

OBJECTIF

Général: Donner les lignes directrices d'aménagement du secteur.
Repérer les périmètres potentiels de développement du bâti.
Révéler et mettre en évidence les spécificités morphologiques et spatiales du lieu.
Préserver les dégagements sur le lac et l'autonomie formelle du bourg.

CONTRAINTES / CONFLITS / INTERETS

Dérogation ponctuelle à la contrainte de non bâtir du plan de site du village d'Hermance
Recommandations ISOS de non bâtir, distances de non construction à la forêt
Parcelles en partie en mains privées sur les terrains considérés

**AMENAGEMENT DE L'ENTREE
SUD DU VILLAGE****IDENTIFICATION****Thème**

Cadre bâti et urbanisation

Localisation

De part et d'autre de la route d'Hermance, en zone 5 (villa)

Statut légal

Zone 5 (villa)

En partie dans le périmètre plan de site du village d'Hermance

En partie dans le périmètre protection générale des rives du lac

Relation avec

Fiches 5.22, 5.23, 5.25, 5.43, 5.61, 5.62, 5.63

MESURES**Engagées**

Reflexions sur la morphologie construite entre bourg classé et zone villa

Concertation avec les propriétaires concernés

Proposées

Poursuite de la concertation avec les propriétaires

Initier un ou des plans de site, voir études d'aménagement sectoriel

Etablir un ou des avant projets et déposer en demande de renseignement

Mener une politique d'achat ou d'échange de terrain

PROCESSUS**Instances concernées**

Autorités communales

Direction de l'aménagement (DT)

Service du patrimoine et des sites (DTCI)

Propriétaires privés

État de la coordination

En cours

Échéance réalisation

1 - 15 ans

Coût

Non évalué

Adoption de la fiche

Commune: / Conseil d'Etat:

REFERENCE

Plan directeur cantonal, projets et mesures 2.02, 2.03, 4.07, 4.08

SITUATION

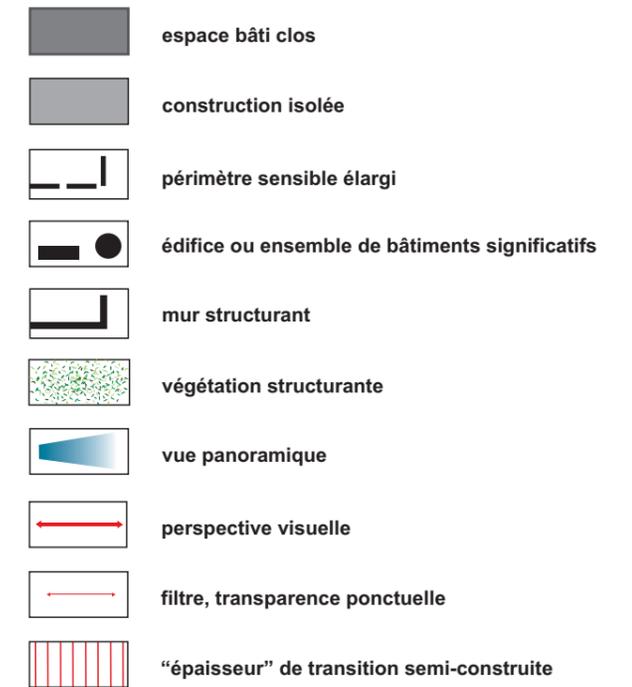
L'entrée sud du village d'Hermance constitue l'un des principaux points de réflexion à propos de l'aménagement communal de ces quinze prochaines années. Ce secteur en zone villa n'est que partiellement régi par le plan de site dont la limite est ici des plus arbitraires.

Le traitement de la périphérie du village, en particulier celle de son flanc sud, doit s'inscrire dans une vision d'ensemble où les notions de topographie, de silhouette, d'ensembles construits et naturels, d'enchaînement d'espaces et de parcours, de droits à bâtir et de besoins fonctionnels doivent être maîtrisés à plus large échelle.

Les autorités hermançoises, consciente des enjeux spatiaux, formels et sociaux sous jacents au développement de cette partie du territoire (un noyau historique qui veut continuer à vivre et qui géographiquement ne peut se développer que sur un côté), ont acquis il y a de nombreuses années une parcelle dans ce secteur en zone villa. L'usage actuel de ce terrain en parking à ciel ouvert est provisoire, car insatisfaisant aussi bien en termes de qualité paysagère que de rentabilité foncière. La commune souhaite aujourd'hui mettre en valeur ce lieu, dans une réflexion générale à laquelle seraient associés les principaux propriétaires également concernés par ce périmètre sensible.

L'objectif de cette fiche est de faire émerger les grandes lignes des enjeux de ce lieu "stratégique" à l'échelle d'un périmètre élargi. Celui-ci inclut la parcelle communale, les domaines de "La Baronne" et des Pâquettes et un ensemble de parcelles étroites et non construites situées entre la route d'Hermance et la route de Chevrens, parcelles qui elles aussi participent à l'effet de "tampon" entre la zone villa et le village historique.





