

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE**

---



**PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE SERVOZ**

**PROCEDURE MODIFICATION N° 2**

---

**RAPPORT DE PRESENTATION**

**JANVIER 2017**

# MODIFICATIONS DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°1

## - SECTEUR DU BOUCHET -



# **SOMMAIRE**

## **Introduction**

### **I – PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU**

### **II – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) FIGURANT AU PLU**

- a) L'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation**
- b) Liste des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation**

### **III – L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU CENTRE VILLAGE – SECTEUR EGLISE - AVANT ET APRES MODIFICATION DU PLU**

#### **a) L'OAP n°1 avant modification du PLU**

**Schéma de principe avant modification du PLU**

#### **b) L'étude du CAUE**

##### **Analyse de l'existant**

- les cadrages urbains et paysagers,**
- les perspectives urbaines et paysagères,**
- les volumes bâtis,**
- la gestion du stationnement,**
- les gabarits,**
- les clôtures et végétalisation,**
- l'articulation de l'espace public/privé, clôtures,**
- les alignements/rideaux d'arbres fruitiers.**

#### **c) Les préconisations ressortant de l'étude CAUE**

- l'implantation du bâti,**
- le traitement des façades,**
- les échelles,**
- la gestion des cheminements et des stationnements,**
- l'articulation de l'espace public/privé, les clôtures,**
- les plantations.**

#### **d) L'OAP n°1 après modification du PLU**

## **Conclusions**

## **Introduction**

Il est rappelé que par délibération en date du 13 mai 2015, le Conseil Municipal a approuvé la modification n° 1 du PLU portant notamment sur des modifications graphiques et réglementaires applicables dans les périmètres d'Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 1 et 2.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 1 concerne le centre du village-secteur de l'église de Servoz, appelé à recevoir un programme de logements créant un espace public de type placette et comportant des logements, des services publics et des commerces. Les opérations visées par ces Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent respecter un schéma annexé au PLU.

Il est précisé que l'opération visée sous l'OAP n° 1 s'inscrit aux côtés de la réhabilitation du presbytère sis à proximité, ce bâtiment étant appelé à recevoir les services de la Mairie sur les niveaux rez-de-chaussée et 1er étage, les combles ayant, quant à eux, une vocation tertiaire.

Cette opération est, en outre, accompagnée de la réhabilitation de l'église et de la salle communale Jean Morel.

L'actualisation du programme envisagé sur ce site, ses modalités de mise en oeuvre nécessitent une modification graphique du PLU conformément aux dispositions des articles L 153-36 et suivants du code de l'Urbanisme rappelées ci-après.

### **I – PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU**

En application de l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme, *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article , [L. 153-31](#), le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions»*,

La Commune ne prévoyant, selon l'article L 153-31, ni de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), ni de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances, une procédure de modification du PLU est permise.

Cette procédure est organisée sur la base des articles L 153-37 et suivants du Code de l'Urbanisme :

**Article L153-37 :**

*La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.*

**Article L153-40 :**

*Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.*

**Article L153-41 :**

*Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

*1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*

*2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*

*3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

**Article L153-43 :**

*A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.*

**Article L153-44 :**

*L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L 153-25 et L 153-26 du Code de l'Urbanisme.*

## **II – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) FIGURANT AU PLU**

### **a) L'esprit des Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies ci-dessous permettent de satisfaire les objectifs d'aménagement recherchés par secteurs, et notamment l'objectif général d'organisation de secteurs cohérents.

Le cas échéant, les prescriptions définissent de véritables projets urbains, déterminant, dans leurs principes, l'organisation et la typologie du bâti, la nature et la fonction des espaces publics, la vocation des lieux.

Pour l'objectif d'organisation de l'urbanisation, les prescriptions sont d'ordre général. Elles déterminent les conditions de déblocage de ces secteurs, définissent les principes de la voirie principale, des prescriptions paysagères, etc...

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent aux opérations d'aménagement. Elles sont définies par des plans ou schémas de principe, des aspects réglementaires dont le degré de précision varie selon les cas.

Conformément à la circulaire ministérielle d'application de la Loi UH (Urbanisme et Habitat) du 31/07/2003, les opérations d'aménagement doivent en respecter l'esprit, sans les prendre au pied de la lettre, notamment d'un point de vue dimensionnel (nombre de constructions, localisation précise d'une voirie, etc,...)

#### **Article L151-6 :**

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements... »

#### **Article L151-7 :**

« Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#). »

**Extrait de la circulaire n° 2003-48/UHC/DU1/14 du 31/07/2003 portant présentation de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et habitat :**

*« ...Les orientations d'aménagement facultatives s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre. Le règlement et ses documents graphiques s'imposent en termes de conformité, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement...».*

**b) Liste des secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Tableau récapitulatif des secteurs

N°	LOCALISATION	OBJECTIFS / RESUME DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	Zone	Surface (en m <sup>2</sup> )	Capacités	
0A					Nb logts environ	Nb habitants
0A1	Centre village Secteur église	Principes d'implantation, Espace public, Objectif de mixité sociale	AUa	4219	30	75
0A2	Le Bouchet / Sous les Terres / Entrée de Servoz	Principe d'organisation / forme urbaine, typologie bâtie	AUap	7100	42	105
T1	TOTAL			11560	72	180
T2	TOTAL	APRES TAUX DE RETENTION de :	1,5		48	120

*Ces capacités constituent des ordres de grandeur. Elles sont susceptibles de variation, selon la taille des logements effectivement réalisés. Nous avons pris comme mode d'évaluation une densité équivalente à l'existant, sans place perdue.*

*Le taux de conversion en habitants est de 2,5.*

*En dépit de la pression foncière forte sur le secteur Pays du Mont Blanc, on constate un taux de rétention de 2 (source DDT).*

