

Département de la Haute-Savoie

**COMMUNE DE
SERVOZ**

PLAN LOCAL D'URBANISME – REVISION N°1



2 - RAPPORT DE PRESENTATION

Approbation

DATE	PHASE	PROCEDURE
22 11 1983	Approbation	Elaboration
27.01.2009	Approbation	Révision n°1
07.07.2011	Approbation	Modification simplifiée n°1
13. 05.15	Approbation	Modification n°1

2015

ARCHITECTURE



Pascal GIRARD
Alain VULLIEZ

ATELIER AXE

URBANISME

Architecte Urbaniste DUG - Plasticien en environnement DNBA
Architecte Urbaniste DPLG - Expert cour d'appel de Chambéry

35, Grande Rue 74200 THONON LES BAINS

PAYSAGISME

Tél : 04 50 26 11 87
Fax : 04 50 71 29 14
E-mail : atelier.axe@wanadoo.fr

COMMUNE DE SERVOZ

CM du

OBJET : MODIFICATION N°1 DU PLU

Il est rappelé que par délibération en date du 7 juillet 2011, le Conseil Municipal a approuvé la modification simplifiée n°1 du PLU.

Sont proposées quelques modifications graphiques et réglementaires de ce document, portant sur les périmètres des Orientations d'aménagement n°1 et 2, d'une part, ainsi que sur des dispositions réglementaires applicables dans l'ensemble des zones urbaines, ainsi qu'en zone UA, UB, A et N, d'autre part.

1-ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT N°1 ET 2

-OA n°1 Centre Village-Secteur Eglise

L'objectif de cette OA 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 de principe annexé au PLU.

Les conditions d'ouverture à l'urbanisation imposent que les opérations portent sur la totalité de la zone.

Afin de permettre un accès à sa propriété, ainsi qu'une harmonisation du zonage, la propriétaire de la parcelle n° A 3398 sollicite la soustraction de cette parcelle du périmètre de l'OA n°1.

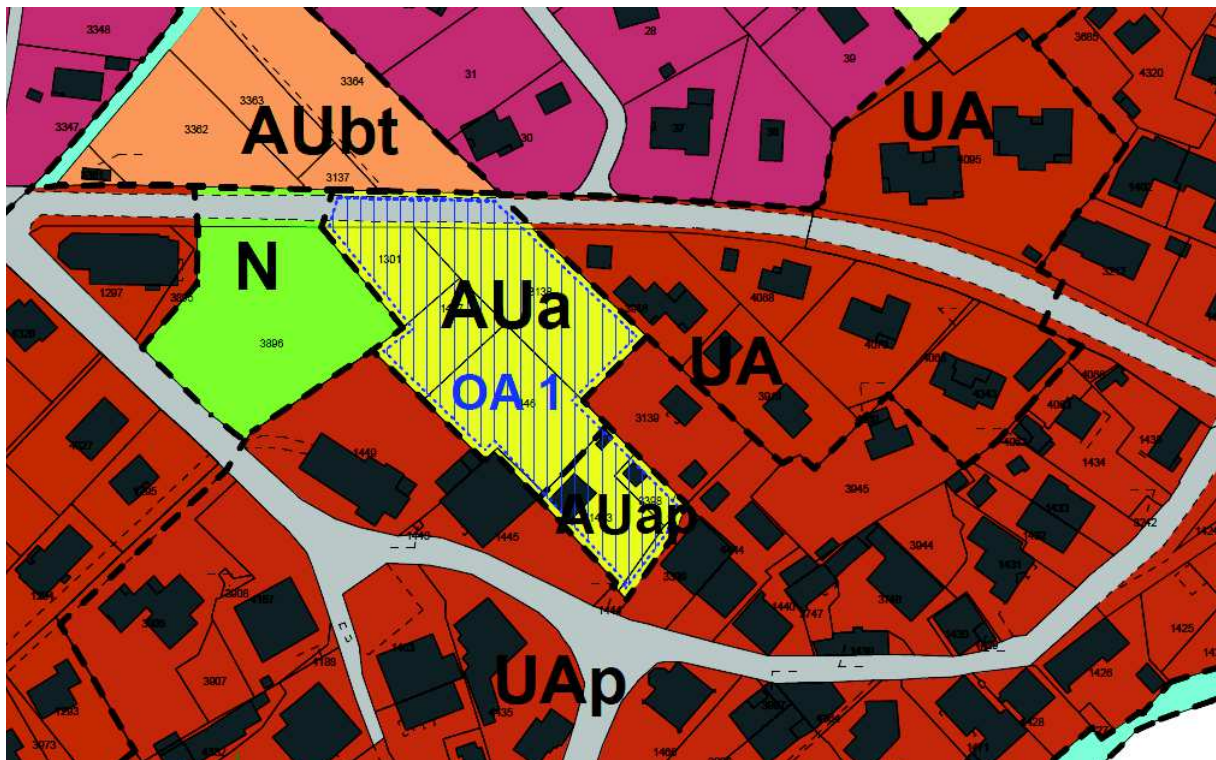
→ Cette parcelle, inscrite en zone AUap, sera rattachée à la zone UAp contiguë, à l'identique du zonage grevant la parcelle n° A 3139 appartenant au même propriétaire.

