

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

**COMMUNE DE CERVENS**

\_\_\_\_\_ THONON

**agglomération**

**P.L.U.**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**MODIFICATION 2**

**NOTIFICATION**

## **5 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT**

Vu pour être annexé à la  
délibération du Conseil  
Communautaire en date de  
ce jour :

Le

Le Président de THONON  
AGGLOMERATION,  
Jean NEURY

**Urbanistes**

### **PROCEDURES**

PLU approuvé le

**Florence LACHAT & Sandra CACHAT**

## Orientation d'aménagement TERROTET et LES MELIES

### **Secteur « Terrotet », le site :**

L'emprise de l'OA de Terrotet se situe en greffe sur le hameau de Terrotet.

Le centre-village de Cervens se situe à proximité avec notamment le groupe scolaire (environ 500m à vol d'oiseau).

La surface approchée de l'OA Terrotet est d'environ 5'575 m<sup>2</sup> (parcelle ZC31 pp).

Le site de l'OA Terrotet est délimité :

- à l'Ouest par le chemin de Riolland ; et est distant sur cette frange de 65 m des bâtiments de l'exploitation agricole « Au Coudry » ;
- au Nord par un tènement agricole homogène ;
- à l'Est par le noyau d'habitat traditionnel du hameau de Terrotet ;
- au Sud par le chemin de Riolland / chemin de la Boulangerie, avec en vis à vis un lotissement d'habitat pavillonnaire.

Le site est composé d'un pré de fauche et supporte des fruitiers.



Vue aérienne – Hameau de Terrotet  
/ source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

### **Secteur « Les Melies », le site :**

L'emprise de l'OA de Les Melies se situe en contiguïté du chef-lieu de Cervens.

Le centre-village de Cervens se situe à proximité avec notamment le groupe scolaire.

La surface approchée de l'OA Les Melies est d'environ 4'420 m<sup>2</sup> (parcelle ZN73).

Le site de l'OA Les Melies est délimité :

- à l'Ouest par la route de Terrotet ;
- au Nord par le canal des Moises et la zone industrielle de Terrotet;
- à l'Est et au Sud par une zone pavillonnaire.

Le site est composé d'un pré de fauche.



Vue aérienne – LES MELIES  
/ source : [www.geoportail.gouv.fr](http://www.geoportail.gouv.fr)

## **Les objectifs d'aménagement pour les secteurs « Terrotet » et « Les Melies »**

- Optimiser l'espace disponible, en admettant la construction de logements sous la forme d'habitat de type intermédiaire avec une densité moyenne de 25 logements par hectare à maxima, tout en portant une attention particulière à la conservation du caractère rural des lieux, au travers du traitement des espaces extérieurs, y compris collectifs.
- Diversifier les formes urbaines en mettant en place des règles pour une volumétrie d'habitat de type intermédiaire dans une volonté :
  - de tendre vers une réduction de la consommation foncière ;
  - d'offrir un espace de vie extérieur privatif à chaque logement (combinaison de jardins, de terrasses ou de balcons).
- Assurer une desserte sécurisée du site en accroche sur la voie existante.
- Conforter l'armature des espaces collectifs pour l'agrément de l'habitat.

## **Les principes d'aménagement**

### **Accès et desserte**

- accès positionner à titre indicatif au regard des contraintes techniques
- imposer 1 seul accès

#### *Secteur « Terrotet »*

- Un accès est à positionner et à aménager en accroche sur la voie communale : le chemin de Riolland, tel qu'identifié au schéma opposable.
- À partir de cet accès, une voie de desserte interne est à positionner et aménager, et doit permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération, et notamment leurs espaces de stationnement extérieurs, couverts ou souterrains.

#### *Secteur « Les Melies »*

- Un accès est à positionner et à aménager en accroche sur la voie communale : la route de Terrotet, tel qu'identifié au schéma opposable.
- À partir de cet accès, une voie de desserte interne est à positionner et aménager, et doit permettre de desservir l'ensemble des constructions de l'opération, et notamment leurs espaces de stationnement extérieurs, couverts ou souterrains.

### **Mode doux**

- matérialiser le tracé du chemin « Miroirs des eaux »

#### *Secteur « Les Melies »*

- mettre en place un cheminement piéton d'une largeur de 1,50 m

## **Insertion dans le site**

- Afin d'optimiser l'usage de l'espace et d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, ces dernières doivent :
  - démontrer une composition en rapport avec celle de l'environnement bâti ;
  - être organisées afin de regrouper les accès automobile aux constructions et limiter les aménagements de voirie ;
  - avoir un gabarit
    - ne dépassant une hauteur maximale 9 m
    - composé par des unités de construction comprenant entre 3 et 4 logements,
      - soit pour le secteur « Terrotet » un nombre maximal de 4 bâtiments ;
      - soit pour le secteur « Les Melies » un nombre maximal de 3 bâtiments ;
    - Permettant de superposer les logements soit en mitoyenneté verticale soit en mitoyenneté horizontale ;
    - Offrant un espace de vie extérieur privatif à chaque logement (combinaison de jardins, de terrasses ou de balcons) et cherchant à limiter les vis à vis. En tout état de cause la couverture des terrasses et des balcons est obligatoire dans le règlement du PLU

## **Espaces collectifs/privatifs et de stationnement**

- Les espaces collectifs : En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité du futur milieu urbanisé. Les espaces verts doivent aussi contribuer à une gestion "douce" des eaux pluviales. Les haies mono végétales sont proscrites.
- Les espaces privatifs : Concernant l'aménagement des espaces extérieurs privatifs des logements en rez de chaussée :
  - ils doivent être réalisés en matériaux perméables et être plantés,
  - les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables. Les haies mono végétales sont proscrites. En tout état de cause, l'aspect des clôtures doit être en cohérence avec l'article 11.4 du règlement PLU.
- Le stationnement : Les places de stationnement extérieures doivent, sauf contrainte technique, être réalisées en matériaux perméables.
- La voirie : La voie interne de desserte doit être réalisée au sein d'une ambiance verte et éventuellement plantée.

### ***Le programme de constructions :***

L'opération doit permettre la réalisation d'une densité de 25 lgts/ha à maxima soit

- Pour le secteur « Terrotet » : environ 14 logements au maximum sous la forme d'habitat de type intermédiaire.
- Pour le secteur « Les Melies » : environ 11 logements au maximum sous la forme d'habitat de type intermédiaire.

Trois critères essentiels définissent l'habitat de type intermédiaire, posséder à la fois :

- un accès individuel extérieur par logement ;
- un espace extérieur privatif au moins égal au quart de la surface du logement (combinaison de jardins, de terrasses ou de balcons)
- une mitoyenneté verticale et/ ou horizontale ne dépassant pas 9 mètres

Ces 3 critères doivent être renforcés par l'existence d'un espace extérieur privatif des espaces collectifs de qualité. (se reporter à l'article 13 du règlement écrit de la zone AUb. Rappel, il prévoit que l'équivalent de 25% de la surface de plancher à créer en logement soit des espaces collectifs de qualité d'un seul tenant).



