



RÉVISION DU PLU

—
TRADUCTION REGLEMENTAIRE

RÉUNION PUBLIQUE

10 AVRIL 2025

ORDRE DU JOUR

1. Préambule

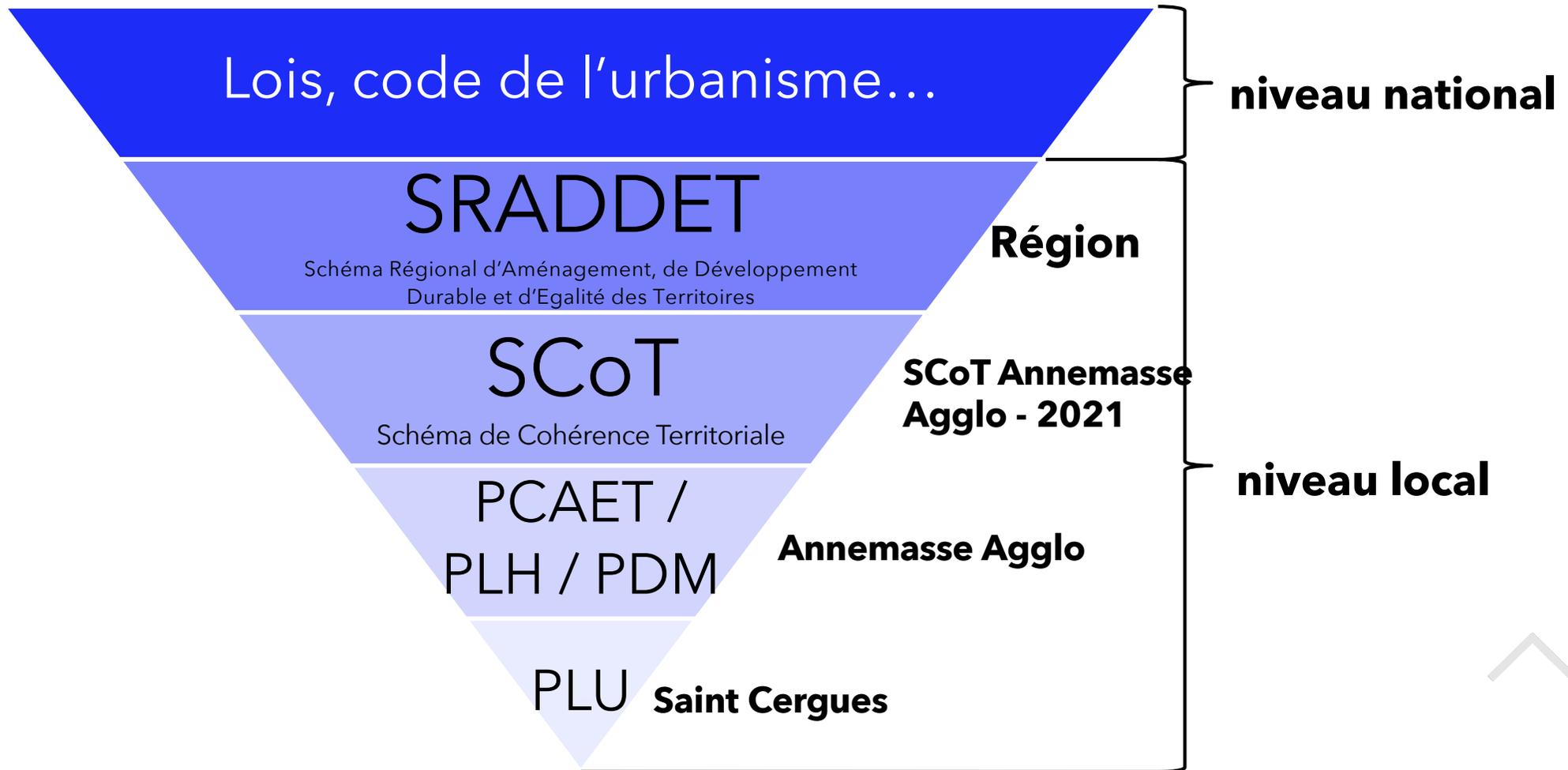
2. Les grandes orientations du PADD et leur traduction

- **Axe 1 - Préserver notre cadre de vie**
- **Axe 2 - Répondre aux besoins des habitants**
- **Axe 3 - Promouvoir le rayonnement économique de Saint Cergues**
- **Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace**

3. Échanges

CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

UN DOCUMENT QUI S'INSCRIT DANS UN CONTEXTE TRÈS NORMÉ



SCoT : Schéma de Cohérence Territorial 2021 / PDM : Plan de Mobilité /
PLH : Programme Local de l'Habitat / PCAET : Plan Climat Air Énergie Territorial

LA RÉUNION D'AUJOURD'HUI : LA TRANSCRIPTION REGLEMENTAIRE

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



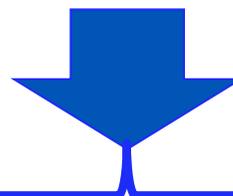
Les intentions de la
collectivité

Les différents projets
(habitat, ...)

AXE CADRE DE VIE (environnement, paysage urbain, ...)

AXE VIE LOCALE (habitat, mobilité, équipement)

AXE ACTIVITÉS (artisanat, industrie, commerces, agriculture)



Orientations traduites par :

**Orientations
d'Aménagement et
de Programmation**

Règlement écrit

Plan de zonage

LE CALENDRIER

État des lieux du territoire

Où en est le territoire ?

La traduction réglementaire → mai 2025

Quels espaces protégés?

Où construire ?

Comment construire ?

Quelles conditions d'urbanisation ? **10 avril 2025**



DIAGNOSTIC

PROJET

RÈGLEMENT,
ZONAGE ET OAP

VALIDATION

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Quel projet pour le territoire à l'horizon de 10 ans?



14 nov 2024

Finalisation du document

→ **arrêt : début juin 2025**

Arrêt du PLU et bilan de la concertation par le CM

Consultation des personnes publiques

Enquête publique

Approbation du PLU par le conseil municipal

→ **appro : janvier 2026**



Réunion Publique

LA CONCERTATION

LA RÉUNION D'AUJOURD'HUI N'A PAS POUR OBJECTIF DE RECUEILLIR LES DEMANDES PARTICULIÈRES, POUR CELA VOUS POUVEZ :

**Venez vous
exprimer**

MODALITÉS DE CONCERTATION FIXÉES PAR DÉLIBÉRATION

- Informations dans le bulletin municipal , sur le site internet
- Mise à disposition de documents et d'un registre d'expression
- Possibilité d'écrire au Maire (mail et courrier)
- Organisation de 2 réunions publiques

Le Conseil municipal tirera un bilan de la concertation par délibération

ORDRE DU JOUR

1. Préambule

2. Les grandes orientations du PADD et leur traduction

- **Axe 1 - Préserver notre cadre de vie**
- **Axe 2 - Répondre aux besoins des habitants**
- **Axe 3 - Promouvoir le rayonnement économique de Saint Cergues**
- **Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace**

3. Échanges

PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

- 1** Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue
- 2** Une position anticipatrice sur la question de la durabilité des ressources naturelles et des énergies (foncier, ressource en eau, énergies)
- 3** Maîtriser et réduire les sources de pollutions et de nuisances
- 4** Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire et des populations aux risques naturels et technologiques
- 5** Préserver et valoriser un cadre de vie apaisé et de qualité
- 7** Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine
- 8** Accompagner la densification et caractériser les espaces de transitions paysagères

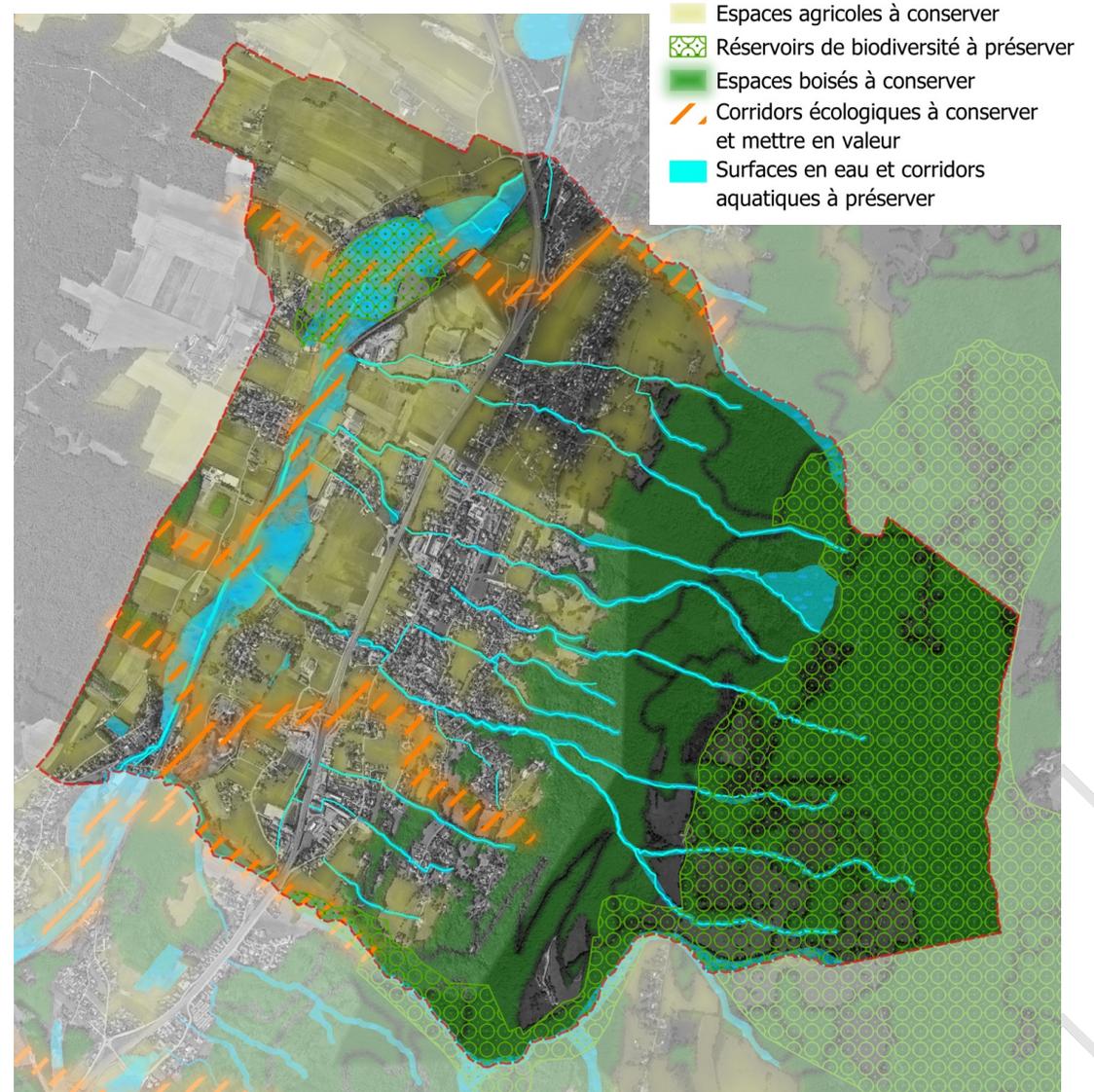
PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

1

Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue

PADD

- Préserver les réservoirs de biodiversité : massif des Voirons, zones humides et prairies sèches
- Préserver les espaces naturels liés aux cours d'eau
- Préserver les continuités écologiques supra-communales et locales : connexion Foron / Voirons
- Favoriser la transparence écologique des nouveaux aménagements : Maintien de coupures vertes / Perméabilité des clôtures
- Garantir la fonctionnalité des espaces ouverts prairiaux et des milieux complémentaires aux réservoirs de biodiversité
- Limiter la consommation des espaces agricoles et forestiers
- Protéger, voire développer les espaces de la trame noire.
- Renforcer la « nature de proximité »
- Lutter contre les espèces envahissantes
- Valoriser la nature en ville



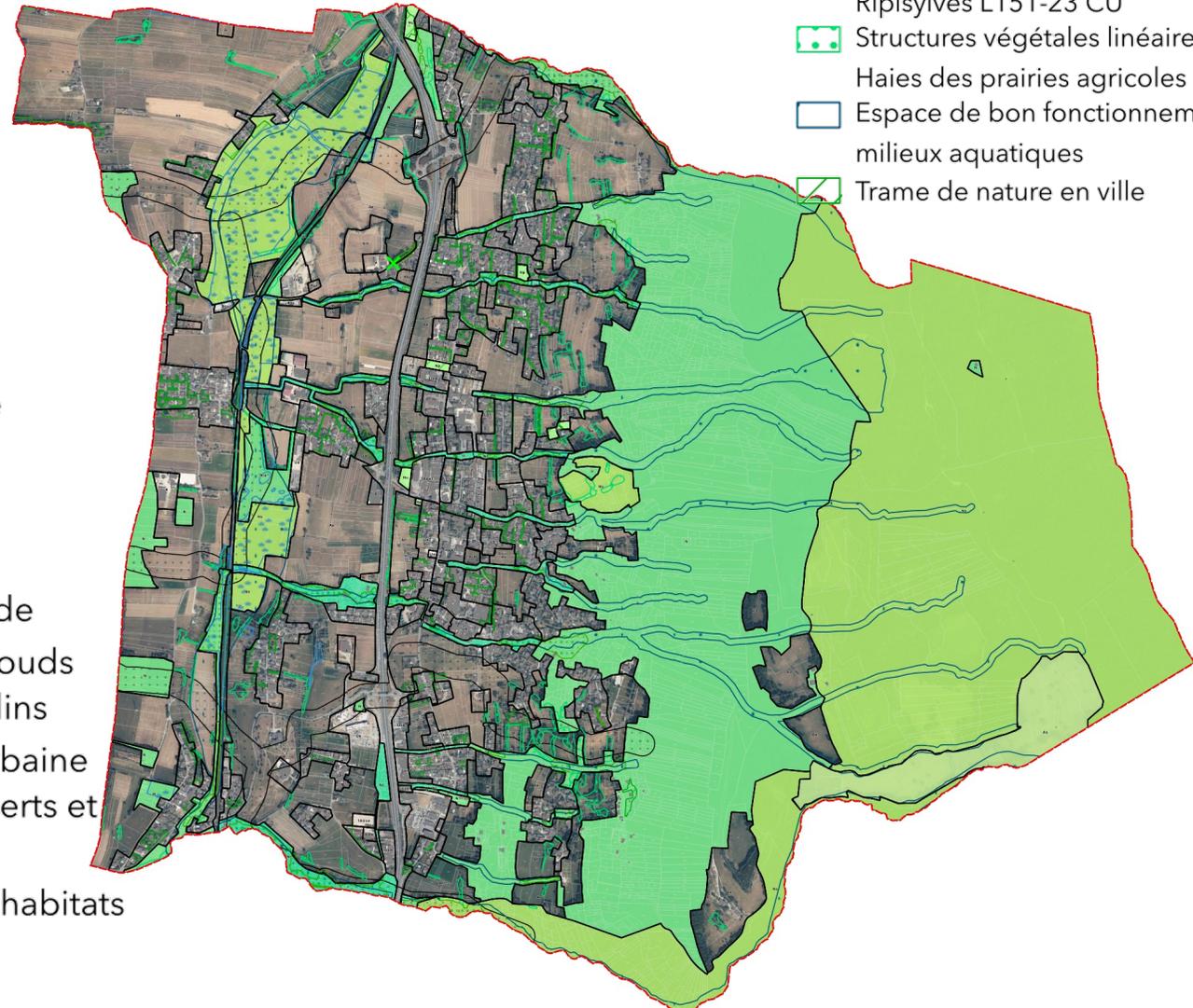
PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

1 Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue

-  Zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 CU
-  Corridors et continuités écologiques identifiées au titre de l'article L151-23 CU
-  Structures linéaires végétales Ripisylves L151-23 CU
-  Structures végétales linéaires Haies des prairies agricoles L151-23 CU
-  Espace de bon fonctionnement des milieux aquatiques
-  Trame de nature en ville

TRADUCTION

- As** Secteur de la zone agricole correspondant à des habitats naturels sensibles
- N** Zone naturelle
- Nc** Secteur de protection et mise en valeur des cours d'eau affluents du Foron dans les secteurs urbanisés
- Nla** Secteur de mise en valeur et de protection des Marais de Lissouds
- Np** Secteur de prairies ou de jardins participant à la trame verte urbaine
- Nu** Secteur dédiés aux espaces verts et aires de jeux
- Ns** Secteur correspondant à des habitats naturels sensibles