COMMENTAIRES

L'entrée sud du village d'Hermance, que cela soit par la route d'Hermance ou la route de Chevrens, est caractérisée par deux exceptionnelles percées visuelles vers le lac. Ces panoramas participent fondamentalement à la mise en évidence du bourg médiéval vers lequel on s'approche en ralentissant. L'espace boisé du secteur des Murets et, dans une moindre mesure, l'arborisation entre le lac et la propriété "Les Pâquettes" participent également à l'effet de césure ressenti à l'approche d'Hermance.

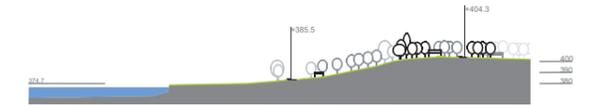
Plus loin, les espaces bâtis clos du bourg nous transposent dans un monde construit au tissu dense et peu pénétrable. La masse des remparts et du front des premières maisons donne une ligne forte à la limite sud du village tandis que les murs jouent une grande importance dans la définition spatiale des voiries.

La silhouette du bourg d'Hermance est significative et reconnaissable au loin. Des éléments architectoniques tels la Tour, le clocher de l'église, les faîtes des maisons mitoyennes en front de village participent à cette lecture du paysage et sont, pour certains, visibles dans le prolongement de longues perspectives.



AMENAGEMENT DE L'ENTREE SUD DU VILLAGE

-  courbes de niveau équidistance 2m
-  terrain plat
-  murs de contension, terrasses construites et jardins



coupe 1



coupe 2



coupe 3

COMMENTAIRES

La cartographie d'inventaire a déjà révélé les facettes de la topographie hermançoise. En s'approchant dans le détail du relief de l'entrée sud du village, on aperçoit très clairement les éléments suivants qui auront toute leur pertinence en vue de la mise en place de principes d'intervention :

- La pente va en s'adouissant vers le lac.
- La parcelle de "La Baronne" se situe au début du delta de l'Hermance.
- Le terrain de "La Baronne" est presque plat, à l'exception de sa frange en contact avec la route.
- La partie haute des parcelles étroites du coteau est plate sur une largeur d'environ 25 mètres.

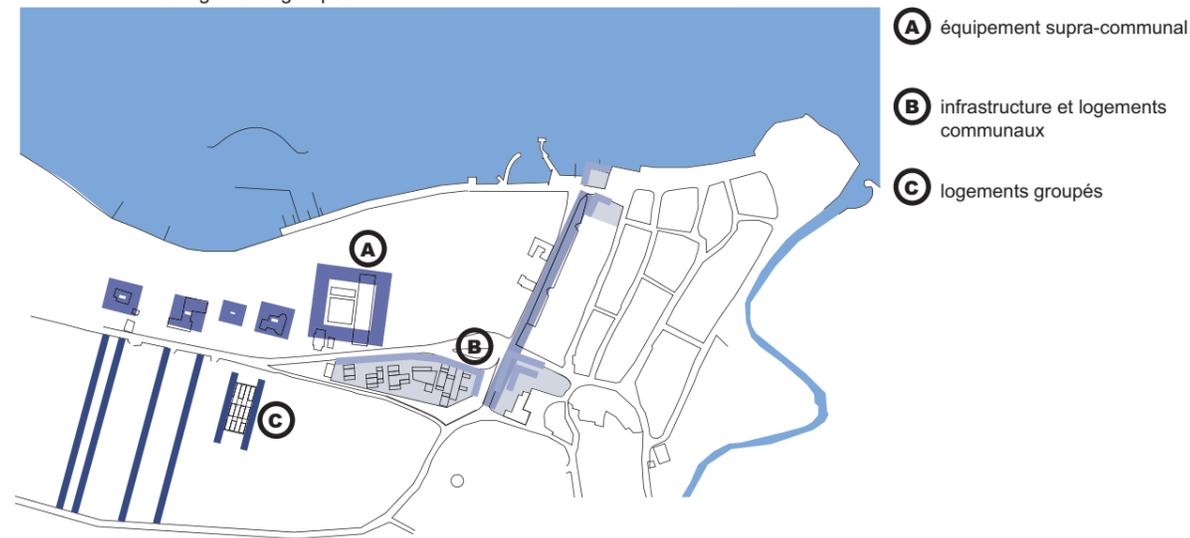
En liaison avec la topographie naturelle, il s'agit encore de relever les principes d'implantation de quelques bâtiments significatifs, leur rapport au terrain, avec à chaque fois un clair marquage d'horizontales de référence:

- L'église est "posée" sur un important socle construit qui abrite le cimetière à plus de quatre mètres du niveau de la route d'Hermance.
- Le long du chemin des Fossés, la propriété Naef, en lien avec un jardin suspendu sur le lac, "domine" l'espace de circulation de la rue serti par les remparts du Bourg.
- Sur la colline du Bourg-dessus, l'EMS la Tour s'implante au sommet d'un imposant mur de contension et forme un véritable "fond de décor" sur la silhouette de cette partie du village.