*S'agissant de secteurs vierges de constructions, on peut supposer que les objectifs affichés d'organisation de l'urbanisation et d'économie du territoire conduiront à un taux de rétention moindre.*

*En fin de tableau les capacités sont évalués avec l'hypothèse d'un taux de rétention de : 1,5.*

**La réalité se trouvera sans doute entre les deux, soit entre 36 et 48 logements supplémentaires, représentant entre 90 et 120 habitants supplémentaires.**

### **III – L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DU CENTRE VILLAGE – SECTEUR EGLISE AVANT ET APRES MODIFICATION DU PLU**

L'objectif de cette OAP tel qu'il figure au PLU en vigueur est de conforter ce secteur du centre-village avec une opération de logements créant un espace public de type placette et comportant des logements sociaux. L'espace public sera relié au reste du village par des cheminements piétons.

Les opérations d'aménagement doivent respecter un schéma d'implantation figurant ci-après :

#### Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Les opérations doivent porter sur la totalité de la zone.

#### Desserte, organisation

L'accès automobile se fera impérativement depuis la route départementale (RD) n°13.

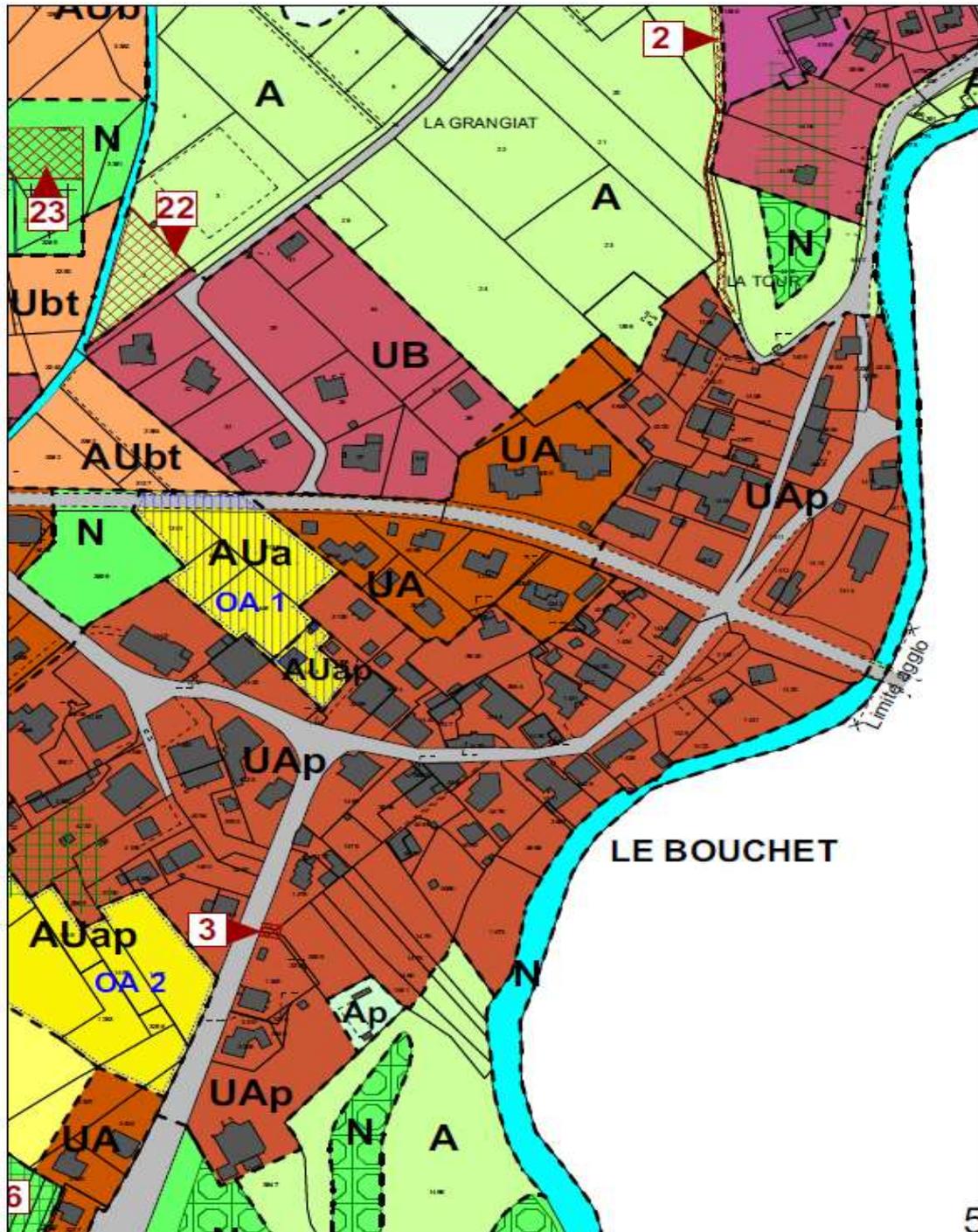
#### Objectif de mixité sociale

Une servitude est instituée sur la totalité de l'assiette foncière de l'OA en vue de la réalisation de programmes de logements comprenant au moins 20% de logements sociaux.