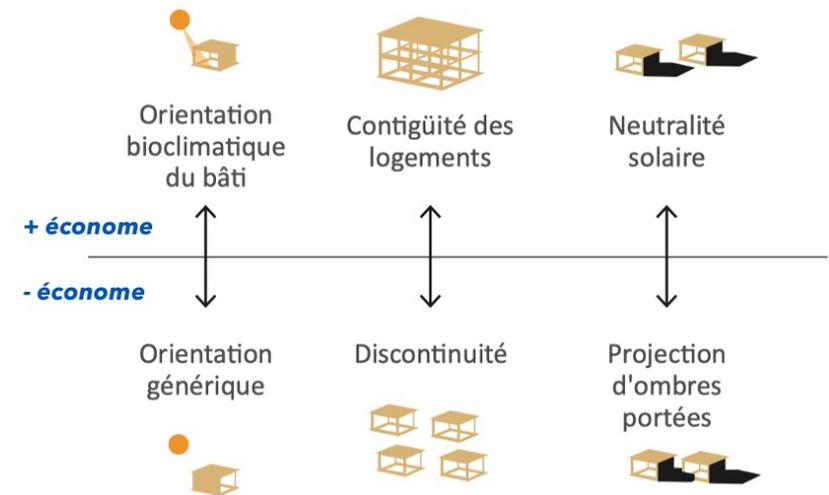


PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

2 Une position anticipatrice sur la question de la durabilité des ressources naturelles et des énergies (foncier, ressource en eau, énergies)

PADD :

- Renforcer la part des espaces verts de pleine terre dans les projets
- Prendre en compte le confort climatique
- Encourager la sobriété énergétique et le recours aux énergies renouvelables
- Lutter contre les décharges sauvages / réduire le transport des matériaux de chantier
- Limiter l'empreinte carbone du développement urbain
- Inciter la réduction des déchets via des dispositifs publics
- Assurer une gestion durable de l'eau



PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

2 Une position anticipatrice sur la question de la durabilité des ressources naturelles et des énergies (foncier, ressource en eau, énergies)

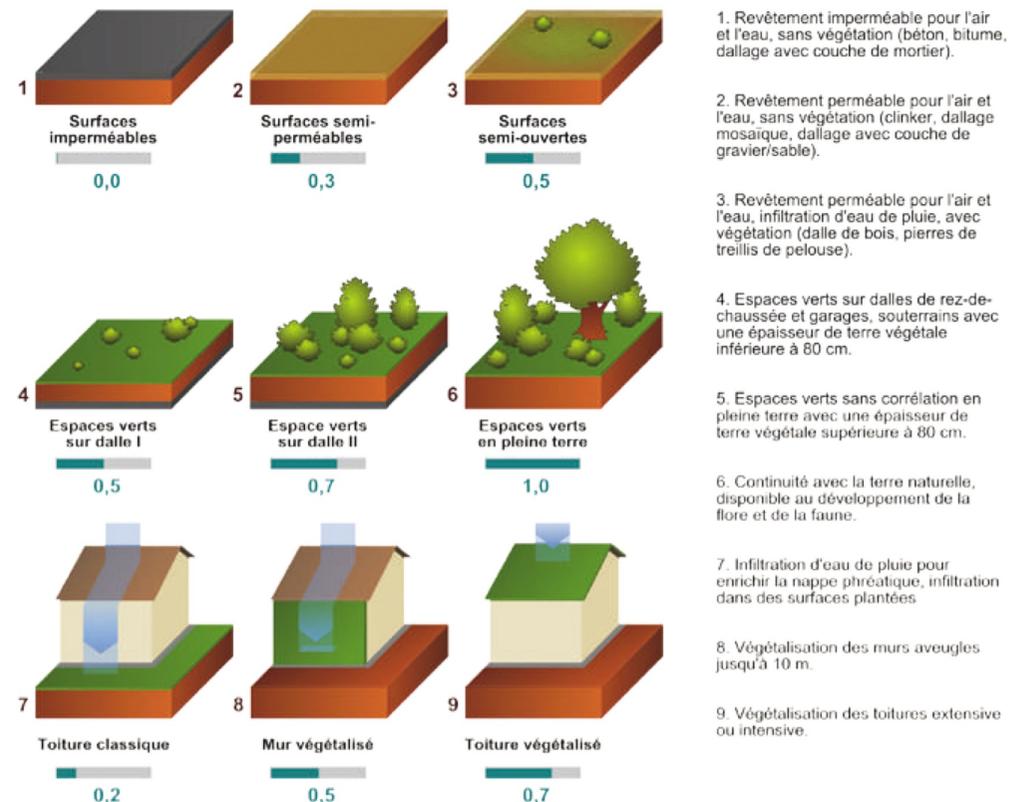
TRADUCTION :

→ Le règlement exigera un **% de coefficient de biotope** avec une part obligatoire d'espaces verts de pleine terre dans les projets

$$\text{CBS} = \frac{\text{surfaces éco-aménagées pondérées}}{\text{surface de la parcelle ou de l'unité foncière}}$$

PROJET DE PLU	Coeff de Biotope par Surface CBS
Ua1/Ua2	35% dont 20% pleine terre
Ub / Ubc Uc	50% dont 40% pleine terre
Uh	Pas de %
Up	60% pleine terre

- OAP Trame Verte et Bleue
- OAP climat énergie



Coefficient de valeur écologique par m² de surface

PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

2 Une position anticipatrice sur la question de la durabilité des ressources naturelles et des énergies (foncier, ressource en eau, énergies)

TRADUCTION :

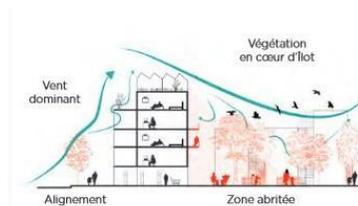
- Reprise de la majorité de **l'OAP Climat Energie** établie par Annemasse Agglo
- **Règlement qui admet les énergies renouvelables** et qui donne des dérogations aux règles de prospect en cas d'isolation

2/ MAÎTRISER LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET FAVORISER LE CONFORT THERMIQUE

FAVORISER LA VENTILATION NATURELLE DU BÂTI

Il s'agit de favoriser la ventilation naturelle du bâti pour une conception bioclimatique du bâti afin d'éviter le recours à une ventilation mécanique contrôlée. La ventilation naturelle permet d'évacuer les surplus de chaleur qui s'accumulent dans le bâtiment, d'évacuer l'humidité et de renouveler l'air. Pour pouvoir faire entrer l'air extérieur il s'agit de concevoir des bâtiments traversants et identifier les façades sous le vent du projet.

- **Intégrer des systèmes de ventilation naturelle et de circulation de l'air**
 - Favoriser une bonne ventilation par l'orientation et l'implantation des bâtiments notamment par rapport aux vents d'ouest qui permettent d'assurer une bonne ventilation au sein du quartier.
 - Créer des ouvertures dans le front bâti peut permettre également d'assurer la ventilation du quartier.
- **Privilégier des principes de volumétrie qui favorisent un maximum de logements traversants**
 - En faveur du confort d'été : **Planter** les bâtiments en favorisant la circulation des vents estivaux dominants.
 - En faveur du confort d'hiver : **Protéger** les bâtiments des vents hivernaux dominants.



METTRE EN PLACE DES PROTECTIONS SOLAIRES

Pendant la saison chaude, il s'agit de protéger les bâtiments du rayonnement solaire afin d'éviter toute surchauffe. Ces protections doivent être conçues de manière à profiter des apports en hiver. Les dispositifs à privilégier sont :

- Les débords de toitures et les casquettes
- Les brises soleils horizontaux sur les façades sud
- Les brises soleils verticaux, volet et végétation sur les façades est et ouest

Il est nécessaire de privilégier les arbres à feuilles caduques, qui créent de l'ombre et protègent de la surchauffe en été et inversement favorisent les apports solaires en hiver.

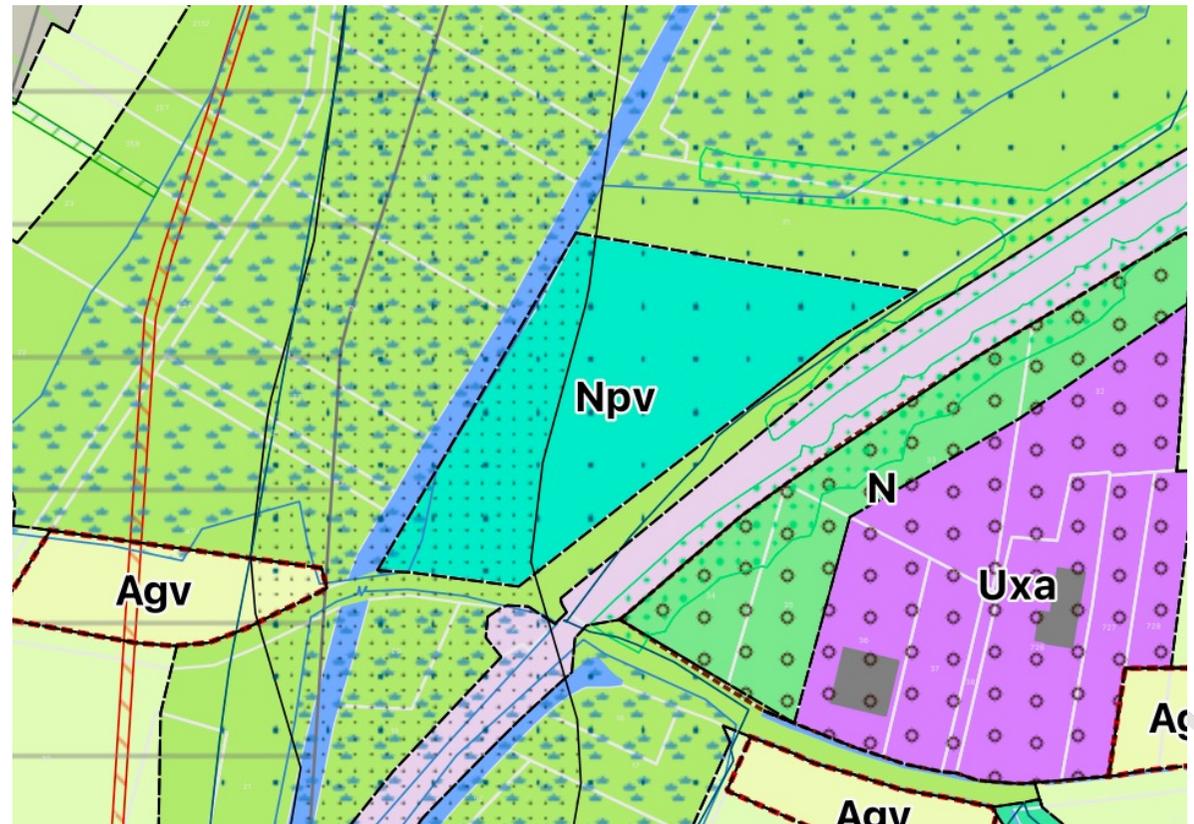
- **Intégrer dans les projets des protections solaires adaptées, fixes ou mobiles**
 - Il est conseillé d'implanter des protections solaires adaptées sur les façades sud, est et ouest afin de protéger le bâtiment des rayonnements solaire en été.
- **Favoriser l'intégration de la végétation dans les dispositifs de protection solaire**
 - Deux options sont à envisager :
 - Plantation d'arbres en pleine terre au sud
 - Mise en place d'un dispositif suffisant de plantes grimpantes le long de la façade et bénéficiant d'une surface de pleine terre en pied de façade
- **En cas d'alignement sur voirie, profiter d'un recul pour végétaliser les pieds d'immeubles et éviter les ponts thermiques au niveau du sol**
 - L'intégration d'un recul végétalisé en pied d'immeuble permet d'éviter la surchauffe entre le bitume et le mur de la façade.
 - Privilégier un recul de 3 mètres à minima afin de permettre l'intégration de nouvelles fosses d'arbres (9m3).

PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

2 Une position anticipatrice sur la question de la durabilité des ressources naturelles et des énergies (foncier, ressource en eau, énergies)

TRADUCTION :

→ Création d'un **secteur Npv** pour permettre la **réalisation d'une centrale photovoltaïque** (permis délivré) sur le site de l'ancienne décharge (pas de vocation agricole)



PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

2 Une position anticipatrice sur la question de la durabilité des ressources naturelles et des énergies (foncier, ressource en eau, énergies)

TRADUCTION :

→ Mise en place d'une **OAP Trame Verte et Bleue** avec un volet « trame de nature en ville »

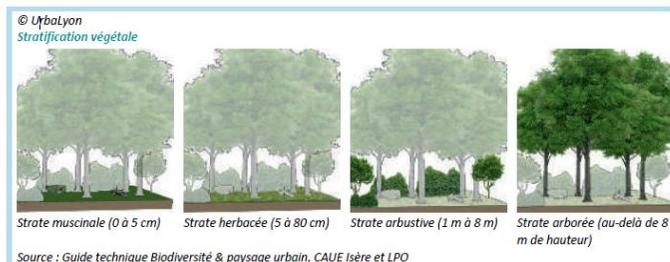
OAP THÉMATIQUE Trame de nature en ville

2. Renforcer la nature de proximité

2.1. Aménager les espaces de transition entre le bâti et les milieux naturels périphériques

La gestion des interfaces avec les boisements

- ✓ Le projet implanté en limite avec la forêt (massif des Voirons ou petit boisement ponctuel) devra conserver un espace non aménagé en bordure du boisement afin de maintenir l'effet lisière, propice aux déplacements de la faune et source de nourriture pour nombreuses espèces parmi les oiseaux et les insectes notamment.
- ✓ Cet espace non aménagé sera végétalisé avec des formes naturelles et diversifiées, constituées d'essences indigènes.
- ✓ La progression des strates végétales (de la strate herbacée vers la strate arborée) multipliera les effets de lisière propices à la biodiversité.



OAP THÉMATIQUE Trame de nature en ville

2. Renforcer la nature de proximité

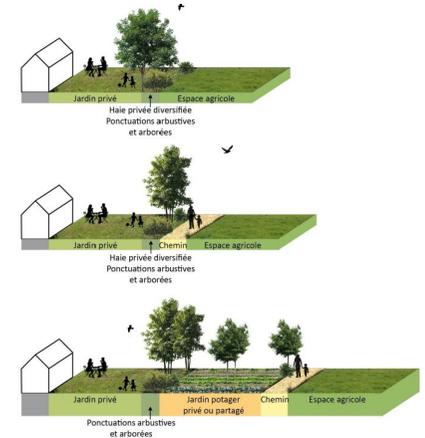
2.1. Aménager les espaces de transition entre le bâti et les milieux naturels périphériques

La gestion des interfaces avec les prairies agricoles

- ✓ La transition avec l'espace agricole mitoyen d'un secteur de projet sera assurée par un espace végétalisé, tels que des jardins potagers, des vergers, des bosquets ponctuels, des haies bocagères poreuses, des fossés végétalisés ou encore de simples bandes enherbées.
- ✓ Les structures, formes et essences utilisées seront de même nature que celles de l'espace agricole proche du projet.
- ✓ Les arbres de grand développement seront préférés dès lors que l'espace le permet.
- ✓ Le caractère naturel de la végétation (forme libre, espèces d'origine locale), non taillée, sera recherché.
- ✓ Les transparences ou percées visuelles vers les paysages agricoles seront maintenues autant que possible
- ✓ Les haies, le cas échéant, chercheront à associer plusieurs strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) et plusieurs essences, de préférence locales.

L'espace de transition (marge de recul) devra avoir une largeur minimale de **5 mètres** qui sera compté à partir de la limite de la zone agricole, sur le tènement (ou partie de tènement) constructible, tel qu'identifié sur le règlement graphique (article R. 151-30 du CU).

Dans cette marge de recul de 5 mètres, seront interdites **toutes constructions**.

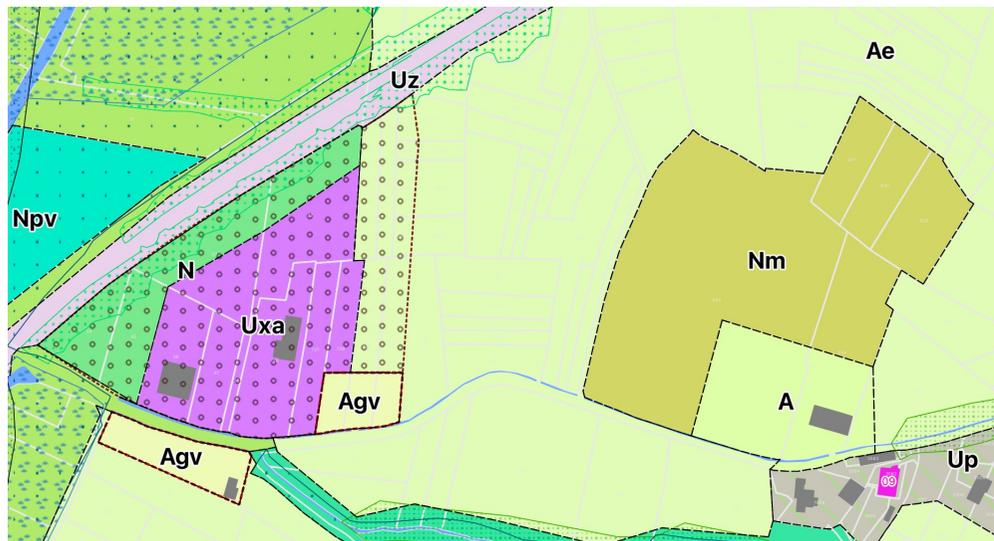


PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

2 Une position anticipatrice sur la question de la durabilité des ressources naturelles et des énergies (foncier, ressource en eau, énergies)

TRADUCTION :

- Maintien du secteur **Nm pour gestion des déchets inertes / matériaux**
- **OAP sur la zone de la Bourre**, possibilité de construire des bâtiments artisanaux à condition de remettre en état le pourtour de la zone.



