

# COMMUNE DE SERRAVAL

Département de la Haute-Savoie

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 3. Orientations d'aménagement et de programmation

#### DOSSIER D'APPROBATION



Projet arrêté le 30 juillet 2019

Vu pour être annexé à la délibération du  
conseil municipal du 02 mars 2020

Réf. : 17-009

## SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction .....	2
Orientation de mise en valeur de l'environnement et des paysages .....	4
L'intérêt de l'habitat intermédiaire .....	8
L'intérêt de l'Habitat sans voitures .....	8
1. Zone AUm Cœur de village .....	11
2. Zone AUc du Four au Chef-lieu .....	20
3. Zone AUc de la Biole au Chef-lieu .....	23
4. Zones 2AU de la Sauffaz – Secteur Amont et Secteur aval .....	26
5. Synthèse des programmes à destination de logements .....	30

## INTRODUCTION

Le présent document explicite les orientations d'aménagement et de programmation. Il définit les projets de la commune sur cinq secteurs et une OAP sur la thématique de mise en valeur de l'environnement et des paysages

Les orientations d'aménagement et de programmation sont prévues sur les secteurs suivants :

- la zone AU Cœur de village,
- la zone AU du Four au Chef-lieu,
- la zone AU de la Biole au Chef-lieu,
- la zone 2AU de la Sauffaz amont,
- la zone 2AU de la Sauffaz aval.

Des illustrations d'habitat intermédiaire, de quartier sans voitures et de parkings paysagers perméables sont proposées, pour orienter les futurs aménageurs des zones destinées à l'habitat.

### **Rappels juridiques**

#### Article L.151-6 du code de l'urbanisme

*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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées à l'article L. 141-16 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-17.*

#### Article L.151-7 du code de l'urbanisme

*I. - 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, favoriser la densification 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

#### Article R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

#### Article R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

#### Article R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

## ORIENTATION DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DES PAYSAGES

### Intégration des constructions à la pente et gestion des accès

*Au regard de la topographie de certains secteurs, la commune a décidé l'instauration d'une orientation d'aménagement et de programmation visant à favoriser l'intégration des constructions dans la pente et donc leur insertion paysagère et environnementale.*

Les exhaussements et affouillements seront à justifier et devront contribuer à l'insertion des constructions et aménagements dans la pente.

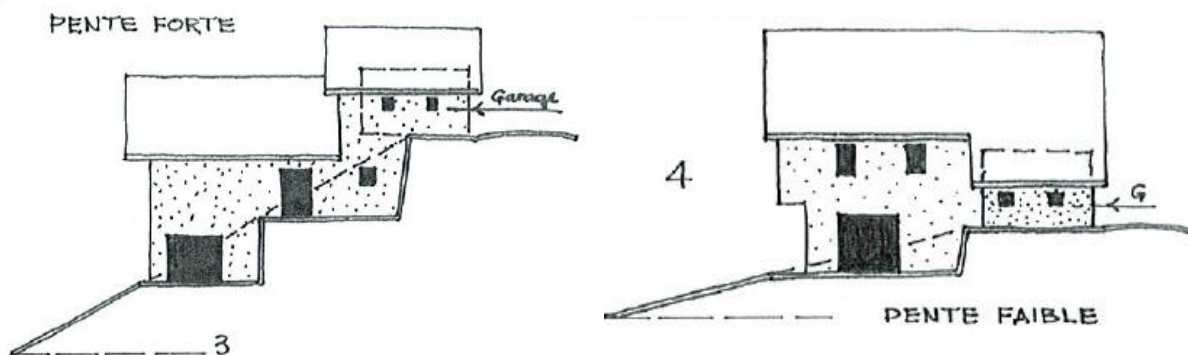
Ainsi, la meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au minimum les mouvements de terre ; la pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

Les constructions s'implanteront dans le terrain selon le schéma ci-dessous.

Figurent ci-dessous quelques principes à respecter dans la mise en œuvre des projets. Il s'agit d'exemples dont les pétitionnaires pourront s'inspirer.

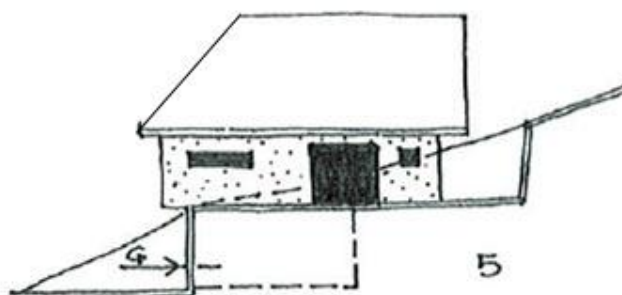
### Principes de création des accès en fonction de la pente et d'intégration à la pente

accès par l'amont



accès par l'aval

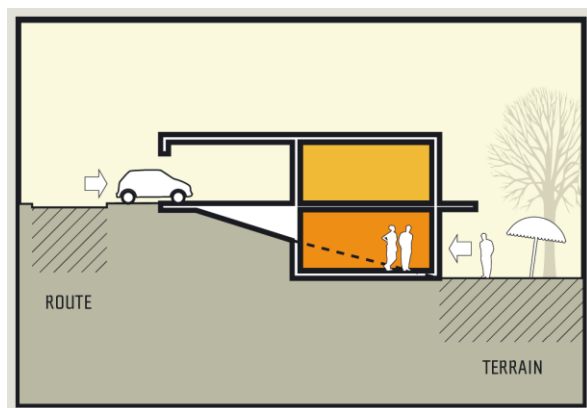
*Situer les garages au plus près des accès*



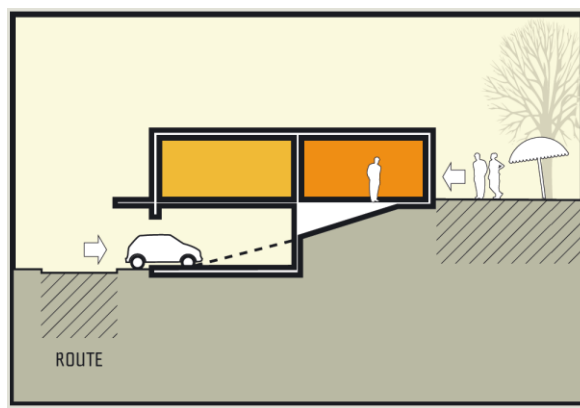
Source : CAUE73 – cahier d'architecture

## Principes de disposition des stationnements par rapport aux voies d'accès

Respecter ces quelques principes permet de réduire les linéaires d'accès, les déblais – remblais et libère de l'espace pour le jardin, par exemple.