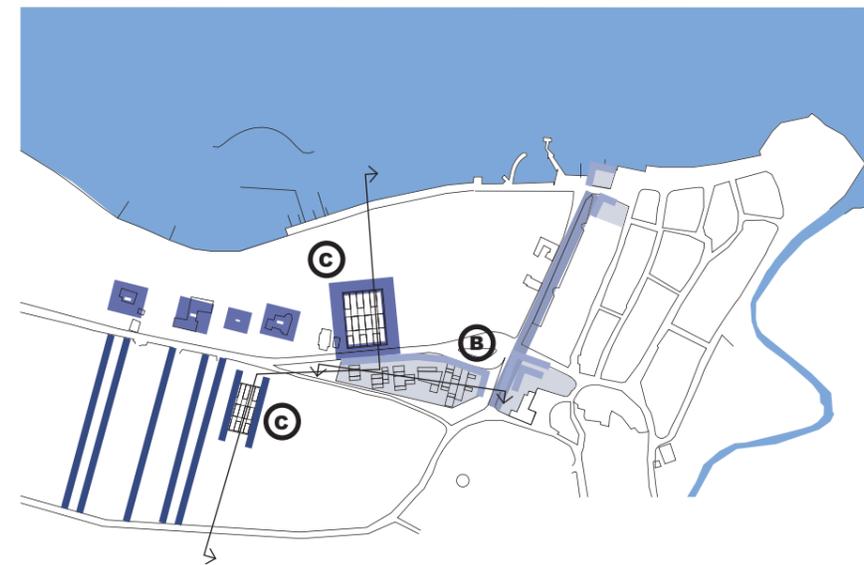
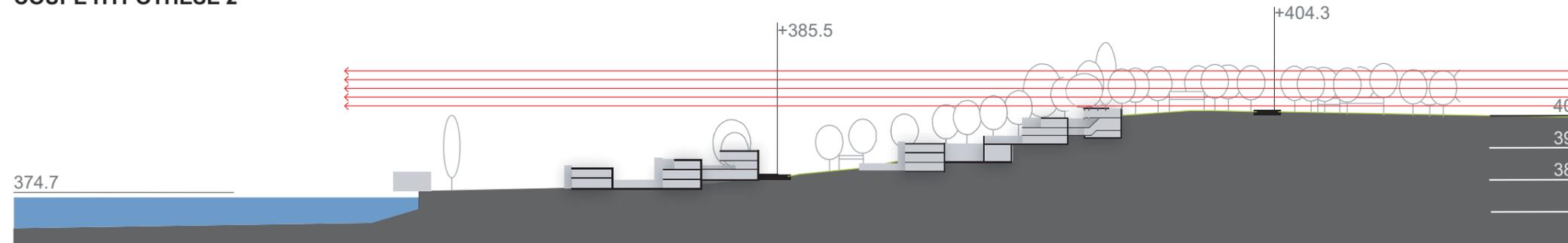
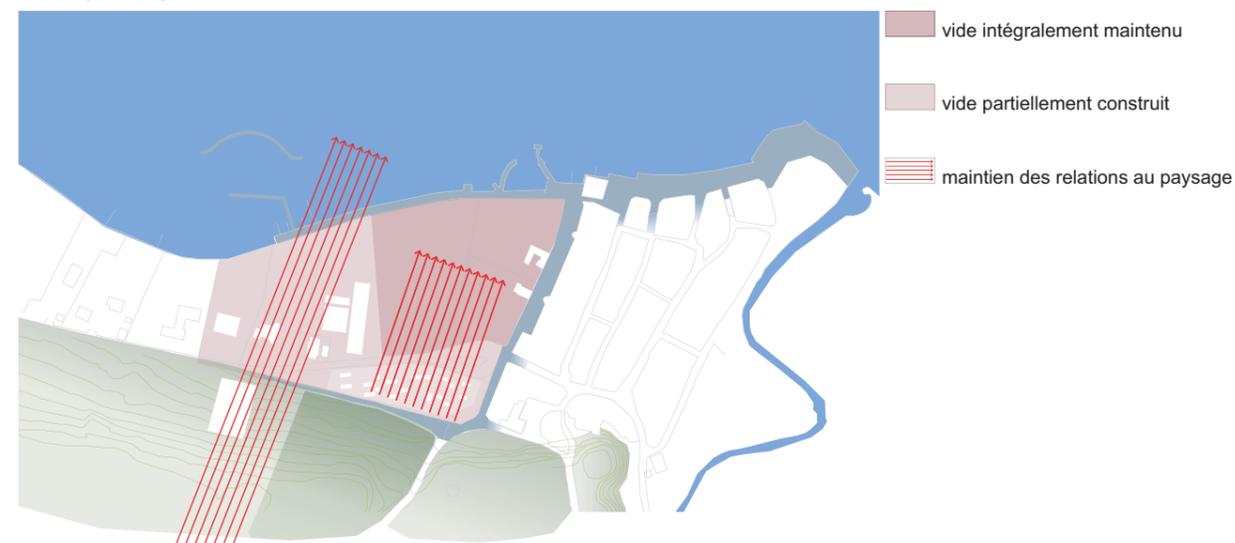