Les espaces situés en périphérie du secteur d'accueil des constructions à usage d'activité devront être renaturés.

PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

2 Une position anticipatrice sur la question de la durabilité des ressources naturelles et des énergies (foncier, ressource en eau, énergies)

TRADUCTION :

- Des **OAP qui orienteront vers les logements collectifs et intermédiaires** pour économiser le foncier et proposer des logements plus efficaces en matière d'économie d'énergie
- Un règlement et des OAP qui privilégient les **stationnements perméables**
- Un calibrage du développement en **cohérence avec la ressource en eau** (en attente de données d'Annemasse Agglo)

PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

3

Maîtriser et réduire les sources de pollutions et de nuisances

PADD

- S'appuyer sur la capacité des réseaux et des infrastructures de traitement des eaux usées pour établir le projet de développement
- Maintenir des bandes tampons le long des cours d'eau : ripisylves et espaces enherbés.
- Imposer une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant l'utilisation de matériaux perméables.
- Adapter les constructions pour tenir compte des éventuelles nuisances sonores.
- Prise en compte des risques liés à la canalisation de gaz
- Permettre la réutilisation des anciens sites pollués après dépollution.
- Inciter à la réduction des déchets et favoriser le recours au tri sélectif

PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE



3

Maîtriser et réduire les sources de pollutions et de nuisances

TRADUCTION :

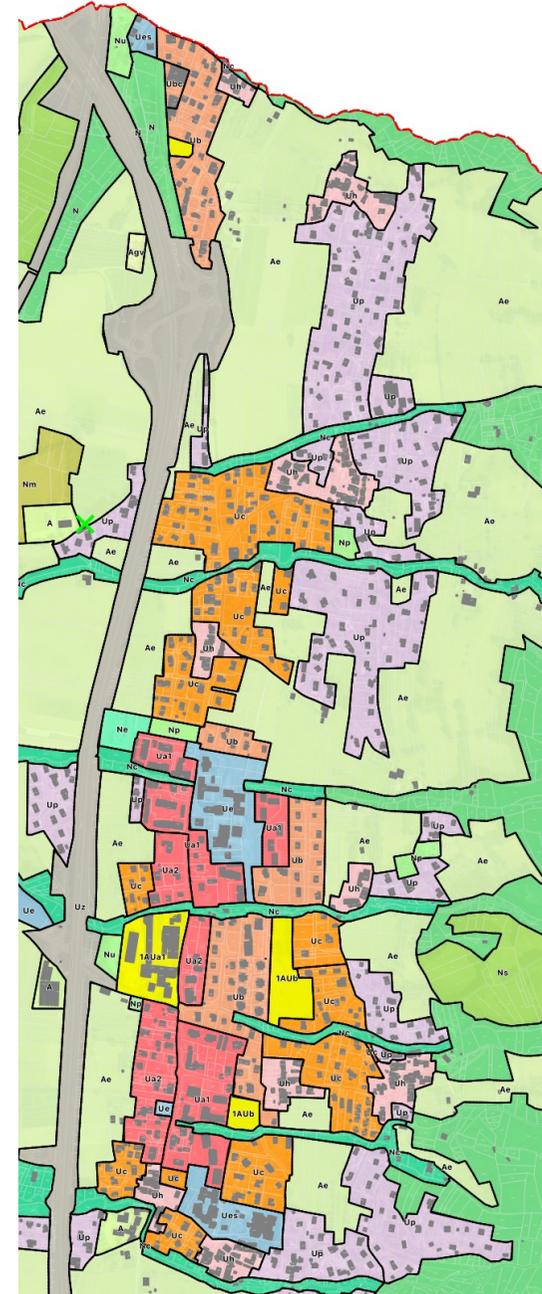
- Un calibrage du développement en **cohérence avec la capacité des réseaux EU** et **l'unité de traitement des EU** (en attente de données d'Annemasse Agglo)
- Un règlement qui impose une **gestion des EP à l'échelle de chaque opération**
- Trame sur les **Espaces de bon fonctionnement des cours d'eau** et trame de **protection des boisements en bord de cours d'eau** pour en assurer la protection
- A ce jour, pas de traduction particulière concernant les déchets; la commune est bien équipée en Point d'Apport Volontaire

PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

3 Maîtriser et réduire les sources de pollutions et de nuisances

TRADUCTION :

→ Pas de développement nouveau de l'habitat en direction de la RD1206



PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

3 Maîtriser et réduire les sources de pollutions et de nuisances

TRADUCTION :

→ **Aucun développement nouveau de l'habitat à proximité de la canalisation de gaz** = secteur Up qui ne permet que évolution du bâti existant ou démolition/reconstruction à faible densité.



PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

3 Maîtriser et réduire les sources de pollutions et de nuisances

TRADUCTION :

- Un projet en cours sur le site des anciens chalets Tardy.
- Démolition & dépollution réalisées
- Le permis de construire est en cours de finalisation



PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

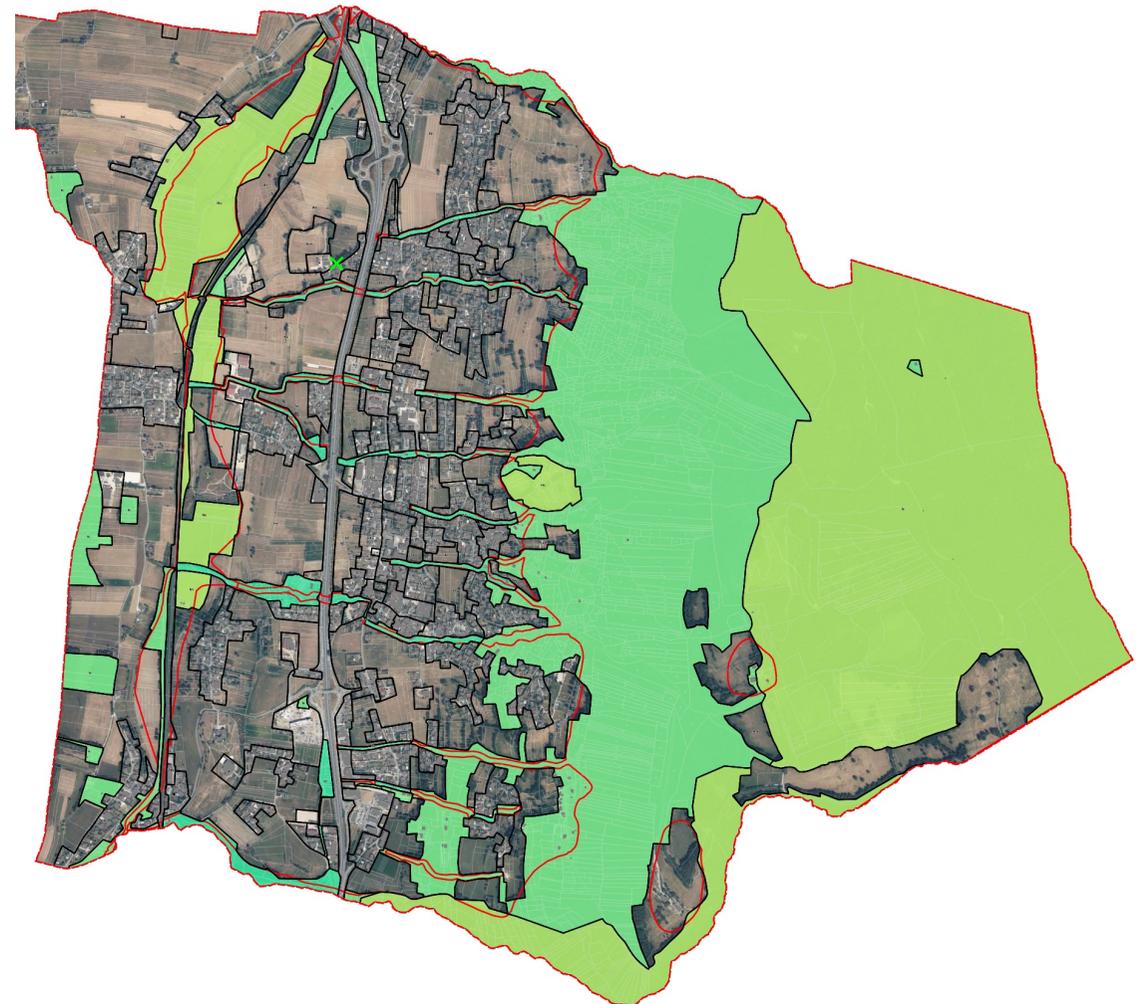
4 Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire et des populations aux risques naturels et technologiques

PADD

- Tenir compte du PPRn et PPRi Foron et de la carte des aléas naturels / Ne pas aggraver les risques existants
- Agir, dans le cadre des projets, vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales
- Tenir compte des risques technologiques

TRADUCTION :

- **Zones rouges du PPR** en zone Naturelle (Nc)
- **Report de la zone rouge** au règlement graphique
- **Pas de développement aux abords de la canalisation de transport de gaz.** Représentation de la servitude sur le plan



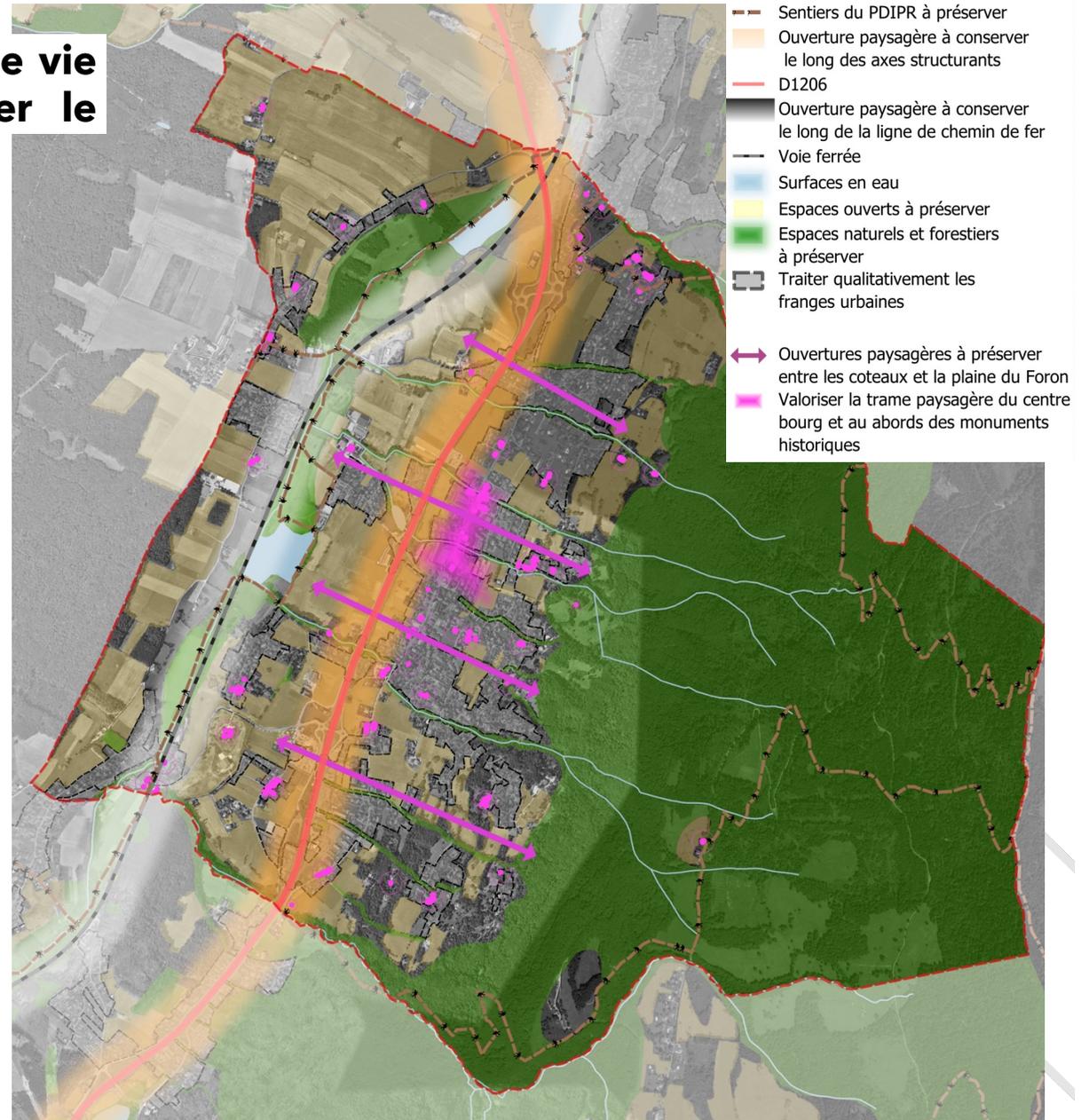
PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

5

Préserver et valoriser un cadre de vie apaisé et de qualité / Protéger le patrimoine bâti

PADD

- Préserver les paysages naturels et agricoles
- Préserver et mettre en scène les espaces et sites paysagers structurants et caractéristiques
- Structurer l'enveloppe urbaine et contenir l'étalement urbain (lisibilité et qualité paysagère du territoire)
- Préserver l'identité des différents secteurs bâtis
- Poursuivre la qualification et la structuration des entrées de villes
- Valoriser les secteurs anciens à enjeux architecturaux et patrimoniaux
- Permettre une réaffectation du bâti patrimonial (ancienne cure notamment)
- Valoriser le petit patrimoine isolé



PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

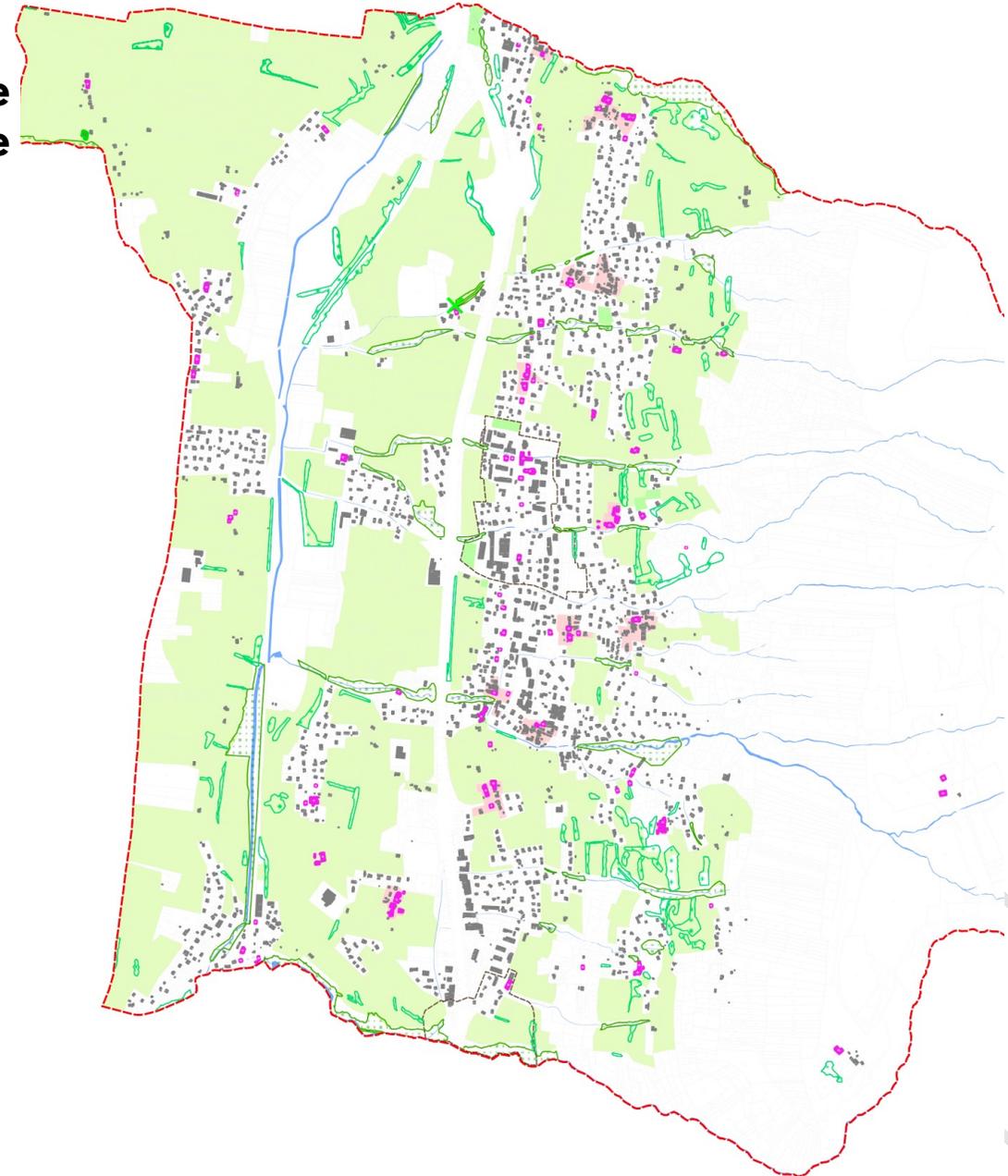
5 Préserver et valoriser un cadre de vie apaisé et de qualité / Protéger le patrimoine bâti