Quand la voie publique se situe en haut du terrain, le garage s'installe dans l'un des niveaux supérieurs de la construction.



Quand la voie publique se situe en contrebas du terrain, le garage est positionné en bas de la construction.

Source schéma : PNR Chartreuse et Vercors, *Construire et aménager dans un Parc Naturel Régional, Habiter Ici*, édition 2013.

## Traitement des talus

### Dans tous les cas :

- Equilibrer, dans la mesure du possible, les volumes de déblai et de remblai à l'échelle de la parcelle. Dans le cas d'un volume de déblai supérieur au volume de remblai, l'excédent de terre pourra être régalé sur l'ensemble de la parcelle afin d'éviter la création de reliefs artificiels ou l'évacuation coûteuse des matériaux.
- Eviter les talus de hauteur supérieure à 3 mètres (dénivelé total entre le bas et le haut du talus) ; le cas échéant, étudier la possibilité de terrasses.
- Eviter les enrochements souvent composés de blocs trop imposants (modules supérieurs à 50/70 cm) et de colorimétrie trop claire. Ces derniers ne favorisent pas l'installation d'une végétation (même de type rocaille) à long terme en raison de problèmes d'absence de sol et de surchauffe.
- Proscrire également les talus décors, les murs en pneus et les bâches plastifiées.

### Pour les talus de moins de 1.50 m de hauteur

- Adoucir les angles saillants en tête de talus,
- Respecter une pente maximale de 66 % afin de faciliter la végétalisation,
- Engazonner comme le reste de la parcelle ou ensemercer par un mélange de prairies fleuries spécifiquement adapté aux talus et sols asséchants. L'entretien du



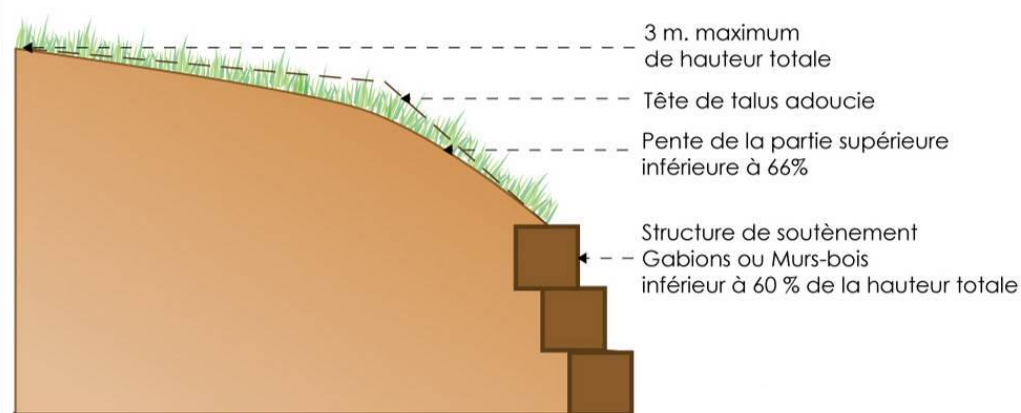
talus pourra être dans ce cas limité à une fauche par an. Des fruitiers de haute-tige ou des arbustes en bosquets correspondent à des plantations arborées complémentaires intéressantes pour la stabilisation des sols.

### Pour les talus de plus de 1.50 m de hauteur

- Stabiliser le bas du talus par un soutènement de type mur en pierres sèches ou mur en pierre maçonnée traditionnel, « mur bois » ou gabions (cf. images ci-dessous) en limitant la hauteur de ce dernier à 60 % de la hauteur totale du talus,
- Traiter la partie supérieure selon les préconisations concernant les talus de moins de 1.50 m.

#### TALUS DE PLUS DE 1,50 m. de haut

*La partie supérieure correspond au traitement d'un talus de moins de 1,50 m.*



### Exemples de murs en pierres traditionnels



### Exemples de talus de soutènement en bois



Source : [dynamique-environnement.com](http://dynamique-environnement.com)

**Exemples de talus décors ou autres structures de soutènement interdits**



## L'INTERET DE L'HABITAT INTERMEDIAIRE

L'habitat intermédiaire est une forme d'habitat entre la maison individuelle et l'immeuble collectif :

- Il se rapproche de la maison individuelle dans le sens où : l'accès à chaque logement est privatif, chaque logement dispose d'un espace extérieur, l'intimité entre les logements est préservée.
- Il se rapproche de l'immeuble collectif dans le sens où : les logements sont sous la forme d'appartements, les logements se superposent, un seul bâtiment rassemble plusieurs logements.

Dans les villages et les espaces ruraux, l'habitat intermédiaire permet de répondre à la nécessité d'économiser du foncier tout en préservant l'engouement de chacun pour l'habitat individuel.

### Ses avantages et potentiels

- Intimité et indépendance de chaque logement préservées
- Accès individualisé pour chaque logement
- Espace extérieur privatif pour chaque logement
- Mutualisation de certains équipements et réduction des coûts de construction
- Forme d'habitat dense et moins consommatrice de foncier
- Diversité des typologies de logements
- Forme urbaine adaptée à la morphologie des villages comme à la ville

## L'INTERET DE L'HABITAT SANS VOITURES

Pour limiter l'impact de l'automobile dans certains quartiers, l'habitat sans voitures se distingue des lotissements traditionnelles dans le sens où :

- La surface dédiée à la voirie est limitée au maximum,
- Le stationnement se fait à des endroits stratégiques sous formes de parkings partagés,
- L'accès à chaque logement se fait à pied grâce à des espaces partagés et végétalisés.

Dans les villages et les espaces ruraux, l'habitat sans voiture permet de répondre à la nécessité de réduire les travaux de voirie tout en préservant l'engouement de chacun pour un cadre de vie naturel et agréable, loin des désagréments liés à l'automobile.