En outre, il convient de soustraire du périmètre de l'OA n°1 la servitude de passage grevant la parcelle n° A 3399 et de la rattacher à la zone Uap.

La surface de l'OA n°1 sera ainsi ramenée de 4460 m² à 4219 m² dans le tableau récapitulatif des secteurs.

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1



AVANT MODIFICATION

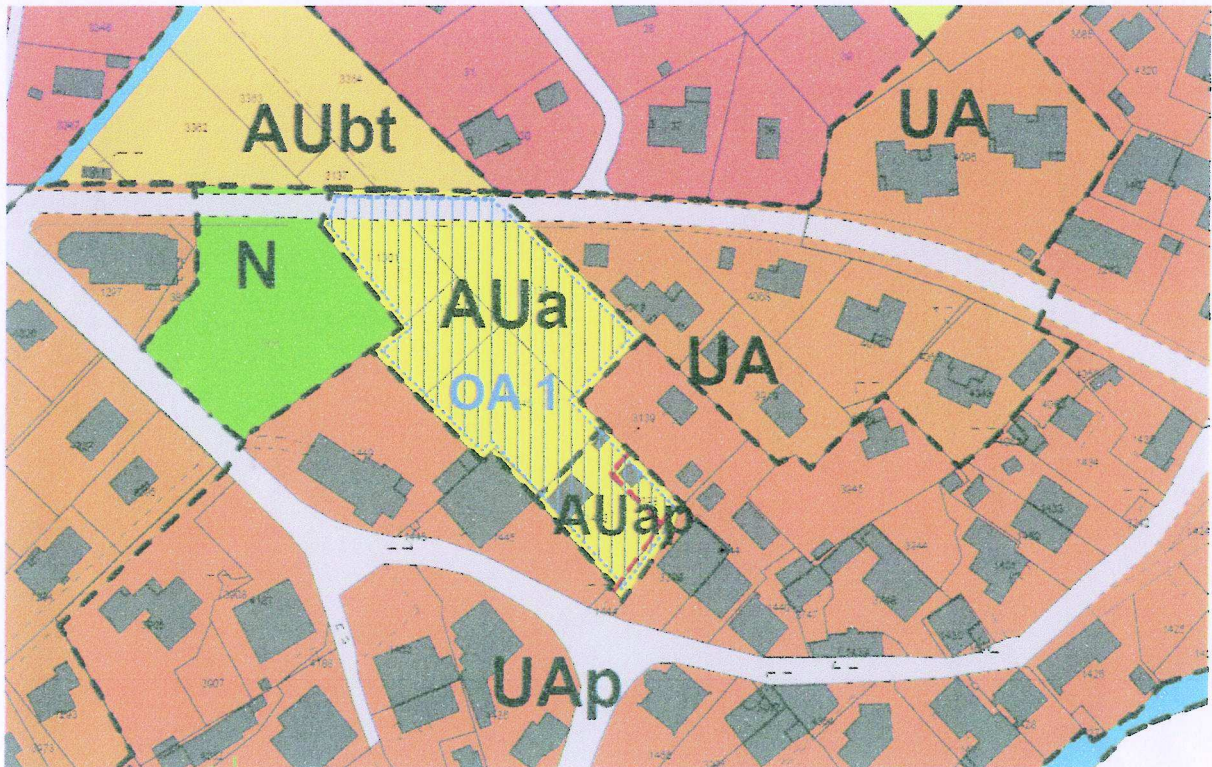
ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1

OA1. Secteur Centre Village - Eglise

COMMUNE DE SERVOZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1



APRES MODIFICATION

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1

OA1. Secteur Centre Village - Eglise

Vu le Commissaire Enquêteur
le 16 Décembre 2014
L. Dupuy

-OA n°2 Le Bouchet- Sous les terres : entrée de Servoz

L'objectif de cette OA est de réaliser une urbanisation cohérente, renforçant le caractère urbain de cette entrée de Servoz.