TRADUCTION :

-  Structures linéaires végétales
Ripisylves L151-23 CU
-  Structures végétales linéaires
Haies des prairies agricoles L151-23 CU
-  Ae Secteur de la zone agricole à valeur écologique et/ou paysagère
-  Np Secteur de prairies ou de jardins participant à la trame verte urbaine
-  Nu Secteur dédiés aux espaces verts et aires de jeux
-  Uh Zone de hameaux traditionnels
-  Bâti existant repéré "patrimonial" au titre de l'article L151-19 CU
-  Bâtiment agricole pouvant changer de destination au titre de l'article L151-11-2°

Informations surfaciques

-  Abords des monuments historiques



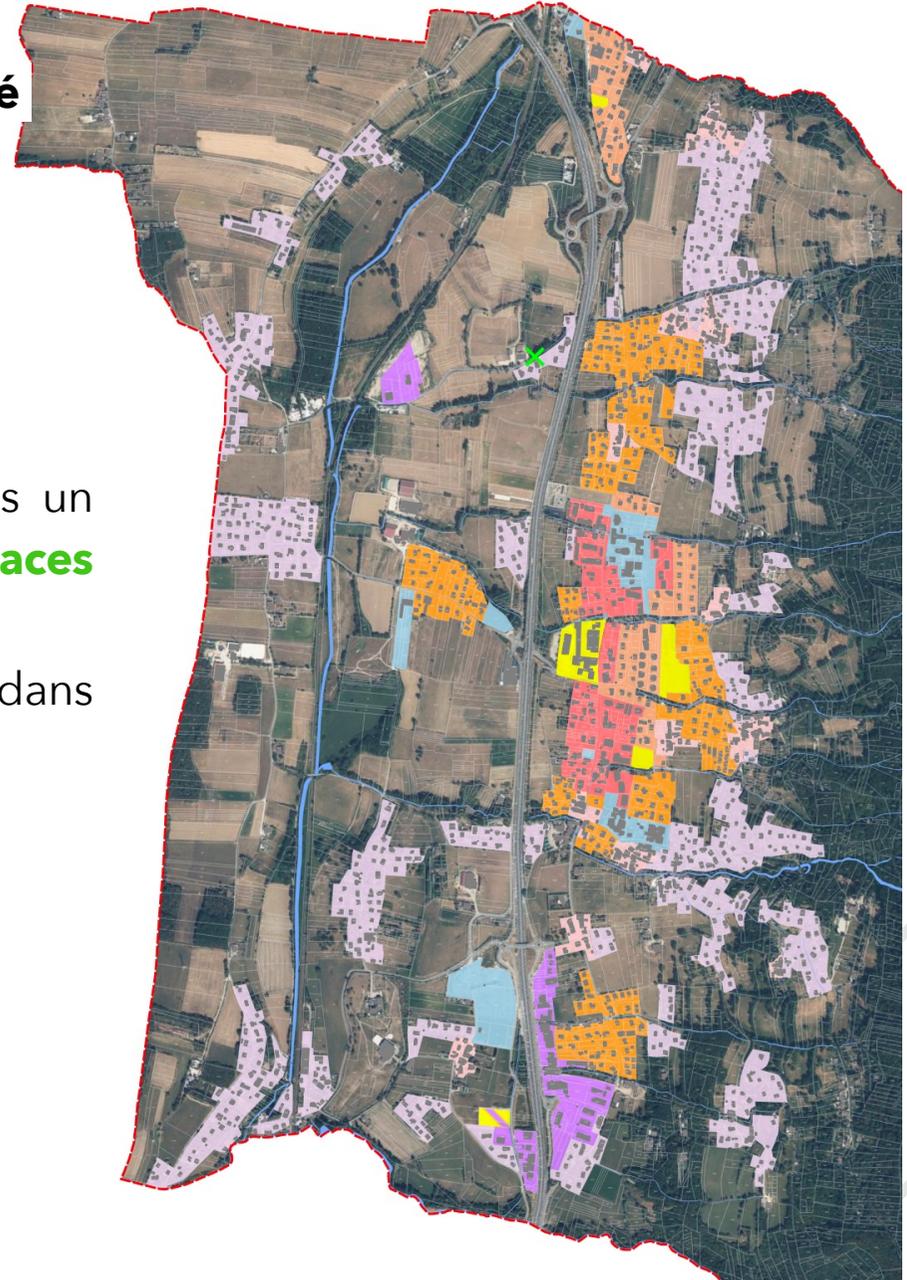
PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

5

Préserver et valoriser un cadre de vie apaisé et de qualité / Protéger le patrimoine bâti

TRADUCTION :

- Une délimitation des zones U et AU qui a mis un **coup d'arrêt à l'étalement sur les espaces agricoles**
- Des disponibilités de développement dans l'enveloppe urbaine



7 Accompagner la densification et caractériser les espaces de transitions paysagères

PADD :

- Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains
- Renforcer la trame verte urbaine avec de nouveaux espaces collectifs et parcours de modes actifs
- Améliorer la qualité de l'espace public et plus généralement des espaces ouverts au public
- Renforcer la structure végétale intra-urbaine
- Préserver les espaces verts, parcs et jardins participant à la qualité paysagère de la commune (îlots de fraîcheur, qualité paysagère, gestion de la densification).
- Imposer une végétalisation adaptée de l'urbanisation contemporaine assurant sa bonne intégration sur le territoire
- Imposer des continuités douces végétalisées et intégrées dans leur environnement.
- Prendre en compte la densification du foncier bâti existant

PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE

7 Accompagner la densification et caractériser les espaces de transitions paysagères

TRADUCTION :

- **12 OAP sectorielles avec schéma** et **3 OAP sectorielles de densité** en cours de réflexion
- trame sur le règlement graphique pour **préserver et mettre en valeur la trame végétale** dans l'espace urbaine (cf diapositives précédentes)
- **OAP Trame Verte et Bleue et Trame de Nature en Ville** en cours de relecture par les élus
- **Coefficient de biotope** allant de 30 à 60%

ORDRE DU JOUR

1. Préambule

2. Les grandes orientations du PADD et leur traduction

- Axe 1 - Préserver notre cadre de vie
- **Axe 2 - Répondre aux besoins des habitants**
- Axe 3 - Promouvoir le rayonnement économique de Saint Cergues
- Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace

3. Échanges

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

- 1 Maîtriser la croissance démographique et le rythme de production de logements**
- 2 Répondre aux besoins en logements pour accueillir les populations nouvelles et encourager le parcours résidentiel sur le territoire**
- 3 Dynamiser le centre-bourg et poursuivre sa structuration urbaine**
- 4 Organiser le développement urbain pour construire un projet à l'échelle des mobilités actives**
- 5 Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques**
- 6 Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives**

1 Maîtriser la croissance démographique et le rythme de production de logements

PADD

Une croissance de 1,5% par an et 550 logements entre 2021 et 2032

→ maîtriser la démographie en visant **une croissance démographique de 1,5% par an à l'horizon fin 2032**, en cohérence avec les perspectives du SCoT.

→ le **PLU doit être en capacité de produire environ 550 logements sur la période 2021-2032** pour :

- Assurer le rôle de bourg.
- Répondre aux besoins liés au desserrement des ménages.
- Maintenir une certaine fluidité du parc de logements, en prenant en compte une certaine part de logements vacants.

Objectif : 550 logements sur 01/01/2021 à 31/12/2032

Déjà construits ou autorisés :

- **Env 100 logements construits ou PC autorisés depuis 01/01/2021**
- **Env 110 logements prévu dans la ZAD des Moraines**

Reste +/- 550-100-110 = 340 logements à programmer dans le PLU

2 Répondre aux besoins en logements pour accueillir les populations nouvelles et encourager le parcours résidentiel sur le territoire

PADD

- **Produire des logements sociaux, préférentiellement au centre bourg et secteur de Bussioz** (proximité gare de Machilly).
- **Diversifier l'offre de logements en termes de typologie** (T1, T2, T3...), de formes urbaines (logement collectif, intermédiaire, maisons individuelles, accolées, ...) et de statuts (privé, accession aidée, social).
- **Développer la production d'habitat abordable** doit constituer une des cibles des logements futurs. Cette typologie permet de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées autonomes, des primo-accédants ou des ménages en recherche d'un produit urbain et de qualité.
- **Contribuer au maintien de l'équilibre de la structure sociale et générationnelle** → Admettre une part de logements individuels de qualité pour répondre à une demande existante sur le territoire communal.
- **Offrir des solutions de logements et d'hébergement adaptées aux besoins des publics spécifiques**, notamment résidence seniors ou de résidence intergénérationnelle .
- **Encourager les rénovations ou réhabilitations** du parc de logements.
- **Soutenir les projets de rénovations énergétiques** (cf axe 1).

3 Dynamiser le centre-bourg et poursuivre la structuration urbaine

- **Conforter le centre-bourg** : renouvellement urbain / Espaces publics / commerces / artisanat de proximité et services
- **Permettre la densification de Bussioz, en lien avec sa desserte par la gare CEVA de Machilly**
- **75% des logements dans les secteurs préférentiels de développement et densité moyenne comprise entre 40 à 60 logements**
- **Adapter le développement urbain en fonction des secteurs de la commune**
- **Permettre l'évolution du tissu pavillonnaire existant, en cohérence avec le scénario de développement maîtrisé et les principes de qualité urbaine et paysagère**

4 Organiser le développement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune et ainsi construire un projet à l'échelle des mobilités actives

Définir une armature urbaine cohérente et structurée, dans le but :

- de limiter la consommation spatiale et le mitage de l'urbanisation,
- d'améliorer la lisibilité et l'accessibilité aux équipements et espaces publics,
- de préserver les tènements agricoles homogènes et les espaces naturels sensibles,
- de favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture,
- de limiter les coûts induits par l'extension des réseaux.

Mieux optimiser le foncier constructible dans l'enveloppe urbaine

- Mise en place d'OAP sur les secteurs stratégiques
- Favoriser l'habitat collectif ou semi-collectif avec un épannelage progressif.

Semi-collectif /
individuel dense

Collectif plus dense



Le développement résidentiel à partir du renouvellement du tissu urbain :

- Valorisation des secteurs résidentiels le long de la rue des Allobroges et des espaces déqualifiés. La requalification de ces sites est un enjeu majeur.

Les secteurs en foncier nu inscrits dans l'enveloppe urbaine

- Les dents creuses et les potentialités de divisions parcellaires : densification raisonnée en fonction des enjeux (Capacité des réseaux, desserte automobile et modes actifs, enjeux paysagers et/ou naturels, risques naturels)
- Les espaces interstitiels inscrits dans l'enveloppe urbaine : gisements pour la production de logements et opportunités pour l'organisation urbaine, encadrés par des (OAP).
- Les secteurs en foncier nu en prolongement de l'enveloppe urbaine si espace stratégique

5 Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques

PADD

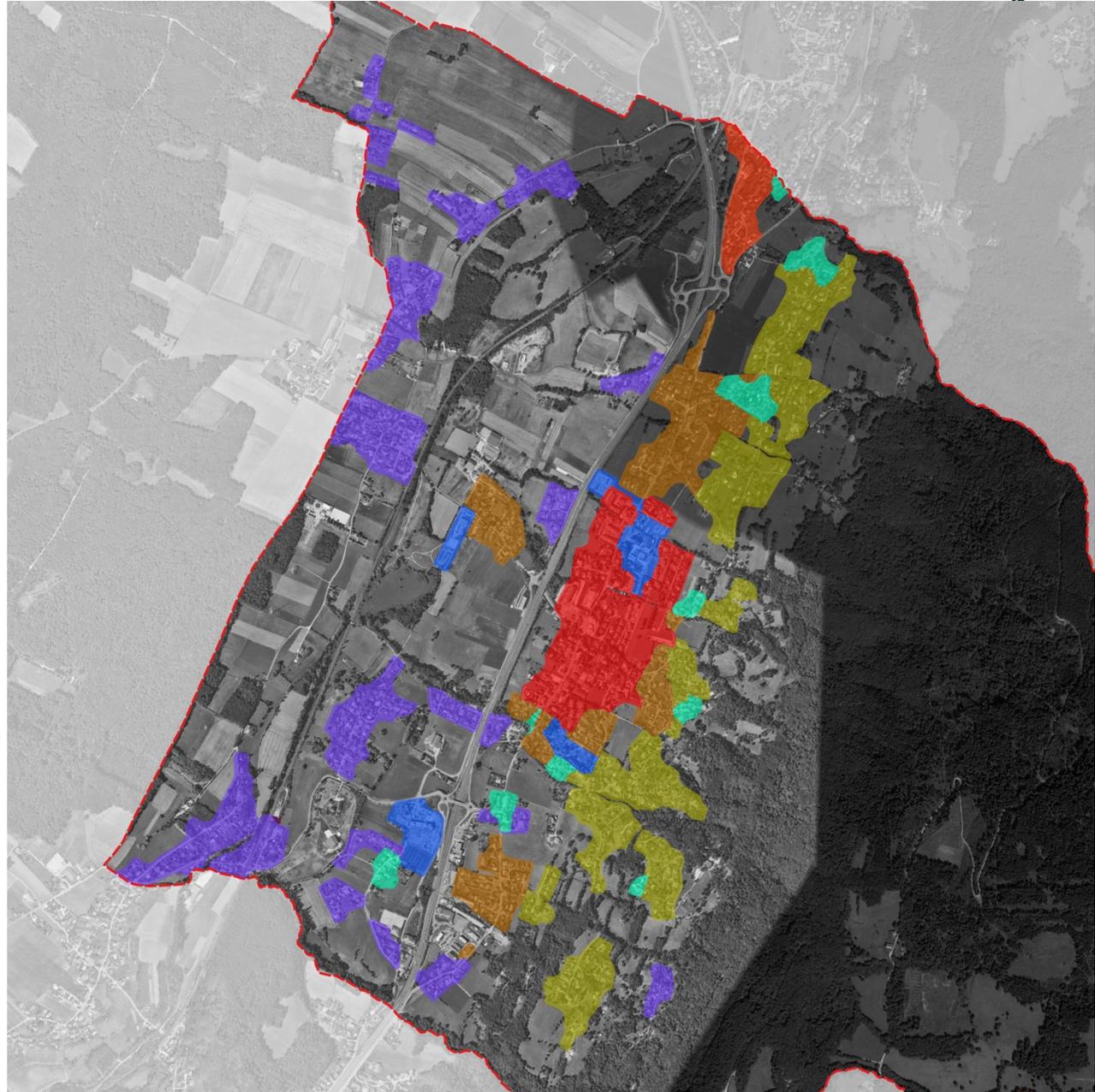
- Anticiper les besoins et prévoir la création de nouveaux équipements publics
- Conforter les équipements sportifs
- Conforter les **équipements scolaires, périscolaires** et plus généralement liés à la jeunesse.
- Répondre aux besoins d'évolution des **structures médicales / paramédicales / médico-sociales** : évolution de l'IME et du FAM, nouvelle implantation
- Favoriser l'accessibilité des **équipements et des espaces publics**.
- Renforcer l'offre en activités et **équipements de loisirs** (cf. le chapitre sur le développement du tourisme et loisirs).
- **Avoir la capacité d'assurer un service très haut débit**

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

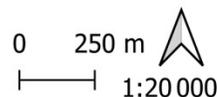
Organiser l'armature urbaine

Enjeux

-  Confirmer la centralité dans son rôle multifonctionnel
-  Permettre la densification du secteur de Bussioz en lien avec la proximité de la Gare de Machilly
-  Permettre la densification des secteurs périphériques à l'intérieur de l'enveloppe bâtie
-  Préserver les coteaux à forte sensibilité paysagère : encadrement strict de l'évolution du bâti
-  Permettre l'évolution du bâti et des hameaux diffus
-  Permettre l'évolution des hameaux anciens en tenant compte de leur qualité
-  Renforcer les polarités d'équipements
-  Permettre la mutation vers des activités de services
-  Organiser l'accueil des gens du voyage