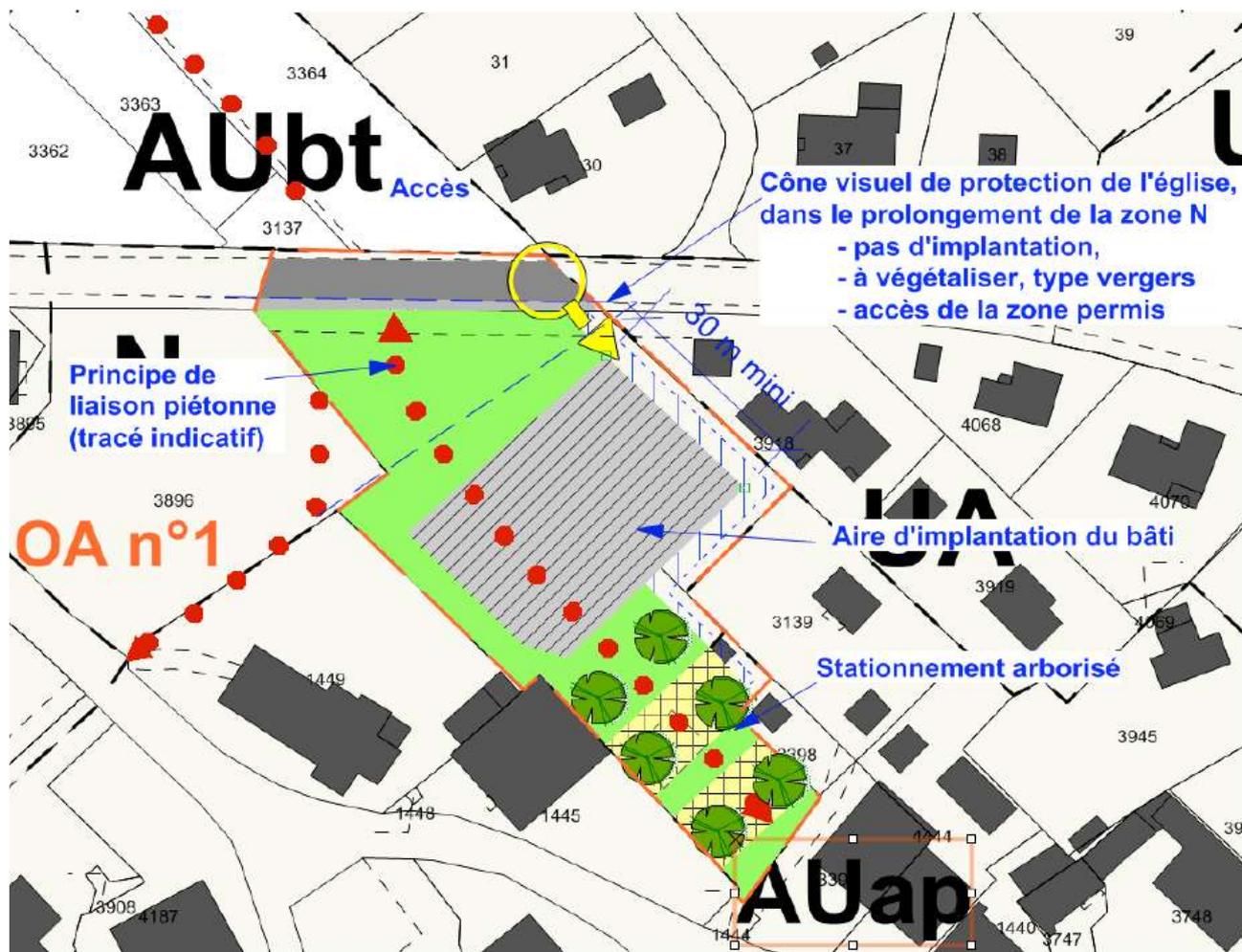
Dans ce cadre, conformément à l'article L 151-28 du Code de l'Urbanisme, un dépassement du CES maximum est autorisé dans la limite de 20% pour la réalisation de logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat au sens de l'article L 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les autres règles applicables à la zone sont celles de la zone AUa.

a) L'OAP n° 1 avant modification du PLU



## Schéma de principe avant modification du PLU



-  Secteur d'implantation du bâti
-  Périmètre de l'OA
-  Voie de desserte
-  Liaison avec les voies ou cheminements existants
-  Liaison piétonne
-  Cheminements piétons
-  Espace public ou espace commun
-  Emplacement réservé
-  Plantations d'alignement
-  Ecran végétal à créer, renforcer ou préserver
-  Espace vert à créer

Plusieurs projets ont été déposés en mairie sur la base de ce schéma de principe. Ces projets se sont révélés non satisfaisants en raison de leur non conformité au règlement d'urbanisme. Par ailleurs, ils ne répondaient aucunement aux attentes de la collectivité.

Aussi, afin de mener à bien cette opération d'aménagement du secteur du Bouchet, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Haute-Savoie a été mandaté pour accompagner la collectivité dans une réflexion concernant la refonte de l'OAP n° 1, dans le cadre d'une modification du PLU à initier.

## **b) L'étude du CAUE**

Les objectifs de l'intervention du CAUE ont porté sur :

- une analyse des qualités architecturales, paysagères et urbaines du hameau du Bouchet et du tènement de l'OAP n°1,
- une retranscription des enjeux et des attentes de la collectivité sous la forme de prescriptions appliquées au site,
- un accompagnement auprès de la collectivité dans sa discussion avec l'aménageur,
- une proposition de schéma de principe de l'OAP afin de la rendre opérationnelle.

### **Analyse de l'existant**

Cette analyse porte sur les cadrages urbains et paysagers (cônes de vue), les perspectives urbaines et paysagères, les volumes bâtis, la gestion du stationnement, les gabarits, les clôtures et la végétalisation, l'articulation de l'espace public/privé, clôtures, ainsi que les alignements et rideaux d'arbres fruitiers.

## Les cadrages urbains et paysagers (cônes paysagers n° 1, 2 et 3)

### Cadrages urbains et paysagers

L'aménagement de la parcelle aura un impact sur trois cadrages paysagers d'importance majeure dans la perception du centre-village. Ils sont composés d'éléments qui appartiennent à la fois au patrimoine bâti et au grand paysage.