### Ses avantages et potentiels

- Limiter l'impact de la voirie dans les quartiers résidentiels
- Réduction des coûts de construction et d'entretien de la voirie
- Apporter de la convivialité entre les habitants
- Mutualiser certains espaces extérieurs
- Sécuriser l'accès aux logements pour les piétons et les enfants
- Favoriser la plantation d'espèces végétales dans les lieux communs
- Améliorer le cadre de vie

Ci-après, des illustrations de composition ou d'ambiance à rechercher dans la conception des aménagements.

Atelier Wolff Architecte, Logements collectifs et maisons individuelles, Chavanod (74)



Source : [www.caue74.fr](http://www.caue74.fr)

Savioz Fabrizzi Architectes, Résidences du Tunnel, Grimisuat (Suisse)



Source : [www.sf-ar.ch](http://www.sf-ar.ch)



Brière Architectes, Eco-quartier, Marnaz (74)



Source : [www.caue74.fr](http://www.caue74.fr)



Bagard & Luron Architectes, Construction de 11 logements BBC dans la pente, Maxéville  
(54)



Source : [www.bagard-luron.com](http://www.bagard-luron.com)



## 1. ZONE AUM CŒUR DE VILLAGE

En application de l'article R.151-8 du code de l'urbanisme, cette zone ne fait pas l'objet d'un règlement, mais uniquement d'orientations d'aménagement et de programmation. Ces OAP portent sur les éléments définis à l'article R.151-8 et le projet sera à analyser d'un point de vue de compatibilité avec ceux-ci.

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 6 057 m².
- Topographie : terrain en dévers orienté Ouest avec topographie plus marquée dans la courbe formée par la Route du Bouchet-Mont-Charvin.
- Occupation actuelle du sol : espace agricole pâturé et / ou fauché planté de quelques arbres fruitiers.
- Caractéristiques du bâti à proximité : maisons de village anciennes en R+1+C avec toitures à 2 pans à croupes partielles la plupart du temps et comprenant de larges débords. La façade possède une partie basse maçonnée (enduit ou pierres) et une partie haute en bardage bois vertical. Mairie : bâtiment récent en R+1+C avec toiture à 2 pans à croupes totales et comprenant de larges débords. Eglise : bâtiment en pierre maçonnée de grande hauteur avec toitures pentues recouvertes d'ardoises.

### Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'attractivité du Chef-lieu, créer un véritable espace public au cœur du village, permettre l'installation d'un nouveau commerce et proposer de l'habitat aidé.
- Paysage : respecter l'architecture et la volumétrie des constructions environnantes, conserver un cône de vue vers la montagne de Sulens.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui ; assainissement : connexion à un réseau d'assainissement collectif à court terme; électricité : oui.

**Photo 1 : Secteur Cœur de village vu depuis le parking à côté de la Mairie**



**Photo 2 : Secteur Cœur de village vu depuis la RD 162 (Route du Bouchet)**



## **Principes d'aménagement et programme des constructions**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AU, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité (mise en service du réseau d'assainissement collectif prévue en 2021) et suffisant.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé et communal.
- Intervention de la collectivité : oui
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme, dès réalisation de l'assainissement collectif en 2021.
- Mode de déblocage : au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone en commençant par les parcelles situées en face de la Mairie.

### ***1° Programme des constructions et mixité fonctionnelle et sociale***

- Vocation principale de la zone : habitat et commerces.
- Réalisation de 16 à 20 logements, de type intermédiaire et / ou petit collectif, dont :
  - 8 à 10 en accession aidée et / ou location aidée, sur le secteur face à la Mairie, en application de l'article L 151-15 du Code de l'urbanisme, dans un objectif de mixité sociale
  - 8 à 10 sur le périmètre sud
- Des cellules commerciales (par exemple : restaurant et/ou artisanat et commerce de détail de type épicerie) ou locaux d'activités compatibles avec la préservation de la qualité du cadre de vie du centre du village (commerce et activité de service) seront créées en rez-de-chaussée du bâtiment le plus proche de l'espace public aménagé, en application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, dans un objectif de mixité fonctionnelle. Des commerces et/ou activités de service pourront également trouver place dans le bâtiment situé au sud.

### ***2° Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère***

#### **Composition de l'aménagement**

- Accès : selon schéma, création de voiries internes à la zone depuis la RD 12 et depuis la RD 162 (Route du Bouchet).
- La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.
- L'implantation des constructions se fera en amont des voiries créées avec des placettes de retournement. L'architecture des bâtiments devra rappeler celle des bâtisses anciennes du village et la typologie des logements (surface et nombre de pièces) sera variée.
- Aménagement d'un espace public paysager (minimum 1 000 m<sup>2</sup>) au cœur du village et en bordure de la route, compatible avec l'organisation de fêtes villageoises et répondant aux problématiques de stationnement (création d'environ 30 places de parking : 2 places par logement et 10 places pour les commerces). Une attention particulière devra être apportée à l'intégration des aménagements et à la mise en



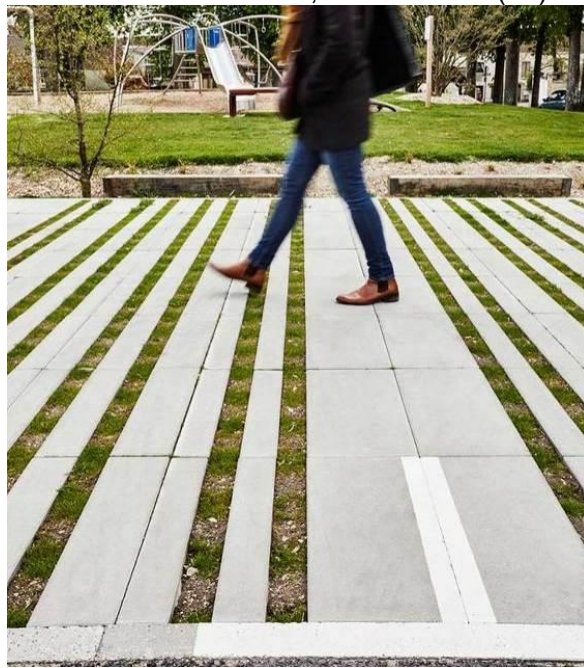
œuvre de procédés techniques visant à limiter l'imperméabilisation du sol, notamment des places de stationnement. Voir exemples ci-dessous.