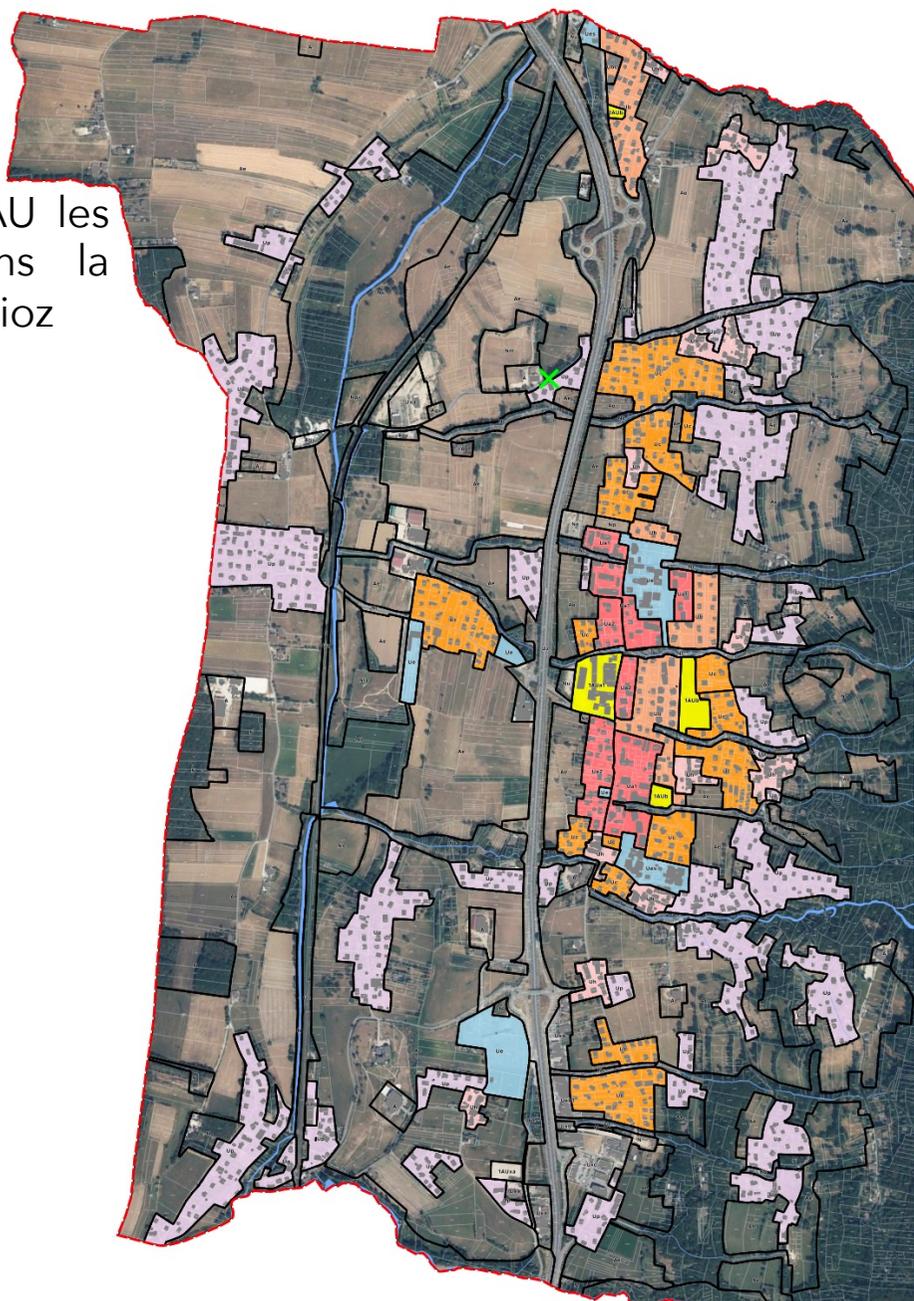
2024-10 - MW
Source: IGN - OSM - SCOT



RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

TRADUCTION

→ Des zones U et AU les plus denses dans la centralité et à Bussioz

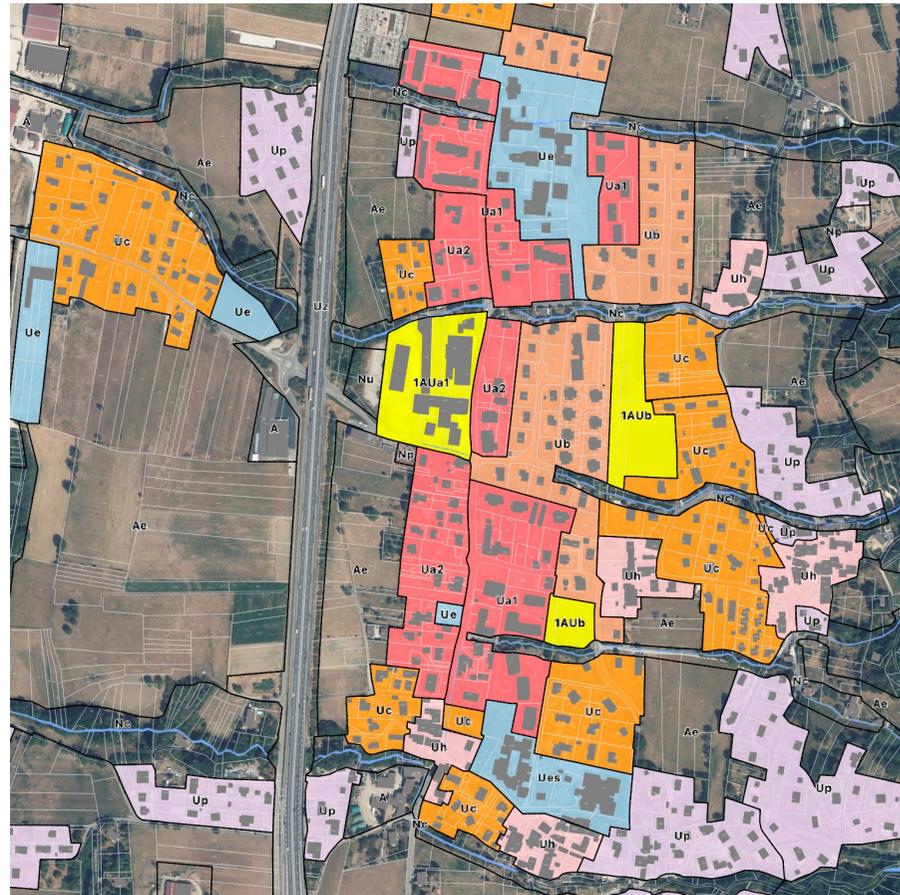


- 1AUa1** Zone d'urbanisation future, à vocation principale d'habitat, ouverte à l'urbanisation sous réserve de respecter des OAP
- 1AUb** Zone d'urbanisation future, à vocation principale d'habitat, ouverte à l'urbanisation sous réserve de respecter les OAP
- Ua1** Zone d'urbanisation dense avec secteurs 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 existants peuvent évoluer
- Uc** Zone d'urbanisation de densité moyenne à faible, tissu pavillonnaire
- Ue** Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Ues** Secteur de la zone Ue lié à l'institut médical-éducatif
- Uh** Zone de hameaux traditionnels
- Up** Zone bâtie qui n'a pas vocation à se densifier
- Upg** Secteur permettant l'évolution de l'ancienne gare

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

TRADUCTION

- Deux centralités :
 - **Ua centre bourg**
 - **Ub et Ubc Bussioz**
- Des **zones Ub** pour l'accueil de petits collectifs
- Des **zones Uc** pour utiliser les dernières dents creuses
- Des **zones Up** pour gérer l'évolutions des secteurs résidentiels n'ayant pas vocation à être densifier
- Poursuivre la mixité fonctionnelle : **commerces / services et équipements en zones Ua et Ubc**
- **Équipements en zone Ue**



RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

TRADUCTION

- Servitudes de mixité sociale pour imposer la réalisation de logements sociaux et tendre vers les objectifs de la loi SRU
- Bilan précis de la production de logements sociaux à consolider



 Servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 CU

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

TRADUCTION

- Secteurs Agv et STECAL pour les terrains de sédentarisation des gens du voyage
- STECAL sur le foyer d'accueil des jeunes (Cognac Jay)



RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

TRADUCTION

- Une OAP centre bourg
- 10 OAP sectorielles avec schéma
- 3 OAP densité

- OAP Centre Bourg
- Secteurs identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : pour assurer la préservation et le développement de la diversité commerciale
 - - - Sentier piétonnier à conserver repéré au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme
 - ↔ Sens d'implantation du bâti futur pour prendre en compte les vues sur le Grand paysage depuis le domaine public
 - (R+1+C) Secteur de bâtiment futur en R+1+C
 - (R+2+C) Secteur de bâtiment futur en R+2+C
 - habitat collectif horizontal
 - Habitat collectif
 - Bande paysagère à conserver / créer
 - Espace public - Une perméabilité de l'espace public doit être favorisée entre autres par des espaces ouverts et non clos.



2025-02 - MW
Source: IGN - OSM - SCOT



0 50 m
1:5000



- Secteur avec OAP
- Secteur de l'OAP de la centralité



RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS



TRADUCTION

→ Bilan des OAP

NOM DE L'OAP	NB LOGTS
Pommi	23
Archet Haut	16
Archet Bas	8
La Ferme	16
Allobroges haut	10
Les Cots Bas coteau	60
Les Cots Haut coteau	6
Tardy 1	110
Tardy 2	40
Bussioz Ouest	30
Allobroges Sud Ouest	10
Ancienne Poste	15
Vy de l'eau	10
TOTAL	354

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

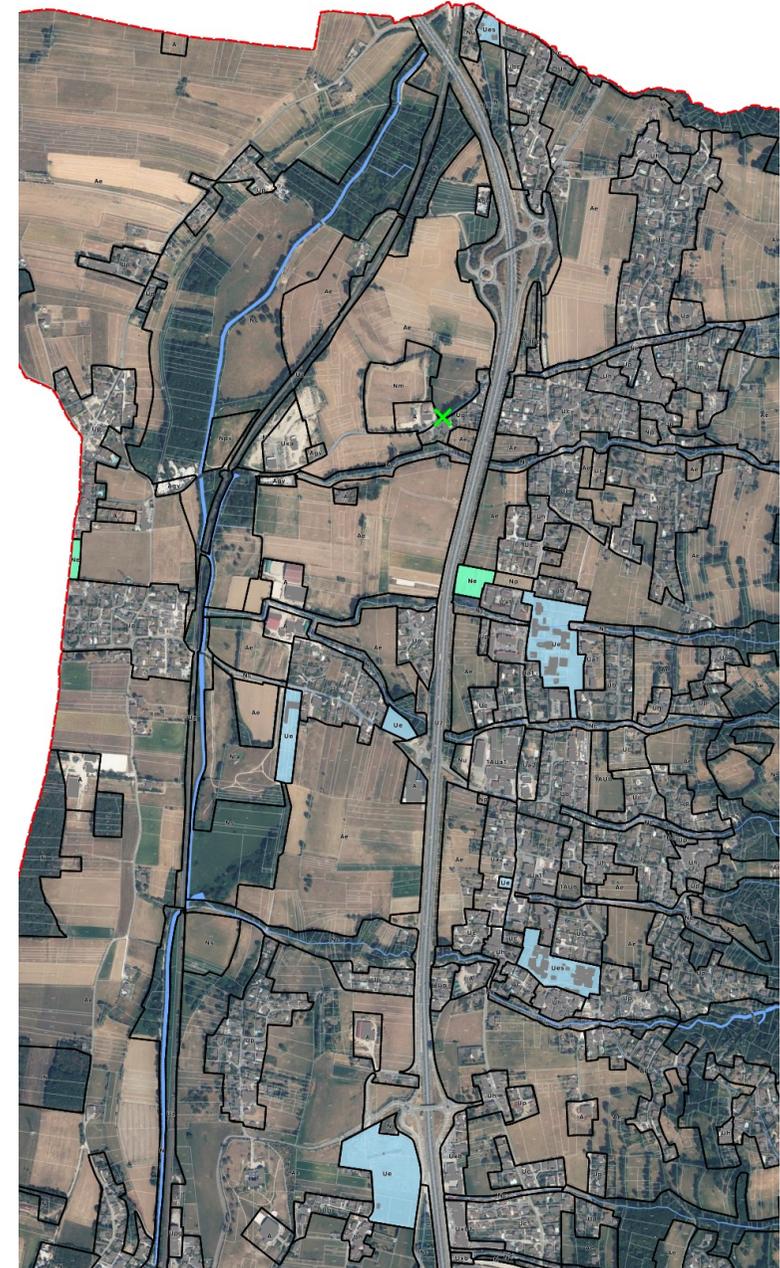
TRADUCTION Un règlement en construction

PROJET DE PLU	Ua1/Ua2	Ub / Ubc	Uc	Uh	Up
HAUTEUR	Ua 1 : 9,5 m sablière ou acrotère et 13 m au faitage Ua 2 : 6,5 m sablière ou acrotère et 9 m au faitage	6,5 m sablière ou acrotère et 9 m au faitage		6,5 m sablière et 9 m au faitage ou harmonie avec const° voisine	6,5 m sablière ou acrotère et 9 m au faitage
CES Compter les piscines Ne pas compter les débords de toiture	Ua = 0,30	0,25	0,20	Emprise des constructions existantes + extension et annexes	<u>Constructions existantes</u> : Extension + annexes + 1 piscine <u>Démolit°/reconstruct°</u> ES bâtiment démoli ou CES de 0,15
En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les règles d'emprise au sol applicables sur le nouveau tènement foncier issu de la division.					
CBS	35% dont 20% pleine terre d'un seul tenant	50% dont 40% pleine terre d'un seul tenant		Pas de %	60% pleine terre d'un seul tenant
voie et emprise publique	D > H/2 et 3 m 18m axe RD1 et RD15	D > H/2 et 5 m 18m axe RD1 et RD15		Alignement existant	D > H/2 et 5 m
Recul limites séparatives	D > H/2 et 4 m	D > H/2 et 4 m		Sur emprise existante	D > H/2 et 4 m
En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les règles de reculs par rapport aux nouvelles limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.					
Implantation sur même propriété	Mitoyenneté ou 8 m 5 m si construction en quinconce Annexe à 1,5 m	Mitoyenneté ou 8 m Annexe à 1,5 m		Pas de distance pour const° principales Annexe à 1,5 m	Mitoyenneté ou 8 m Annexe à 1,5 m

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

TRADUCTION

→ Des zones dédiées aux équipements



- Ne** Secteur naturel d'équipements publics ou d'intérêt collectif de plein air et équipements d'infrastructure
- Ue** Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Ues** Secteur de la zone Ue lié à l'institut médico-éducatif

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

TRADUCTION

→ Des emplacements réservés



6 Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives

PADD

- Lier la densification urbaine et la production de logements à la qualité des dessertes
- Développer les aires de covoiturage, espaces d'intermodalité
- Renforcer et diversifier les modes actifs de circulation pour favoriser le lien au centre, aux pôles d'équipements, aux secteurs commerciaux des Vouards
- Rechercher une continuité du réseau de déplacements doux avec les sentiers de promenade et de randonnés et les sites de loisirs.

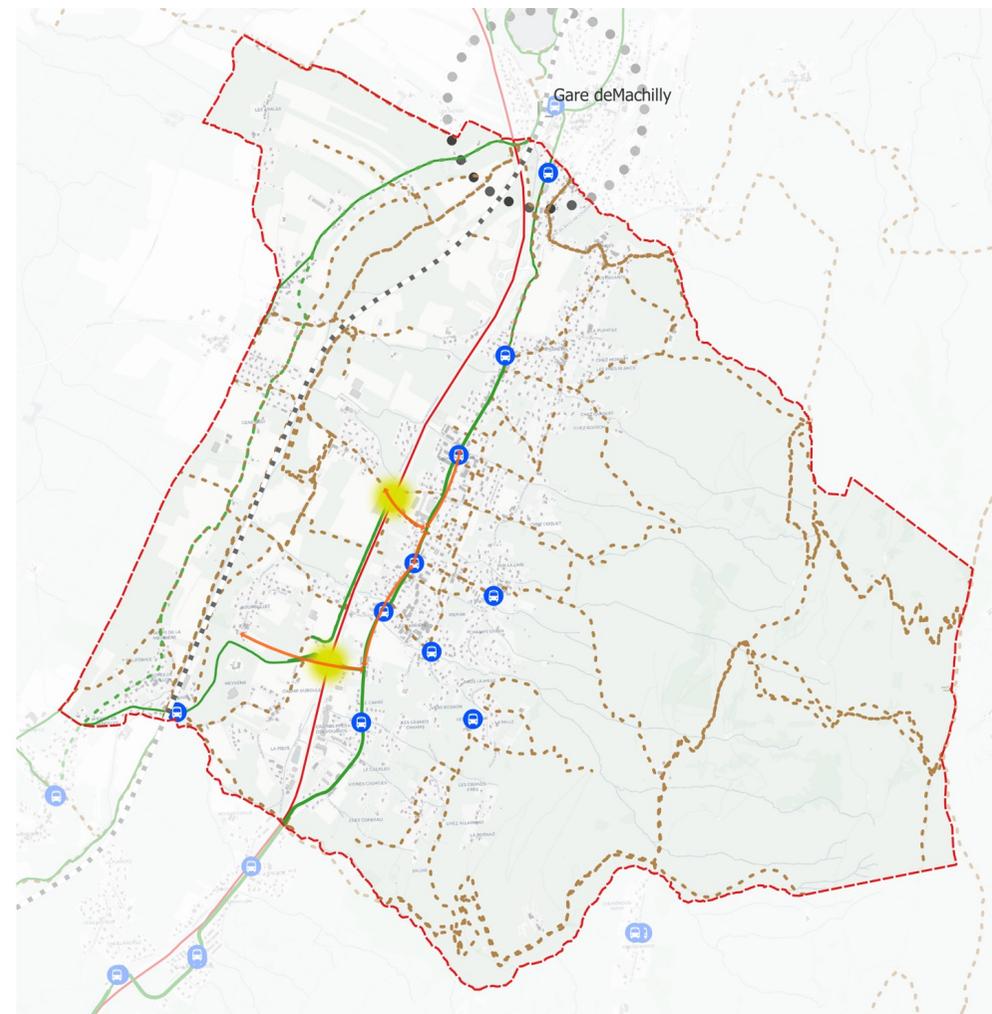
Organiser la mobilité

- RD1206
- Rayon de 500m autour de la gare de Machilly
- Maillage cyclable à développer
- Viarhona
- - - Sentiers pédestres à préserver
- Développer et sécuriser la mobilité douce
- ⊖ Arrêts de bus
- Enjeux de sécurisation pour la mobilité douce
- gare_machilly copier
- .. Voie Ferrée



