

COMMUNE DE SAINT-CERGUES

Révision du Plan Local d'Urbanisme

RÉUNION PUBLIQUE

Jeudi 27 août 2015

1 Historique de la procédure

2 Composition du dossier de PLU

3 Rappel des dispositions du projet de PADD
« Grenellisé » retenu

4 Traduction réglementaire du PADD

1 Historique de la procédure





Établir un **diagnostic partagé**
du territoire
de SAINT-CERGUES

Qui recense les **enjeux**

Qui définit des **objectifs** afin de
répondre à ces enjeux

Établir un projet
de développement
Le P.A.D.D.
Comprenant les grandes
orientations choisies pour
répondre aux objectifs soulevés

La **transcription**
Zonage, règlement...

TOUT AU LONG DE LA PROCÉDURE :
ASSOCIATION et CONCERTATION

- avec la population
- avec les personnes publiques associées et consultées

Aujourd'hui 27 aout 2015

La concertation est ouverte à tous.

Tout au long de la procédure de révision du PLU, elle permet d'échanger sur ce que pourraient être l'aménagement et le développement durables de notre commune pour les 10 prochaines années.

Il s'agit d'avoir une vision partagée sur un projet d'intérêt général.

Le dossier de PLU « provisoire » sera **disponible en mairie** pendant un mois avant l'arrêt du projet par le conseil municipal.

Un registre, disponible en Mairie, (aux jours et heures habituels d'ouverture au public*) est aussi mis à disposition pour recueillir vos avis et vos contributions tout au long de la procédure.

**Au vu des remarques écrites ou orales recueillies,
le Conseil Municipal tirera le bilan de la concertation.**

**Cette dernière pourra influencer la réflexion sur le projet de PLU
avant son arrêt.**

** Lundi/Mardi/Mercredi/Vendredi 10h/12h – 13h30/17h – Jeudi 10h/12h – 13h30/19h
Permanence les 1^{er} et 3^{ème} samedis du mois 10h/12h*

3 RENCONTRES

**PREMIÈRE
RENCONTRE
4 avril 2013**

PRÉSENTATION DU
DIAGNOSTIC ET DES
ENJEUX DU PLU

**VOTRE RÔLE EN
TANT QU'HABITANT**

FAIRE CONNAÎTRE VOS OBSERVATIONS

**DEUXIÈME
RENCONTRE
25 novembre 2013**

PRÉSENTATION DU
PADD (Projet
d'Aménagement et
de Développement
Durable)

DÉBATTRE SUR LE PROJET DE VIE

**TROISIÈME
RENCONTRE
27 aout 2015**

PRÉSENTATION DU PLU

**PRENDRE CONNAISSANCE DES PIÈCES
COMPOSANT LE PLU, POUR RÉAGIR LE CAS
ÉCHÉANT LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

LES RÉUNIONS PUBLIQUES N'ONT PAS POUR OBJET D'ANALYSER LES DEMANDES PARTICULIÈRES

Les problèmes fonciers particuliers seront examinés, sous le contrôle du commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif, dans le cadre de l'enquête publique qui clôturera la révision du PLU

- **Quelles nouveautés depuis notre rencontre sur le PADD ?**

Le PLU n'est pas un document isolé : il se doit d'intégrer toutes les dispositions supra-communales qui s'imposent à lui

Loi ALUR
(promulguée le 27 mars 2014)



Priorité confirmée au renouvellement urbain

Favoriser la densification des zones urbaines pour freiner la consommation des espaces agricoles et naturels : suppression du COS



Nécessite de tendre vers un urbanisme « de projets » : proposer un cadre nouveau, avec les silhouettes souhaitées

2 Composition du dossier de PLU



COMMUNE DE SAINT-CERGUES

74140



Révision n°3 du Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Certifié conforme et vu
pour être annexé à la
délibération d'arrêt du
conseil municipal en date
du :

Le Maire,

■ 1



■ Contenu du dossier

P i è c e s a d m i n i s t r a t i v e s

Délibération de procédure d'élaboration et modalités de la concertation
Délibération d'arrêt et bilan de la concertation
Débat sur le PADD

1. Rapport de présentation

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3. Orientations d'aménagement et de programmation

4. Règlement

5. Plans de zonage

Plan n°1 1/5000e plan général

6. Servitudes d'utilité publique

Plan 1/5000e des servitudes d'utilité publique
Liste des servitudes d'utilité publique et informations

7. Annexes sanitaires

8. Annexes informatives

Plan informatif 1/5000e , annexes informatives (documents annexes divers)

Il présente :

Le diagnostic

PARTIE I : SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

Des orientations spécifiques pour le pôle d'activités des Vouards :

Rendre possible le maintien, sur le long terme, de la mixité des fonctions économiques notamment le maintien d'activités de services et artisanales.

Tout développement nouveau dans ce pôle s'effectuera par mutation et densification du bâti existant ainsi que par l'urbanisation du foncier encore non bâti situé à l'intérieur du pôle, en cherchant à améliorer la qualité paysagère des espaces privés et publics du pôle.

Son extension éventuelle devra être maîtrisée de manière à ne pas aggraver la situation en termes de déplacements, et à ne pas porter atteinte à la qualité des milieux naturels et agricoles.

Document graphique n°2
Organisation et valorisation du développement urbain

Localisation schématique des centralités urbaines incluses dans les pôles d'habitat

C1 Principales centralités urbaines de la ville agglomérée
C1 - Cœur d'agglomération
C2 - Porte de France / rue de Genève
C3 - Centre historique de Ville-la-Grand
C4 - Centre historique de Gaillard
C5 - Centre du quartier Perrier / Laron
C6 - Chef-lieu de Voiraz-Monthoux
C7 - Bas Monthoux

B Centre-bourg

V Centre-village

A1 Localisation schématique des pôles spécifiques d'activités

A1 - La Châteline
A2 - Shopping Étrembières
A3 - PSE de la Minge
A4 - Les Vouards
A5 - Pôle d'Annemasse / Ville-la-Grand
A6 - Pôle de Borly 1 / les Érables

1 Site de grands projets de développement

1 - Site de l'Étoile d'Annemasse - Genève
2 - Site des Îles - ZAC bois d'Arve
3 - Site des Îles : nouveau quartier d'habitat
4 - Site des Bois Enclos
5 - Site de Borly 2
6 - Site du Brouzet



Favoriser les commerces et les services à localiser le long ou dans la continuité d'espaces publics structurants (places ou rues principales).
Activités artisanales admises sous réserve d'être compatible avec l'habitat.

Développement commercial possible – voir DOG
Améliorer qualitativement l'image et l'aménagement/ les conditions d'accès et de circulation.

Enjeu : Maîtriser le développement de l'offre commerciale en s'appuyant sur les orientations du DOG.

Les enjeux et les objectifs

PARTIE I : SITUATION EXISTANTE ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

■ Synthèse de l'approche occupation humaine: Diagnostic – enjeux – objectifs

Synthèse du diagnostic occupation humaine

- Saint-Cergues possède une armature importante de hameaux.
- Un chef-lieu qui regroupe toutes les fonctionnalités (services, commerces, équipements)
- Un patrimoine de grande qualité
- Des structures vernaculaires et agricoles conservées
- Des hameaux qui se sont développés en cohérence avec la topographie

Enjeux et perspectives issus du diagnostic

En matière d'occupation de l'espace, il s'agit pour Saint-Cergues de :

- Définir les limites claires à l'urbanisation
- Affirmer la centralité du chef-lieu, en le connectant avec ses périphéries
- Organiser l'urbanisation à travers la mise en place d'OAP sur les sites à enjeux (insertion paysagère, forme urbaine...).
- Préserver le pied du Massif des Voirons des pressions urbaines du coteau
- Conserver l'intégrité de la plaine agricole et les espaces naturels sensibles
- Encadrer, limiter (voir stopper) le développement pour conforter la centralité du chef-lieu et protéger la plaine agricole.
- Assurer prioritairement et beaucoup plus fortement la réalisation des futurs logements dans l'enveloppe urbaine existante.
- Freiner le développement de l'habitat individuel qui consomme du terrain ; développer des formes urbaines alternatives (petit collectif et intermédiaire).
- De manière générale assurer une plus grande densification pour répondre au rôle de commune « centre bourg » à l'échelle du SCoT
- Recentrer l'urbanisation sur l'armature urbaine du chef-lieu et réduire les extensions urbaines de la plaine et du coteau.

Il présente :

Les choix retenus

4.2. Analyse environnementale des orientations du PADD

Le PADD de Saint-Cergues décrit le projet communal pour les 10-15 ans à venir.
Le tableau ci-dessous présente de quelles manières les orientations du PADD intègrent les enjeux environnementaux du territoire et quels sont les effets positifs induits.

Orientations du PADD	Prise en compte des enjeux environnementaux	Effets induits
Orienter et maîtriser la croissance démographique pour permettre à Saint-Cergues de préserver le cadre de vie des générations futures.	La préservation des réservoirs de biodiversité et des réservoirs complémentaires.	→ Prise en compte de la trame verte et bleue → Protection des milieux naturels et maintien de la biodiversité
Favoriser le développement de formes urbaines plus denses dans un souci d'économie de l'espace et poursuivre la diversification de l'offre.	La préservation des réservoirs de biodiversité et des réservoirs complémentaires. La préservation des prairies agricoles d'intérêt écologique (habitat et/ou continuité).	→ L'optimisation de l'espace disponible au sein des enveloppes urbaines → Protection des milieux naturels et maintien de la biodiversité
Optimiser l'urbanisation au sein de la centralité et de l'enveloppe bâtie des hameaux, afin de : - limiter la consommation spatiale et le mitage de l'urbanisation - limiter les déplacements induits par l'urbanisation diffuse - limiter les coûts induits pour l'amélioration des réseaux.	La préservation des réservoirs de biodiversité et des réservoirs complémentaires. La préservation des prairies agricoles d'intérêt écologique (habitat et/ou continuité). La maîtrise et la réduction des consommations énergétiques, principales sources de pollution atmosphérique sur le territoire.	→ Limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels → Réduction des consommations énergétiques et des émissions de GES → Diminution de l'exposition de la population à la pollution atmosphérique
Inscrire les orientations du grand territoire en faveur de la réduction des consommations énergétiques et de l'utilisation des énergies renouvelables. Favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.	La maîtrise et la réduction des consommations énergétiques, principales sources de pollution atmosphérique sur le territoire. Le développement des énergies renouvelables (bois-énergie et solaire). Le renforcement du réseau de cheminements piétons/cycles à vocation urbaine.	→ Réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre → Diminution de l'exposition de la population à la pollution atmosphérique → Développement de nouvelles pratiques urbaines
Améliorer les mobilités locales dans une perspective de développement durable et de prise en compte des préoccupations environnementales. Assurer de bonnes connexions avec les communes urbaines et les pôles d'emplois.	L'anticipation du renforcement de la desserte en transport collectif.	→ Réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre → Diminution de l'exposition de la population à la pollution atmosphérique → Développement de nouvelles pratiques urbaines
Pérenniser l'activité agricole pour son rôle économique, environnemental et paysager.	La préservation des prairies agricoles d'intérêt écologique (habitat et/ou continuité).	→ Conservation d'espaces agricoles dans leur rôle d'habitats naturels et de continuités écologiques
Préserver les espaces naturels à valeurs biologiques et paysagères. Réduire la consommation d'espaces naturels ou agricoles qui s'est faite au profit de l'urbanisation.	La préservation des réservoirs de biodiversité et des réservoirs complémentaires. La préservation des prairies agricoles d'intérêt écologique (habitat et/ou continuité).	→ Préservation durable de l'ensemble des ressources naturelles

Les justifications

PARTIE III : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD, MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

Chapitre III.2 :

MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

L'adoption des grands objectifs établissant le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a des conséquences directes sur le zonage de la commune. Le territoire communal est partagé en **4 types de zones** :

1. Les zones urbaines

- **Ua** : Zone d'urbanisation dense. Déclinée en secteurs Ua1 et Ua2 admettant des hauteurs et des densités différentes.
- **Ub** : Zone d'urbanisation de densité moyenne, densité à conforter.
 - **Ubc** : Secteur de Ub dans lequel les commerces sont admis.
- **Uc** : Zone d'urbanisation de densité moyenne à faible, tissu pavillonnaire
 - **Ucg** : Secteur de la zone Uc, concerné par les zones de danger de la canalisation de gaz (limiter la densification).
 - **Ucn** : Secteur de Uc, admettant une urbanisation à l'intérieur des limites claires d'urbanisation, pas de développement extensif pour tenir compte des enjeux environnementaux et/ou paysager et/ou de réseaux.
- **Ue** : Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - **Ues** : Secteur de la zone Ue lié à l'institut médico-éducatif.
- **Uh** : Zone de hameaux traditionnels.
- **Up** : Zone bâtie qui n'a pas vocation à se densifier pour tenir compte des enjeux paysagers forts (protection des coteaux).
- **Ur** : Zone urbaine, à vocation mixte habitat/commerces/équipements soumise à démolition préalable des constructions existantes et remise en état des sols.
- **Ux** : Zone d'activité.
 - **Uxa** : à destination artisanale.
 - **Uxb** : à destination artisanale et commerciale.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Socle du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Un document de synthèse qui expose :

**Les intentions
de la
municipalité**

pour les années
à venir

**Les différents
projets**

en terme
d'aménagement,
d'habitat, ...

**Tout en prenant en compte les règles
fixées par la loi et le SCoT de la Région
d'Annemasse**



Le PADD permet donc de tendre vers un urbanisme de projet qui servira de base à la mise en place du plan de zonage et du règlement

Le PADD s'inspire de la notion de développement durable :

« un mode de développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs »

Définition retenue en 1992, lors de la conférence mondiale des Nations Unies de RIO



Contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Elles fixent les principes d'aménagement souhaités par la collectivité sur certains secteurs à enjeux



► Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur :

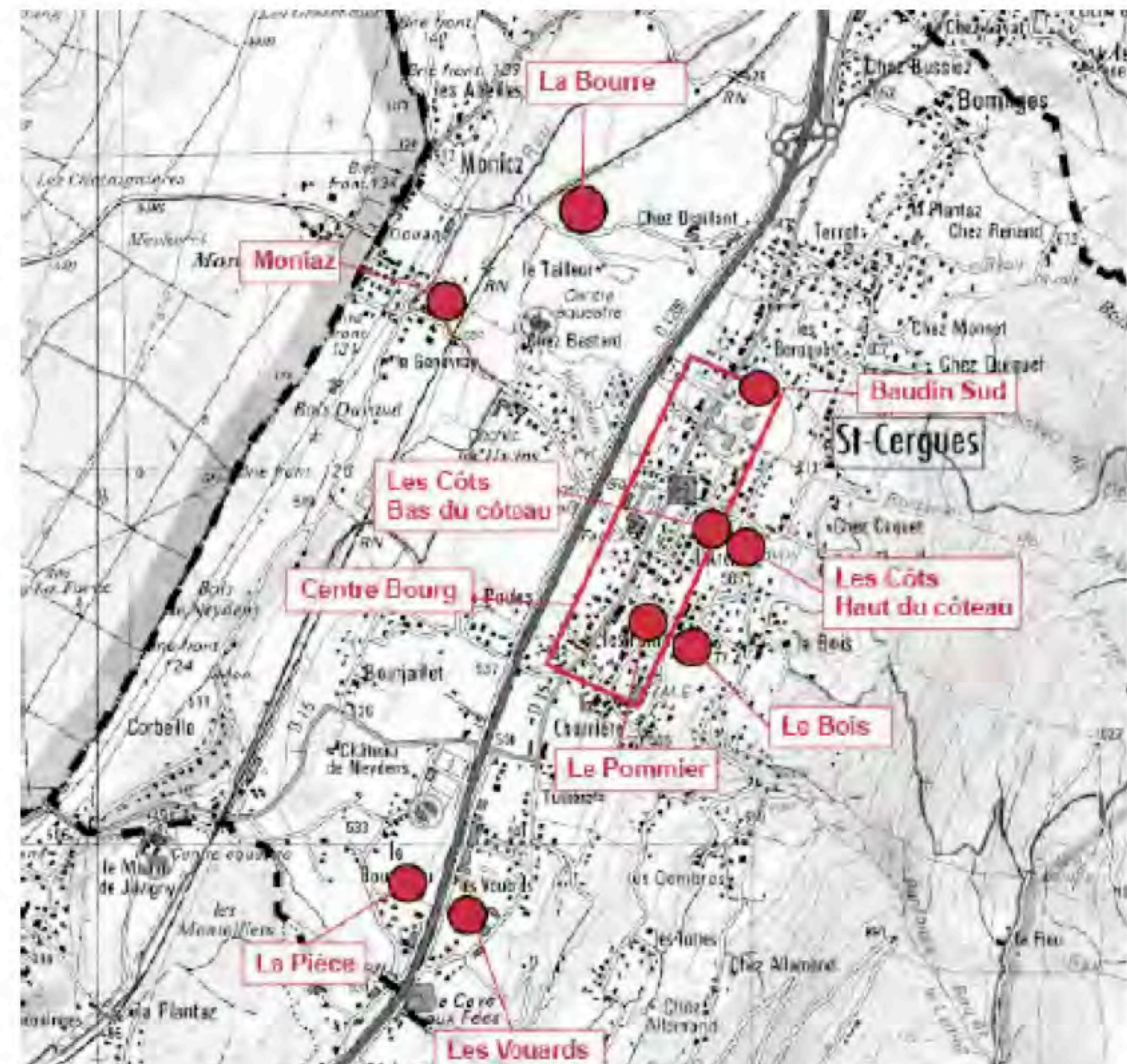
- 1) l'aménagement,
- 2) l'habitat,
- 3) les transports et les déplacements.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Commentaires