#### La Compagnie du Paysage, Honfleur Normandie Outlet, Honfleur (14)



Source : [www.compagniedupaysage.com](http://www.compagniedupaysage.com)

#### Espace Libre, Aménagement de la Place de la Mairie et de ses abords, Guitrancourt (78)



Source : [www.espace-libre.fr](http://www.espace-libre.fr)

- L'extrémité Nord de l'opération devra être aménagée en verger public (minimum 800 m<sup>2</sup>) qui sera protégé au titre des éléments de paysage remarquables, en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme. La conception et l'aménagement du verger permettront l'installation de mobiliers de loisirs et de détente (par exemple : jeux pour enfants, structures ludiques, tables de pique-nique, bancs...) adaptés au caractère rural et villageois de Serraval. Des éléments pédagogiques, en lien avec la Maison de la Pomme et du Biscantin pourront également y trouver place.



### Ambiances et aménagements de vergers publics souhaités

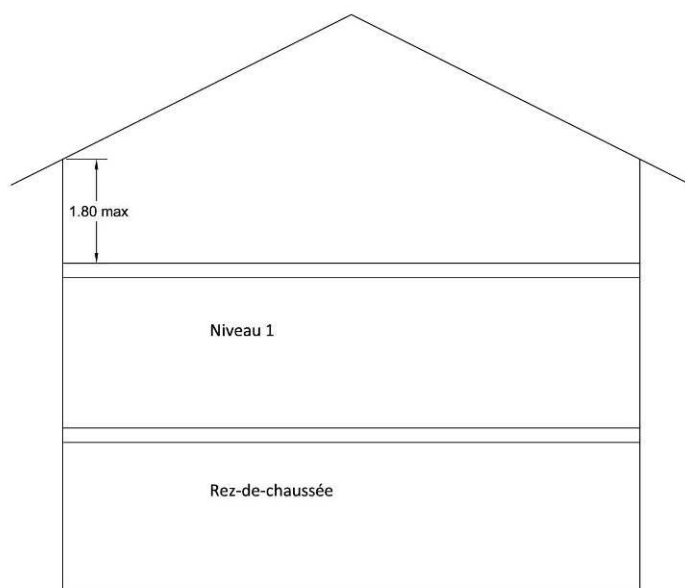


### Exemples de jeux et structures ludiques souhaités



### Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1+combles aménagés ou aménageables. Pour être considérés comme combles, la hauteur de la sablière du dernier niveau doit rester inférieure ou égale à 1,80 mètre par rapport au niveau du plancher (cf. schéma).



### Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation des constructions sera fonction des besoins de circulation et de sécurité.

### Insertion architecturale

La volumétrie des constructions rappellera celle du bâti ancien : forme simple, adaptée à la pente. Le terrain naturel sera reconstitué au mieux autour des constructions.

#### Aspect des façades

Les matériaux prévus pour être enduits ou recouverts d'un parement devront l'être. Les couleurs vives sont autorisées uniquement pour souligner des éléments ponctuels. Les couleurs des façades seront choisies dans le nuancier joint en annexe du règlement.

Au minimum, le tiers supérieur de la façade pignon sera d'aspect et couleur bois (teinte choisie dans le nuancier en annexe du règlement).

Les constructions d'aspect rondin ou à l'architecture régionale non locale (ex. maison à colombage) sont interdites.

Dans le cas d'un habillage pierre, celle-ci devra avoir l'aspect de la pierre locale.

#### **Aspect à éviter**



#### **Aspect à rechercher**





### Aspect des toitures

Dans le cas de toiture à deux pans ou plus, l'implantation et l'orientation de la construction seront en harmonie avec les constructions alentours.

Les couvertures d'aspect tavaillons, ancelles et lauze sont interdites.

Les toitures seront d'une teinte en harmonie avec celle des constructions de l'ensemble du secteur, à l'exception des ouvertures de toit, des structures transparentes, des panneaux liés aux énergies solaires et des toitures végétalisées.

### Aspect des clôtures

Rappel : les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sont souvent absentes dans le paysage de Serraval. Elles sont remplacées par des éléments filtrants tels que des murets, des plantations, des jardins,...

Les clôtures autorisées sont les suivantes :

- dispositif à claire-voie d'aspect bois ou grillage à torsion de couleur grise. Hauteur maximale : 1,30 m (hors mur de soutènement)
- mur bahut de 0,60 m maximum + autre dispositif à claire-voie d'aspect bois ou grillage à torsion de couleur grise. Hauteur maximale de l'ensemble de la clôture : 1,30 m (hors mur de soutènement)



Le long des voies de circulation et à proximité des carrefours et accès, elles ne devront pas créer une gêne pour la circulation en diminuant la visibilité, notamment. Sur ces linéaires, leur hauteur pourra être limitée à 0,80 m.

Les brise vues (ex. bâches, canisses, panneaux pleins...) sont interdits sur les limites de propriété.

### **3° Qualité environnementale et prévention des risques**

Il est préconisé de couvrir une part des besoins énergétiques du projet (eau chaude sanitaire, chauffage, rafraîchissement / électricité,...) par des énergies renouvelables (solaire, biomasse – ex. bois, géothermie). Ces équipements devront faire l'objet d'une bonne insertion architecturale et paysagère.

Voir OAP thématiques « Orientation de mise en valeur de l'environnement et des paysages » pour l'insertion des constructions dans la pente et la gestion des talus.

Les espaces libres non destinés à la voirie, au stationnement, au déplacement ou à la construction seront traités en espace vert.

Il est préconisé de traiter les surfaces de stationnement et les cheminements piétons avec un revêtement perméable. (cf. ci-dessus)

D'après le PER (Plan d'Exposition aux Risques), le secteur est dans un périmètre « sans risque prévisible ».

### **4° Besoins en matière de stationnement, y compris vélos**

#### Stationnement des véhicules légers

Sur la partie nord de l'opération, une trentaine de places sera prévues : 16 à 20, soit deux par logement, plus une dizaine pour les commerces et artisans.

Sur la partie sud de l'opération, au minimum 2 places par logement seront prévues, plus des places pour les commerces et artisans le cas échéant en nombre suffisant.

#### Stationnement des vélos

Un local spécifique, ou un emplacement clos et couvert, réservé au stationnement des deux roues non motorisés, devra être réalisé pour toute construction comprenant quatre logements ou plus et pour toute construction de 50 m<sup>2</sup> ou plus de surface de plancher à destination de bureau.