2024-10 - MW
Source: IGN - OSM - SCOT

0 250 m
1:24 000



RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

TRADUCTION

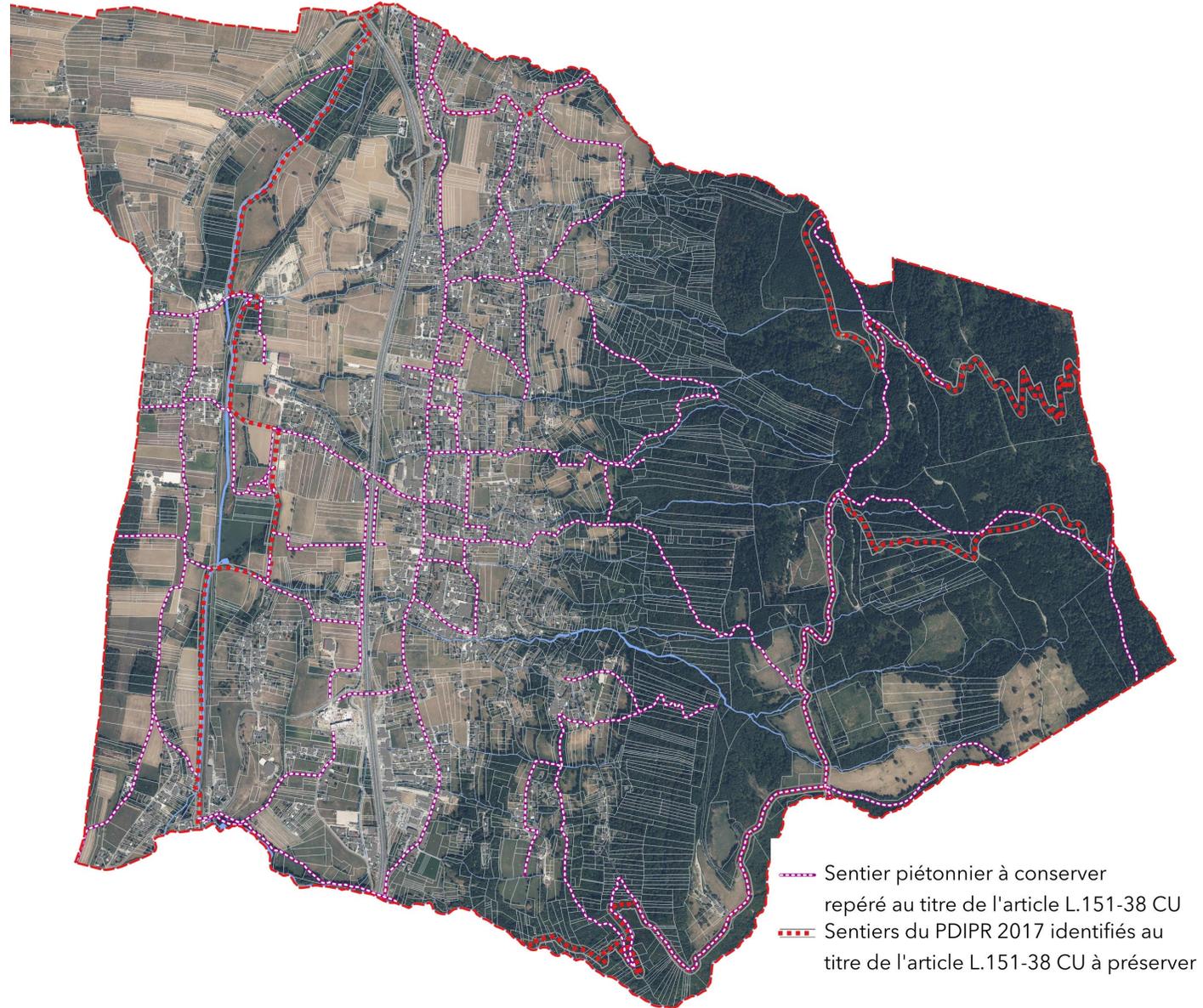
- Les secteurs de densification se situent dans la centralité ou à proximité de la gare de Machilly
- Des prescriptions relatives aux modes actifs seront inscrites dans les OAP sectorielles
- Le règlement imposera des stationnements pour les cycles (*règle à définir en fonction du PDM en projet*)
- *Des ER sont en cours de dessin pour piste cyclable St Cergues / Machilly et pour la Viarhona*



RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

TRADUCTION

→ Repérage des itinéraires PDIPR et sentiers locaux au titre de l'article L151-38



ORDRE DU JOUR

1. Préambule

2. Les grandes orientations du PADD et leur traduction

- Axe 1 - Préserver notre cadre de vie
- Axe 2 - Répondre aux besoins des habitants
- **Axe 3 - Promouvoir le rayonnement économique de Saint Cergues**
- Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace

3. Échanges

AXE ÉCONOMIQUE

PROMOUVOIR LE RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE DE SAINT-CERGUES

- 1 Conserver un tissu d'activités diversifiées et créateur d'emplois**
- 2 Organiser l'accueil et le développement des activités commerciales et des services marchands**
- 3 Assurer la pérennité des activités agricoles**
- 4 Conforter l'offre de loisirs et de tourisme de proximité entre Léman et Mont-Blanc**

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS



1 Conserver un tissu d'activités diversifiées et créateur d'emplois

PADD

- Permettre l'optimisation et la **requalification des zones et sites d'activités existants**
- Permettre la **mobilisation des disponibilités foncières** et immobilières au sein des zones d'activités existantes
- Faciliter le **parcours résidentiel** des entreprises sur le territoire : pépinières, bâtiments partagés...
- **Permettre l'évolution des sites d'activités économiques situés hors zone d'activité**
- **Localiser prioritairement les projets tertiaires dans les secteurs préférentiels** (centre-bourg de Saint-Cergues et le long de la route des Allobroges et Bussioz)
- **Améliorer l'organisation et l'accessibilité de la ZA des Vouards** aux transports collectifs et aux modes actifs

2 Organiser l'accueil et le développement des activités commerciales et services marchands

PADD

- Favoriser la diversification de l'offre commerciale et de services de proximité du centre-bourg
- Permettre la pérennisation et la structuration de la centralité commerciale et de services de **Bussioz**
- Concernant la zone des Vouards, Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) défini par le SCoT : contenir l'extension des emprises commerciales de manière à conserver du foncier mobilisable pour de l'activité :
 - Poursuivre la thématization du pôle.
 - Améliorer la qualité architecturale, paysagère et environnementale
 - Création de surface densification sur les emprises foncières actuelles. L'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la ZAE <0,5 ha.
 - Accueillir des commerces répondant aux achats exceptionnels : unités commerciales >300 m² de surface de vente soit +/- 400 m² de SP.
- Encourager la montée en qualité de la zone des Vouards (SIP et partie sud de la zone)
- Conforter une offre équilibrée et adaptée de services marchands : Activités de loisirs et restauration : en centralité.

RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

1 Conserver un tissu d'activités diversifiées et créateur d'emplois

2 Organiser l'accueil et le développement des activités commerciales et services marchands

Conforter le tissu d'activités

Activités

-  Permettre la densification des zones d'activités artisanales
-  Permettre la densification des activités commerciales et artisanales
-  Permettre l'extension de la zone de la Pièce
-  Permettre la mutation du site

Permettre la diversité de l'offre commerciale et de service de proximité:

-  De la centralité
-  De Bussioz, à proximité de la Gare de Machilly

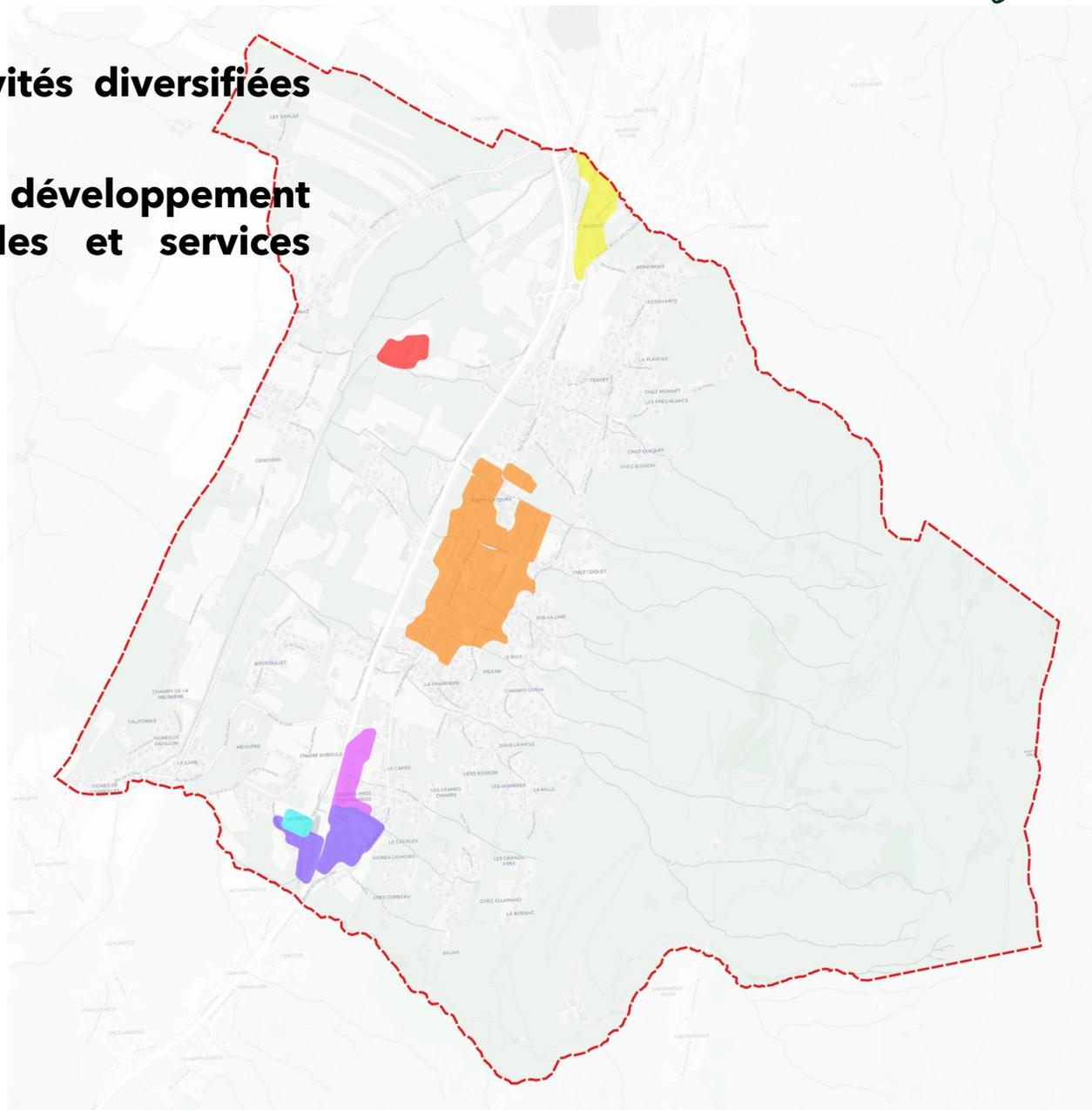


2024-10 - MW

Source: IGN - OSM - SCOT

0 250 m

1:24 000

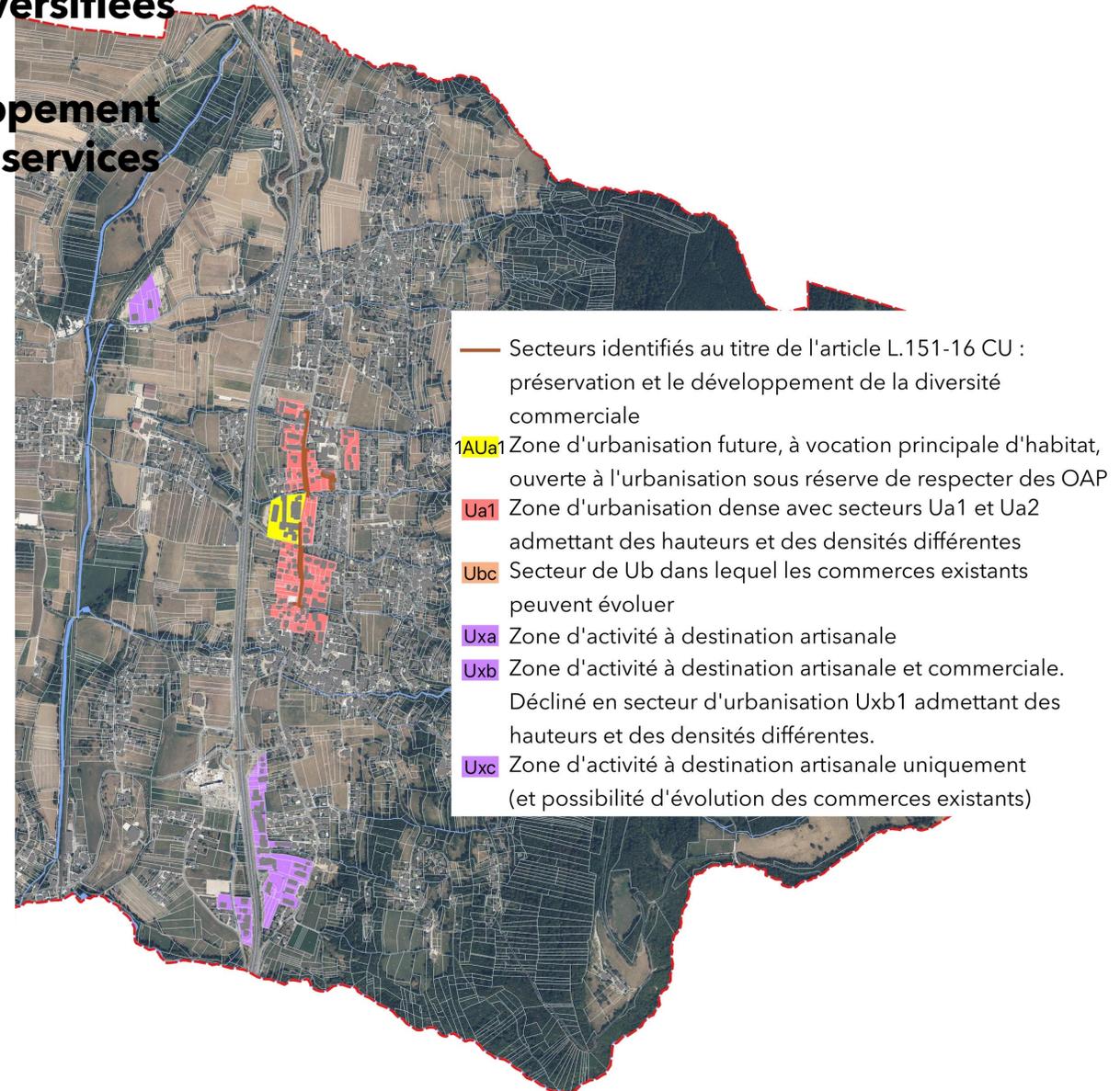


RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

- 1 **Conserver un tissu d'activités diversifiées et créateur d'emplois**
- 2 **Organiser l'accueil et le développement des activités commerciales et services marchands**

TRADUCTION

- Différenciation des types de zones d'activités
- Des commerces admis en Ua et Ubc et encadré en UX
- Linéaire de préservation de la diversité commerciale L151-16
- Permettre une densification en emprise et en hauteur par le règlement.
- règlement impose un traitement perméable et qualitatif des aires de stationnement.
- encadrement des commerces dans le règlement des Zones d'activités



3 Faciliter la pérennité des activités agricoles

PADD

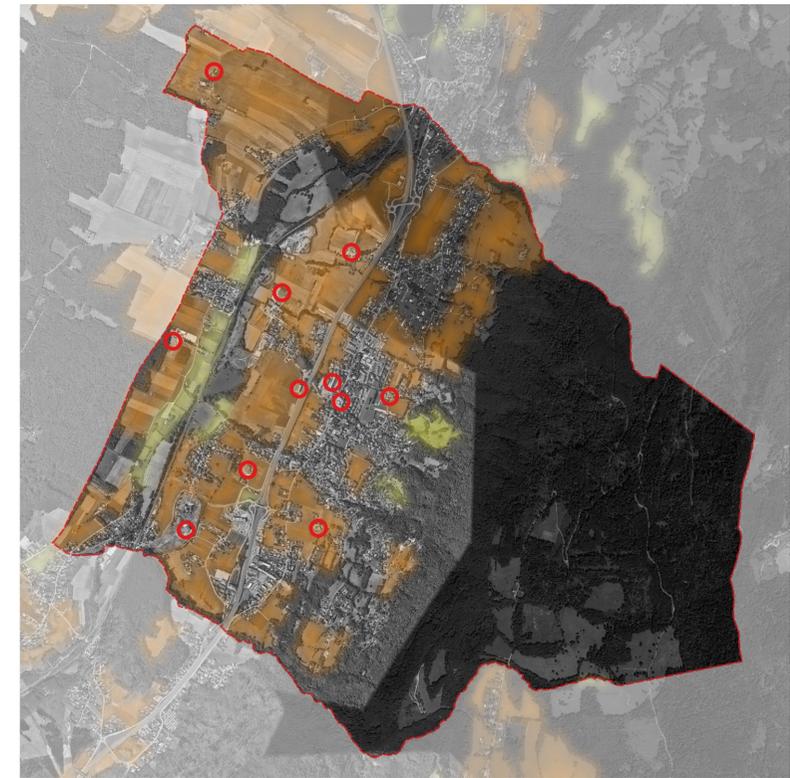
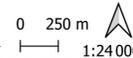
- **Préserver la vocation agricole** des terres nécessaires au maintien de l'agriculture,.
- **Arrêt du morcellement** des tènements agricoles.
- **Protéger les surfaces à proximité** des bâtiments agricoles
- **Préserver les espaces agricoles à pérenniser** (qualité de la production agricole et bon fonctionnement des exploitations).
- **Limiter les constructions dans la zone agricole.**
- Permettre le développement de projets d'agriculture urbaine ou de jardins partagés, en garantissant leur vocation actuelle ou future d'espaces cultivés en milieu urbain.