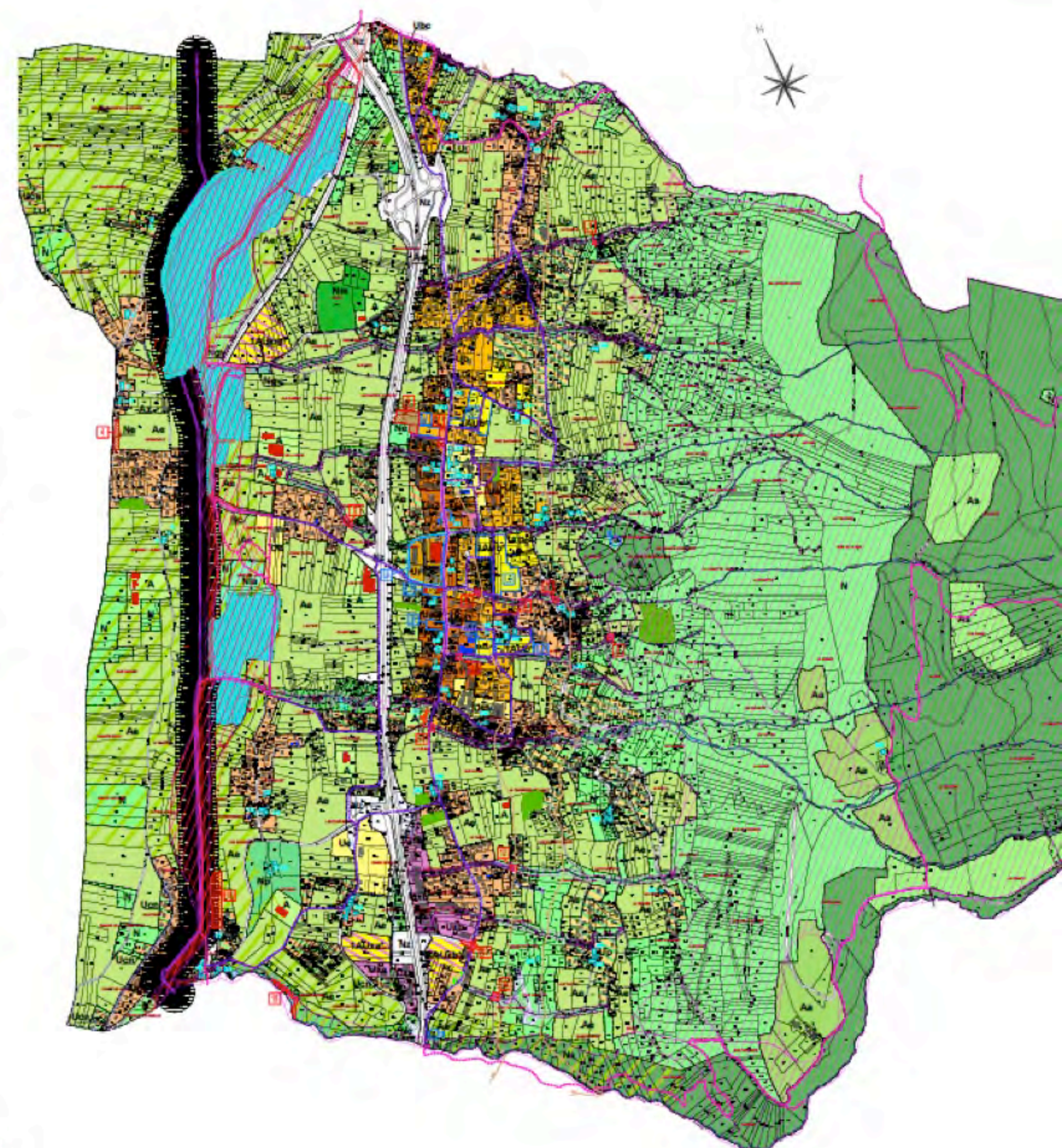
- ✓ Notion de respect du PADD
- ✓ Notion de compatibilité et non de conformité



Les nouvelles dénominations des zones :

ZONES URBAINES

- Ua** Zone d'urbanisation dense
Déclinée en secteurs Ua1 et Ua2 admettant des hauteurs et des densités différentes
- Ub** Zone d'urbanisation de densité moyenne, densité à conforter
- Ubc** Secteur de Ub dans lequel les commerces sont admis
- Uc** Zone d'urbanisation de densité moyenne à faible, tissu pavillonnaire
- Ucg** Secteur de la zone Uc, concerné par les zones de danger de la canalisation de gaz (limiter la densification)
- Ucn** Secteur de Uc, admettant une urbanisation à l'intérieur des limites claires d'urbanisation, pas de développement extensif pour tenir compte des enjeux environnementaux et/ou paysager et/ou de réseaux
- Ue** Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Ues** Secteur de la zone Ue lié à l'institut médico-éducatif
- Uh** Zone de hameaux traditionnels
- Up** Zone bâtie qui n'a pas vocation à se densifier pour tenir compte des enjeux paysagers forts (protection des coteaux)
- Ur** Zone urbaine, à vocation mixte habitat / commerces / équipements soumise à démolition préalable des constructions existantes et remise en états des sols, déclinée en secteurs Ur1 et Ur2 admettant des hauteurs et des densités différentes
- Ux** Zone d'activité
"Uxa" : à destination artisanale
"Uxb" : à destination artisanale et commerciale



Les nouvelles dénominations des zones :

ZONES A URBANISER

1AU(i)

Zone à urbaniser, à vocation principale d'habitat, ouverte à l'urbanisation sous réserve de respecter des orientations d'aménagement et de programmation et soumise à opération d'aménagement d'ensemble. Les indices a,b,c indiquent la zone urbaine de référence.

1AUx

Zone d'urbanisation future, à vocation principale d'activité, ouverte à l'urbanisation sous réserve de respecter des orientations d'aménagement et de programmation et soumise à opération d'aménagement d'ensemble.

Comprenant les secteurs :

"1AUxa" : à destination artisanale

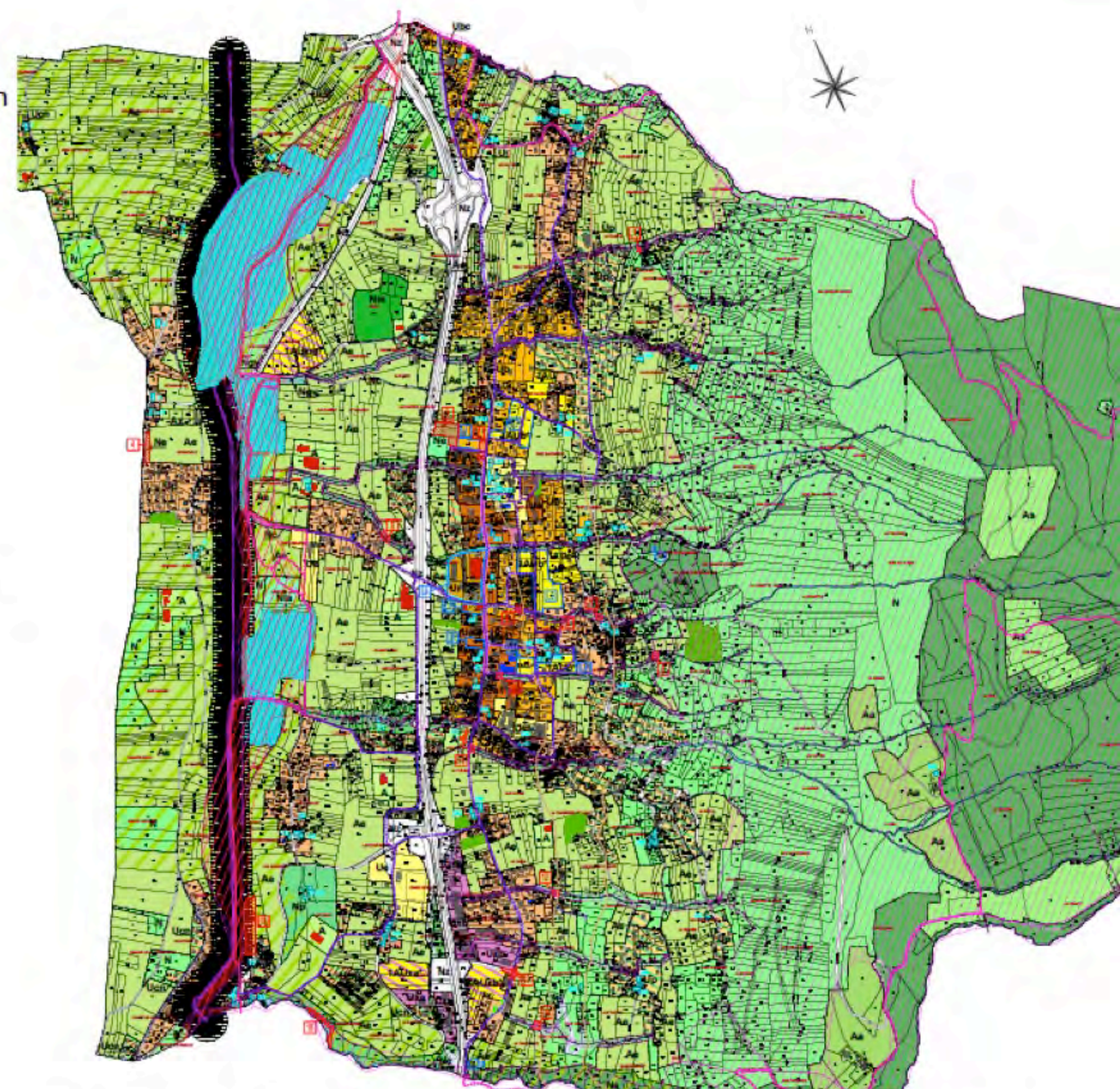
"1AUxb" : à destination artisanale et commerciale

1AUxm

Secteur à aménager en vue du stockage et de la valorisation des déchets inertes.

2AU

Zone d'urbanisation future, insuffisamment équipée, non ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation est rendue possible par une modification ou révision du PLU, selon indication du rapport de présentation et du règlement du PLU.



Les zones sont **1AU** lorsque les voies publiques et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones sont **2AU** lorsque les voies publiques et les réseaux existants, à la périphérie immédiate de la zone, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les nouvelles dénominations des zones :

ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

N

Zone naturelle

Nc

Secteur de protection et mise en valeur des cours d'eau affluents du Foron dans les secteurs urbanisés

Ne

Secteur naturel d'équipements publics ou d'intérêt collectif de plein air et équipements d'infrastructure

Ngv

Secteur dédié aux terrains familiaux privés des gens du voyage

Nla

Secteur de mise en valeur et de protection des Marais de Lissouds

Nm

Secteur dédié au stockage et à la valorisation des déchets inertes

Np

Secteur de protection et mise en valeur du Château de Neydens et de son parc

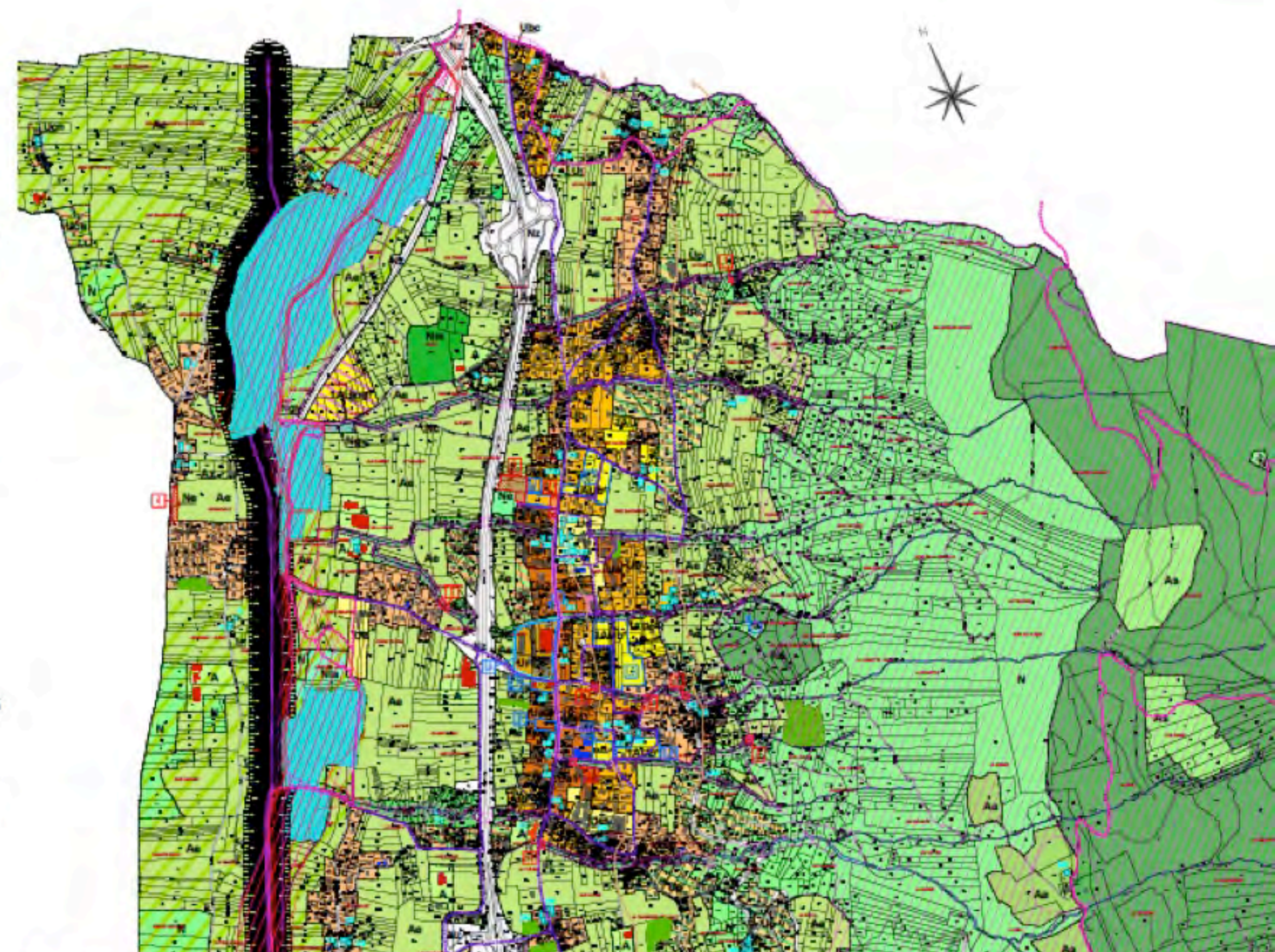
Ns

Secteur correspondant à des habitats naturels sensibles

Nz

Secteur occupé par les infrastructures de transport (voie ferrée, RD1206 et échangeur routier) et les équipements de fonctionnement de ces infrastructures

**Concernent les terrains, équipés ou non,
à protéger**



ZONES AGRICOLES

A

Zone agricole

Aa

Secteur d'alpage

Ae

Secteur de la zone agricole à valeur écologique et/ou paysagère

Agv

Secteur dédié aux terrains familiaux privés des gens du voyage

As

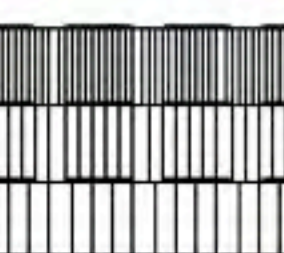
Secteur de la zone agricole correspondant à des habitats naturels sensibles