Ce local doit être

- Accessible (accès à niveau ou à plan incliné) et fonctionnel
- Equipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres et d'une prise électrique minimum permettant la recharge des Vélos à Assistance Electrique.



Destination et nombre de places requises :

- 1 place par logement
- 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher destinés au bureau.

### **5° Desserte par les transports en commun**

Aucune ligne de bus, à l'exception du transport scolaire, ne dessert le village de Serraval.  
Aucun aménagement n'est par conséquent à prévoir.

### **6° Desserte des terrains par les voies et réseaux**

L'accès au bâtiment nord se fera par la route départementale 12 reliant St Ferréol à Thônes et celui au bâtiment sud par la RD162 (route du Bouchet).

Les constructions le nécessitant seront raccordées aux réseaux d'eau potable et des eaux usées. Le réseau des eaux usées sera amené par la commune sur le site en 2021.

Le raccordement aux réseaux secs se fera en souterrain.

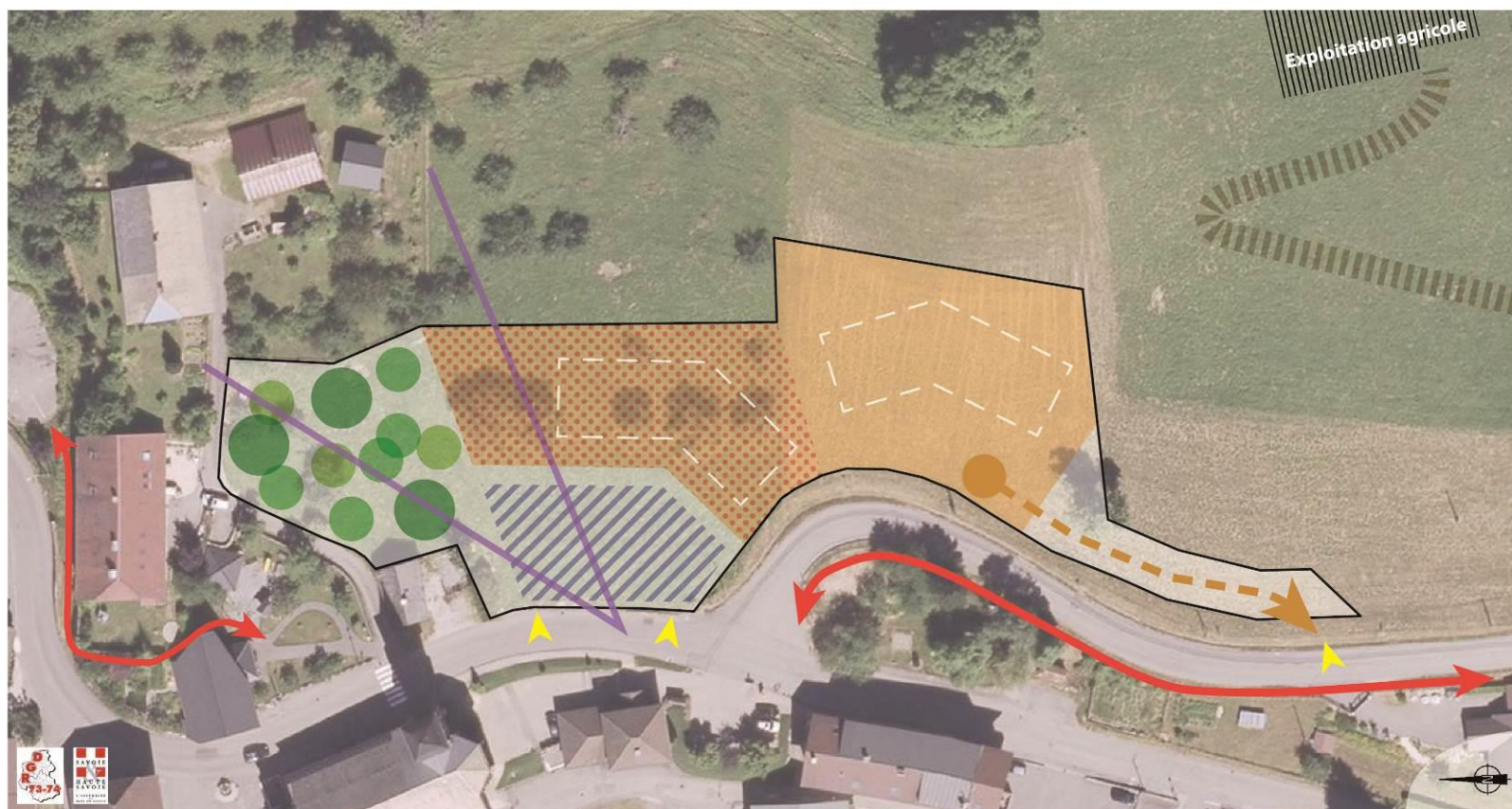
Une réflexion sera menée sur la gestion des eaux pluviales, afin d'en limiter ou gérer le ruissellement à l'aval de l'opération.

Toute création de surface imperméable doit être accompagnée d'un dispositif de gestion des eaux pluviales qui assure leur collecte (chênes, gouttières, canalisations). L'infiltration sur le terrain d'assiette du projet est obligatoire, sauf contrainte technique à démontrer. Le cas échéant, un équipement de rétention sera mis en place avant rejet dans un exutoire (ruisseau ou réseau).

Des mesures ayant pour objectif de ne pas aggraver les conditions d'écoulement des eaux pluviales en aval des nouveaux aménagements peuvent être prises, par la mise en œuvre de dispositifs, soit (liste non exhaustive) :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses végétalisées ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins ;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - au niveau de la voirie : extension latérales de la voirie (fossés, noues),
  - au niveau du quartier : stockage des eaux dans des bassins, puis infiltration dans le sol (bassins d'infiltration) de préférence, ou évacuation vers un exutoire de surface si l'infiltration n'est techniquement pas possible.