PRINCIPES D'IMPLANTATION: HYPOTHESE 1

Construction: - d'un équipement supra-communal et de logements
- d'infrastructure et de logements communaux
- de logements groupés

**PRINCIPES D'IMPLANTATION: HYPOTHESE 2**

Construction: - de logements groupés
- d'infrastructure et de logements communaux

**COUPE HYPOTHESE 2****MORPHOLOGIE NATURELLE ET ESPACES OUVERTS HYPOTHESE 1****HYPOTHESE 2****AMENAGEMENT DE L'ENTREE SUD DU VILLAGE****PROPOSITIONS**

Les schémas ci-contre mettent en évidence quelques référents morphologiques qui régissent la structuration de cette partie de la commune. Nous relèverons :

- Le parcellaire du coteau étroit et perpendiculaire au lac
- Un bâti ponctuel et "imposant" des parcelles au bord du lac
- Le front bâti du village

Parallèlement, et en lien avec l'unicité du lieu, la question de l'affectation des différents terrains considérés a été posée. La situation exceptionnelle de la parcelle de "La Baronne" exclut que l'on y accepte un développement traditionnel type zone villa, avec tous les cloisonnements qui en découleraient inmanquablement. L'hypothèse de l'implantation d'une structure ou d'un équipement supra communal a été envisagée et conviendrait à la spécificité de ce lieu, tout comme, le cas échéant, la réalisation de logements à bas gabarit groupés.

Au centre du périmètre, la commune souhaite développer sur sa parcelle un programme mixte logements-activités et réaliser ainsi, en lien avec un parking souterrain, un lieu d'échange et d'accueil participant à la "couture" bourg-zone villa recherchée.

L'objectif est ici de proposer les grands principes d'implantation des constructions qui viendront à terme occuper ce territoire.

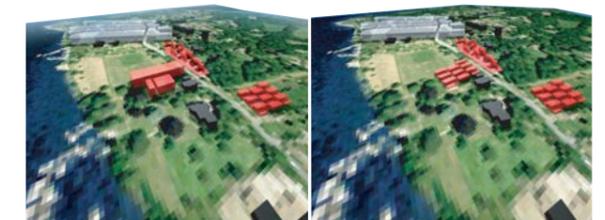
Le choix est ici de le traiter le lien entre le bourg et le reste de la commune par le vide, en trouvant la juste proportion entre les deux fronts bâtis qui se font face de part et d'autre de l'espace ouvert vers le lac que constitue le domaine de "La Baronne".

Côté lac de la route d'Hermance, les nouvelles construction s'inscrivent comme des éléments unicitaires supplémentaires (mimétisme morphologique) posés sur de grands terrains, le dernier marquant à la fois un resserrement, la fin du système et le bord du vide.

Sur la parcelle communale, une densification en "tapis" est suggérée, prolongement sur le bas du coteau des Murets du socle construit de l'église. Ce principe de densification introvertie permet à la fois de trouver les nouvelles surfaces nécessaires à la vie du village tout en gardant une horizontalité basse qui ne nuit pas au relief construit du bourg.

Entre la route d'Hermance et la route de Chevrens, la structure originale étroite du parcellaire, encore visible en de maints endroits, sert de guide à une implantation groupée et contiguë en terrasses.

Une attention toute particulière sera portée à la non construction de toute la partie haute du coteau en regroupant les constructions en dessous d'un niveau de référence 404m, seule façon de perpétuer l'accessibilité publique à un panorama exceptionnel sur les hauts d'Hermance ainsi que l'effet de seuil vers le bourg sur cet accès à Hermance.