Les opérations d'aménagement doivent respecter un schéma de principe annexé au PLU.

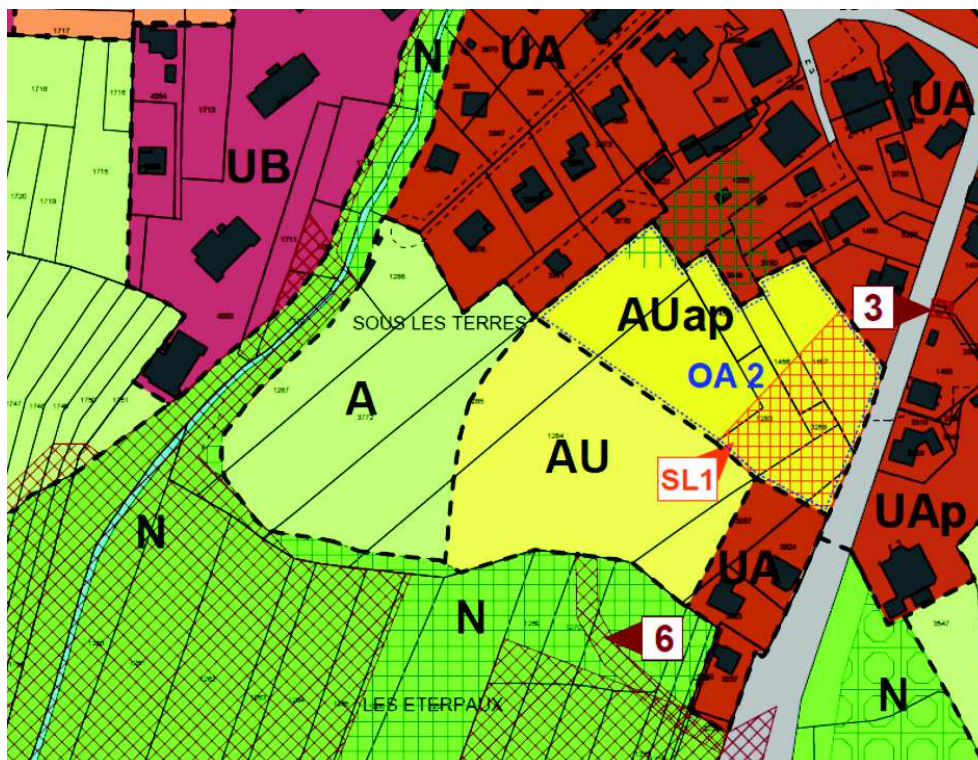
Les conditions d'ouverture à l'urbanisation imposent que les opérations portent sur des entités cohérentes représentant au minimum le tiers de la zone ou le solde.

Ce secteur, défini dans le cadre de la révision n° 1 du PLU approuvé en date du 27 janvier 2009, n'a fait l'objet d'aucune demande de la part de promoteurs ou d'organismes à vocation sociale en vue d'équiper cette zone.

En revanche, un refus a été opposé à une demande de permis de construire, sur le périmètre non destiné à la réalisation de logements sociaux, considérant que les conditions d'ouverture à l'urbanisation n'étaient pas respectées.

→ Le projet de logement ne remettant pas en cause l'objectif de l'OA retenu, est proposée une modification réglementaire portant sur la suppression du paragraphe relatif aux conditions d'ouverture à l'urbanisation.

Le paragraphe relatif à la desserte et à l'organisation de la zone indiquant que « l'accès automobile se fera impérativement depuis la route départementale (RD) n°13 » et « La voie desserte (accès unique) devra irriguer l'ensemble de la zone », est conservé.