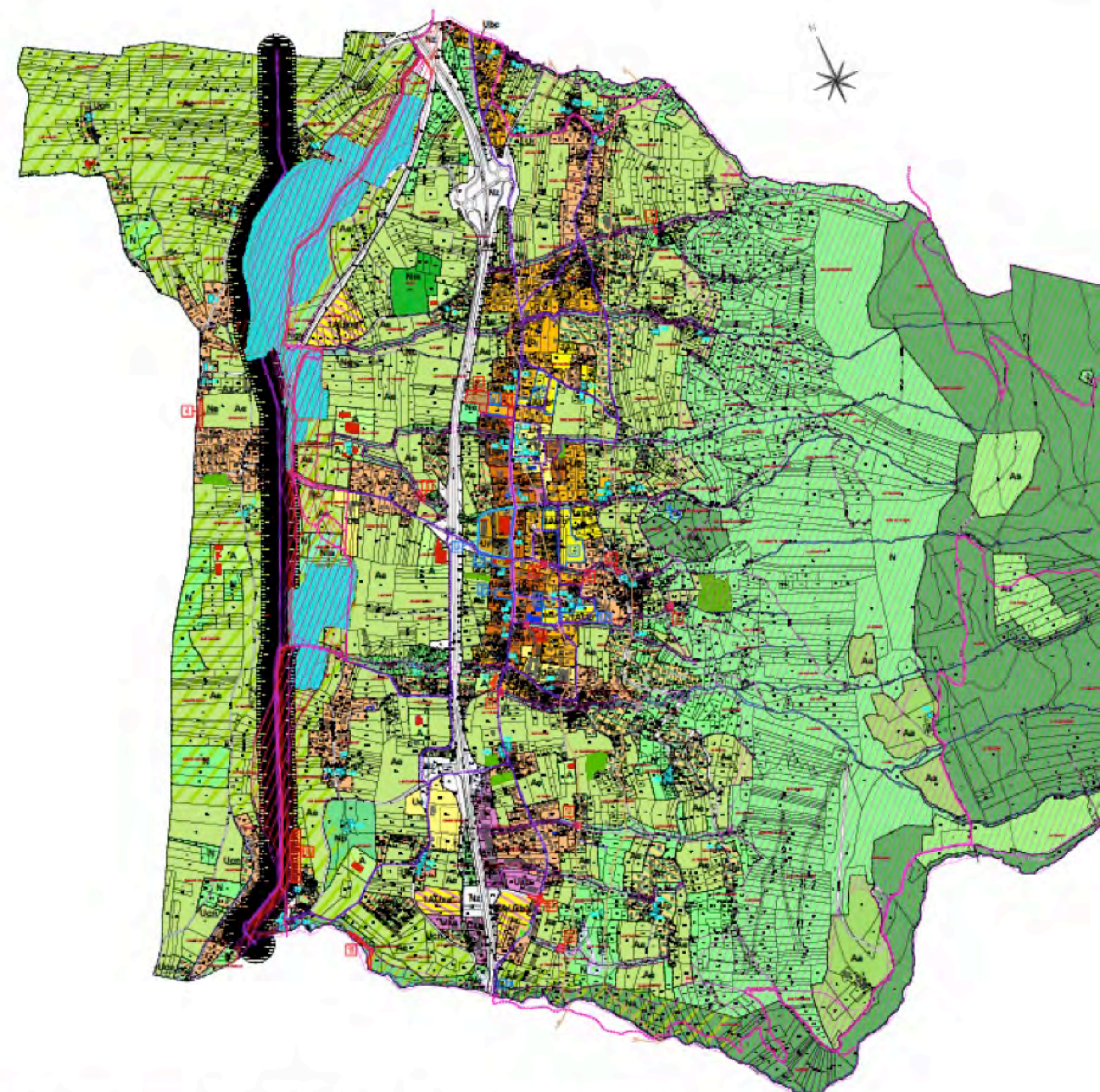
Ax

Secteur permettant l'évolution des activités isolées existantes

Autres informations :

RENSEIGNEMENTS DIVERS

-  Bâtiment nouveau existant ou en cours de construction depuis la dernière mise à jour du cadastre et positionné à titre indicatif
-  Bâtiment agricole pouvant changer de destination au titre de l'article L.123-1-5-II
-  Site agricole avec bâtiment d'élevage ou stockage d'effluents, maraichage, manège équin, stockage de matériel
-  Éléments patrimoniaux remarquables repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° alinéa du Code de l'Urbanisme
-  Bâti existant repéré "patrimonial" au titre de l'article L.123-1-5-III-2° alinéa du Code de l'Urbanisme
-  Éléments paysagés à protéger au titre de l'article L.123-1-5-III-2° alinéa du Code de l'Urbanisme
-  Zones humides identifiées au titre de l'article R.123-11-h du Code de l'Urbanisme pour son intérêt écologique
-  Vergers à protéger et repérés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme
-  Risques technologiques : canalisation de gaz et zone non aedificandi
Repérage au titre de l'article R.123-11-b du Code de l'Urbanisme
-  Bandes correspondants aux effets létaux significatifs (ELS) = 35 m
Bandes correspondants aux premiers effets létaux (PEL) = 55 m
Bandes correspondants aux effets irréversibles (IRE) = 70 m
-  Sentiers du PDIPR 2014 identifiés au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme, à préserver
-  Sentier piétonnier à conserver repéré au titre de l'article L.123-1-5-IV-1° du Code de l'Urbanisme
-  Servitude de "gel" au titre de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme
-  Corridors et continuités écologiques identifiés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme
-  Secteurs identifiés au titre de l'article L.123-1-5-II-5° du Code de l'Urbanisme : pour assurer la préservation et le développement de la diversité commerciale
-  Secteur avec orientation d'aménagement et de programmation
-  Servitude de mixité sociale au titre de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme



INFRASTRUCTURES ET EMPLACEMENTS RESERVES



Emplacement réservé

3

Numéro de l'emplacement réservé

La possibilité de mieux cadrer l'aménagement par la mise en place de servitudes :

**SERVITUDE DE PROTECTION
PATRIMONIALE**



► **Pour ces éléments bâtis et urbains (bâtiments)**

- Réhabilitation encouragée
- Interdiction des toits-terrasse végétalisés

**SERVITUDE DE PROTECTION
PAYSAGÈRE ET ÉCOLOGIQUE**



- Interdiction de toute construction, y compris agricole
- Éclairage public raisonné
- Clôtures perméables à la faune, ...

**SERVITUDE POUR LOGEMENT
AIDÉ**



- Imposer une part de logement social (locatif et/ou accession) au sein des opérations importantes.

**SERVITUDE DE DIVERSITÉ
COMMERCIALE**



- Imposer la destination commerciale des linéaires identifiés que les commerces soient déjà existants ou non

Le règlement du PLU fixe les règles pour les zones U (urbaines), AU (à urbaniser), N (naturelles) et A (agricoles). Le règlement se compose de 16 articles :

1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

- Article 1 : occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : implantation des constructions sur une même propriété

3 DENSITÉS

- Article 5 : caractéristique des terrains
- Article 9 : coefficient d'emprise au sol
- Article 10 : hauteur des constructions
- Article 14 : coefficient d'occupation du sol

4 STATIONNEMENT

- Article 12 : Stationnement

5 RÉSEAUX

- Article 3 : accès et voirie
- Article 4 : desserte par les réseaux
- Article 16 : communications numériques

6 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Article 13 : Espaces libres et plantations

7 PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- Article 15 : performance énergétique

8 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Article 11 : aspect extérieur des constructions

Le règlement fixe des règles sur 9 catégories de destination des constructions (article R123-9 du Code de l'urbanisme) :

- Habitation
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Entrepôt
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

RÉPUBLIQUE FRANCAISE – DÉPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

Commune de SAINT CERGUES

74140

REVISION N°3

DU PLAN LOCAL D'URBANISME



4 – Règlement

en date de juin 2015

*Certifié conforme et vu pour
être annexé à la délibération
d'arrêt du Conseil municipal
en date du :*

Le Maire, Gabriel DOUBLET



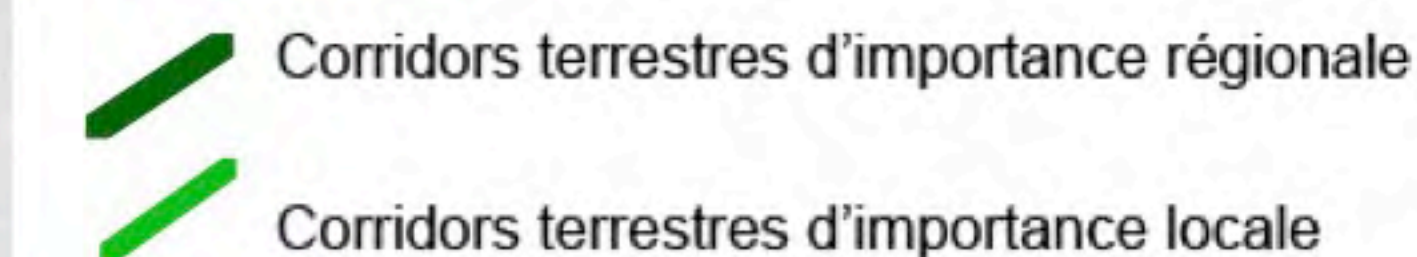
3 Rappel des dispositions du projet de PADD retenu



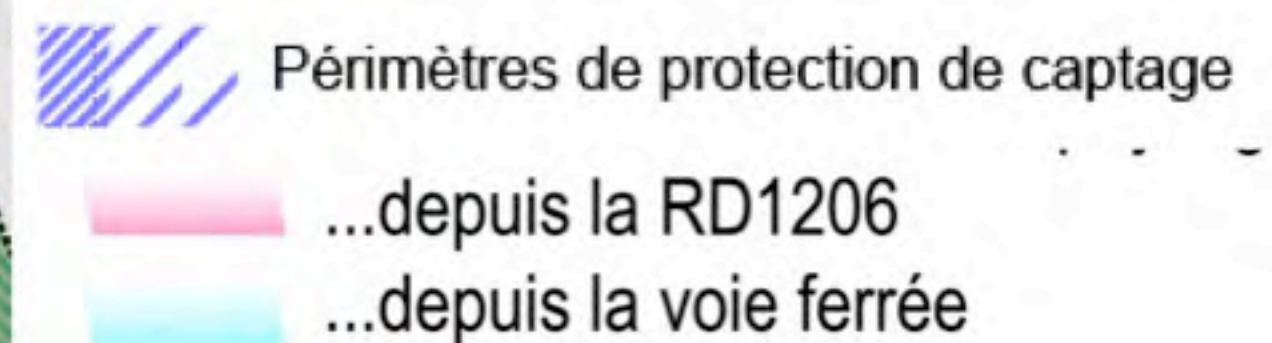
L'armature écologique



La dynamique écologique



La ressource en eau



Définir des limites d'urbanisation

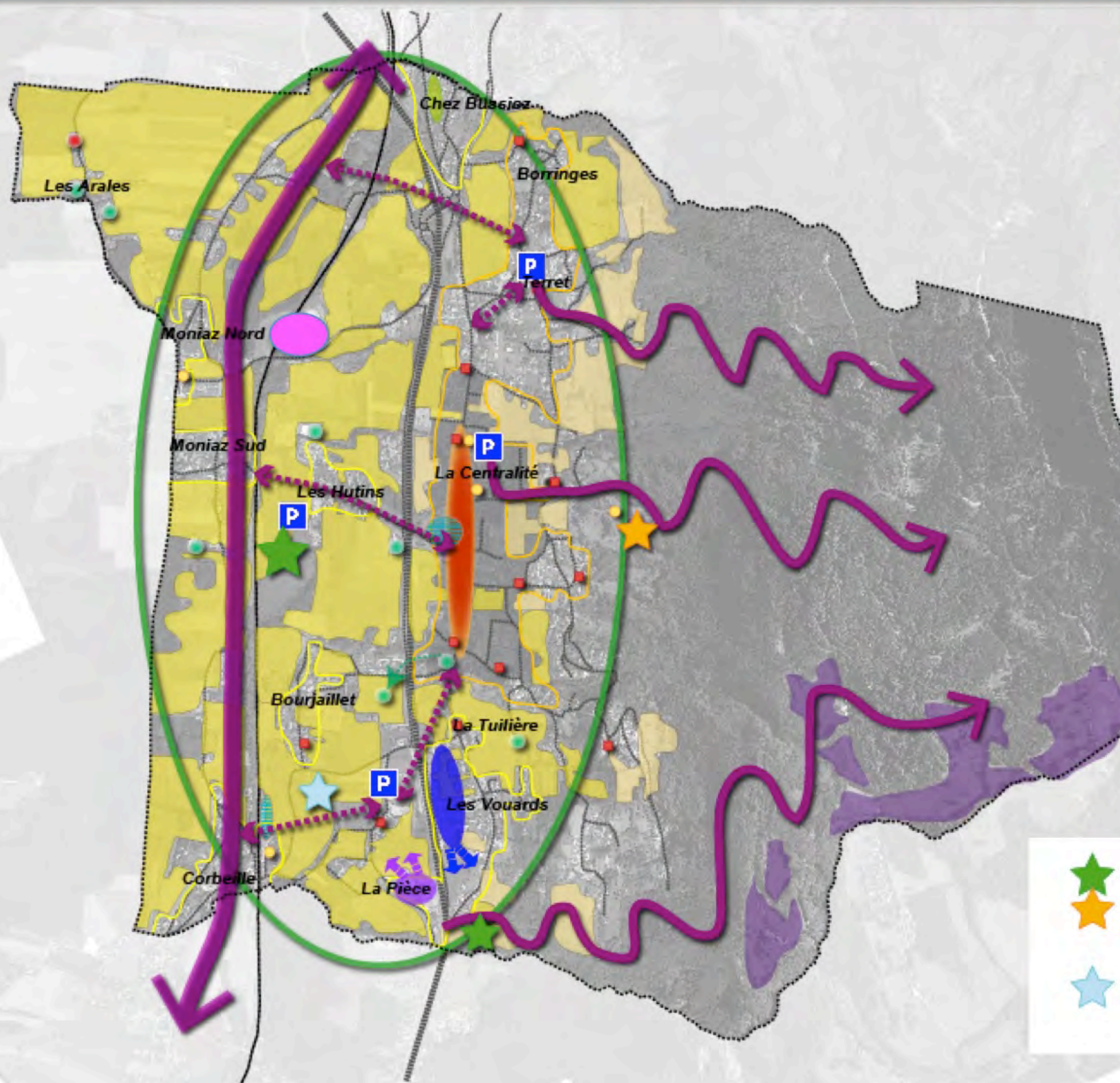
 Préserver les coteaux

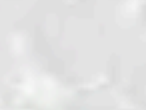
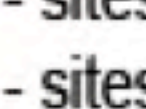
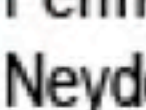
Préserver et mettre en valeur :

