

## 2.6.1 CARACTERISTIQUES FONCIERES : ZONE VILLA

### EVOLUTION RECENTE - POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET LOCALISATION

Cette planche apporte les indications nécessaires à une meilleure connaissance de l'évolution du domaine bâti en zone villa et révèle quelques spécificités sur la nature foncière des parcelles constructibles.

Une observation des constructions réalisées ces vingt-cinq dernières années permet de constater que l'urbanisation de la zone s'est faite extrêmement rapidement. L'essentiel des nouvelles maisons se concentre le long de la route d'Hermance, en aval de celle-ci entre la frontière communale d'Anières et le Nant du Moulin et en amont de depuis le chemin de la Chapelle (principalement le long du chemin des Clos), sur des terrains en retrait du lac et divisés de façon à créer des petites parcelles de 800 à 1000 m<sup>2</sup>.

La localisation des secteurs libres de construction, peu densifiés ou totalement construits est reportée de façon exhaustive, avec l'indication des surfaces des parcelles en zone villa peu ou pas construites. Dans les grandes lignes, il émerge de cette cartographie qu'environ le tiers de la zone villa (env. 10,9 ha) est densifiée, que la quart (env. 7,7ha) est construit mais avec une faible densité et que le solde (env. 13,4 ha) est libre de toute construction ou constitué des parties non construites des grands domaines.



*Le domaine de la Baronne*



*Le domaine des Tuilières*



*Secteurs en zone villa encore libres de construction : entrée sud du village, coteau en amont de la route d'Hermance*

L'évolution parcellaire générale actuelle tend à une subdivision des grandes propriétés. Le relevé des propriétaires des différentes parcelles et des surfaces de ces dernières permet de cerner les entités foncières et leur taille. Il en ressort que trois importants domaines (Baronne, Fondation Brocher, Tuilière), en bonne partie non construits et sis au bord du lac, totalisant à eux seuls le quart (env. 8,2ha) de la zone villa communale et environ 40% du potentiel encore constructible de celle-ci. Nous noterons cependant (voir planches 2.3.1 et 2.3.2) que ces trois entités font l'objet de mesures de sauvegarde qui en diminuent partiellement le potentiel de densification.



*Villas mitoyennes au chemin de la Chapelle*



*Constructions récentes le long du chemin des Clos*



*Constructions récentes à la route d'Hermance (périmètre de l'étude sectorielle communale)*

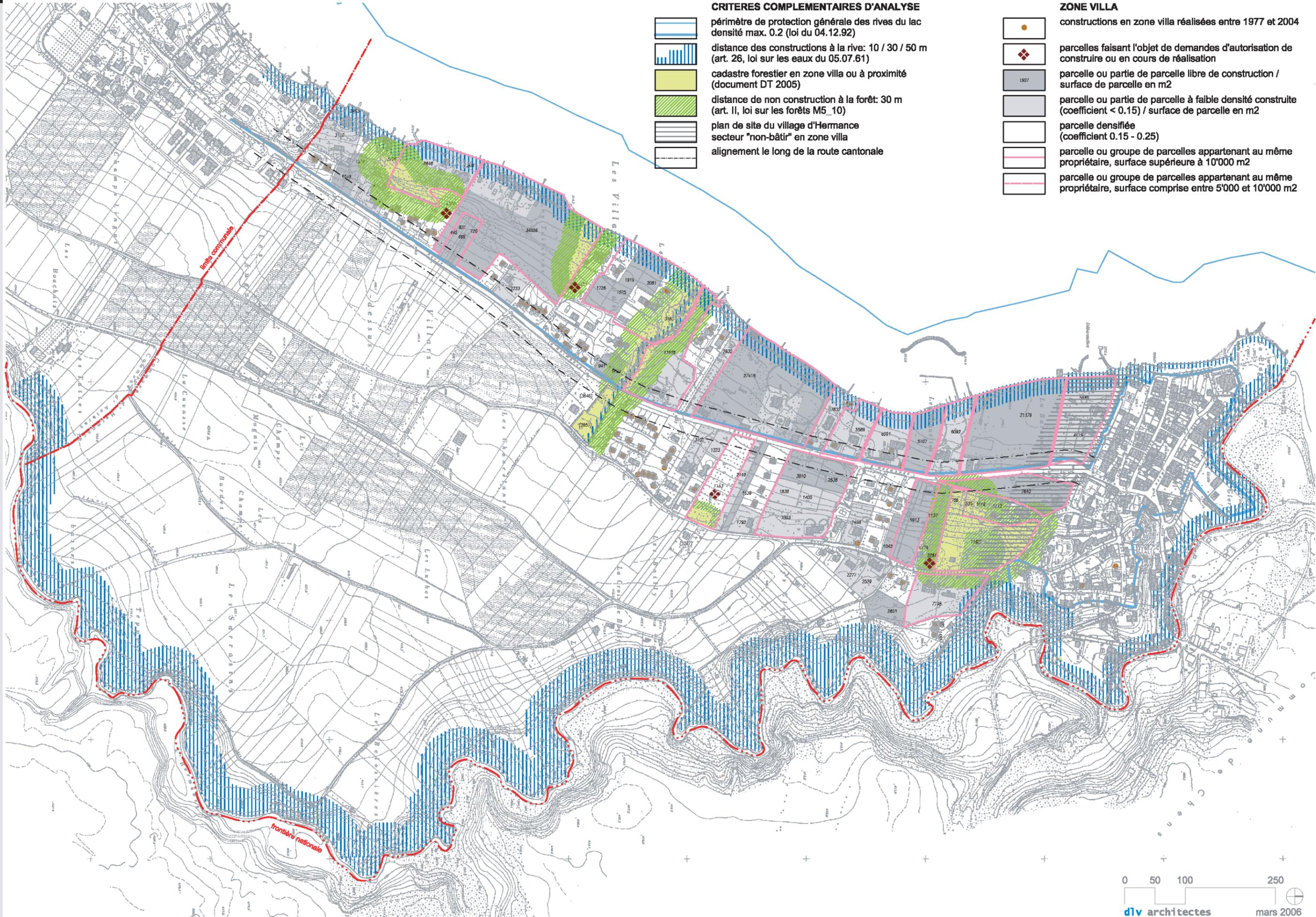
Cette brève analyse permet d'avancer que la maîtrise du développement à venir du solde de la zone villa non construite, d'une grande substance morphologique et paysagère, est certainement l'un des enjeux de l'aménagement communal de ces dix prochaines années.