#### Cône paysager n°1

Séquence Mont-Blanc / église / mairie (façade arrière dont la vocation est de devenir une façade ouverte sur placette)

L'alignement d'arbres à gauche établit un axe qui se prolonge jusqu'à la mairie, au-delà duquel des constructions occulteraient la vue sur les équipements publics.



#### Cône paysager n°2

La façade de l'église et l'alignement d'arbres cadrent la montagne en arrière-plan. Le cadrage pourrait être amélioré en travaillant le fond du parking de manière à donner davantage de profondeur à la perspective. Un prolongement de l'espace public piéton pourrait y participer.



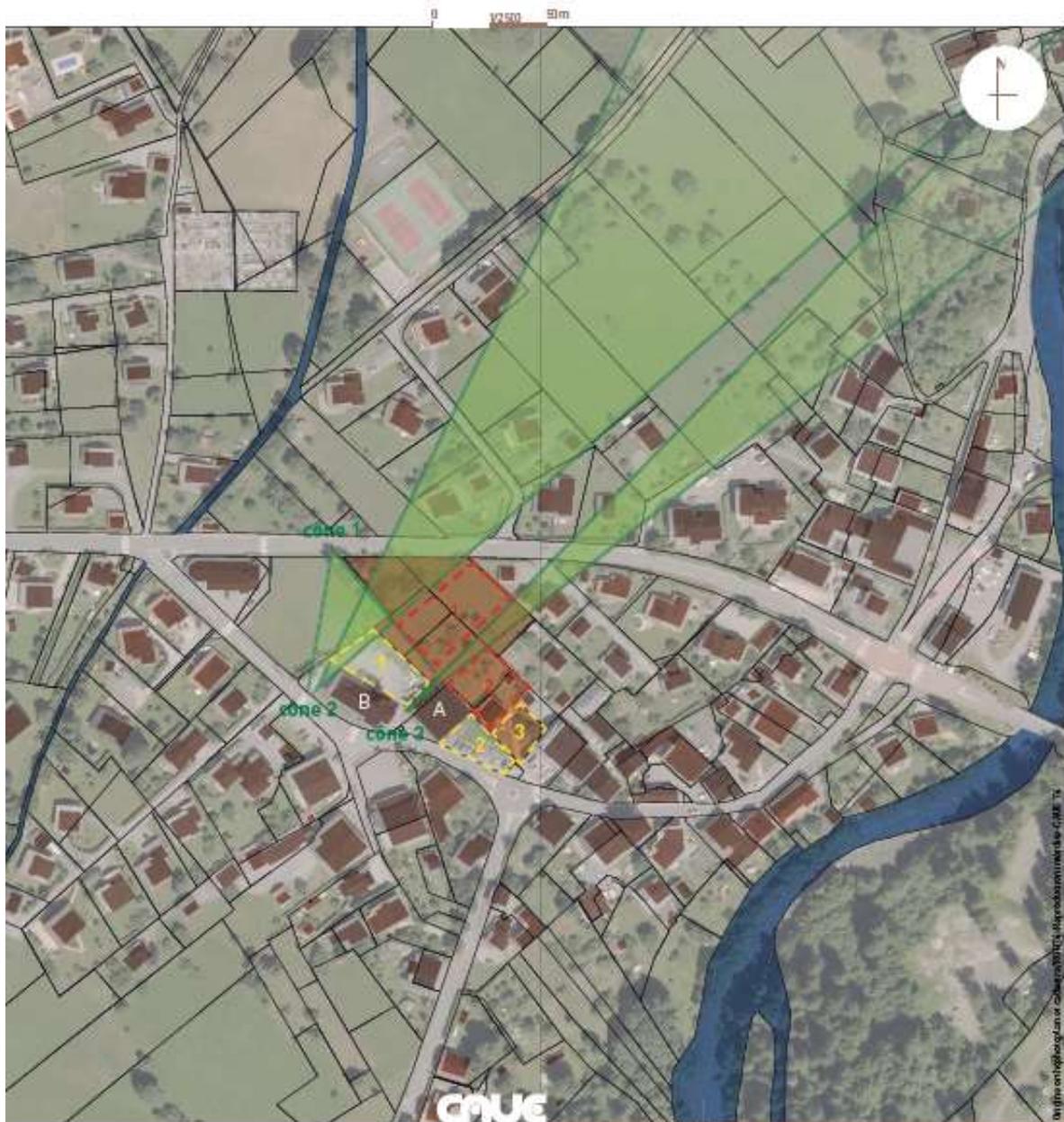
#### Cône paysager n°3

La façade arrière de la future mairie, actuellement occupée par les pompiers, a vocation à s'ouvrir sur la placette arrière. Cette perspective deviendrait donc celle du parvis arrière de la mairie. Là aussi, le prolongement de l'espace public selon cette perspective serait souhaitable.

# Perspectives urbaines et paysagères

Servoz

-  Tènement
-  Cônes de visibilité à préserver
-  Zones dégagés à partir des perspectives
-  Places publiques en projet
- A Future mairie (presbytère)
- B Eglise



## Les volumes bâtis



Les volumes des édifices publics structurants du hameau du Bouchet se dégagent par rapport aux volumes des édifices de logements et de services :

- les trois emprises les plus importantes du hameau sont celles de la future mairie (presbytère), de l'église et de la salle des fêtes ;
- deux des trois constructions les plus hautes sont la future mairie et l'église ;
- les hauteurs de façades du hameau et les volumes opèrent une gradation vers la future mairie et l'église.



Notons également que le morcellement du parcellaire a favorisé la diversité du bâti, générant des situations variées de hauteur, sens de façade, reculs et traitements architecturaux.