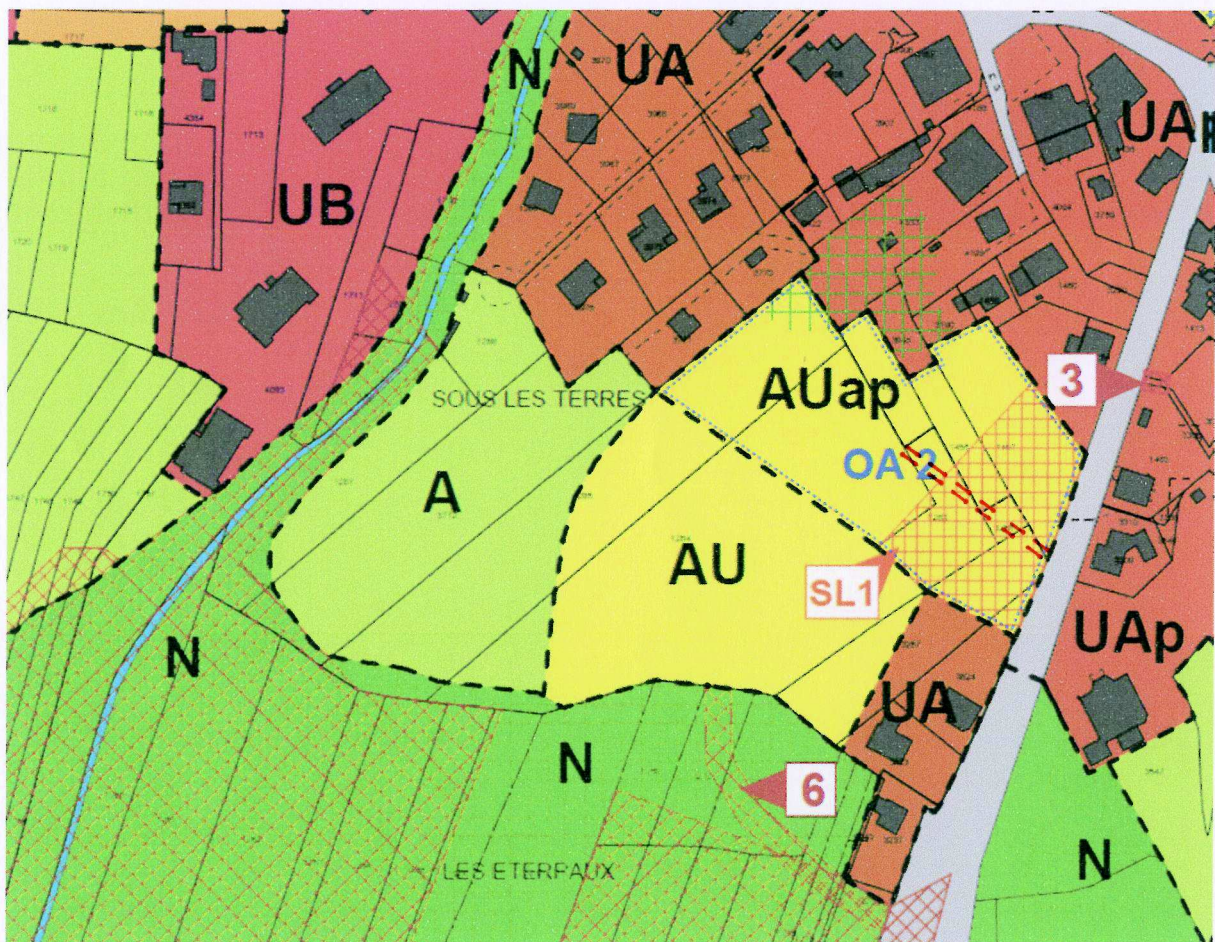
AVANT MODIFICATION ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2

OA2. Secteur Le Bouchet – Sous les Terres

COMMUNE DE SERVOZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1



APRES MODIFICATION

ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2

OA2. Secteur Le Bouchet – Sous les Terres

2- MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES CONCERNANT LES DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES ET CONCERNANT LES DISPOSITIONS PARTICULIERES EN ZONE UA, UB, A et N.