Figure 1 : Orientation d'Aménagement et de Programmation du Cœur de village



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

□ Périmètre de l'OAP

▲ Accès

➡ Voirie de desserte avec placette de retournement à créer

↔ Liaison piétonne à créer

◁ Cône de vue à préserver vers la montagne de Sulens

🌳 Verger à conserver ou reconstituer

▨ Place publique paysagère également zone de stationnement

■ Zone d'implantation du bâti (habitat intermédiaire et / ou petit collectif)

▤ Secteur dans lequel la mixité sociale et fonctionnelle est obligatoire

□ Hypothèse d'implantation du bâti

## 2. ZONE AUC DU FOUR AU CHEF-LIEU

### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 1 240 m².
- Topographie : terrain en pente vers l'Ouest.
- Occupation actuelle du sol : jardin d'agrément et verger.
- Caractéristiques du bâti à proximité : maisons de villages anciennes de taille moyenne et importante en R+1+C avec toitures à 2 pans généralement à croupes totales et comprenant de larges débords. La façade possède une partie basse maçonnée (enduit ou pierres) et une partie haute parfois en bardage bois vertical. Mairie : bâtiment récent en R+1+C (+ sous-sol aménagé en bibliothèque et accessible depuis le bas) avec toiture à 2 pans à croupes totales et comprenant de larges débords. Eglise : bâtiment en pierre maçonnée de grande hauteur avec toitures pentues recouvertes d'ardoises.

### Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'urbanisation du Chef-lieu et diversifier l'offre de logements.
- Paysage : respecter l'architecture et la volumétrie des constructions environnantes.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui ; assainissement : connexion à un réseau d'assainissement collectif à court terme; électricité : oui.

**Photo 3 : Secteur du Four vu depuis la voie communale**



**Photo 4 : Secteur du Four vu depuis la voie communale**








**Principes d'aménagement et programme de logements**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AU, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité (mise en service du réseau d'assainissement collectif prévue en 2021) et suffisant.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme, dès réalisation de l'assainissement collectif en 2021.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 3 à 4 logements, sous forme d'habitat intermédiaire ou petit collectif.
- Hauteur maximale des constructions : R+1+C.
- Accès : selon schéma, création d'une voirie interne à la zone depuis la voie existante (Voie communale n°6).
- La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.
- La conception favorisera la création de places de stationnement en amont de la parcelle à proximité directe de la voie communale pour limiter l'emprise de voirie.
- Les abords immédiats du four communal devront être aménagés en espace vert afin de préserver l'insertion paysagère de cet élément du patrimoine culturel de Serraval.



**Figure 2 : Orientation d'Aménagement et de Programmation du Four**

La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- |   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP                            |  | Espace vert à conserver ou à reconstituer autour du four               |
|  | Accès   |  | Zone d'implantation du bâti (habitat intermédiaire ou petit collectif) |
|  | Implantation des stationnements à privilégier |   |  |



### 3. ZONE AUC DE LA BIOLE AU CHEF-LIEU

#### Caractéristiques actuelles du site

- Surface : 6 021 m².
- Topographie : terrain en pente vers l'Ouest, en contrebas de la RD 162 (Route du Bouchet).
- Occupation actuelle du sol : espace agricole pâturé et / ou fauché.
- Caractéristiques du bâti à proximité : maisons anciennes et chalet récent en R+1+C avec toitures à 2 pans parfois à croupes totales et comprenant de larges débords. La façade possède une partie basse maçonnée (enduit ou pierres) et une partie haute parfois en bardage bois vertical ou la construction est en ossature bois poteau-poutre. Les constructions anciennes sont de taille importante du fait de leur ancienne fonction mixte (logement des animaux, habitat et stockage du fourrage) ou d'accueil de l'ancienne école.

#### Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'urbanisation d'un secteur résidentiel et proposer une typologie diversifiée d'habitat à proximité du centre du Chef-lieu et des équipements et services.
- Paysage : respecter l'architecture environnante.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui ; assainissement : connexion à un réseau d'assainissement collectif à court terme ; électricité : oui.