- - les noyaux bâtis anciens
- - le bâti patrimonial

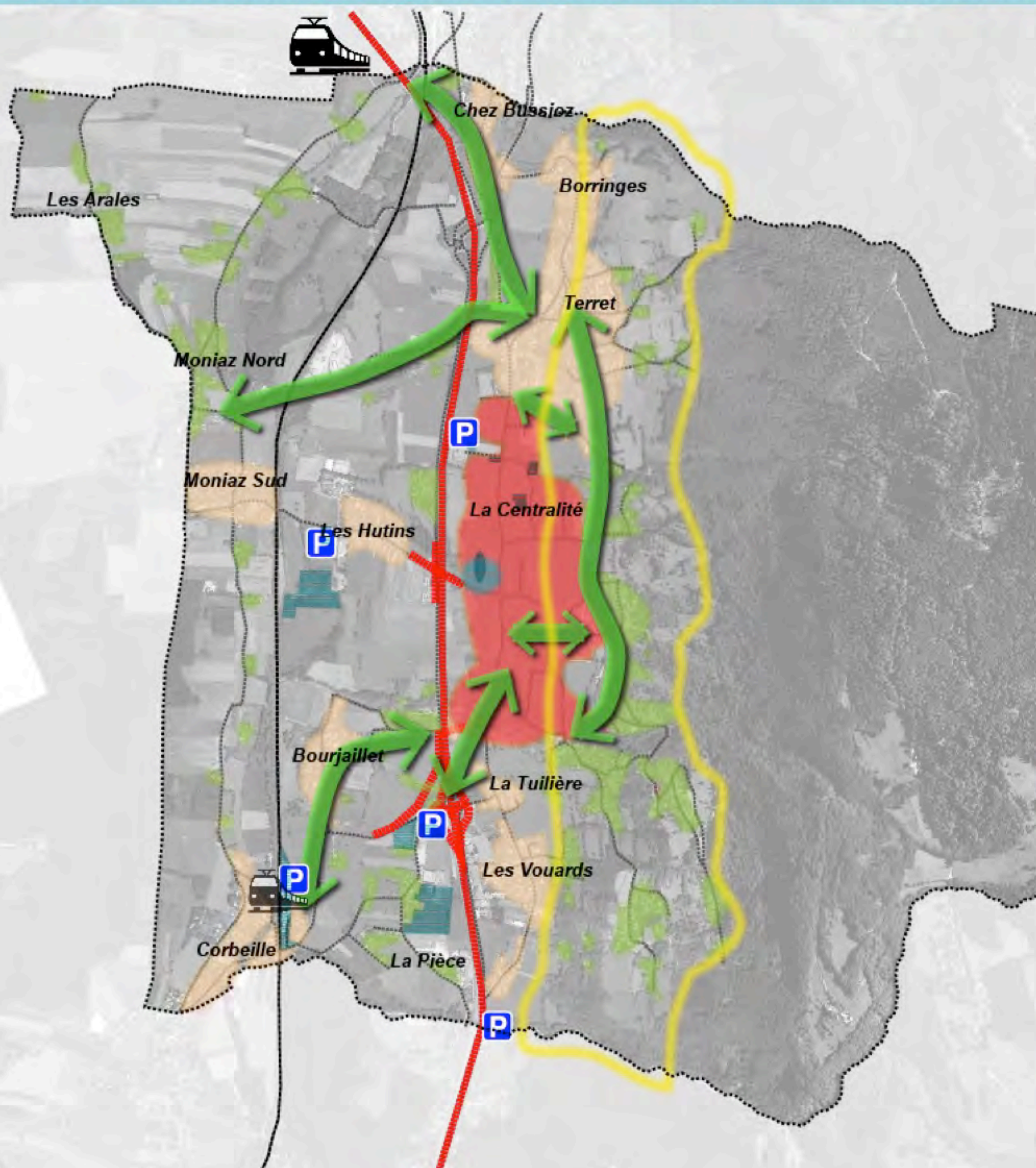
Utiliser les espaces naturels comme supports à la restructuration des itinéraires liés aux pratiques sportives

Axe n°2 : ASSURER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE



-  Secteur d'implantation privilégiée pour les commerces et services
-  Structurer et qualifier la zone des Vouards actuelle, permettre sa densification
-  Densification de la zone de la Pièce
-  Secteur d'activités à muter vers habitat / équipements / espaces publics
-  Évolution des activités existantes
-  Préserver, a minima, les terres agricoles à enjeux
-  => enjeux forts
-  => enjeux moyens
-  Permettre le maillage des itinéraires de randonnées promenade
-  Organiser l'accueil des visiteurs.
-  Faciliter l'accès aux sites d'intérêt
 - sites naturels : Marais de Lissouds, Cave aux Fées
 - sites bâtis : Chapelle de Chermont
-  Permettre la réutilisation et la réhabilitation du Château de Neydens

Axe n°3 : MAÎTRISER ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN



Principe :

Cette carte distingue 3 cas :

- 1/ **la centralité** dans laquelle il sera admis une densification, renouvellement. C'est également le secteur autour duquel on peut envisager de rechercher des espaces en extension si besoin.
- 2/ **la périphérie et les gros hameaux**, dans lesquels sera admise la densification ; c'est à dire construction en dents creuses et renouvellement urbain
- 3/ **le haut du coteau, les écarts et bâtis isolés**, pour lesquels il est proposé de n'admettre qu'une évolution de l'existant : extension, aménagement, construction d'annexes

 Intégrer le projet de liaison routière Machilly / Thonon

 Favoriser l'accès au transports collectifs
=> vers la Gare et le P+R de Machilly (et éventuellement sur le long terme, vers la gare de St Cergues)

 Améliorer l'offre de stationnement

 Développer les maillages doux

Les objectifs de développement :

+ 600 habitants en 2025, et environ 260 nouveaux logements



ESTIMATION DES BESOINS FONCIERS (échéance 2025)

	INDIVIDUEL PUR	AVANTAGE AUX FORMES INTERMÉDIAIRES		COLLECTIF
		GROUPE	COLLECTIF HORIZONTAL	
Répartition actuelle des logements construits entre 2002 et 2013	28%	15%		58%
Répartition retenue dans le projet de PLU	15%	30%	30%	25%
NOMBRE LOGEMENTS	39	78	78	65
DENSITE	10	25	50	70
SURFACE (hors rétention)	3,9	3,1	1,6	0,9

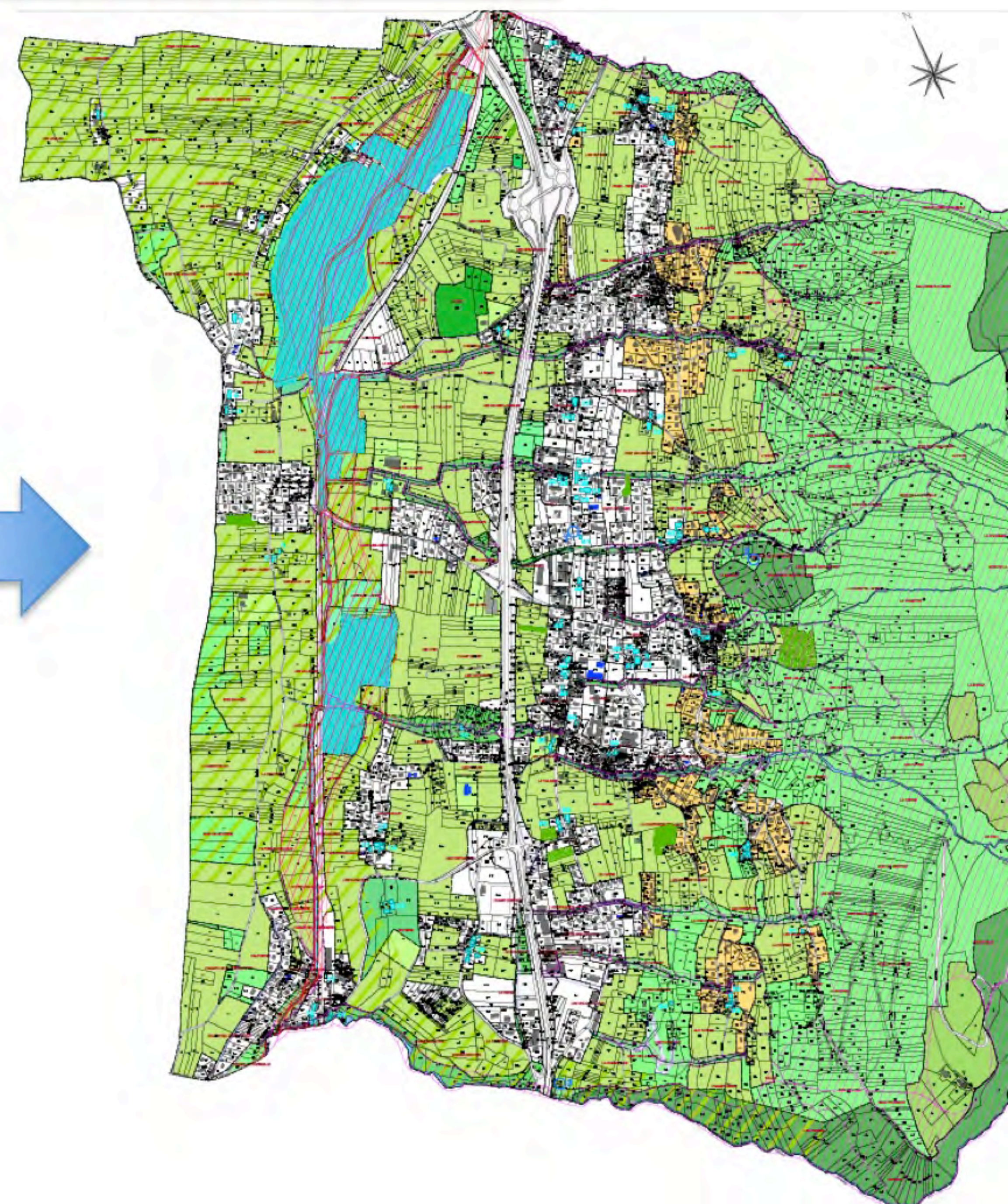
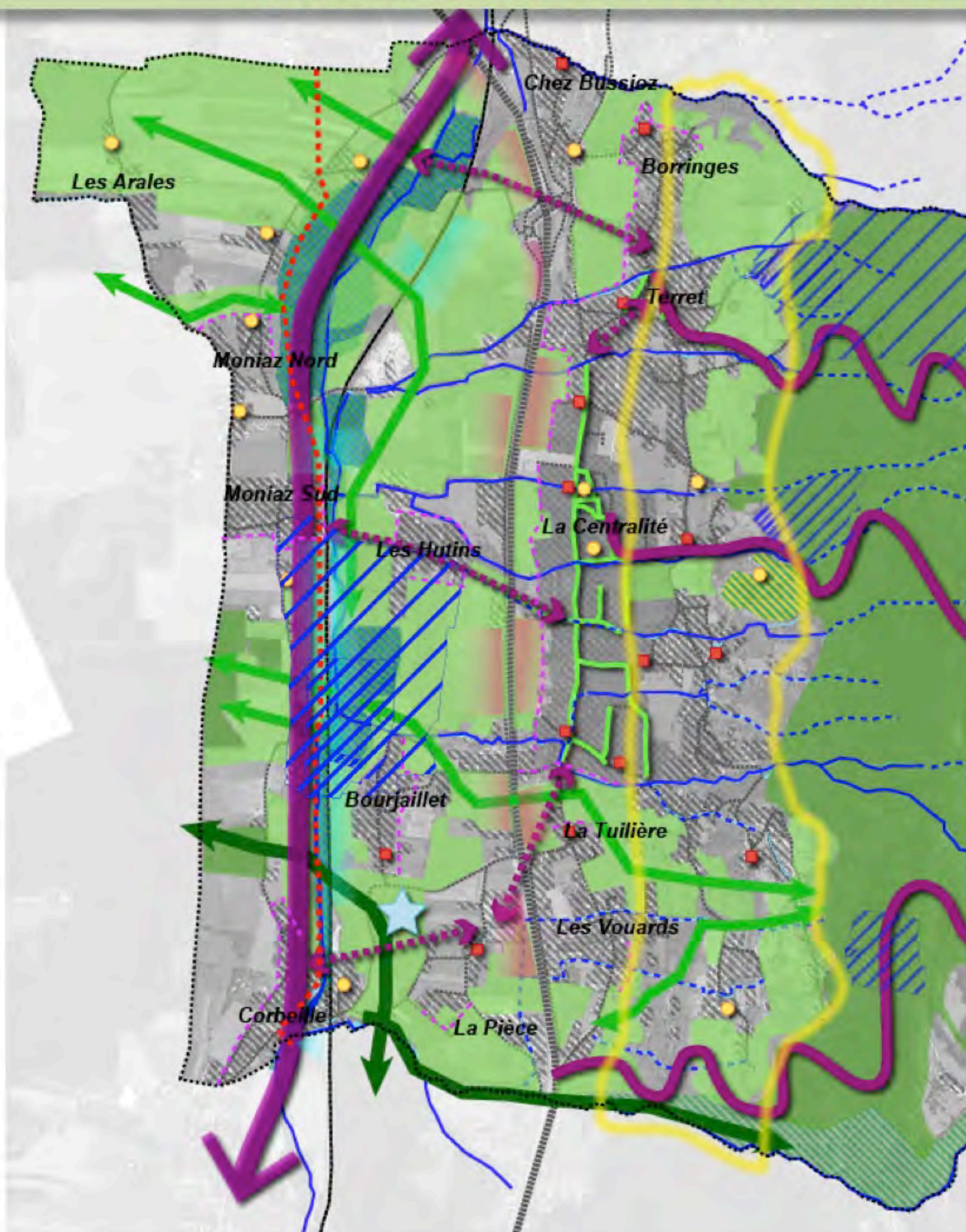
BESOINS FONCIERS ESTIMES : ENVIRON 9,5 hectares

Soit une moyenne de 27 logements / ha

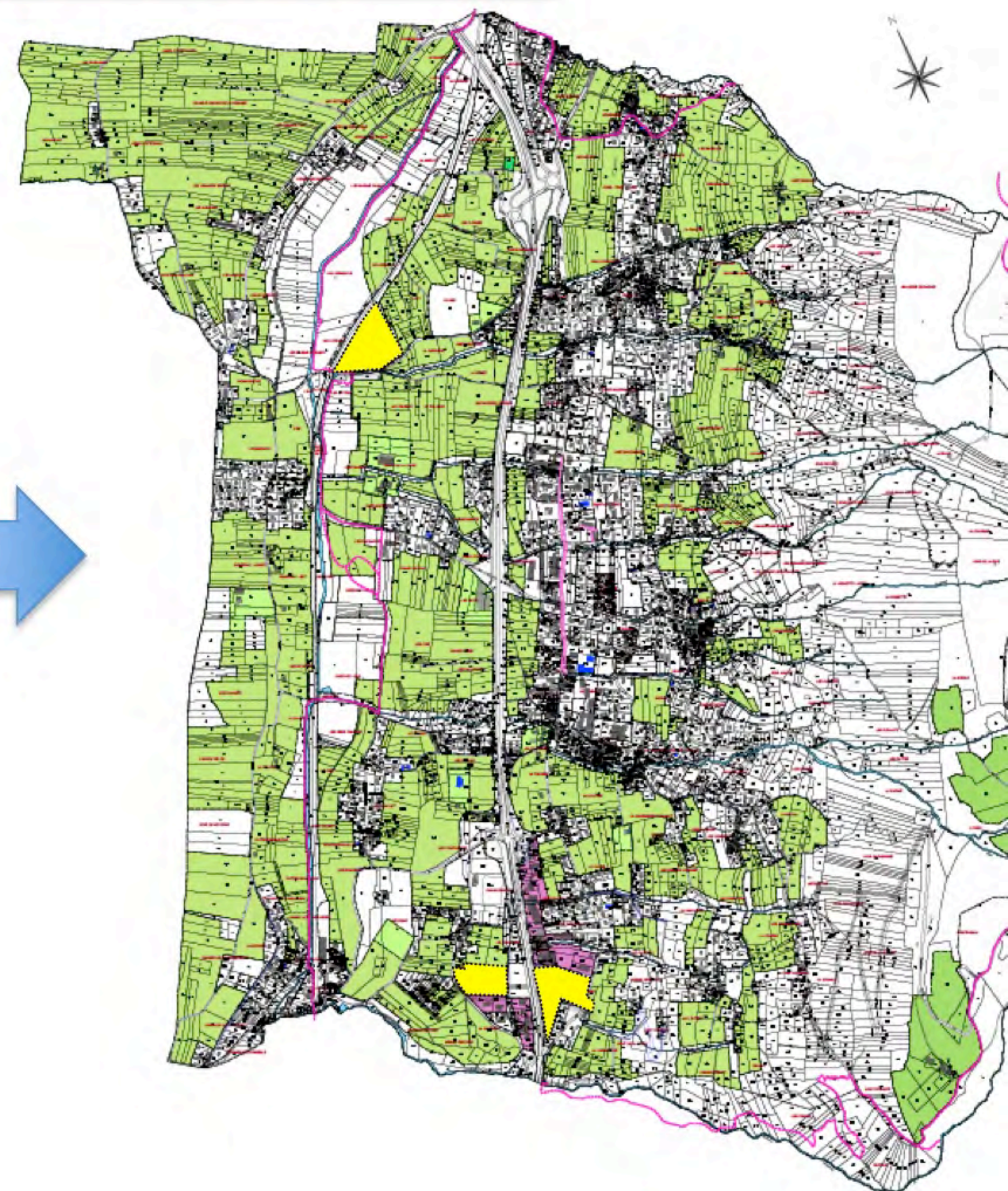
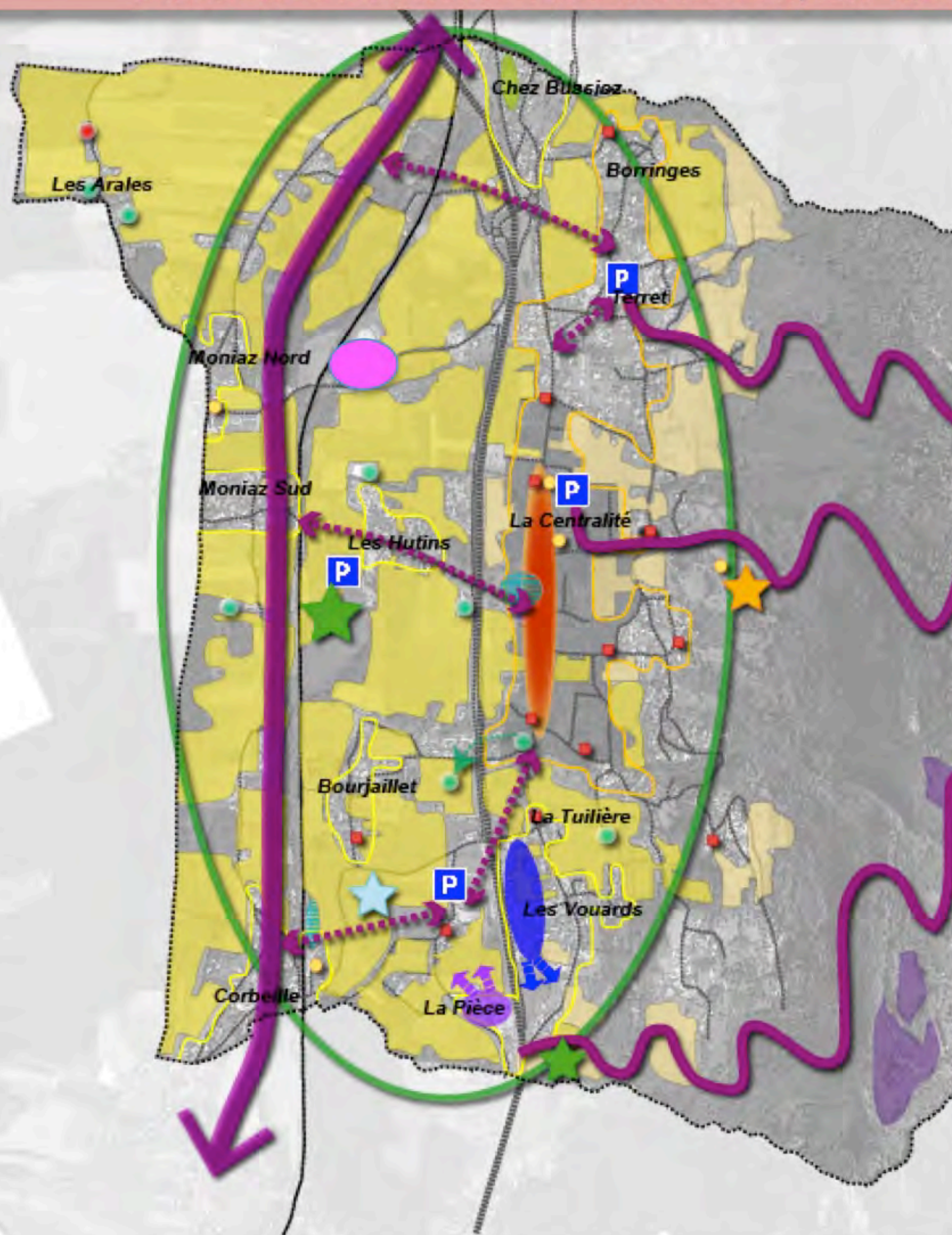
4 Traduction réglementaire du PADD