## La gestion du stationnement

Dans la zone UA, le règlement du PLU impose :

« Pour les constructions à usage d'habitation, individuelles et collectives :  
2 places de stationnement par logement dont une couvertes ou intégrée.

Pour le logement social : 1 place par logement (...)

Pour tous les établissements ou équipements recevant du public :  
L'importance de l'aménagement des places de stationnement qui leur sont nécessaires sera appréciée pour chaque particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction et de l'installation et des parkings publics existants à proximité. »

Actuellement, trois dispositifs de stationnement prévalent sur l'ensemble du hameau : le stationnement en bande ouvert sur l'espace public au devant des parcelles, le stationnement dans des courettes ouvertes sur l'espace public et le stationnement en cœur de parcelle, généralement close.



Le stationnement en bande ouvert sur l'espace public

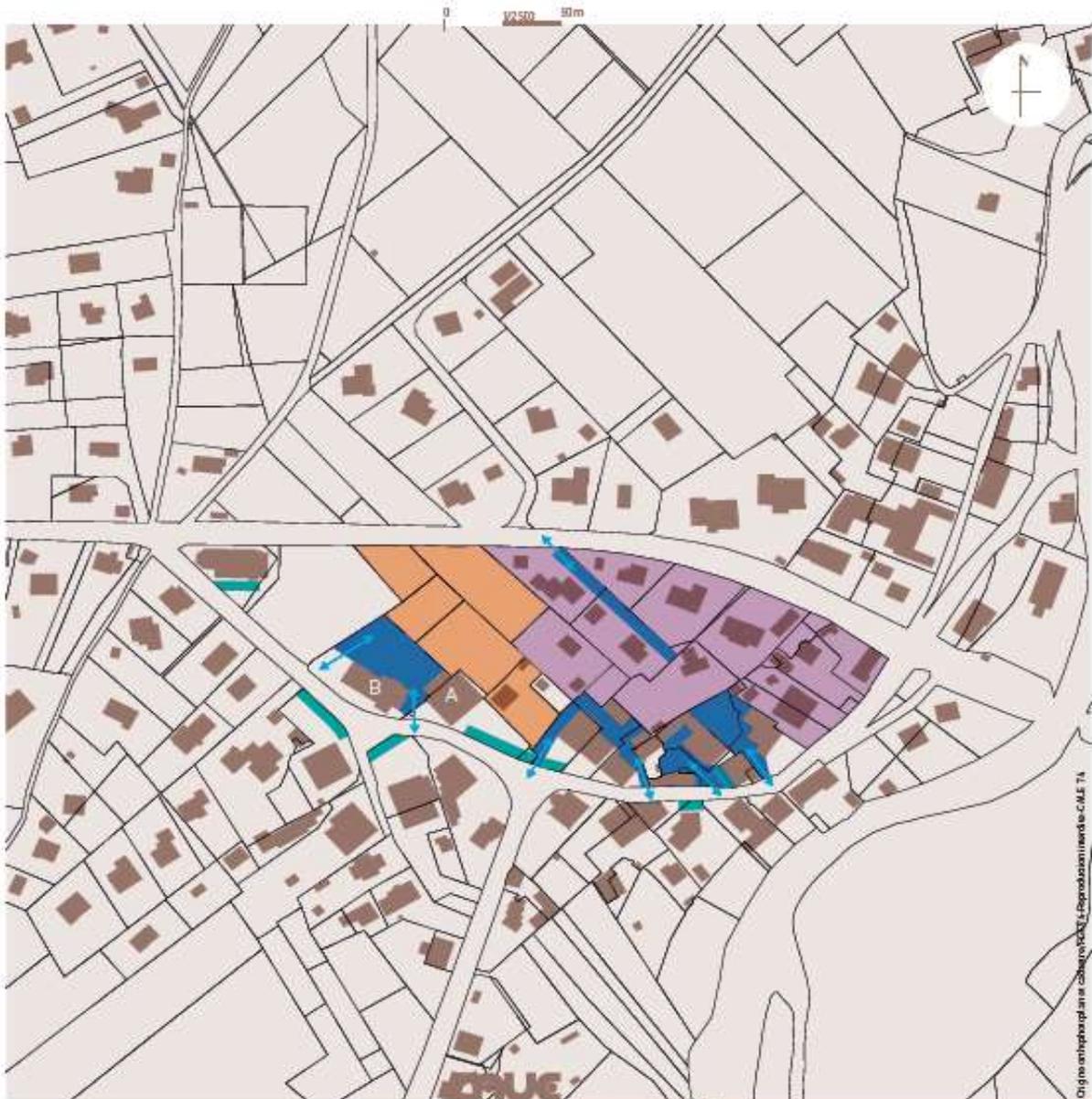


Le stationnement dans des courettes arrières (couvert ou non)