- **Dispositions générales applicables à l'ensemble des zones urbaines**

Ces dispositions seront complétées comme suit : « ...les dispositions applicables aux zones urbaines ne s'appliquent pas aux bâtiments communaux, ainsi qu'aux bâtiments d'intérêt général... »

- **Dispositions particulières en zones UA, UB, A et N.**

ZONE UA :

Article UA11 : Aspect extérieur

11-1—Implantation des constructions

Pour les secteurs UAp et UApf :

Emprise au sol : le règlement en vigueur indique « que pour les parcelles supportant déjà des constructions, la proportion de pleins et de vides sur la parcelle ne peut pas être modifiée dans une proportion supérieure à 20 % (il s'agit d'éviter, en cas d'agrandissement par exemple, que les potagers, constitutifs du tissu urbain, ne disparaissent au profit d'une construction) ».

Calcul de l'augmentation de la surface au sol possible :

Soit S = Surface du terrain

Sc = Surface de l'habitation au sol

X = Surface au sol supplémentaire de l'habitation

R = proportion

$$R = Sc / (St - Sc)$$

$$R + 20\%R = (Sc + X) / \{St - (Sc + X)\}$$

$$\text{Donc } 1,2R = (Sc + X) / \{St - (Sc + X)\}$$

$$\text{D'où } R = (Sc + X) / \{1,2(St - Sc - X)\}$$

$$\text{D'où } Sc / (St - Sc) = (Sc + X) / [1,2(St - Sc - X)]$$

Il vient: $1,2Sc (St-Sc-X) = (St-Sc+X)$ soit $1,2ScSt-1,2Sc^2-1,2ScX = StSc+StX-Sc^2-ScX$

Soit en réduisant : $1,2ScSt-StSc-1,2Sc^2+Sc^2= 1,2ScX+StX-ScX$

Soit : $0,2ScSt-0,2Sc^2= X (1,2Sc+St-Sc)$

Donc $X = (0,2ScSt-0,2Sc^2)/(1,2Sc+St-Sc)$

Soit $X = \{Sc(0,2St-0,2Sc)\}/\{Sc(1,2+St/Sc-1)\}$

En divisant par Sc, il vient: $X = (0,2St-0,2Sc)/(1,2+St/Sc-1)$

Soit $X = 0,2(St-Sc)/(0,2+St/Sc)$

→Compte- tenu de la complexité de ce mode de calcul, il est proposé de modifier la règle comme suit :

« pour les parcelles supportant déjà des constructions, la surface au sol de la construction ne pourra être augmentée de plus de 20% avec un plafond à 25% pour les constructions supérieures à 100m² de surface au sol et ne sera accordée que dans la limite d'une seule autorisation (il s'agit d'éviter, en cas d'agrandissement par exemple, que les potagers, constitutifs du tissu urbain, ne disparaissent au profit d'une construction).

Les parcelles déjà construites, et qui feraient l'objet d'une demande de permis de démolir pour la totalité de la construction, ne pourront pas voir leur surface au sol augmentée de plus de 20 % lors d'une nouvelle demande de permis de construire.

Pour les zones denses, on privilégiera les implantations qui assurent une continuité des espaces publics.

11-2— Aspect des volumes et des façades

Pour les secteurs Uap et UApf :

Parties boisées :

Le règlement indique : « ...*Orientations du bardage : elle doit être conforme à celle de la typologie de références : - sur les volumes de petite dimension : bardage vertical ou horizontal ;*

-sur les grands volumes : bardage vertical.

La largeur des planches doit être dépareillée et comporter une majorité de planches larges (supérieures à 20 cm)... »

→ Les notions de « petit volume » et de « grand volume » étant difficile à quantifier, il est proposé de supprimer « **sur les volumes de petite dimension bardages vertical ou horizontale et sur les grands volumes, bardage vertical** ».

Et de remplacer ces dispositions comme suit : « **L'orientation du bardage sera de préférence verticale. La largeur des planches doit être dépareillée et comporter une majorité de planches larges (supérieures à 20cm), les planches les moins larges ne devant pas être inférieures à 12cm...** »

11-3— Aspect des toitures

Le règlement indique : « ...La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé. Les toitures seront à deux pans minimum. La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes. Elle devra être comprise entre 35 et 100%. Des dispositions autres que les précédentes pourront être acceptées (toit-terrasse partiels, 1 seul pan) dès lors que le projet architectural le justifie, et sous condition de permettre une bonne insertion de la construction dans son environnement. Les annexes devront être réalisées en véritables matériaux de constructions, agencés selon les règles de l'art et ne pas porter atteinte au paysage environnant ... »

Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, il est apparu que le strict respect de cet article conduisait à des réalisations inesthétiques concernant les bûchers, auvents, sas d'entrée, abris voitures ouverts, etc...