Une cartographie du potentiel d'évolution foncier de la commune d'Hermance serait incomplète sans un report de deux notions issues des outils de protection en vigueur, à savoir les limites de non-construction selon la loi sur les eaux (30 mètres à la rive du lac, 30-50 mètres à l'axe de l'Hermance) et la zone "non-aedificandi" (surface sans droit à bâtir) du plan de site du village d'Hermance.

Par ailleurs, nous rappellerons ici que la densité maximum autorisée dans le périmètre de protection des rives du lac est de 0,2 et que l'alignement à l'axe de la route cantonale est de 25 mètres.

Enfin, le report du cadastre forestier selon le document du DT de janvier 2005 a des incidences ponctuelles sur le potentiel foncier de certaines parcelles avec le passage "de facto" d'importantes surfaces actuellement constructibles en zone des bois et forêts. De plus, l'application de la loi sur les forêts (pas de constructions à moins de 30 mètres de la lisière) a pour conséquence des impossibilités de construire parfois jusque sur des terrains éloignés et pas forcément touchés directement par l'évolution du cadastre forestier.

**CARACTERISTIQUES FONCIERES : ZONE VILLA**  
**EVOLUTION RECENTE, POTENTIEL CONSTRUCTIBLE ET LOCALISATION**



- CRITERES COMPLEMENTAIRES D'ANALYSE**
-  périmètre de protection générale des rives du lac densité max. 0.2 (loi du 04.12.92)
  -  distance des constructions à la rive: 10 / 30 / 50 m (art. 26, loi sur les eaux du 05.07.61)
  -  cadastre forestier en zone villa ou à proximité (document DT 2005)
  -  distance de non construction à la forêt: 30 m (art. II, loi sur les forêts M5\_10)
  -  plan de site du village d'Hermance secteur "non-bâti" en zone villa
  -  alignement le long de la route cantonale

- ZONE VILLA**
-  constructions en zone villa réalisées entre 1977 et 2004
  -  parcelles faisant l'objet de demandes d'autorisation de construire ou en cours de réalisation
  -  parcelle ou partie de parcelle libre de construction / surface de parcelle en m<sup>2</sup>
  -  parcelle ou partie de parcelle à faible densité construite (coefficient < 0.15) / surface de parcelle en m<sup>2</sup>
  -  parcelle densifiée (coefficient 0.15 - 0.25)
  -  parcelle ou groupe de parcelles appartenant au même propriétaire, surface supérieure à 10'000 m<sup>2</sup>
  -  parcelle ou groupe de parcelles appartenant au même propriétaire, surface comprise entre 5'000 et 10'000 m<sup>2</sup>