PRINCIPES VOLUMETRIQUES

OBJECTIF

Général: Valider ou adapter le potentiel constructible préconisé par le Plan de site du village d'Hermance
 Evaluer les potentiels de transformation ou de restructuration dans le village en zone agricole non utilisée à des fins agricoles
 Donner des directives sectorielles d'aménagement

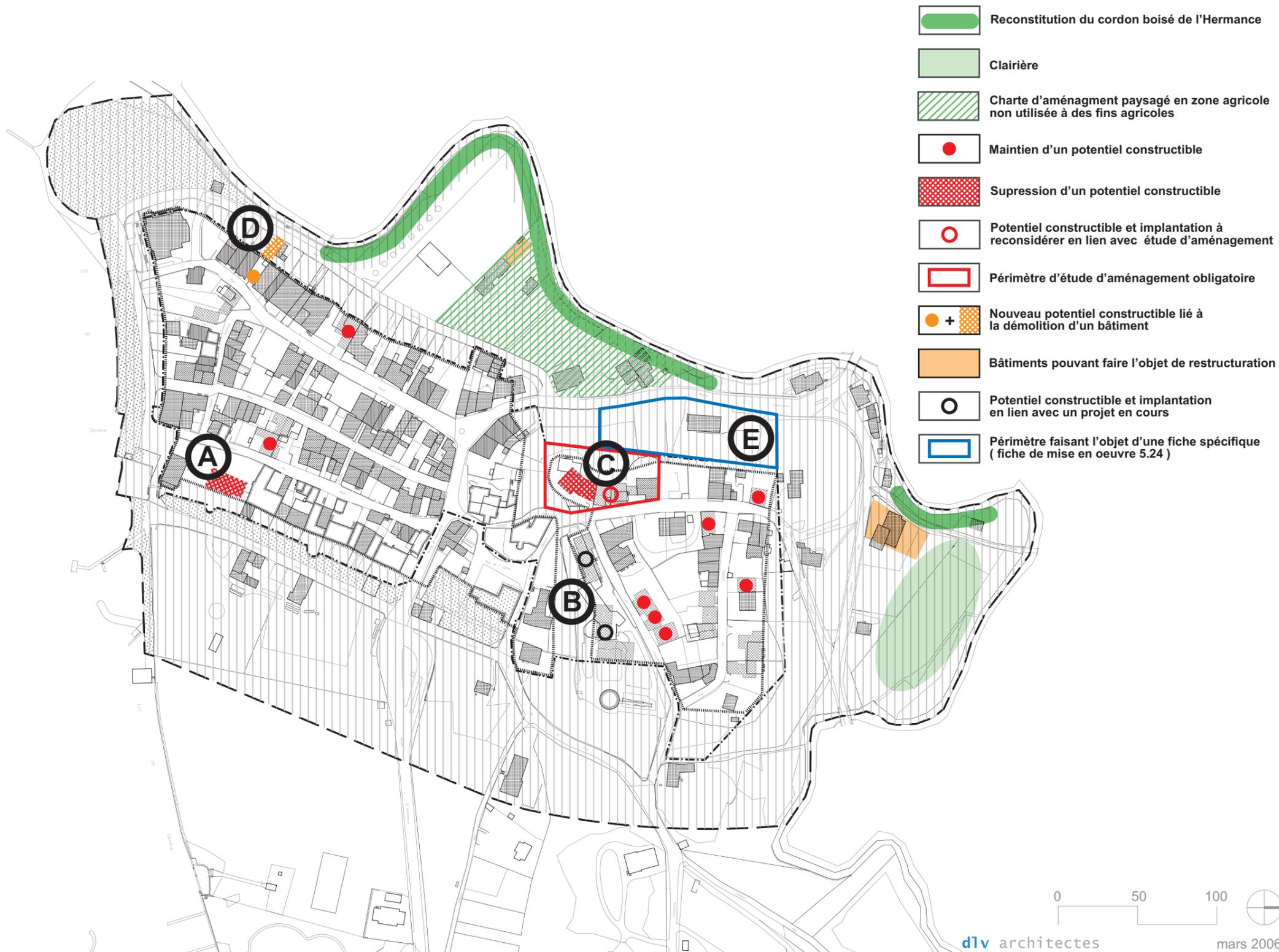
Particulier: Eviter les aménagements "sauvages" en zone agricole plus utilisée à cette fin

CONTRAINTES / CONFLITS / INTERETS

Dérogation ponctuelle à la contrainte de "non bâtir" du plan de site du village d'Hermance
 Recommandations ISOS de "non bâtir", distances de non construction à la forêt et selon la loi sur les eaux
 Parcelles en majeure partie en mains privées sur les terrains considérés
 Structures artisanales en activité ou équipement en exploitation

FICHE DE MISE EN OEUVRE N° 5.42 (1/2)

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DU BOURG ET DE LA PERIPHERIE EN ZONE AGRICOLE



IDENTIFICATION

Thème

Cadre bâti et urbanisation

Localisation

Périmètre du plan de site du village d'Hermance

4 secteur en zone 4B protégée

Parcelles le long de l'Hermance de l'école au Pont de Bouringe

Statut légal

Zone 4B protégée / zone agricole non affectée aux SDA

Dans le périmètre du plan de site du village d'Hermance

En partie dans le périmètre protection générale des rives du lac

Relation avec

Fiches 5.21, 5.23, 5.25, 5.61, 5.63

MESURES

Engagées

Projet privé de transformation de l'EMS "La Tour" en DR

Projet privé autorisé de hangar agricole sur la parcelle n°1327

Carte des dangers dus aux crues de l'Hermance en cours

d'élaboration (secteur lac / pont de Bouringe)