# Gestion du stationnement

## Servoz

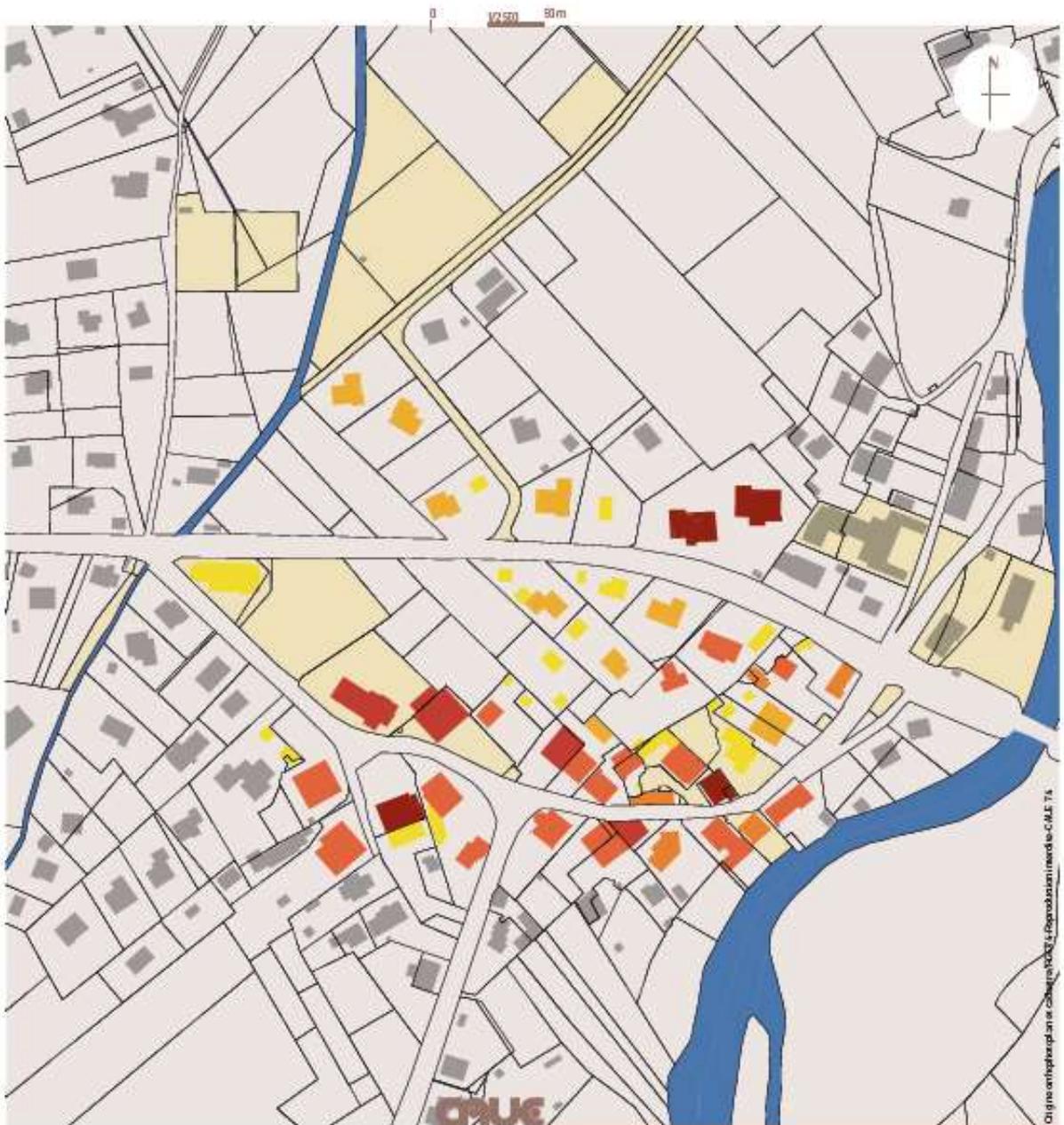
- Tènement
- Stationnements dans cours arrière
- Stationnements sur rue
- Stationnements sur parcelle clôturée
- A Future mairie (presbytère)
- B Eglise



# Gabarits

Servoz

- RDC
- RDC + C
- R+1
- R+1 + C
- R+2
- R+2 + C
- Parcelles communales





## **L'articulation de l'espace public/privé, clôtures**

Deux dispositifs principaux sont utilisés pour les clôtures du centre-village : la haie et le muret.



Haie de persistants (thuyas)

La haie architecturée de persistants caractérise les constructions du XX<sup>e</sup> siècle, de type habitat pavillonnaire. Elle crée une frontière infranchissable, tant pour l'oeil que le corps. Elle condamne les perspectives de l'espace urbain au niveau des usagers.



Haie de marcescents (charmes)

Les charmes installent une semi-transparence en période hivernale qui rompt avec la monotonie et l'uniformité des persistants.



Haie mixte ou haie paysagères

La haie paysagère est composée d'un mélange d'arbustes à fleurs de périodes de floraison variées, et dont l'entretien moins architecturé renvoie davantage au paysage rural qu'au lotissement.

Le bâti ancien est caractérisé par des espaces extérieurs restreints, clos par des murs ou murets surmontés de grilles ou palissades de bois.



**Les alignements/rideaux d'arbres fruitiers**

Nous observons également que les masses arborées fonctionnent comme des masques qui obstruent la vue sur les secteurs urbanisés à flanc de coteau. Par ce dispositif, le pré-foire semble directement en lien avec le massif montagneux à l'arrière, immergé dans le grand paysage.

A l'issue de cette analyse, les préconisations ci-après ont été formulées, ces dernières venant en complément de celles déjà énumérées dans le règlement du PLU, retranscrites ci-dessus.

### **c) Les préconisations ressortant de l'étude CAUE**

Ces préconisations confortent et précisent l'orientation d'aménagement concernant :

#### **- l'implantation du bâti**

- Conserver les trois cônes de vue urbains et paysagers qui dessinent deux zones (notées 1 et 2) sur lesquelles l'édification ne nuirait pas aux qualités préexistantes du site ;
- Maintenir une bande non bâtie en milieu de parcelle, dans le prolongement de la façade arrière de la mairie (cône 3) ;
- Possibilité de maintenir le bâti existant, voire de l'étendre, dans le secteur actuellement occupé par la maison ; le positionnement « en avant » de la maison par rapport à la mairie permet de mieux contenir l'espace public au-devant de la Mairie ;
- Implanter le bâti créé en vis-à-vis de l'église en retrait, dans le prolongement de l'actuel alignement d'arbres situé à l'ouest du tènement, pour ne pas obstruer la vue sur la future mairie.