→ Il est par conséquent, proposé de modifier ces dispositions comme suit : « ... **La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé. La toiture principale de la construction, ainsi que celle des annexes non accolées au bâtiment, seront à deux pans minimum. La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes. Elle devra être comprise entre 35 et 100%...** »

ZONE UB :

Article UB11 : Aspect extérieur

11-1—Implantation des constructions

Pour le secteur UBp :

Emprise au sol : Le règlement en vigueur indique « *que pour les parcelles supportant déjà des constructions, la proportion des pleins et des vides sur la parcelle ne peut pas être modifiée dans une proportion supérieure à 20% (il s'agit d'éviter, en cas d'agrandissement par exemple, que les potagers, constitutifs du tissu urbain, ne disparaissent au profit d'une construction)....* »

→Compte tenu de la complexité de ce mode de calcul, il est proposé de modifier la règle à l'identique des zones UA.

11-2— Aspect des volumes et des façades

Le règlement indique : « *...Orientations du bardage : elle doit être conforme à celle de la typologie de références : - sur les volumes de petite dimension : bardage vertical ou horizontal ;*

-sur les grands volumes : bardage vertical.

La largeur des planches doit être dépareillée et comporter une majorité de planches larges (supérieures à 20 cm)... »

→ Il est proposé de modifier ces dispositions à l'identique des zones UA.

11-3— Aspect des toitures

Le règlement indique : « *...La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé. Les toitures seront à deux pans minimum. La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes. Elle devra être comprise entre 35 et 100%....* ».

→ Il est proposé de modifier ces dispositions à l'identique des zones UA.

ZONE A :

Article A11 : Aspect extérieur

11-1—Implantation des constructions

Pour le secteur Ap :

Emprise au sol : Le règlement en vigueur indique « *que pour les parcelles supportant déjà des constructions, la proportion des pleins et des vides sur la parcelle ne peut pas être modifiée dans une proportion supérieure à 20% (il s'agit d'éviter, en cas d'agrandissement par exemple, que les potagers, constitutifs du tissu urbain, ne disparaissent au profit d'une construction)...* »

→Compte tenu de la complexité de ce mode de calcul, il est proposé de modifier la règle à l'identique des zones UA et UB.

11-2— Aspect des volumes et des façades

Le règlement indique : « *...Orientations du bardage : elle doit être conforme à celle de la typologie de références : - sur les volumes de petite dimension : bardage vertical ou horizontal ;*

-sur les grands volumes : bardage vertical.

La largeur des planches doit être dépareillée et comporter une majorité de planches larges (supérieures à 20 cm)... »

→ Il est proposé de modifier ces dispositions à l'identique des zones UA et UB.

ZONE N :

Article N 11 : Aspect extérieur

11-1—Implantation des constructions

Emprise au sol : Le règlement en vigueur indique « *que pour les parcelles supportant déjà des constructions, la proportion des pleins et des vides sur la parcelle ne peut pas être modifiée dans une proportion supérieure à 20% (il s'agit d'éviter, en cas d'agrandissement par exemple, que les potagers, constitutifs du tissu urbain, ne disparaissent au profit d'une construction)...* »

→ Compte tenu de la complexité de ce mode de calcul, il est proposé de modifier la règle à l'identique des zones UA, UB et A.g

11-2— Aspect des volumes et des façades

Parties boisées :

Le règlement indique : « *...Orientations du bardage : elle doit être conforme à celle de la typologie de références : - sur les volumes de petite dimension : bardage vertical ou horizontal ;*

-sur les grands volumes : bardage vertical.

La largeur des planches doit être dépareillée et comporter une majorité de planches larges (supérieures à 20 cm)... »

→ Il est proposé de modifier ces dispositions à l'identique des zones UA, UB et A.

11-3— Aspect des toitures

Le règlement indique : « *...La teinte des couvertures doit être en harmonie avec les bâtiments environnants. Lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, un des matériaux pourra être imposé. Les toitures seront à deux pans minimum. La pente de la toiture doit être celle de la majorité des pentes environnantes. Elle devra être comprise entre 35 et 100%....* ».