Assurer la pérennité des espaces agricoles

- Exploitations agricoles existantes (septembre 2024)
- Espaces agricoles à pérenniser
 - Enjeu fort
 - Enjeu moyen



2024-09 - MW
Source: IGN - OSM - SCOT



3 Faciliter la pérennité des activités agricoles

TRADUCTION

→ Zone Agricole A sur les tènements agricoles

→ Zone Agricole Ae sur les espaces à enjeux écologiques ou paysagers

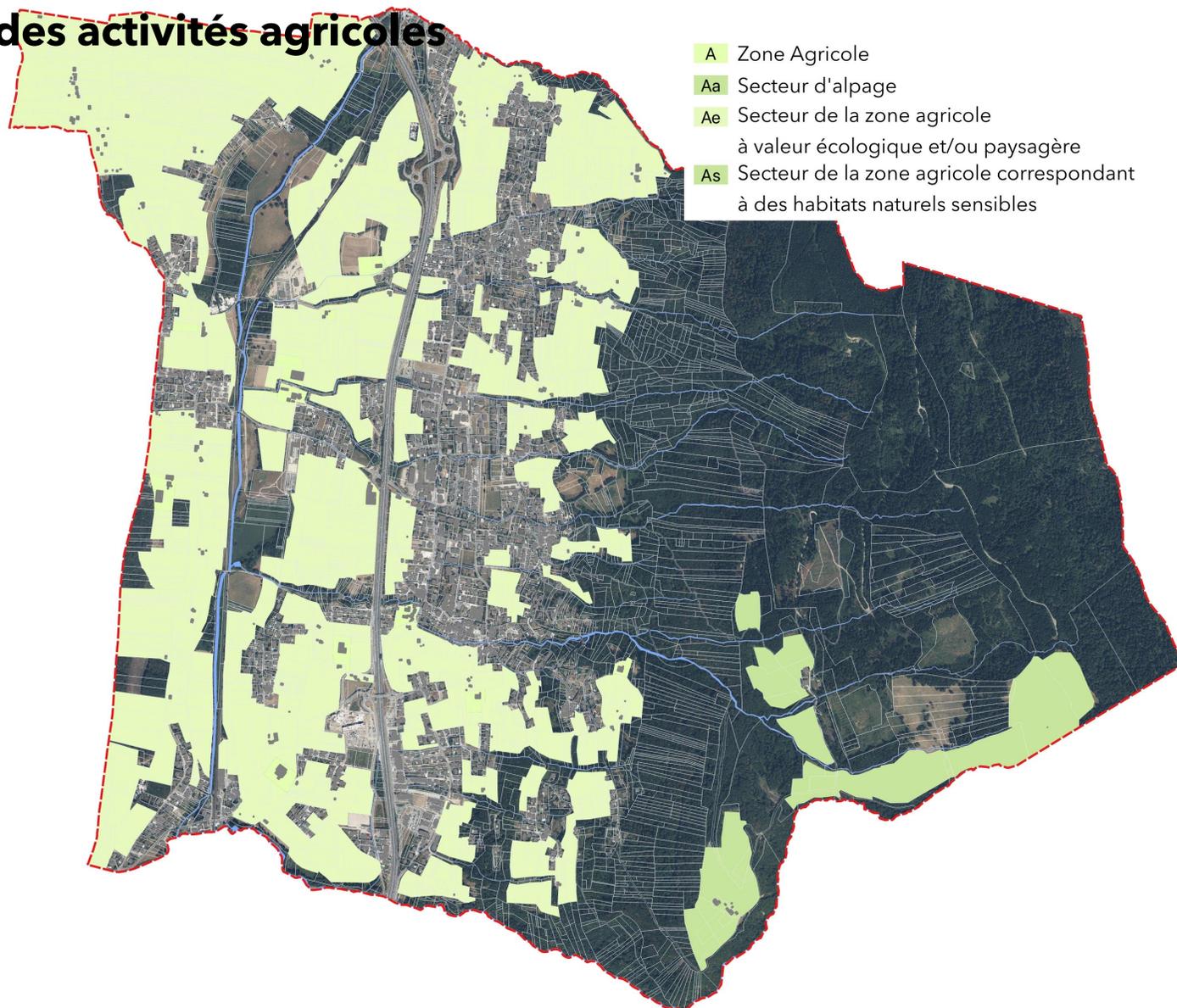
→ Zone Agricole Aa sur les alpages

→ Zone Agricole As sur les alpages en secteurs naturels sensibles

→ règlement qui impose les logements de fonction dans les bâtiments existants ou en continuité.

→ changement de destination des bâtiments agricoles remarquables et leur réhabilitation sous conditions : *repérage à réaliser*

→ règlement qui permet la diversification de l'activité agricole : vente directe, transformation sur site...



4 Conforter l'offre de loisirs et de tourisme de proximité entre Léman et Mont-Blanc

PADD

- **Préserver le cadre de vie** pour conserver l'attractivité du territoire.
- **Développer un tourisme vert de proximité et l'offre d'activités de loisirs** reposant sur le patrimoine naturel et urbain existant, en particulier lié au Foron et aux Voirons
- S'appuyer sur les aménités naturelles et paysagères locales pour développer les itinéraires de découverte
- Permettre le **développement de l'offre d'hébergements touristiques**

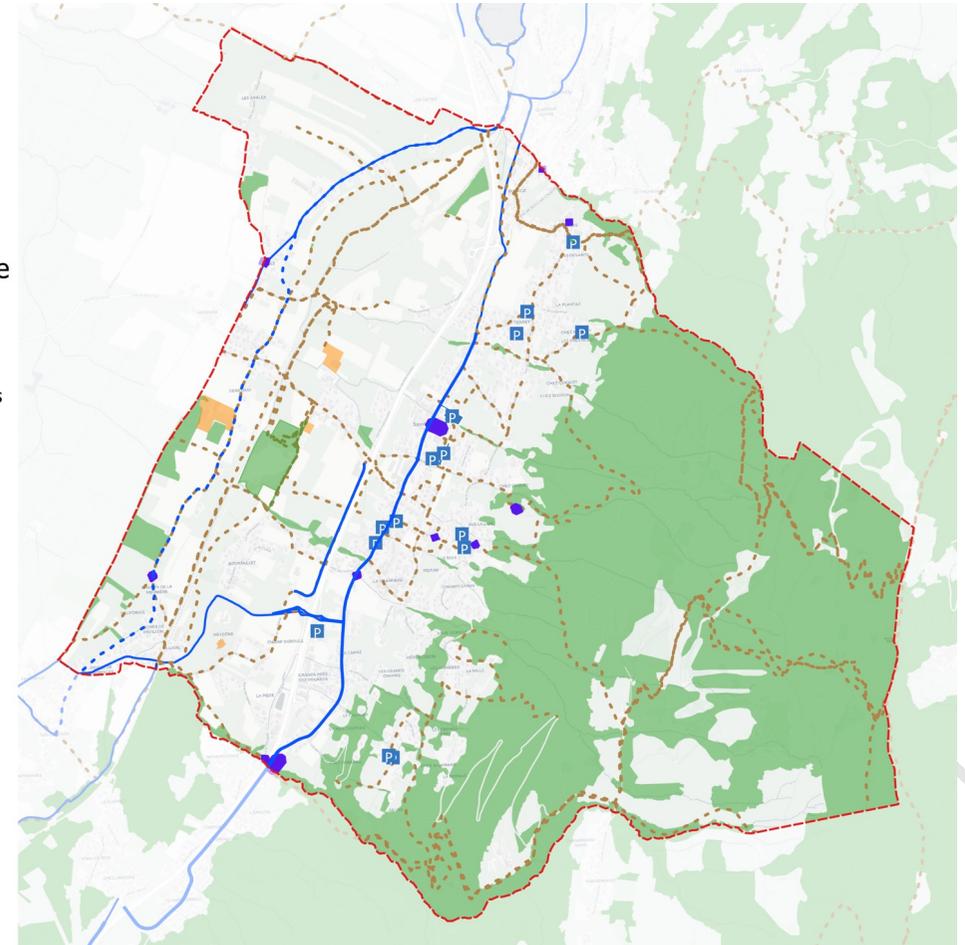
Conforter l'offre de loisirs et de tourisme

- Développer les équipements sportifs et de loisirs
- Valoriser le patrimoine
- P Parking à conforter / mutualiser
- Valoriser la trame verte et les sites naturels notamment le marais de Lissoud, les abords du Foron et le massif des Voirons
- Maillages cyclables à développer
- - - Projet de Viarhona
- - - Sentiers à pérenniser



2024-10 - MW
Source: IGN - OSM - SCOT

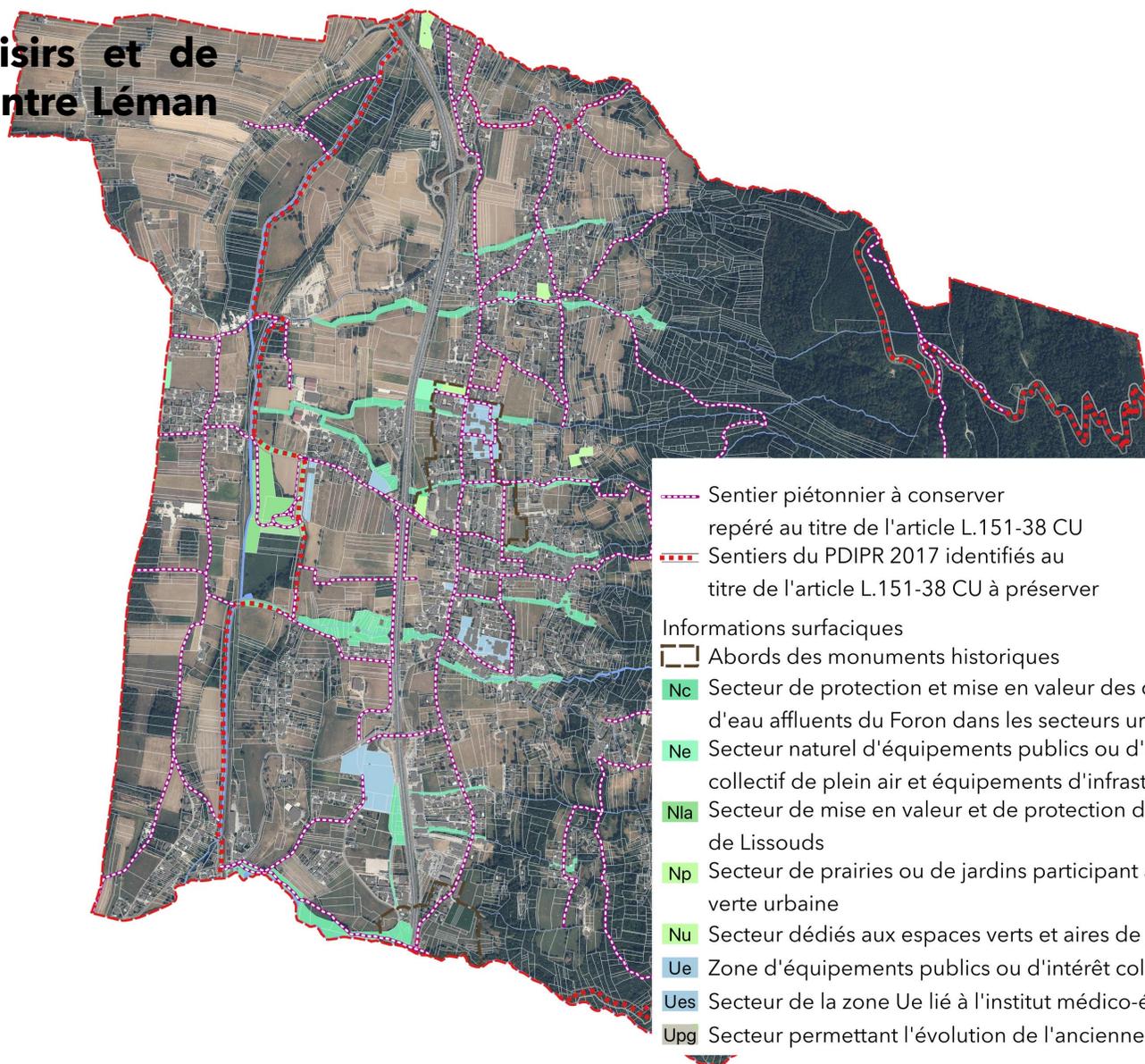
0 250 m
1:24 000



4 Conforter l'offre de loisirs et de tourisme de proximité entre Léman et Mont-Blanc et Mont-Blanc

TRADUCTION

- Secteur Nc pour mise en valeur des cours d'eau
- Secteur Nla sur les marais de Lissouds
- Secteur Upg sur l'ancienne gare pour permettre évolution
- Secteur Np pour les aires de jeux et espaces publics
- prise en compte des PDA
- repérage des sentiers



- Sentier piétonnier à conserver repéré au titre de l'article L.151-38 CU
- - - Sentiers du PDIPR 2017 identifiés au titre de l'article L.151-38 CU à préserver

Informations surfaciques

- ▭ Abords des monuments historiques
- 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
- Nla Secteur de mise en valeur et de protection des Marais de Lissouds
- Np Secteur de prairies ou de jardins participant à la trame verte urbaine
- Nu Secteur dédiés aux espaces verts et aires de jeux
- Ue Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Ues Secteur de la zone Ue lié à l'institut médico-éducatif
- Upg Secteur permettant l'évolution de l'ancienne gare

ORDRE DU JOUR

1. Préambule

2. Les grandes orientations du PADD et leur traduction

- Axe 1 - Préserver notre cadre de vie
- Axe 2 - Répondre aux besoins des habitants
- Axe 3 - Promouvoir le rayonnement économique de Saint Cergues
- **Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace**

3. Échanges

Consommation d'ENAF

1 Tendre vers une diminution de 50% du rythme de consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021

Favoriser la mutation du bâti, le renouvellement urbain et l'urbanisation des dents creuses

Optimiser l'urbanisation des terrains stratégiques et des espaces de renouvellement urbain au cœur des secteurs préférentiels de développement :

- En mettant en place des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur ces secteurs.
- En alliant diversification des formes urbaines et préservation de la végétation présente.