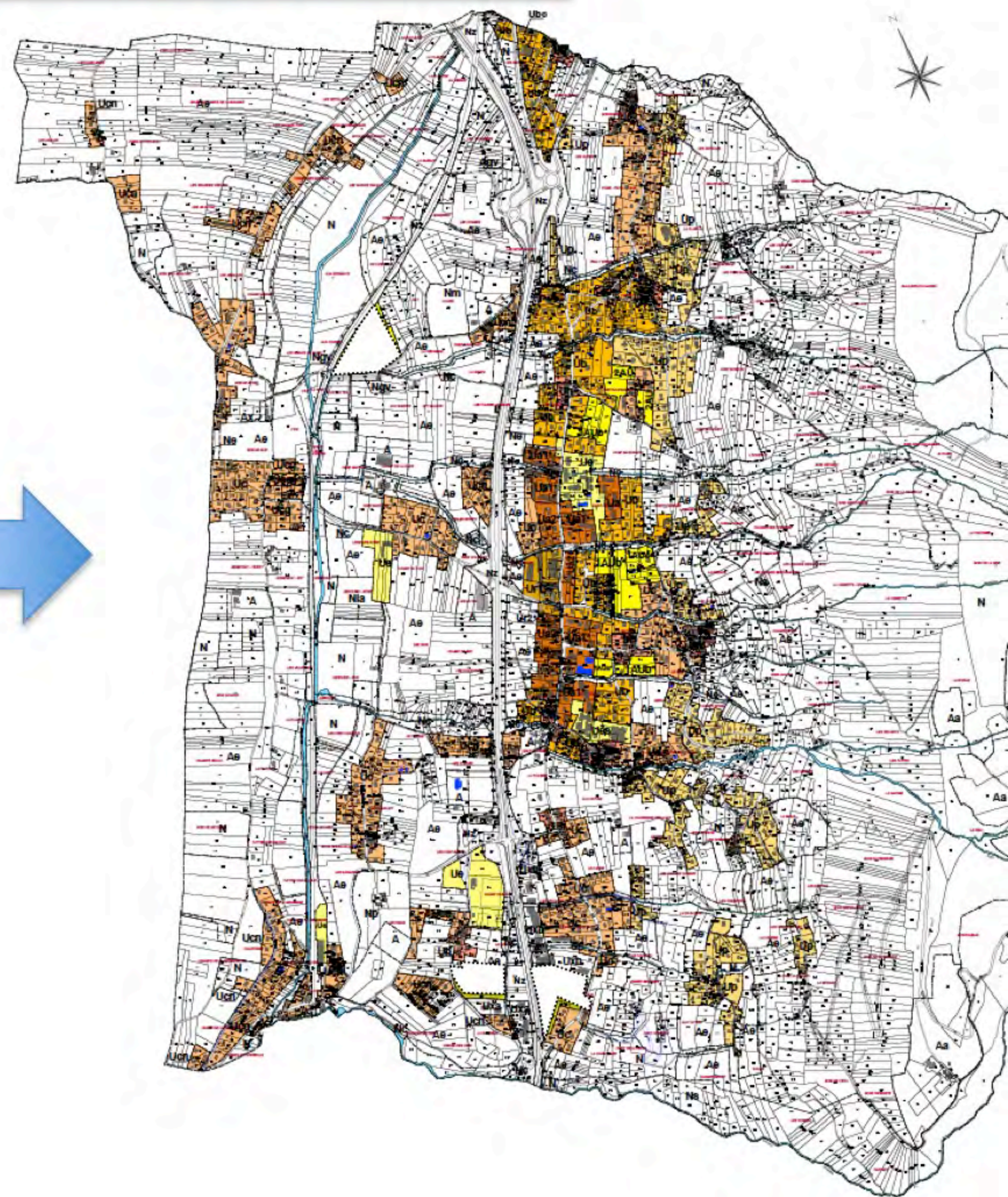
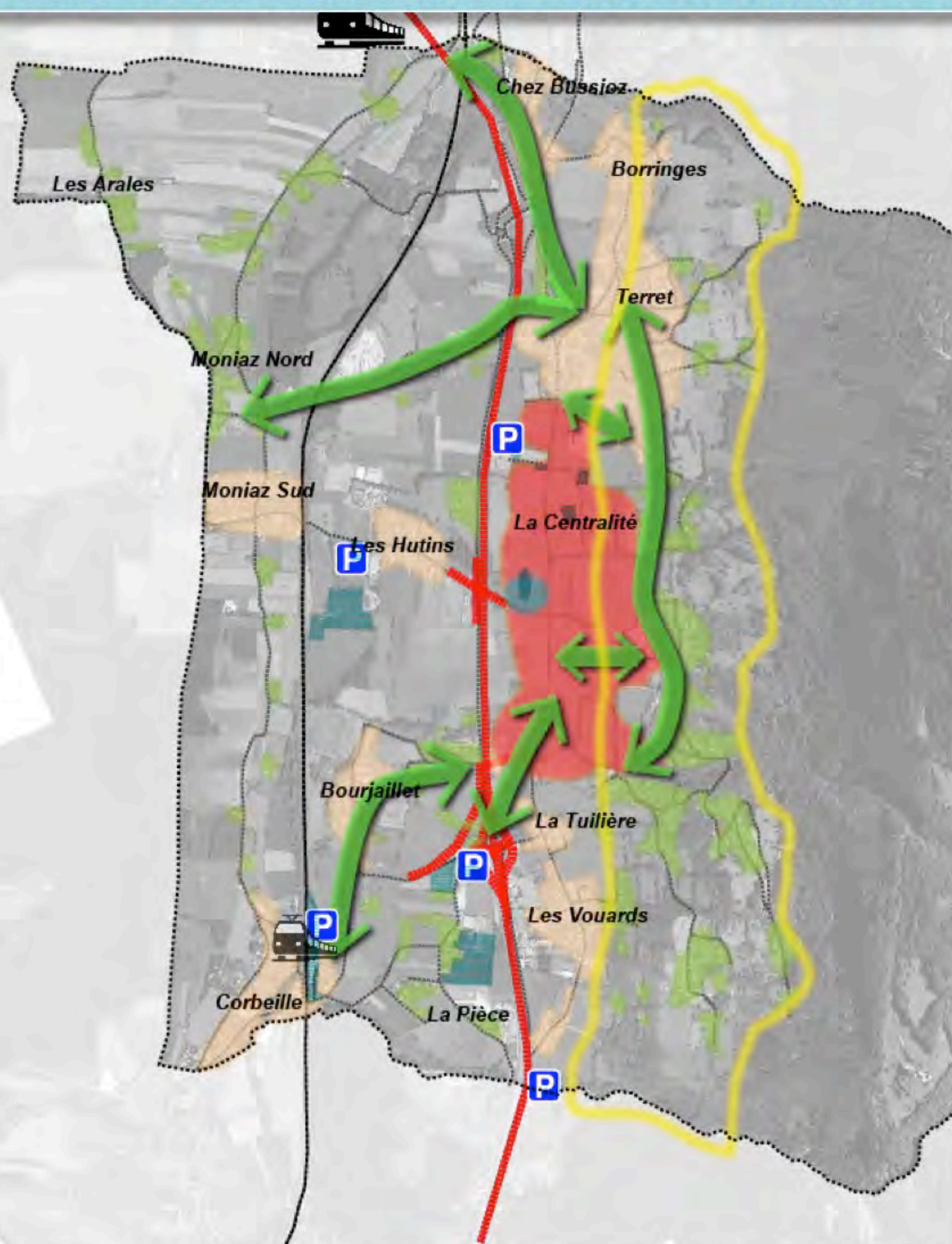
Axe n°1 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE



Axe n°2 : ASSURER L'ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE

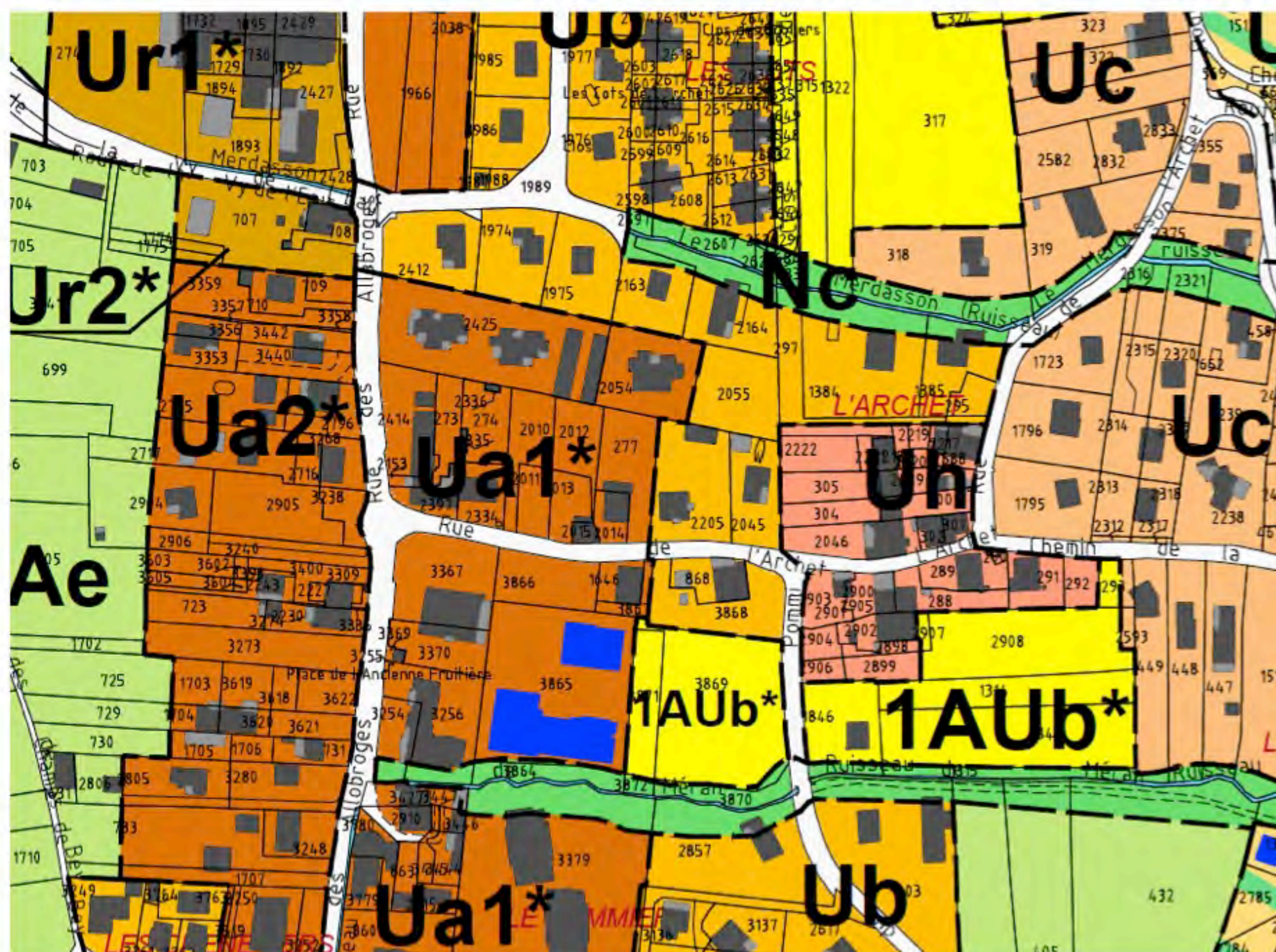


Axe n°3 : MAÎTRISER ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN



Les principales évolutions apportées

Mise en place d'une zone Uc complémentaire à la zone Ub



Assurer une densité progressive entre la périphérie et le centre-village

Les principales évolutions apportées

La prise en compte des enjeux environnementaux



Mise en place de zones agricoles
« écologiques » pour prendre en
compte leur rôle dans le maintien de
la biodiversité



Protection des ripisylves des cours
d'eau



*Conséquence : arrêt du développement extensif
et consolidation des limites claires existantes*

● Les principales évolutions apportées

La protection des hameaux anciens



Mise en place d'un zonage spécifique « Uh » pour garantir le maintien de l'image urbaine traditionnelle