#### **- le traitement des façades**

- Le traitement des parties basses des façades sera en maçonnerie (enduits traditionnels) ou en bois. Les parties hautes seront en bois ; les toitures seront traitées en zinc ou bac acier. Elles pourront comporter des toitures terrasses.

#### **- les échelles**

- Maintenir un effet de gradation des volumes vers la future mairie et l'église ;
- Eviter la reproduction de volumes identiques.

## **- la gestion des cheminements et des stationnements**

- Créer une perméabilité piétonne de l'îlot et une centralité traitée en espace public ;
- Eviter les parkings collectifs ouverts sur l'espace public, à l'exception de ceux réservés aux visiteurs et aux usagers des équipements ;
- Favoriser les stationnements souterrains et à l'intérieur de la parcelle, ainsi que le positionnement des parkings visiteurs aux extrémités.

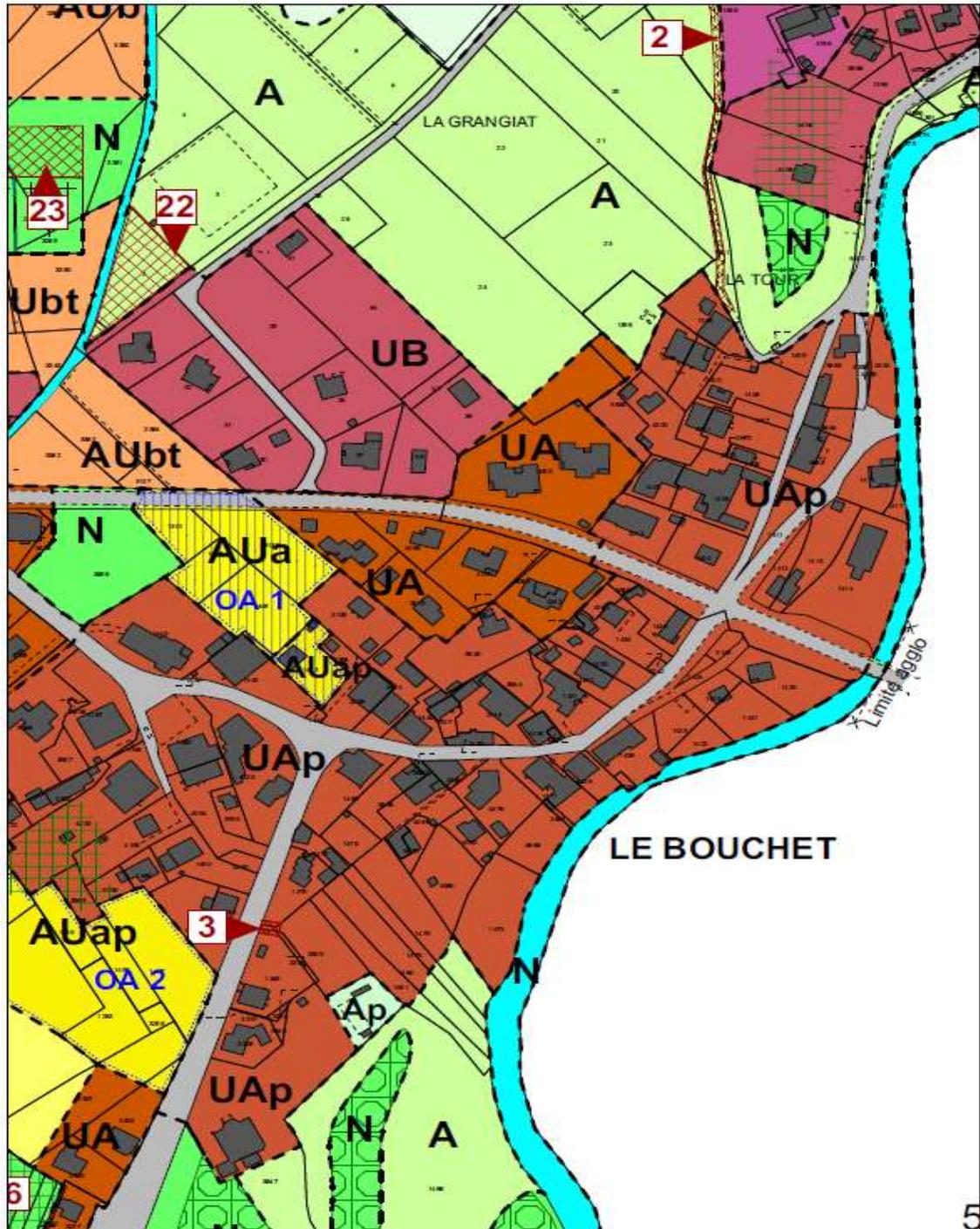
## **- l'articulation de l'espace public/privé, les clôtures**

- Proscrire les haies architecturées de végétaux persistants ;
- Favoriser l'emploi de dispositifs de murets, grilles, avec ou sans haies paysagères à l'arrière, pour les espaces privés donnant sur l'espace public (places à l'avant et à l'arrière de la mairie, cheminement public interne au tènement) ;
- Préserver le caractère minéral de la placette en projet à l'arrière de l'église (traitement de la façade et des espaces extérieurs privés) ;
- Aménager les espaces extérieurs publics et privés à l'est du tènement côté mairie de manière conjointe et cohérente avec la collectivité.

## **- les plantations**

Favoriser la replantation d'alignements d'arbres de petit à moyen développement afin de masquer le bâti des franges du hameau.