Proposées

Information et concertation avec les propriétaires concernés

Initier des études d'aménagement sectorielles

Mener une politique d'achat ou d'échange de terrain

PROCESSUS

Instances concernées

Autorités communales

Direction de l'aménagement (DT)

Service du patrimoine et des sites (DTCI)

Propriétaires privés

État de la coordination

En cours

Échéance réalisation

5 -10 ans

Coût

Non évalué

Adoption de la fiche

Commune: / Conseil d'Etat:

REFERENCE

Plan directeur cantonal, projets et mesures 2.06, 3.08

SITUATION

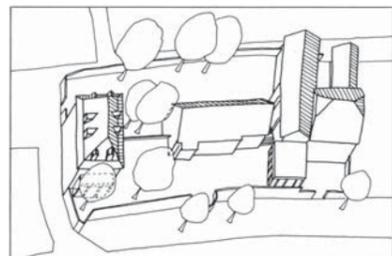
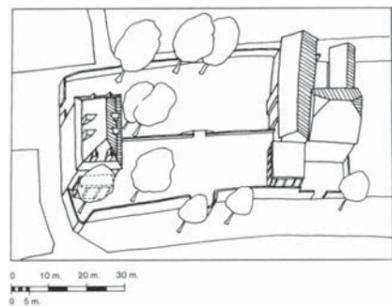
La planche d'inventaire n° 2.4.2 a relevé dans le détail l'évolution de la substance construite et paysagée à l'intérieur du périmètre du plan de site du village d'Hermance. Dans les grandes lignes, nous rappellerons ici que la périphérie du bourg médiéval, sur laquelle une contrainte de "non bâtir" est assignée, a vu se développer plusieurs constructions, dont la majeure partie n'est pas cadastrée (entrepôts, carrosserie, station-service, bâtiments de peu d'importance sur les parcelles le long de l'Hermance, hangars, entrepôts de matériaux, etc...) Par ailleurs, force est de constater que, à de très rares exceptions près, la zone agricole en périphérie du bourg n'est plus utilisée dans ce sens alors que tout le secteur situé en aval du pont de Bouringe, à l'écart du village et "loin de la vue d'autrui", est aujourd'hui dans un état particulièrement triste, faute de prendre des décisions quant au potentiel de ce périmètre.

PROPOSITION

Secteur A :
propriété Le Manoir (rue du Midi, chemin des Fossés)

Le plan de site du village d'Hermance prévoit la possibilité d'implanter un bâtiment au centre de la parcelle, à cheval sur les jardins hauts et bas.

Au vu de la situation exceptionnelle de cet ensemble organisé autour d'un vide, il semble souhaitable de maintenir à long terme le vide et les éléments muraux et d'arborisation qui caractérisent cette composition. L'hypothèse d'une éventuelle affectation plus publique de ce lieu à l'avenir conforterait cette idée.



Secteur B :
fondation La Tour

Le plan de site du village d'Hermance préconise, en lieu et place des constructions hétéroclites de l'EMS La Tour, deux groupes de bâtiments à faible gabarit. S'il est vrai que, de par la situation dominante de ce terrain, le gabarit élevé de l'un des édifices est péjorant pour le site, l'avenir de cette institution a plutôt besoin d'une augmentation de la capacité d'accueil et d'une adaptation de ses infrastructures.

Aujourd'hui, la Fondation a déposé un projet autorisé en demande préalable. Les principales modifications concernent l'adjonction d'un ascenseur et une extension mineure vers le sud. La direction du service du patrimoine et des sites suit directement ce dossier.

L'intérêt de la commune est ici avant tout de veiller aux solutions qui seront apportées au manque de places de stationnement pour cette infrastructure, tout comme à l'accessibilité et à l'insertion du monument de la Tour d'Hermance et du parc attenant dans le réseau des cheminements pédestres communaux.

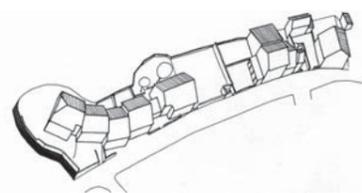


Secteur C :
promontoire du Mont Sinai

Le plan de site du village d'Hermance prévoit la possibilité de réaliser, en continuité avec le tissu du bourg et en démolissant une maison isolée, quatre bâtiments d'habitation mitoyens.

Une partie de ce potentiel constructible est situé à un endroit où l'impact visuel des bâtiments projetés sera très fort et, qui plus est, dans un site d'exception méritant d'appartenir à la communauté.