Identification des bâtiments « patrimoniaux » à conserver



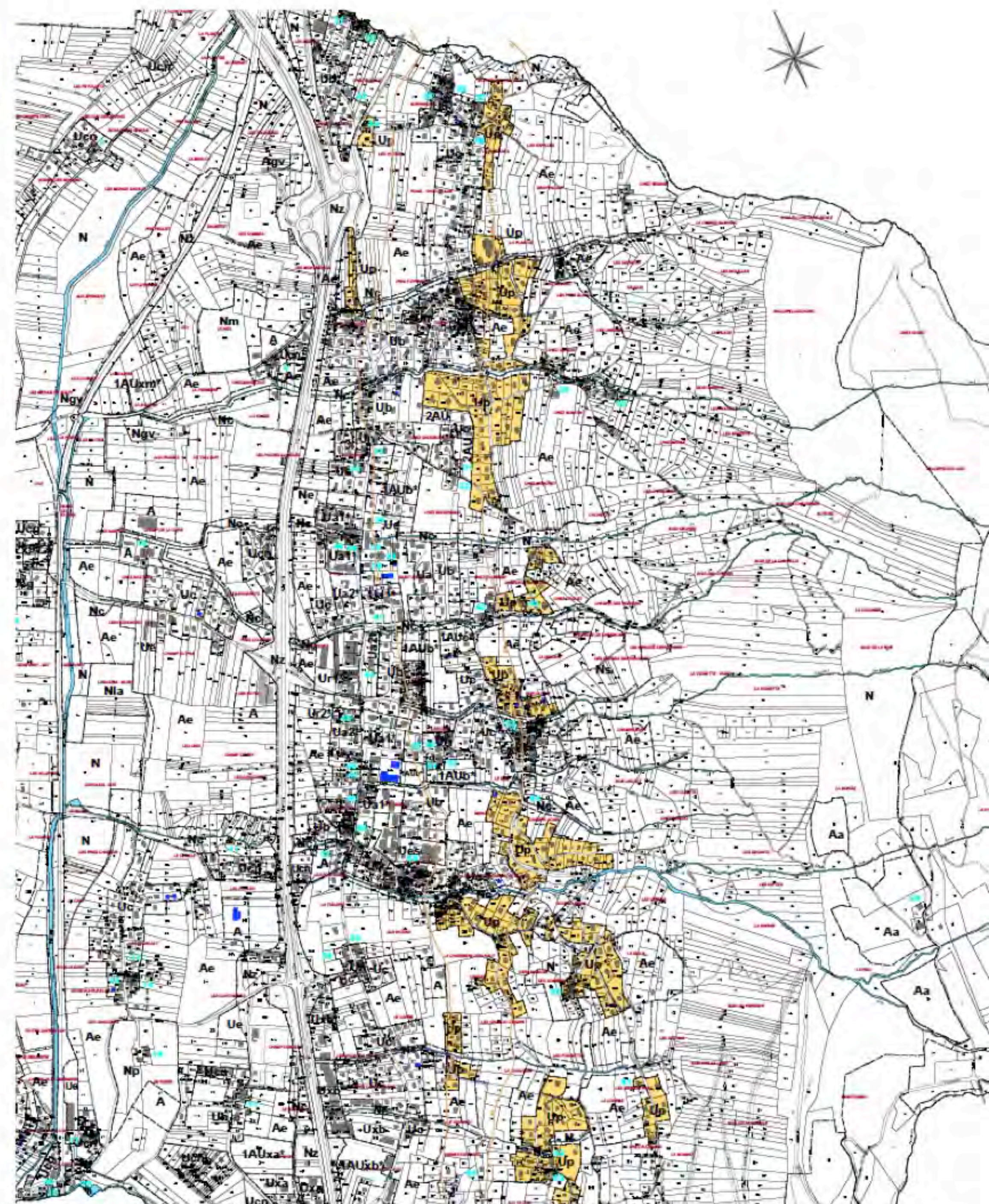
● Les principales évolutions apportées

La protection paysagère des coteaux



Arrêt de l'urbanisation

Mise en place de règles pour gérer le bâti existant (extensions mesurées, annexes).



**RAPPEL : besoin de 9,50 ha maximum,
hors rétention et desserrement des ménages**

SYNTHÈSE DES CAPACITÉS FONCIÈRES

- 1,20 ha de « dents-creuses » dans les zones de centralité (Ua / Ub)**
- 2,10 ha d'espaces en renouvellement urbain**
- 5,20 ha d'espaces en extensif 1AU**
- 1,30 ha d'espaces en extensif 2AU**



Le solde du foncier disponible se situe en zone Uc (habitat pavillonnaire), dont la mutation n'est pas maitrisable par la collectivité

...

Leur urbanisation permettra de compenser le desserrement des ménages et de prendre en compte le phénomène de rétention foncière

PRINCIPES

BESOINS FONCIERS

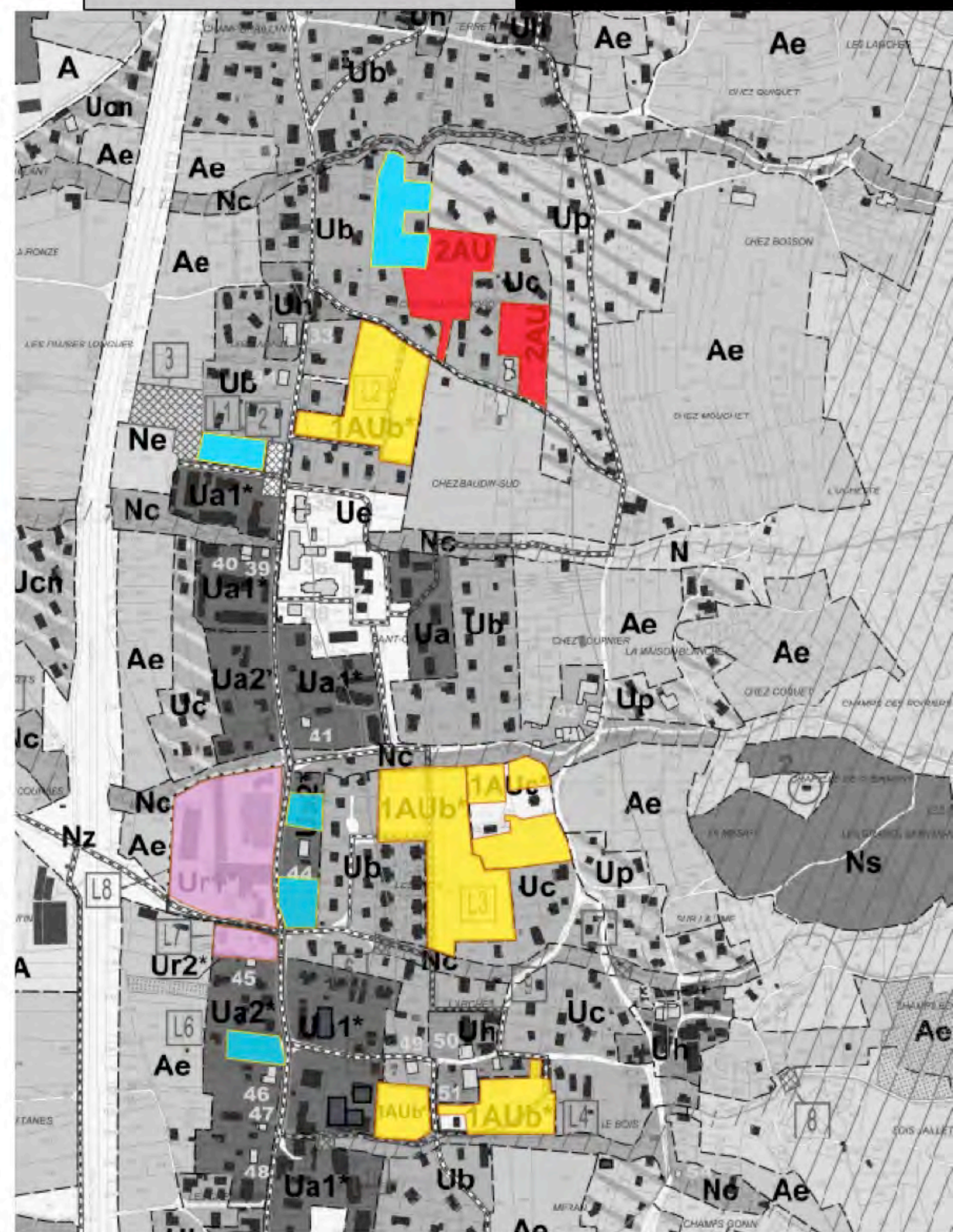
 Disponibilités en dent-creuse « centralité »
(env. 1,20 ha)

 Disponibilités en renouvellement urbain
(env. 2,10 ha)

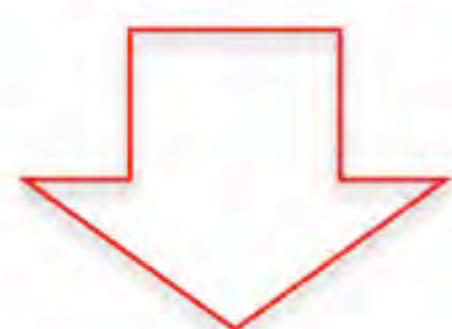
 Mise en place d'un périmètre de
gel – études en cours

 Disponibilités en 1AU extensif
(env. 5,20 ha)

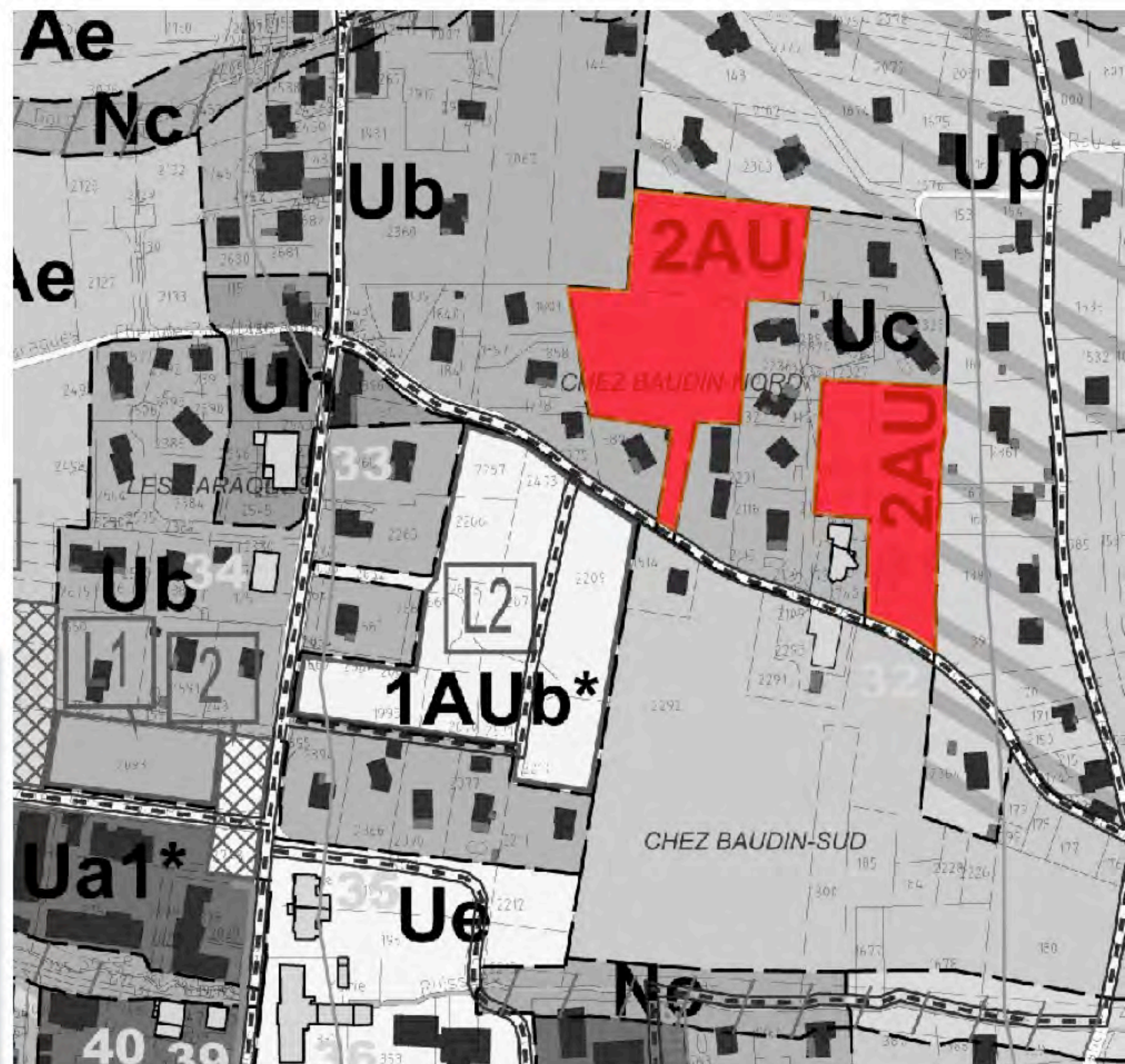
 Disponibilités en 2AU extensif - *non
constructibles aujourd'hui* (env. 1,30 ha)



**Ces zones n'ont pas aujourd'hui
les réseaux suffisants pour
supporter leur ouverture à
l'urbanisation**



**Elles seront ouvertes une
fois les conditions remplies
et analyse des besoins en
logements nécessaires au
regard des objectifs de
croissance du PADD**



ÉVOLUTIONS DES CLASSEMENTS AU FUTUR PLU HABITAT

- De A/N vers U/AU: 2,90 ha
- De Nig vers U/Up: 2,30 ha
Rappel : Nig identifie le bâti diffus existant
- De U/AU vers A/N: 23,30 ha