→ Il est proposé de modifier ces dispositions à l'identique des zones UA, UB et A.

En application de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, le PLU peut, en effet, être modifié, pour autant que la modification envisagée ne change pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU (PADD), ne réduise pas un espace boisé

classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Enfin, le projet de modification supprime toute les mentions de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) et la remplace par la Surface de Plancher (SP) instituée par ordonnance et décret en 2011 (respectivement du 16/11/2011 et du 29/12/2011).

Toute référence à un COS (Coefficient d'Occupation des Sols) est également supprimée, celui-ci ayant été supprimé i par la Loi ALUR (Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové) du 25 mars mars 2015.

Le Conseil municipal est appelé à :

-PRENDRE ACTE de la décision de Monsieur le Maire de procéder à une modification du PLU, en application des dispositions des articles L123-13-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, portant sur les points développés précédemment.

P.L.U. - Révision n°1 Modification simplifiée	
ZONES	SURFACES (en ha)
ZONES URBAINES	
UA	2,68
UAp, UApf	15,02
UB	26,11
UBp	8,04
UBd	1,65
UBdp	0,00
UBe	1,01
Superficie	54,51
ZONES D'URBANISATION FUTURE	
AU	0,73
AUa	0,36
AUap	0,80
AUb, AUbt	2,17
AUbp	0,87
AUbe	0,40
Superficie des zones	5,33
ZONES AGRICOLES	
A	116,09
Ap	0,64
Ah	0,97
Superficie	117,70
ZONES NATURELLES	
N	1 133,10
N'	1,50
N'p (ac)	0,78
Nf	1,07
Nh	32,37
NUp	0,64
Superficie	1 169,46
Superficie couverte par le P.L.U.	1 347,00
Superficie des espaces boisés classés	351,50
Superficie des espaces boisés non classés	6,05

P.L.U. - Révision n°1 Modification simplifiée n°1 Modification n°1			
ZONES	SURFACES (en ha)	Pourcentage	Evolution en ha
ZONES URBAINES			
UA	2,68		
UAp, UApf	15,05		
UB	26,11		
UBp	8,04		
UBd	1,65		
UBdp	0,00		
UBe	1,01		
Superficie	54,54	4,05%	0,03
ZONES D'URBANISATION FUTURE			
AU	0,73		
AUa	0,36		
AUap	0,77		
AUb, AUbt	2,17		
AUbp	0,87		
AUbe	0,40		
Superficie des zones	5,30	0,39%	-0,03
ZONES AGRICOLES			
A	116,09		
Ap	0,64		
Ah	0,97		
Superficie	117,70	8,74%	0,00
ZONES NATURELLES			
N	1 133,10		
N'	1,50		
N'p (ac)	0,78		
Nf	1,07		
Nh	32,37		
NUp	0,64		
Superficie	1 169,46	86,82%	0,00
Superficie couverte par le P.L.U.	1 347,00		
Superficie des espaces boisés classés	351,50		
Superficie des espaces boisés non classés	6,05		

Département de la Haute-Savoie

COMMUNE DE
SERVOZ

PLAN LOCAL D'URBANISME - REVISION N°1



Certifié conforme par Madame le Maire et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 27/01/2009 approuvant la révision n°1 du P.L.U. de SERVOZ.

2 – RAPPORT DE PRESENTATION

PREFECTURE HAUTE-SAVOIE

4 FEV. 2009

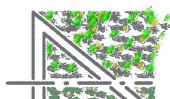
Approbation

BUREAU DE L'URBANISME

DATE	PHASE	PROCEDURE
22 11 1983	Approbation	Elaboration
27.01.2009	Approbation	Révision n°1

**JANV
2009**

ARCHITECTURE



Pascal GIRARD
Alain VULLIEZ

ATELIER AXE

URBANISME

Architecte Urbaniste DUG - Plasticien en environnement DNBA
Architecte Urbaniste DPLG - Expert cour d'appel de Chambéry

35, Grande Rue 74200 THONON LES BAINS

PAYSAGISME

Tél : 04 50 26 11 87
Fax : 04 50 71 29 14

E-mail : atelier.axe@wanadoo.fr