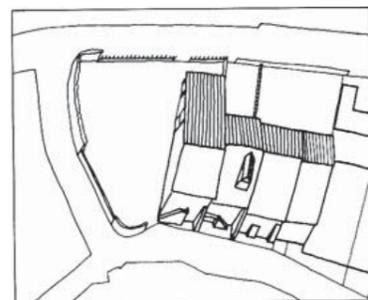
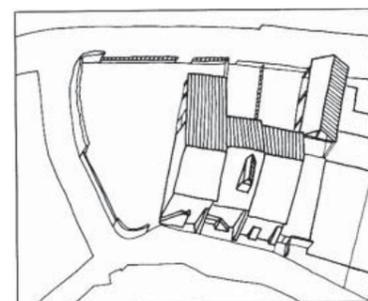
Pour ces raisons, il est préconisé, dans le cadre d'une future étude d'aménagement sectorielle ou d'une demande préalable, de revoir l'aménagement initialement prévu, avec un projet limité tenant mieux compte du contexte morphologique d'Hermance et de sa topographie. Les nouvelles implantations ne dépasseront pas le petit col donnant accès au promontoire final, lieu stratégique qui devrait être rattaché aux chemins de randonnée communaux et aménagé en jardin public, d'où l'on découvre la structuration du bourg médiéval et perçoit un territoire élargi du Léman.



Secteur D :
parcelle entre la rue du Nord et le chemin des Glerrets

La proposition de l'étude d'aménagement de 1977 de pouvoir construire un vide entre deux mitoyens n'avait pas été retenue pour le plan de site du village d'Hermance.

Aujourd'hui, il est proposé de reprendre cette hypothèse et de donner un nouveau potentiel constructible en échange d'une démolition du grand hangar réalisé sans autorisation. Celui-ci bouche non seulement le vide originellement souhaité le long de la rue du Nord, mais aussi la perception de la perspective sur des jardins qui structurent toutes les parcelles donnant sur le chemin des Glerrets.



Dans l'ensemble du bourg, les murs, qu'ils soient d'enceinte ou bordure de route, de séparation de propriété ou de soutènement, jouent un rôle visuel essentiel et devront être intégralement préservés.

Secteur E :
structures artisanales de la route d'Hermance

Ce secteur des plus hétéroclites fait l'objet d'une fiche de mise en œuvre spécifique (n° 5.24), en lien avec la volonté communale de maintenir et permettre un développement de ce type de structure dans ou à proximité du village.



FICHE DE MISE EN OEUVRE N° 5.42 (2/2)

POTENTIEL CONSTRUCTIBLE DU BOURG ET DE LA PERIPHERIE EN ZONE AGRICOLE

Secteurs libres de construction en zone agricole

Le compréhension de la signification de la contrainte de "non bâtir" sur l'ensemble des parcelles en zone agricole au nord et à l'est du bourg et l'éventuelle remise en question partielle de cette mesure ont fait l'objet de nombreuses hypothèses. Si la volonté originelle de "dégager" le bourg est extrêmement importante au sud du village, ce principe n'a pas la même pertinence entre l'école et le pont des Nants, notamment en raison des nombreuses constructions et aménagement de tous genres qui, faute de véritable volonté d'agir, ont été réalisés plus ou moins illicitement.

Pour l'avenir et pour donner tout son sens au "non bâtir" souhaité par les autorités cantonales, il s'agit de faire respecter toutes les contraintes en vigueur sur les secteurs concernés, en sensibilisant les propriétaires sur la nature du traitement des vides qui devrait prévaloir. Entre l'école et la douane, une charte des aménagements paysagés pourrait être envisagée, en y incluant le traitement du bord de l'Hermance et la reconstitution de son cordon boisé.



Dans le secteur pont des Nants / pont de Bouringes, les autorités veilleront à ce que la clairière dans la boucle de l'Hermance reste un pâturage, entretenu, et non un vaste secteur de stockage de matériaux divers. L'ensemble des constructions annexes à la menuiserie devraient pouvoir faire l'objet d'une restructuration améliorant les qualités de ce lieu.



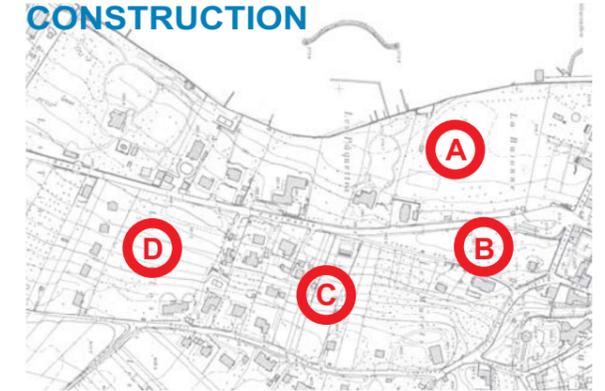
OBJECTIF

Général: Maintenir et renforcer des zones de césure dans le tissu de la zone villa
Favoriser une visibilité sur le lac et en améliorer l'accessibilité
Améliorer la perméabilité piétonne du coteau en zone villa
Intégrer des notions paysagères et de qualité spatiale en zone villa
Devancer qualitativement la réalisation du potentiel constructible
Qualifier et localiser le potentiel constructible en secteur sensible