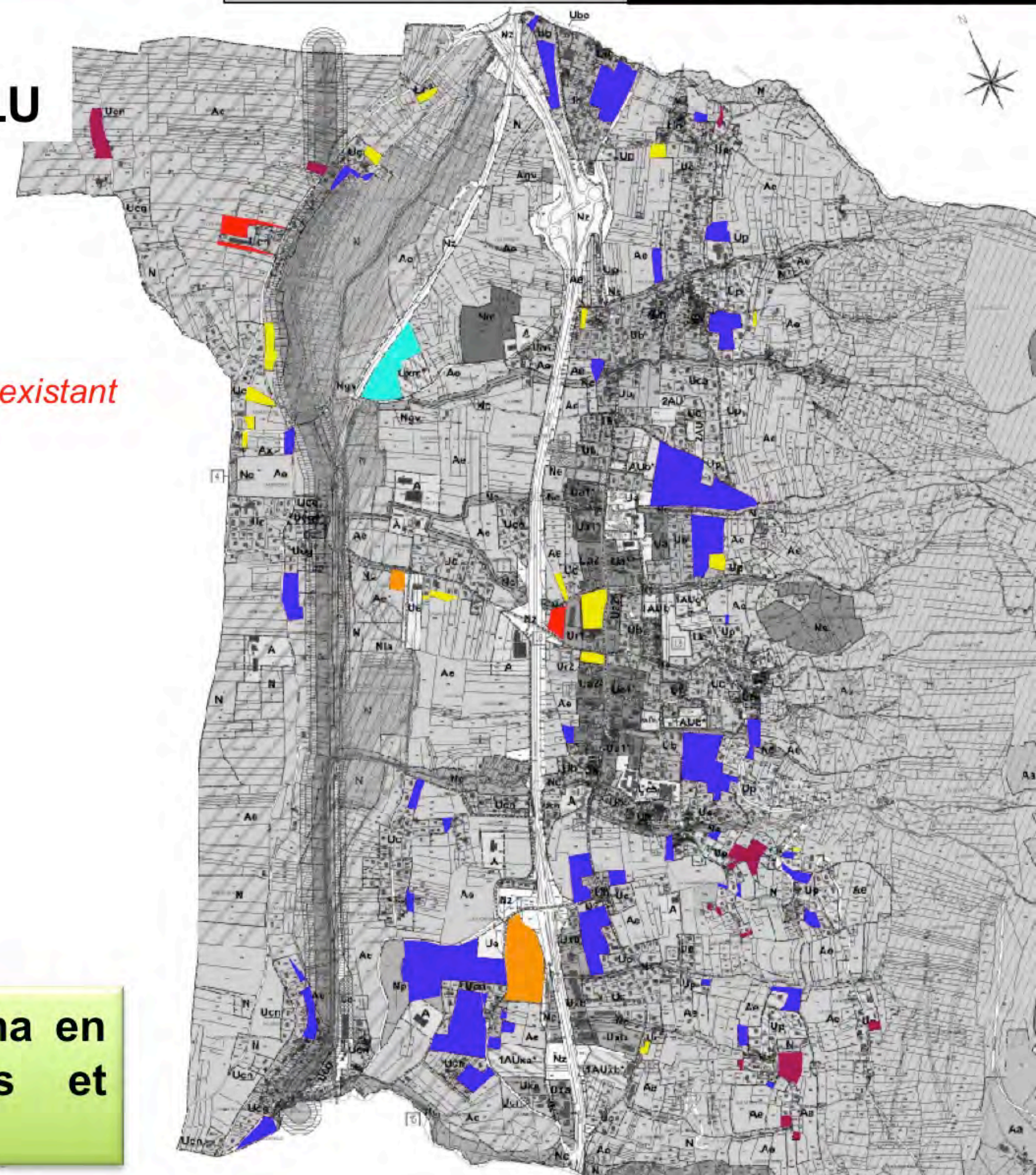
ÉQUIPEMENTS

- De A/N vers Ue : 2,70 ha

ACTIVITÉS

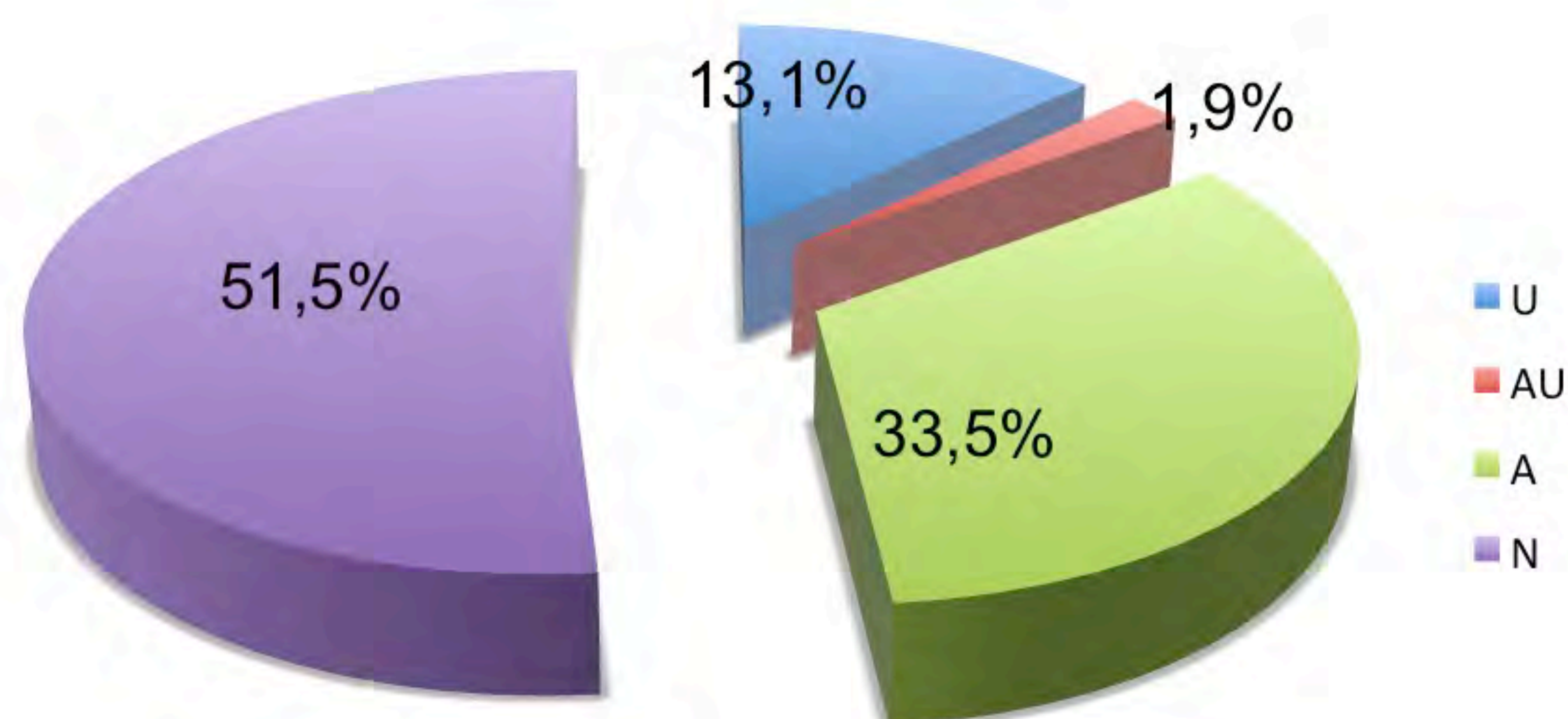
- De Ux vers A: 1 ha
- De A vers Ux: 1,70 ha

Soit un différentiel d'environ 14ha en faveur des espaces agricoles et naturels.

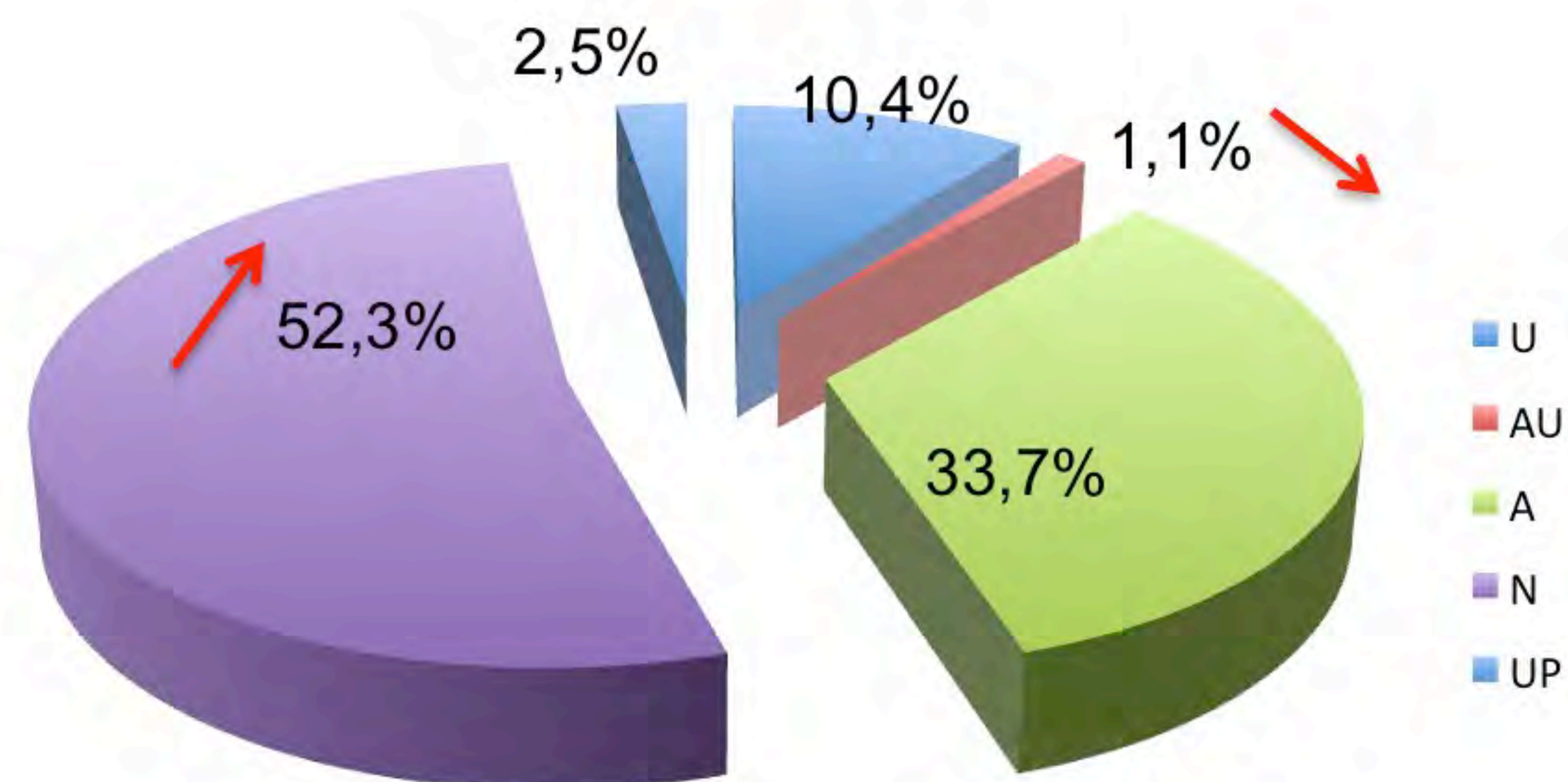


ÉVOLUTIONS AVEC LE PLU ACTUEL

PLU ACTUEL



PLU FUTUR

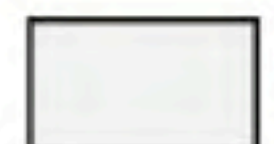


OBJECTIFS :

- Définir la silhouette bâtie
- Structurer l'espace public



Secteur de renouvellement



Espaces publics



Secteur de maintien du commerce du Centre-Bourg et ouverture sur l'espace public



Sens d'implantation du bâti futur



Secteur de bâtiment futur en R+1+C maximum

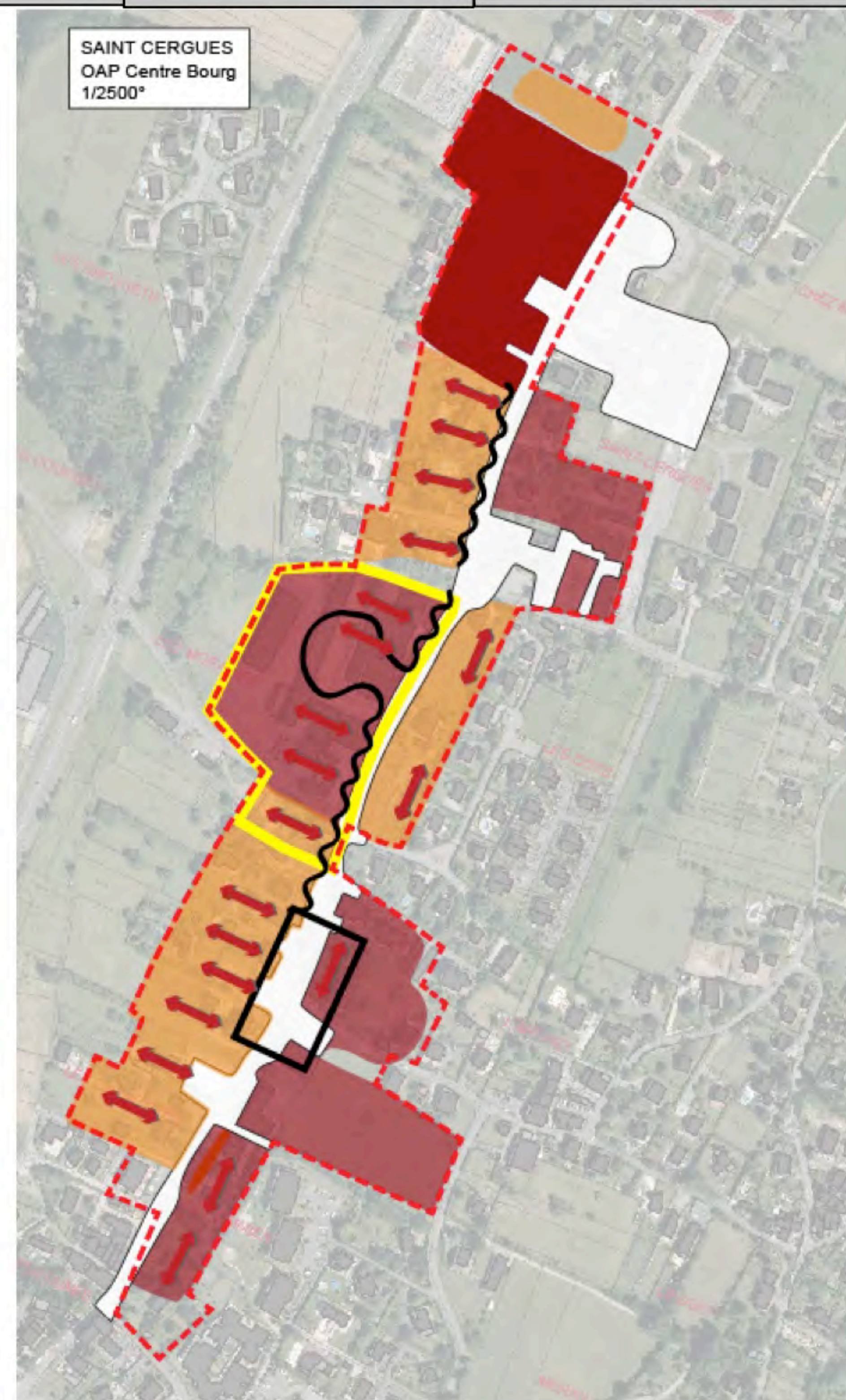


Secteur de bâtiment futur en R+2+C maximum

Traitement paysager et espaces libres :



Une perméabilité de l'espace public doit être favorisée entre autres par des espaces ouverts et non clos.



Le lien OAP / règlement

Ue /

zone réservée aux équipements publics

Ua1 / Ur1

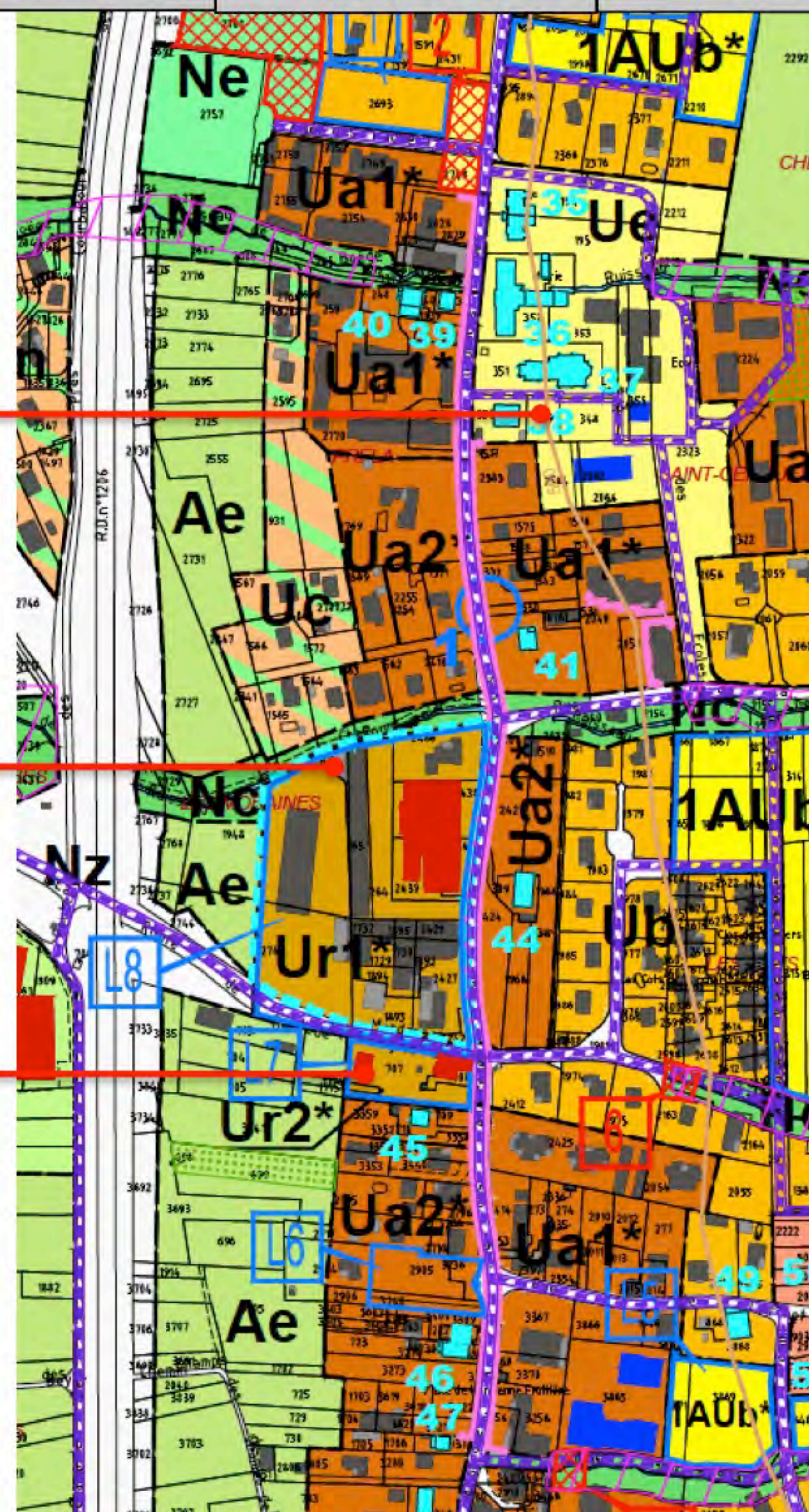
Accueil de petits collectifs

R+2+combles, implantation possible jusqu'en limite du domaine public

Ua2 / Ur2

Accueil d'habitat horizontal

R+1+combles, implantation possible jusqu'en limite du domaine public



OBJECTIF :

-Assurer la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération

SECTEUR DE « BAUDIN-SUD »