**Photo 5 : Secteur de la Biole vu depuis l'amont**

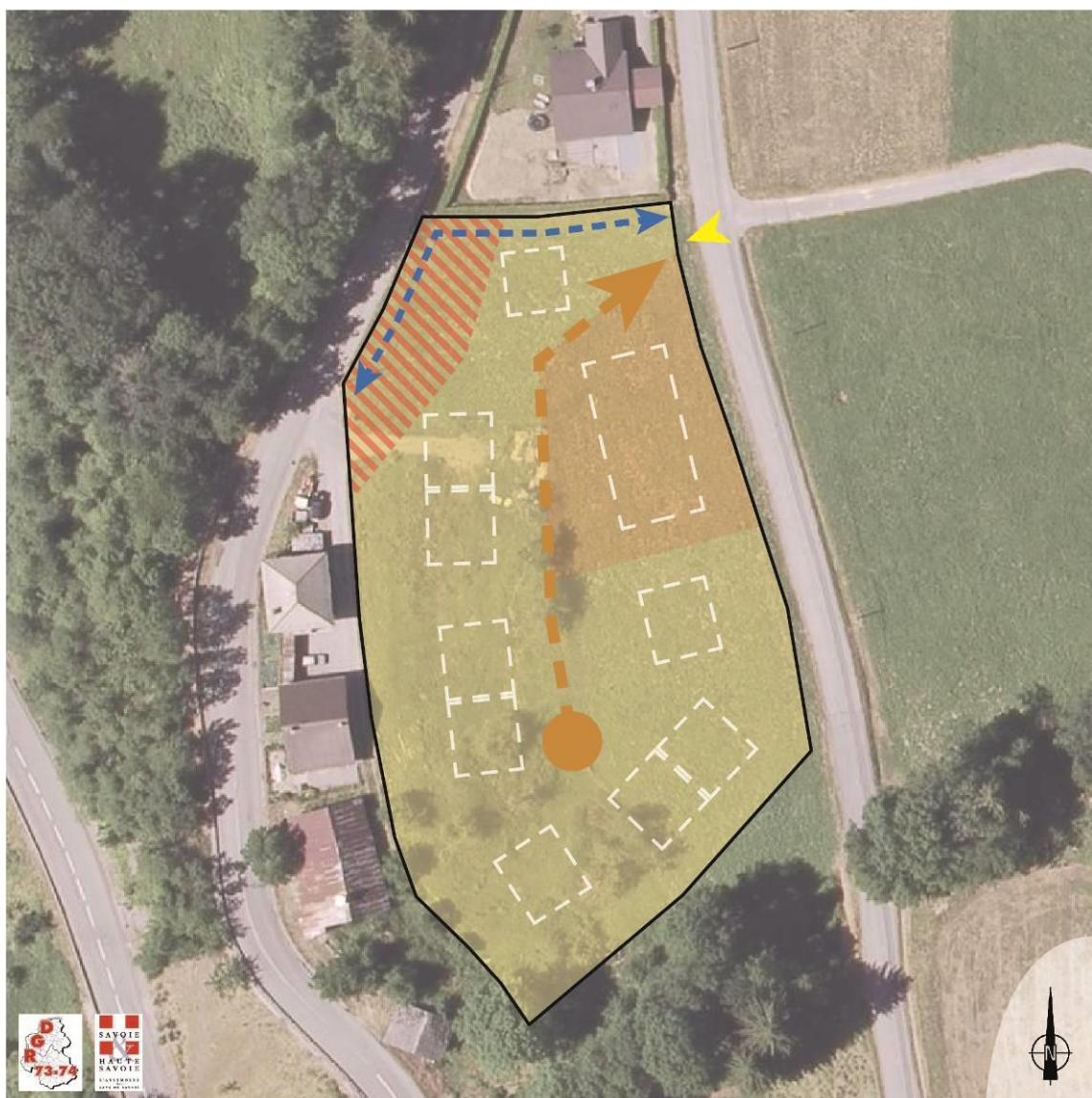


**Photo 6 : Secteur de la Biole vu depuis l'aval**



## **Principes d'aménagement et programme de logements**

- Classement au plan de zonage : A Urbaniser AU, car l'ensemble des réseaux est présent à proximité (mise en service du réseau d'assainissement collectif prévue en 2021) et suffisant.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : non.
- Echéance d'urbanisation : possible à court terme, dès réalisation de l'assainissement collectif en 2021.
- Mode de déblocage : une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.
- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 11 à 13 logements : habitat pavillonnaire et / ou mitoyen et / ou intermédiaire. Le cas échéant, les logements intermédiaires seront préférentiellement implantés en amont de la parcelle (voir schéma : zone d'implantation donnée à titre indicatif).
- Hauteur maximale des constructions : R+1+C.
- Accès : selon schéma, création d'une voirie interne à la zone depuis la RD 162 (Route du Bouchet). Pour des raisons de sécurité une sortie unique pour toute l'opération sera autorisée sur la RD 162, de préférence à l'angle Nord-Est de la zone.
- La conception de l'opération favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.
- L'architecture des bâtiments et la typologie des logements seront variées.
- L'aménagement devra prévoir la réalisation d'un cheminement piéton en limite Nord de l'opération notamment à destination des habitants des maisons existantes à l'aval de la zone.
- Le projet devra prendre en compte les risques naturels identifiés par le Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles annexé au PLU. En particulier, aucune construction ne sera prévue sur la zone rouge 89X du PER et reportée sur le schéma ci-après.

**Figure 3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Biole au Chef-lieu**

La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- |  |  |
|--|--|
| Périmètre de l'OAP                                       | Zone inconstructible en raison d'un risque fort identifié par le PER           |
| Accès  | Zone d'implantation du bâti (habitat intermédiaire ou petit collectif)         |
| Voirie de desserte avec placette de retournement à créer | Zone d'implantation du bâti (habitat individuel pavillonnaire et / ou mitoyen) |
| Liaison piétonne à créer                                 | Hypothèse d'implantation du bâti   |

#### 4. ZONES 2AU DE LA SAUFFAZ – SECTEUR AMONT ET SECTEUR AVAL

##### Caractéristiques actuelles des sites

###### SECTEUR AVAL

- Surface : 4 687 m<sup>2</sup>.
- Topographie : terrain en pente vers le Sud-Est.
- Occupation actuelle du sol : plate-forme de dépôts divers, pré pâturé et bosquet d'arbres.

###### SECTEUR AMONT

- Surface : 3 276 m<sup>2</sup> (surface utile : 2 855 m<sup>2</sup>).
- Topographie : terrain en pente vers l'Est surplombant la voie communale de la Sauffaz.
- Occupation actuelle du sol : jardin d'agrément, pré pâturé et bosquet d'arbres.

- Caractéristiques du bâti à proximité : maisons anciennes et chalets récents en R+1+C avec toitures à 2 pans parfois à croupes partielles et comprenant de larges débords. La façade possède une partie basse maçonnée (enduit ou pierres) et une partie haute en bardage bois vertical ou la construction est en ossature bois poteau-poutre ou madriers. Les constructions anciennes sont de taille importante du fait de leur ancienne fonction mixte (logement des animaux, habitat et stockage du fourrage).

##### Enjeux

- Urbanisme : renforcer l'urbanisation d'un hameau important qui sera relié à moyen ou long terme à un réseau d'assainissement collectif. Proposer une typologie diversifiée d'habitat et des formes bâties plus denses.
- Paysage : respecter l'architecture et la volumétrie des constructions environnantes.
- Equipements à proximité immédiate : AEP : oui ; assainissement : connexion à un réseau d'assainissement collectif à moyen ou long terme ; électricité : oui.



**Photo 7 : Accès depuis la voie communale n°2 à l'angle Sud-Ouest du secteur de la Sauffaz aval**



**Photo 8 : Accès depuis la voie communale n°2 à l'angle Nord-Ouest du secteur de la Sauffaz aval**



**Photo 9 : Secteur de la Sauffaz amont vu depuis la voie communale n°2**



**Photo 10 : Secteur de la Sauffaz amont vu depuis la voie communale n°2**





## **Principes d'aménagement et programme de logements**

- Classements au plan de zonage : A Urbaniser stricte (2AU), étant donné que le réseau d'assainissement n'est prévu qu'à moyen ou long terme dans ce hameau et que la ressource en eau doit être confortée.
- Caractéristiques du foncier : parcellaire privé.
- Intervention de la collectivité : à définir lors de l'ouverture à l'urbanisation.
- Echéance d'urbanisation : à moyen ou long terme, une fois les réseaux d'assainissement réalisés et après ajustement du PLU pour ouvrir les zones à l'urbanisation
- Mode de déblocage : à définir lors de l'ouverture à l'urbanisation.