Éviter la consommation foncière d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) à la périphérie des espaces urbanisés

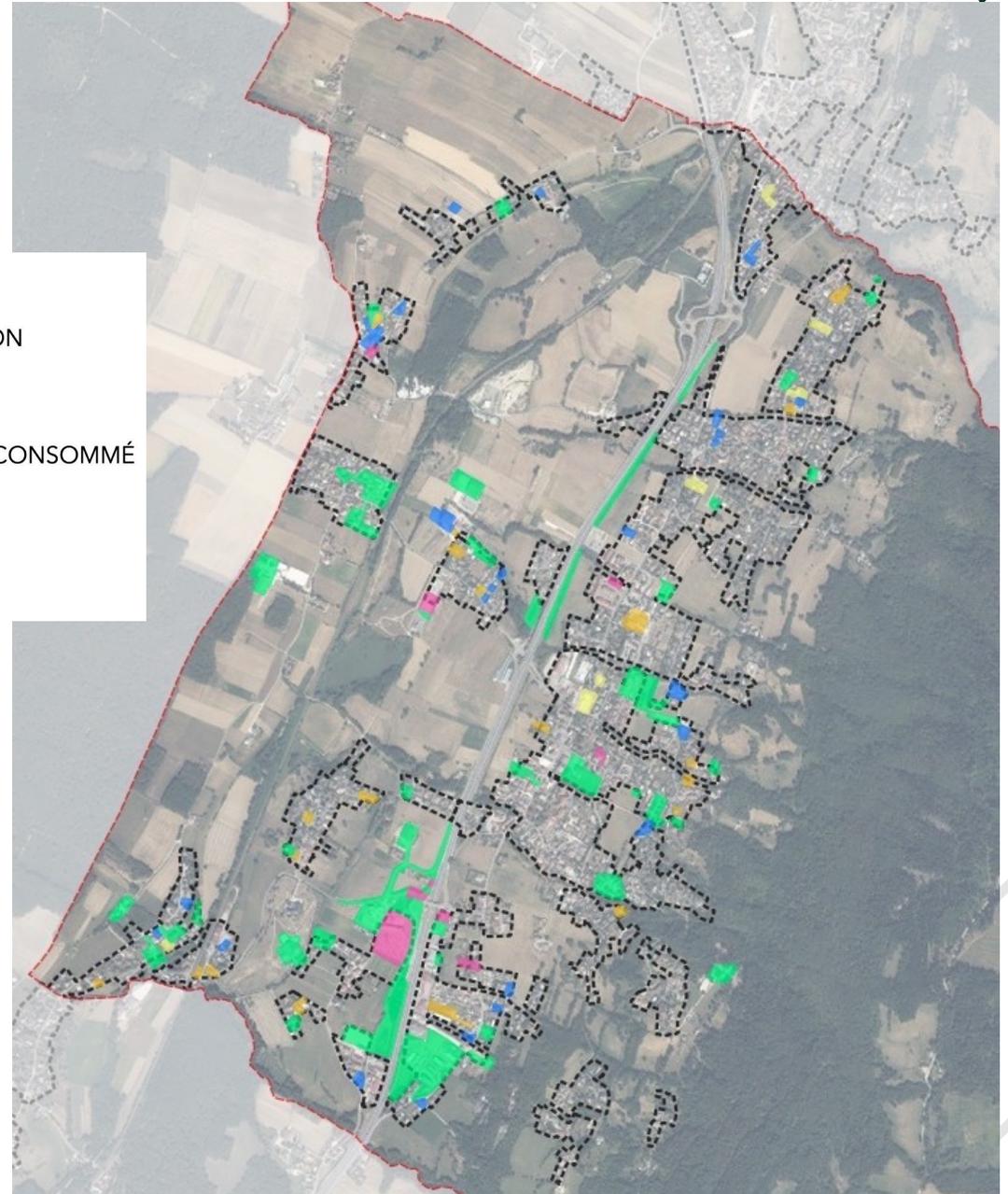
Synthèse et objectifs chiffrés :

- Limiter la part de logement individuel pur dans les secteurs d'OAP.
 - Viser un minimum de **75% des besoins estimés en logements dans les secteurs préférentiels** du centre-bourg et de la route des Allobroges.
 - Viser une densité d'environ 40 à 60 logt/ha pour la production de logements dans les secteurs préférentiels.
 - Mutualiser à l'échelle de l'agglomération, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour les équipements d'intérêt supra-communal.
 - A l'horizon 2021-2031, réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) : la commune se fixe pour objectif de **diminuer de 50% le rythme de consommation des ENAF par rapport à la décennie 2011-2021**, (toutes vocations confondues).
- = limiter la **consommation d'ENAF à 8,9 ha à l'horizon fin 2032**, soit un rythme moyen de 0,8 ha/an (toutes vocations confondues).

Consommation foncière

LOCALISATION DES PROJETS DEPUIS 2011

-  Limite de la commune
-  Enveloppe urbaine au 01/01/2021 ajustée selon critère SCOT
- Consommation foncière août 2011/ fin 2023 SELON DATE DE CONSOMMATION
 -  Construit ou commencé APRÈS Aout 2021
 -  Construit ou commencé AVANT Aout 2021
 -  Non commencé sur ortho 2023
- Consommation foncière août 2011/ fin 2023 SELON LA NATURE DU TERRAIN CONSOMMÉ
 -  Urbanisation en dent creuse
 -  Urbanisation par division parcellaire
 -  Urbanisation dans un espace interstitiel (consomme du foncier en ENAF)
 -  Urbanisation en extension sur des ENAF
 -  Urbanisation par renouvellement urbain

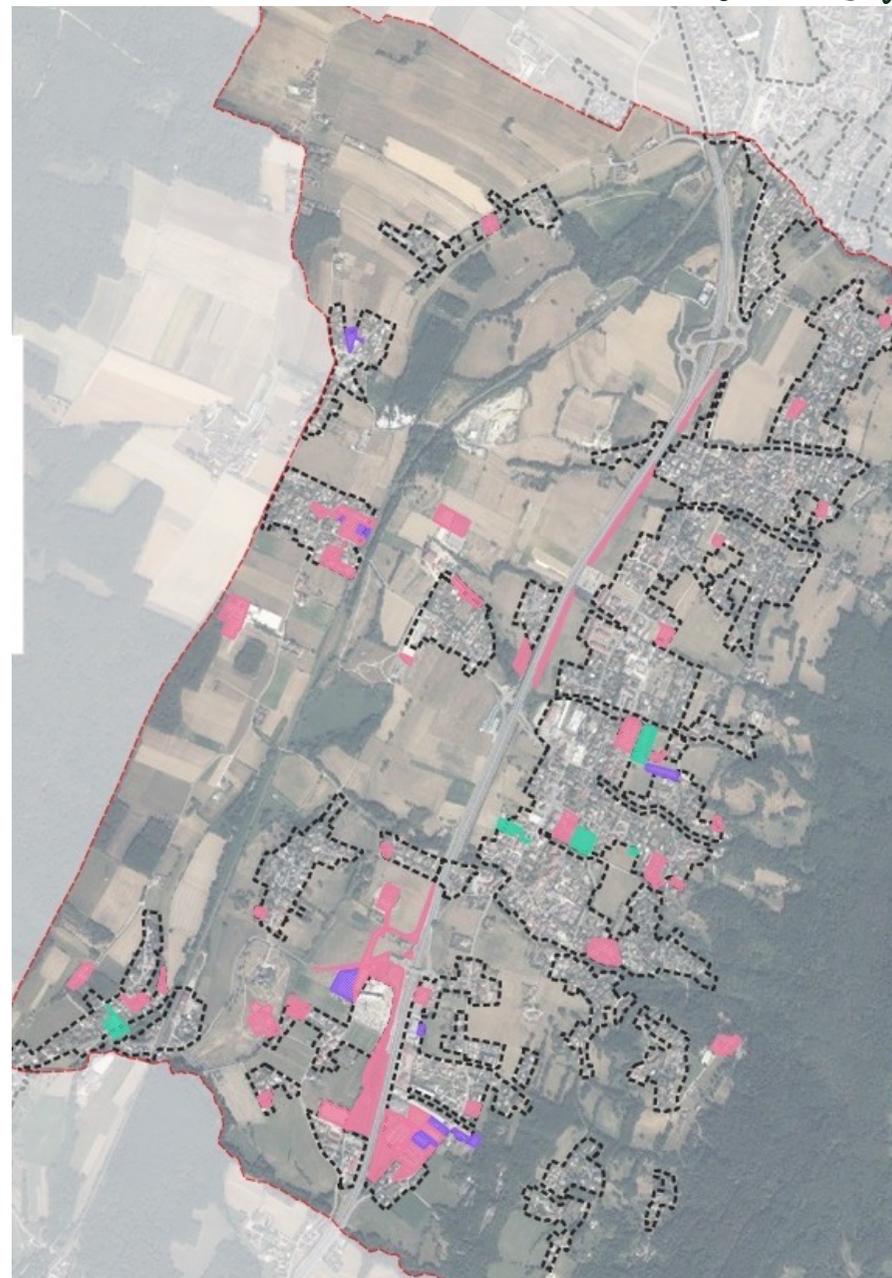


Consommation foncière

CONSOMMATION D'ENAF DEPUIS 2011

- Apres Aout 2021
- Avant Aout 2021
- Non commencé sur ortho 2023

	Avant Aout 2021	Apres Aout 2021	Non commencé à fin 2023
ENAF	17	1,8	1,5



ENAF : espaces naturels agricoles et forestiers

CONSOMMATION ENAF

ANALYSE DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU

2011-2021 17 ha

Depuis 2021 3,3 ha

Pour la période sept 2021-mi 2031 (10 ans)

17 ha d'ENAF consommés 2011-2021

Objectif de réduire de 50% : $17/2 = 8,5$ ha

Soit 0,85 ha par an

Horizon 2032

À partir 2031 : réduire encore de moitié soit 0,4 ha par an

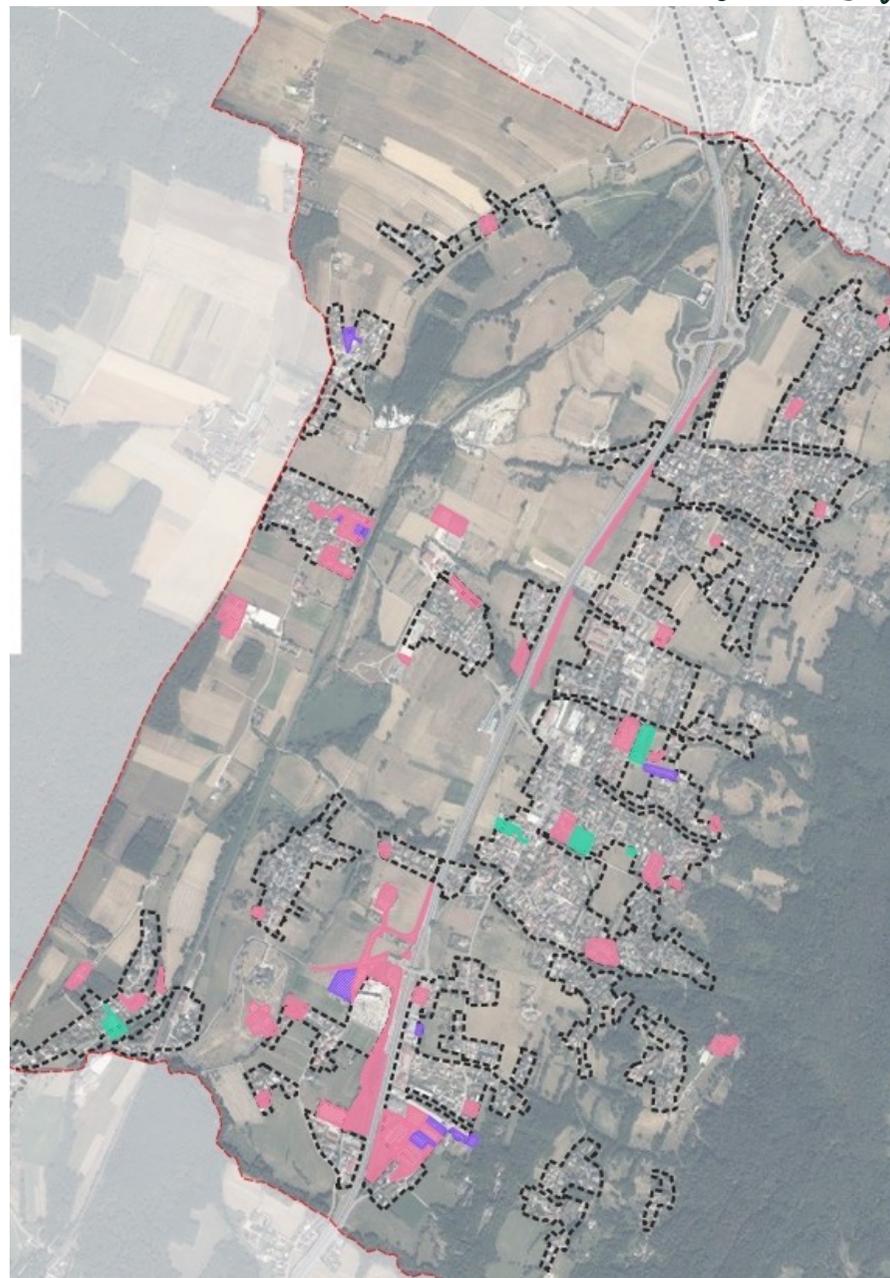
Donc 1 an à partir 2031 = 0,4 ha

⇒ **Soit $8,5 + 0,4 = 8,9$ ha maximum toutes vocations confondues pouvant être consommés à l'horizon 2032**

CONSOMMATION ENAF

ANALYSE DANS LE CADRE DE LA RÉVISION DU PLU

	Avant Aout 2021	Après Aout 2021	Non commencé à fin 2023
ENAF	17	1,8	1,5



Surfaces consommées depuis 2021 ou en cours : 3,3 ha

⇒ Le PLU ne peut pas déterminer plus de **8,9 ha** de consommation d'ENAF

⇒ **Il faut déduire les 3,3 ha déjà consommés**

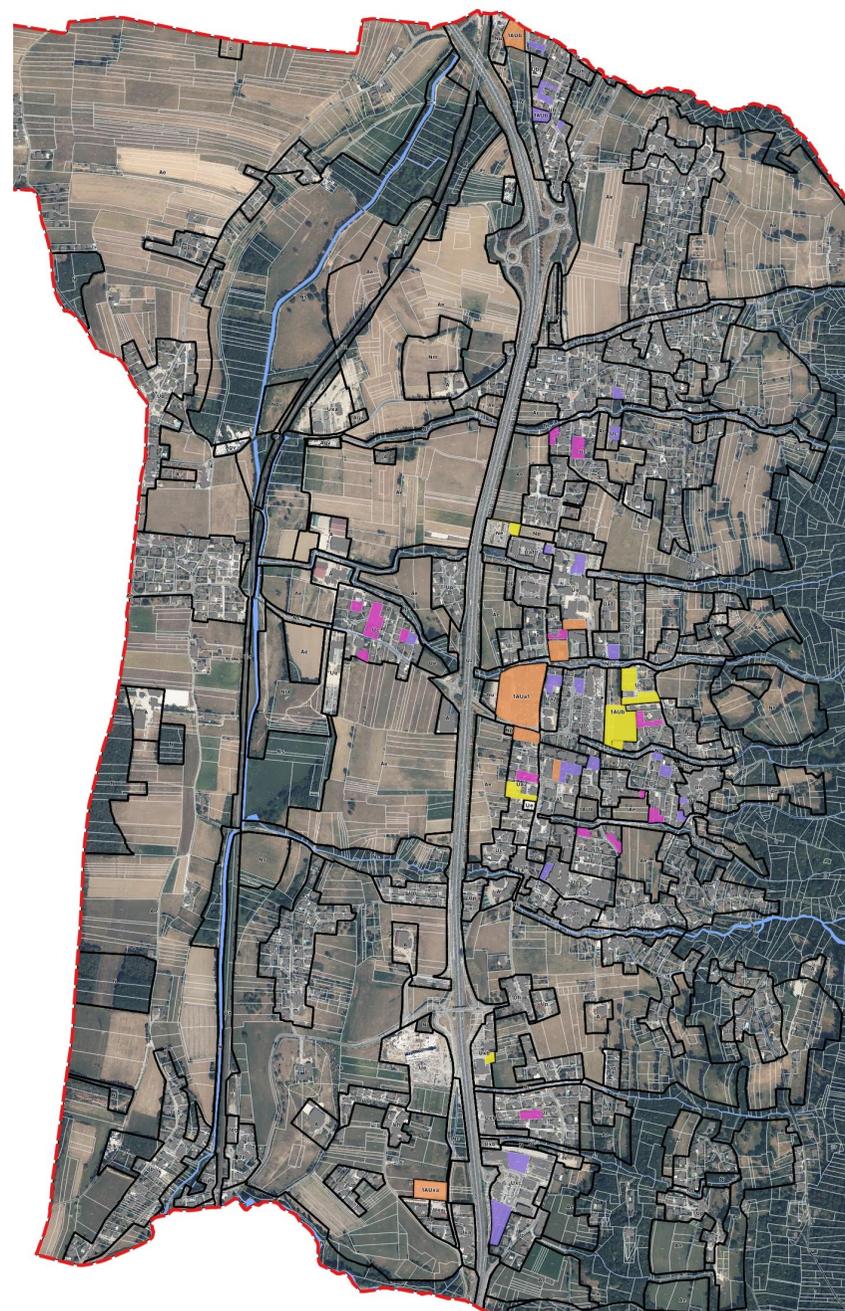
⇒ **Il reste :**

⇒ **8,9 - 3,3 = 5,6 ha à inscrire dans le PLU**

⇒ **Il faudra déduire les surfaces mutualisées à l'échelle de l'Agglo**

DISPONIBILITÉS FONCIÈRES

TYPE DE FONCIER	SURFACE (ha)
Renouvellement	3,67 ha
Division	1,88 ha
Dents creuses	2,81 ha
ENAF	1,90 ha



-  Dent creuse
-  Division
-  ENAF
-  Renouvellement

ORDRE DU JOUR

1. Préambule

2. Les grandes orientations du PADD et leur traduction

3. Échanges