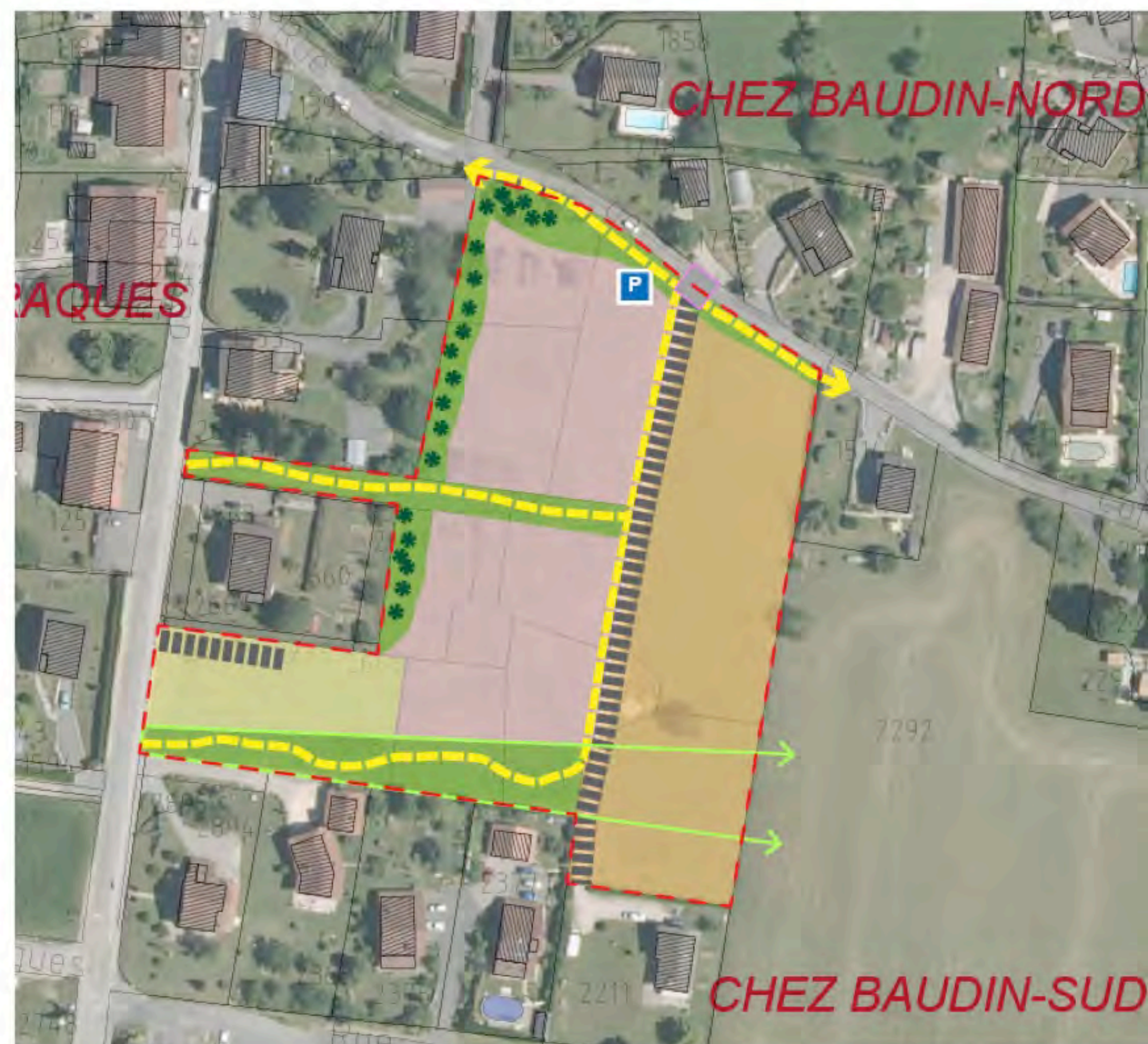
 Continuité piétons/cycles obligatoire vers le centre-village

 Habitat type collectif horizontal en partie centrale

 Habitat type individuel côté rue des Allobroges

 Habitat type individuel groupé à l'amont

 Cône de vue à préserver



OBJECTIF :

-Assurer la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération

SECTEUR « DES COTS »

 Continuité piétons/cycles obligatoire vers le centre-village

 Habitat type collectif horizontal en partie centrale

 Habitat type individuel à l'amont

 Habitat type individuel groupé

 Aménagement d'espaces communs type placette pour favoriser le lien social à l'échelle du quartier



OBJECTIF :

-Assurer la bonne insertion urbaine et paysagère de l'opération

SECTEUR « LE POMMIER / LE BOIS »

Continuité piétons/cycles obligatoire vers le centre-village

Habitat type collectif en partie basse, structurant le domaine public

Habitat type collectif horizontal en partie centrale

Habitat type individuel groupé à l'amont

Aménagement d'espaces communs type placette pour favoriser le lien social à l'échelle du quartier



SECTEUR « MONIAZ-SUD »

OBJECTIF :

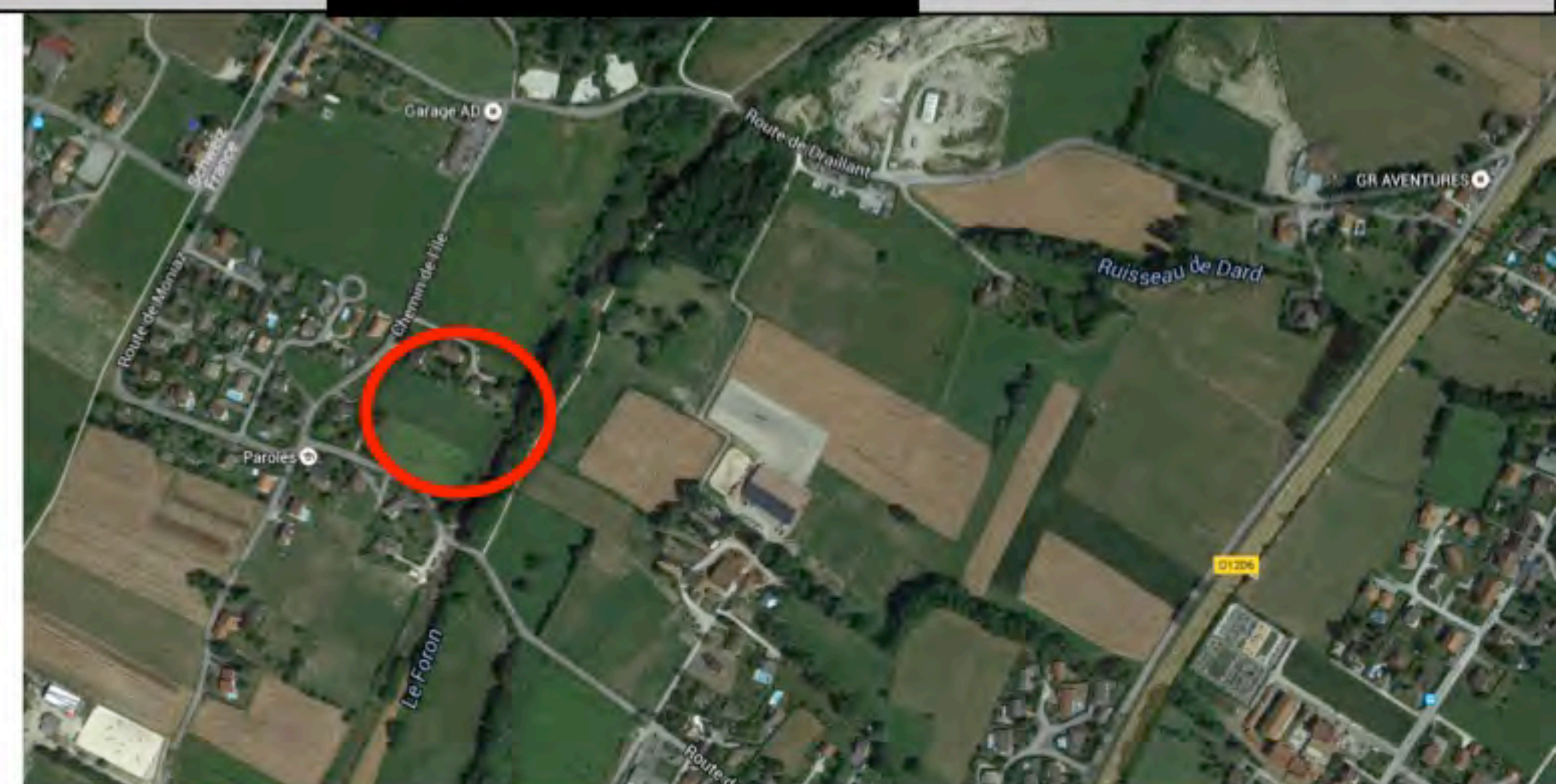
-Structurer cette « dent-creuse » pour
« finir » l'urbanisation



Continuité piétonne obligatoire



Aménagement d'un espace commun type
placette pour favoriser le lien social à
l'échelle du quartier



SECTEUR « LA PIÈCE »

OBJECTIF :

-Aménager une zone artisanale



Réalisation d'un accès unique permettant aussi de desservir les constructions mitoyennes existantes

Suppression à terme de l'accès existant sur la route du Bourgeou

Aménagement de zones vertes tampon obligatoires



OBJECTIF : ÊTRE EN CAPACITÉ D'ATTEINDRE 20% DE LOGEMENT LOCATIF SOCIAL DANS LE PARC DE LOGEMENTS (PLH)



Imposer du logement aidé dans les opérations importantes (toutes zones urbaines confondues)



Imposer du logement locatif dans les secteurs à enjeux



30% de logements aidés (locatif et/ou accession) dans les opérations de + de 800 m² de surface de plancher

● Secteurs à enjeux

Site de renouvellement urbain

Le Centre-Bourg

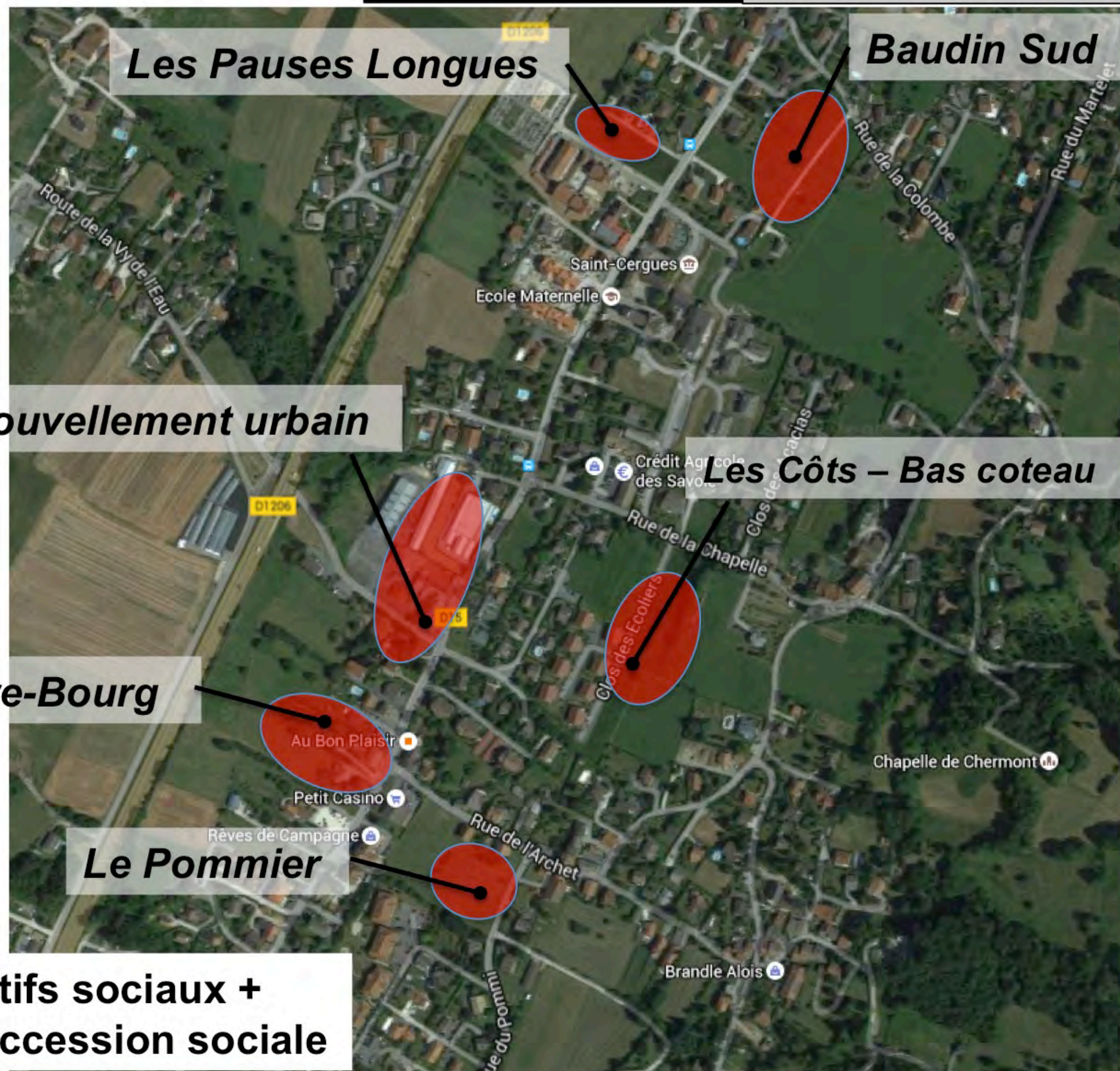
Le Pommier

Les Pauses Longues

Baudin Sud

Les Côts – Bas coteau

25 % logements locatifs sociaux +
10 % logements en accession sociale



Article	LES RÈGLES DE VOLUMÉTRIE
Art 5	Superficie minimale de terrain
Art 6	Soit en limite soit à minimum 3 m (Ua, Ur, Uh) ou 5 m (autres zones)
Art 7	Minimum 4 m sans être inférieure à D=H
Art 8	Distance entre 2 bâtiments principaux au moins égal à 8 m
Art 9	Coefficient d'Emprise au Sol (CES)
Art 10	Hauteur maximum autorisée
Art 13	20% d'espaces verts collectifs dans les opérations importantes
Art 14	COS : Coefficient d'Occupation du Sol

Article	LES RÈGLES DE VOLUMÉTRIE EN ZONE UA ET UR
Art 9	CES de 0,30 (Ua1, Ur1) ou 0,25 (Ua2, Ur2)
Art 10	13 m soit R+2+C (Ua1, Ur1) 9 m soit R+1+C (Ua2, Ur2)

Article	LES RÈGLES DE VOLUMÉTRIE EN ZONE UB
Art 9	CES de 0,25
Art 10	9 m soit R+1+C

Article	LES RÈGLES DE VOLUMÉTRIE EN ZONE UC
Art 9	CES de 0,20 (0,15 dans les zones situées à proximité de la canalisation de gaz)
Art 10	9 m soit R+1+C

● **Exemple de constructibilité possible**

**TERRAIN DE 1 000 m² MINIMUM
CES de 0,20**



(5-6 logements collectifs)

**TERRAIN DE 1 500 m² MINIMUM
CES de 0,20**



(10 logements collectifs)

Article	LES RÈGLES DE VOLUMÉTRIE EN ZONE UH
Art 9	Non réglementé (respect de la morphologie urbaine traditionnelle)
Art 10	9 m soit R+1+C

Article	LES RÈGLES DE VOLUMÉTRIE EN ZONE UP
Art 9	Seules les extensions sont autorisées (40 m ² de SP maximum + annexes)
Art 10	Maintien des hauteurs bâties existantes

Suite de la démarche

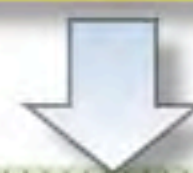


PHASE ADMINISTRATIVE

Bilan de la concertation et délibération du C.M. arrêtant le projet de PLU



Saisine du tribunal administratif pour la nomination d'un commissaire enquêteur



Publication de l'avis d'enquête (arrêté du Maire) 15 jours mini avant l'enquête



**Enquête publique (1 mois) + enquête publique sur le schéma d'assainissement des eaux pluviales
Rapport du commissaire enquêteur (1mois)**

Prise en compte des observations de l'enquête et observations des PPA-PPC



APPROBATION DU P.L.U. PAR LE CONSEIL MUNICIPAL

Analyse du dossier
PLU arrêté par les PPA

3 mois

MODIFICATIONS
ÉVENTUELLES DU
DOSSIER

MERCI POUR VOTRE ECOUTE