### **SECTEUR AVAL**

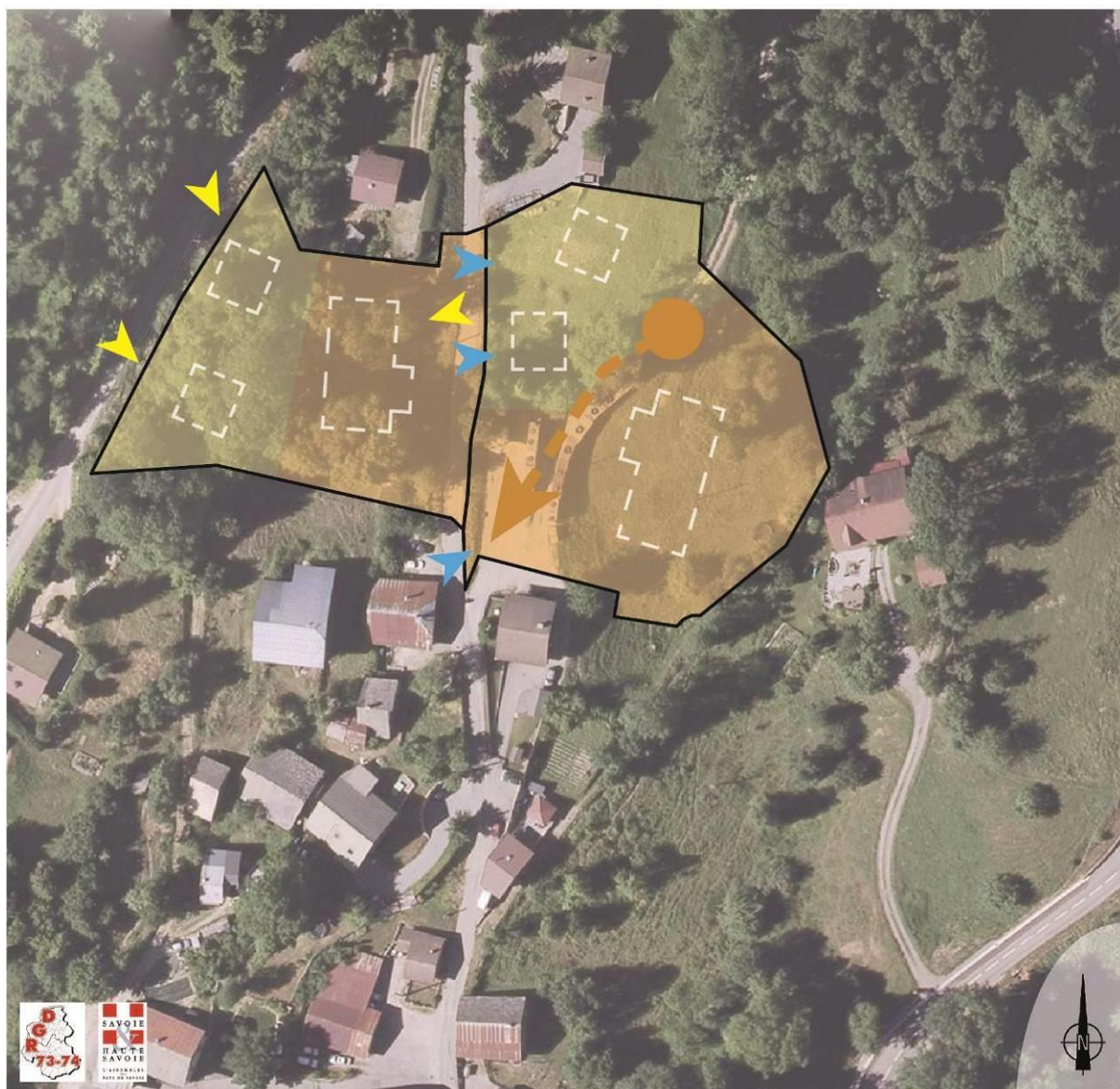
- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 6 à 8 logements, sous forme d'habitat individuel et d'habitat intermédiaire ou collectif.
- Hauteur maximale des constructions : R+1+C voire R+2+C pour le bâtiment d'habitat intermédiaire ou collectif prévu à l'aval de la zone.
- Accès : selon schéma, directement depuis la voie communale et création d'une voirie interne à la zone avec placette de retournement.

### **SECTEUR AMONT**





- Vocation principale de la zone : habitat.
- Réalisation de 4 à 5 logements, sous forme d'habitat individuel et d'habitat intermédiaire ou collectif.
- Hauteur maximale des constructions : R+1+C.
- Accès : selon schéma, directement depuis les voies communales en amont ou en aval du secteur.

- La conception des opérations favorisera l'ensoleillement naturel du bâti et tiendra compte, dans la mesure du possible, des ombres portées.
- L'architecture des bâtiments et la typologie des logements seront variées.
- Les stationnements des logements seront réalisés au plus près de la voie communale pour limiter l'emprise de la voirie interne à la zone.

**Figure 4 : Orientations d'Aménagement et de Programmation de la Sauffaz – Secteur amont et Secteur aval**



La représentation graphique est donnée à titre de principe et n'a pas vocation à positionner précisément les équipements et constructions.

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | Périmètre de l'OAP                                       |  | Zone d'implantation du bâti (habitat intermédiaire ou petit collectif)         |
|  | Accès possibles secteur aval                             |  | Zone d'implantation du bâti (habitat individuel pavillonnaire et / ou mitoyen) |
|  | Accès possibles secteur amont                            |  | Hypothèse d'implantation du bâti   |
|  | Voirie de desserte avec placette de retournement à créer |   |  |

## 5. SYNTHÈSE DES PROGRAMMES À DESTINATION DE LOGEMENTS

Classement au zonage	Secteur	Surface	Nombre de logements		Densité	
			Hypothèse basse	Hypothèse haute	Hypothèse basse	Hypothèse haute
AUm	Cœur de village	6 057	16	20	26.4	33.0
AUc	Le Four	1 240	3	4	24.2	32.3
AUc	La Biole	6 021	11	13	18.3	21.6
2AU	La Sauffaz aval	4 687	6	8	12.8	17.1
2AU	La Sauffaz amont	2 855	4	5	14.0	17.5
<b>TOTAL</b>			40	50	19.2	24.0