Particulier: Préserver les constituants construits et paysagés des grands domaines

CONTRAINTES / CONFLITS / INTERETS

Levée ponctuelle de la contrainte de non bâtir du plan de site du village d'Hermance
Parcelles en mains privées sur la presque totalité des terrains considérés
Divisions parcellaires déjà engagées

FICHE DE MISE EN OEUVRE N° 5.43 (1/4)**PRINCIPES D'AMENAGEMENT DES SECTEURS LIBRES DE CONSTRUCTION****SITUATION ET INTERETS**

Sur le tronçon Vézenaz-Hermance de la route cantonale, la portion située sur le territoire de la commune d'Hermance reste encore ponctuée d'éléments paysagés faisant office de repères dans le territoire.

Cette fiche de mise en œuvre, en lien avec celle (n° 5.41) évoquant le périmètre plus étendu de l'ensemble de l'entrée sud du village d'Hermance et avec la planche du schéma directeur (n° 4.4) relative au cadre bâti et à l'urbanisation, voudrait donner quelques indicateurs permettant d'éviter un "mitage" du territoire, en préservant quelques-unes des belles qualités morphologiques et paysagères de la zone villa de la commune.

Dans les grandes lignes, il s'agit de :

- concentrer les droits à bâtir des grands domaines sur des secteurs choisis
- suggérer des opérations unitaires sur les groupes de petites et moyennes parcelles non construites
- proposer des conceptions architecturales d'ensemble
- réserver des espaces perpendiculaires au lac libres de construction
- veiller à maintenir la vue sur le lac depuis les routes
- minimiser au maximum les dessertes véhicules
- laisser un sol le plus naturel possible "filer" sans divisions parcellaires

Les différentes entités relevées sont, dans la seconde page de la fiche, analysées sous l'angle de leur potentiel à bâtir, notamment en regard des nombreuses contraintes légales qui grevent cette portion de territoire. En particulier, les limites de non construction selon la loi sur les eaux, selon la nature du cadastre forestier et celles liées au secteur "non bâtir" du plan de site du village d'Hermance sont ici contraignantes. Enfin, l'inventaire ISOS relève la valeur de "périmètre environnant" de la majeure partie des périmètres concernés.

Si les périmètres A, B et C sont a priori indépendants, leur développement futur devra impérativement s'inscrire dans la vision plus générale d'aménagement développée dans la fiche de mise en œuvre n° 5.41.

Le périmètre B de la parcelle communale fait l'objet d'une fiche de mise en œuvre spécifique (n° 5.22)



Les rues, les lisières, les traces parcellaires



Le maintien des perspectives visuelles et le non cloisonnement



Pour atteindre ces objectifs, l'implication des différents propriétaires est essentielle. Elle a déjà factuellement commencé, la commune ayant engagé une étude sectorielle (entre la route d'Hermance et le chemin des Clos) et, dans l'attente de la réalisation d'une véritable traversée piétonne du coteau, demandé une servitude de passage sur les terrains faisant l'objet de la réalisation de douze maisons groupées (verger de la Fondation Brocher).

Sur le secteur des domaines de la Baronne et des Pâquettes, les grands principes morphologiques d'aménagement développés dans ce plan directeur ont été présentés aux propriétaires.

IDENTIFICATION**Thème**

Cadre bâti et urbanisation

Localisation

Le long de la route d'Hermance, en zone 5 (villa)

Statut légal

Zone 5 (villa)

En partie dans le périmètre plan de site du village d'Hermance

En partie dans le périmètre protection générale des rives du lac

Relation avec

Fiches 5.22, 5.23, 5.25, 5.41, 5.62, 5.63

MESURES**Engagées**

Etude sectorielle communale entre la route d'Hermance et le chemin des Clos

Concertation avec certains propriétaires

Proposées

Poursuite de la concertation avec les propriétaires

Initier un ou des plans de site, voir des études d'aménagement sectorielles

Mener une politique d'achat ou d'échange de terrain

PROCESSUS**Instances concernées**

Autorités communales

Direction de l'aménagement (DT)

Domaine nature et paysage (DT)

Service du patrimoine et des sites (DTCI)

Propriétaires privés

État de la coordination

En cours

Échéance réalisation

Permanent

Coût

Non évalué

Adoption de la fiche

Commune: / Conseil d'Etat:

REFERENCE

Plan directeur cantonal, projets et mesures 2.02, 3.08, 3.14