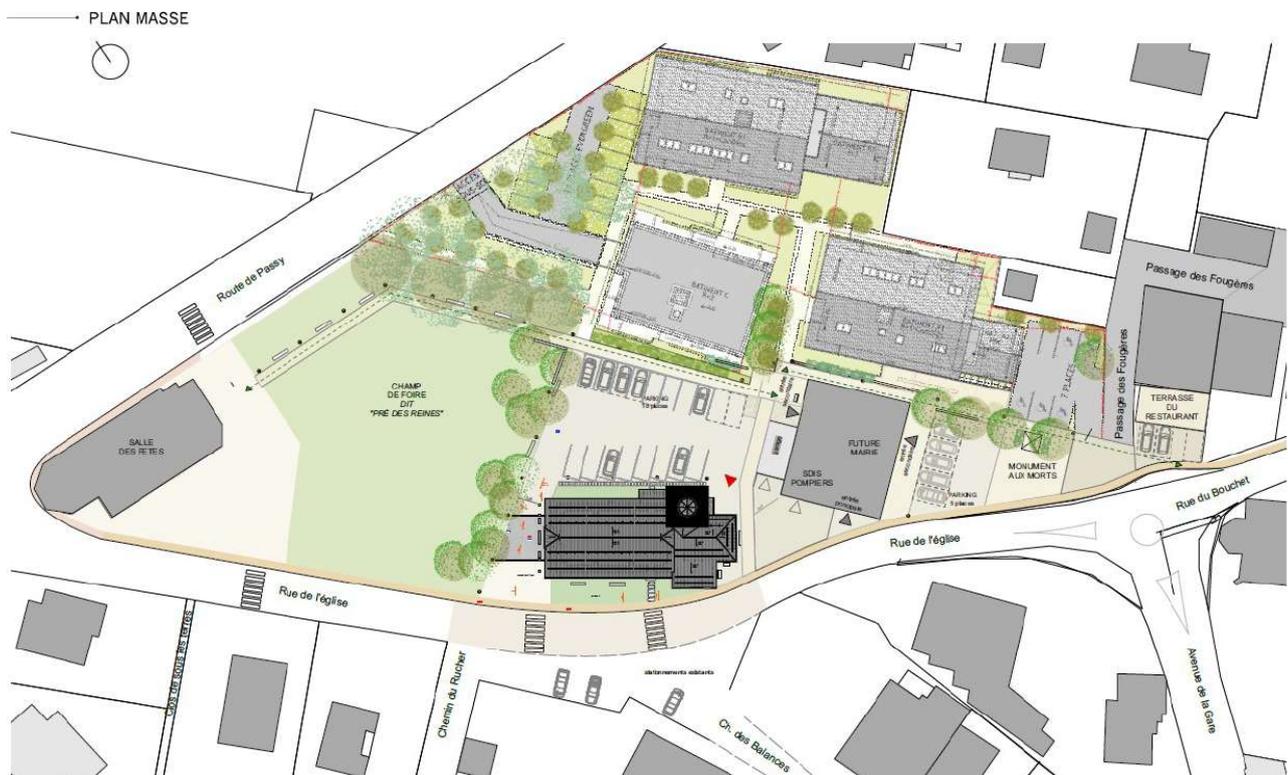
d) L'OAP n° 1 après modification du PLU



Le périmètre de l'OAP est inchangé.

En revanche, le schéma de principe proposé ci-après fait apparaître une modification de l'aire d'implantation du bâti au Sud-Est du périmètre de l'OAP n° 1. Les aires de stationnement arborisés, ainsi que des liaisons piétonnes qui figuraient sur le schéma d'implantation initial sont, quant à elles, maintenues.

En outre, le schéma de principe proposé intègre l'ensemble des préconisations citées précédemment à l'égard de chacune des composantes du futur aménagement du secteur du Bouchet.

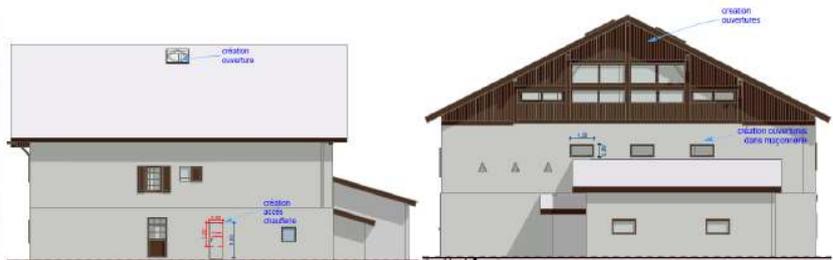
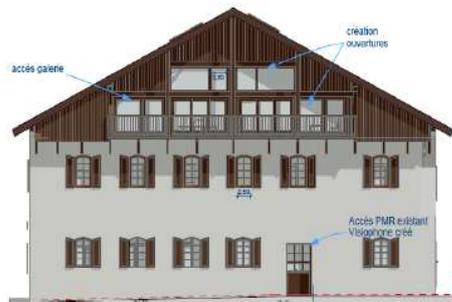


### Schéma de principe

Ainsi, comme indiqué en introduction, outre le programme de logements, de services publics et de commerces envisagé dans le périmètre de l'OAP n° 1, il est rappelé qu'est envisagée la réhabilitation du presbytère sis à proximité, ce bâtiment étant appelé à recevoir les services de la Mairie notamment.



**Plan masse programme de logements, services publics et commerces**



## Réhabilitation du presbytère

Cette opération est, en outre, accompagnée de la rénovation de l'église Saint Loup et de la salle communale Jean Morel.



## Rénovation de l'église Saint Loup



**Rénovation de la salle Jean Morel**

## **Conclusions**

Ainsi, les modifications graphiques proposées ne touchent pas aux orientations du PADD du PLU.

Elles n'ont également pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Les modifications développées ci-avant s'inscrivent bien dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

