce territoire permettant à la commune de traduire dans cet outil stratégique et opérationnel, son projet politique qui, au-delà des enjeux :

- de réduction de la consommation foncière (détermination d'une enveloppe urbaine de référence au plus près du bâti, préservation des espaces),
- de préservation, valorisation du patrimoine bâti ou naturel, des milieux (y compris au sein de l'enveloppe urbaine)
- de maintien des perspectives paysagères,
- d'encadrement de la production de l'offre de logements pour tous (pour les ouvertures à l'urbanisation, les dents creuses, les divisions parcellaires),
- de mobilité (politique favorisant les modes alternatifs à la voiture),

aura également à accompagner, sur des secteurs ciblés et adaptés, l'évolution du tissu bâti existant (priorité donnée à la réalisation d'opérations de restructuration urbaine en favorisant les aménagements mixtes de type location-accession, locatif social-intermédiaire, logements-services, commerces de proximité afin de limiter les déplacements et de créer un pôle de vie sur la commune) prenant en compte son environnement construit, la dimension paysagère et le maillage à la trame viaire existante (particulièrement pour le maillage des modes doux).