



RÉVISION DU PLU

RÉUNION PUBLIQUE PADD

14 NOVEMBRE 2024

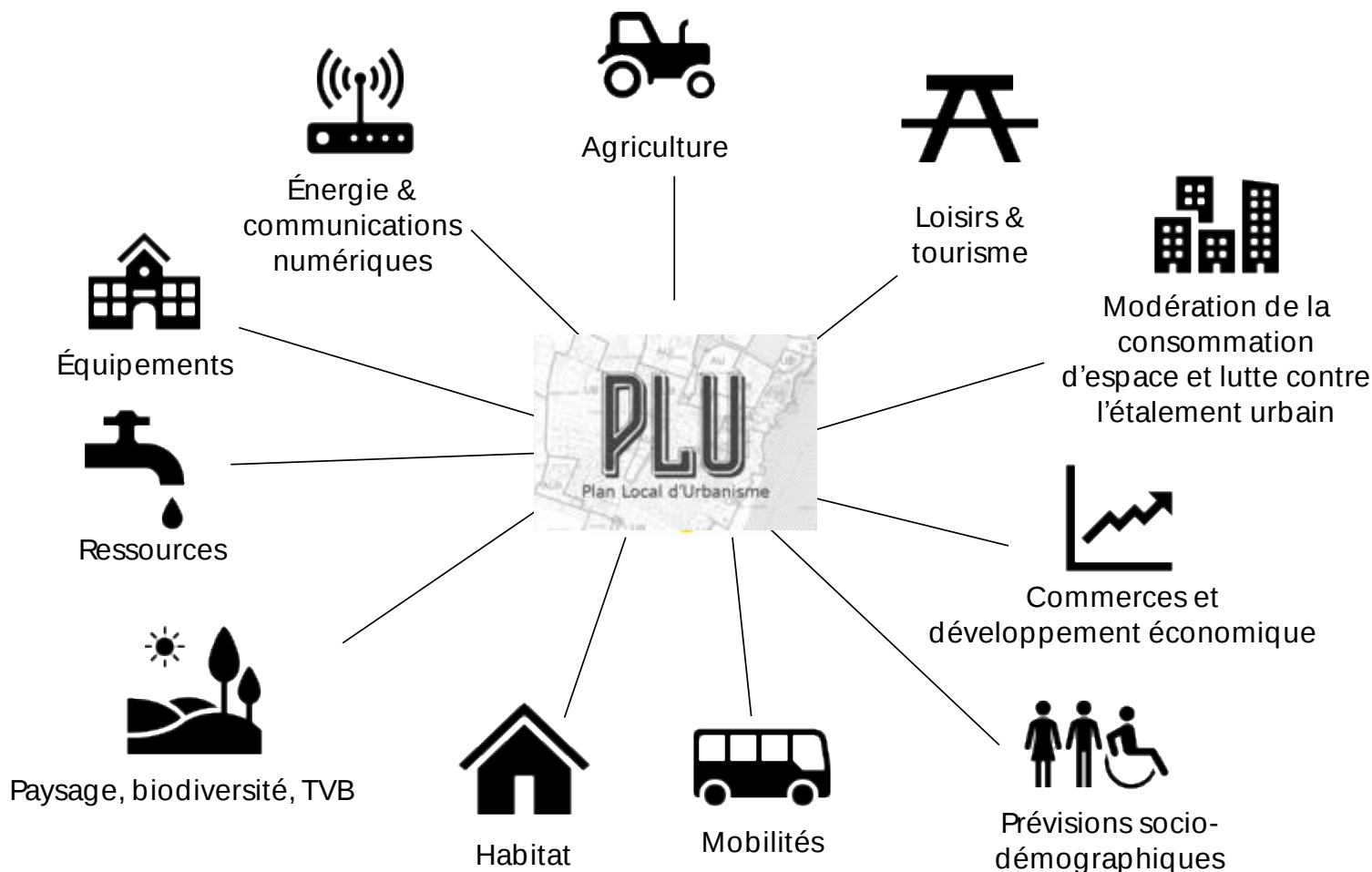
1. La démarche générale et la composition du PLU
2. Les modalités de concertation
3. La synthèse du PADD
 - Axe 1 – Préserver notre cadre de vie
 - Axe 2 – Pépondre aux besoins des habitants
 - Axe 3 – Promouvoir le rayonnement économique
 - Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace
4. Échanges



QU'EST-CE QUE LE PLU ?

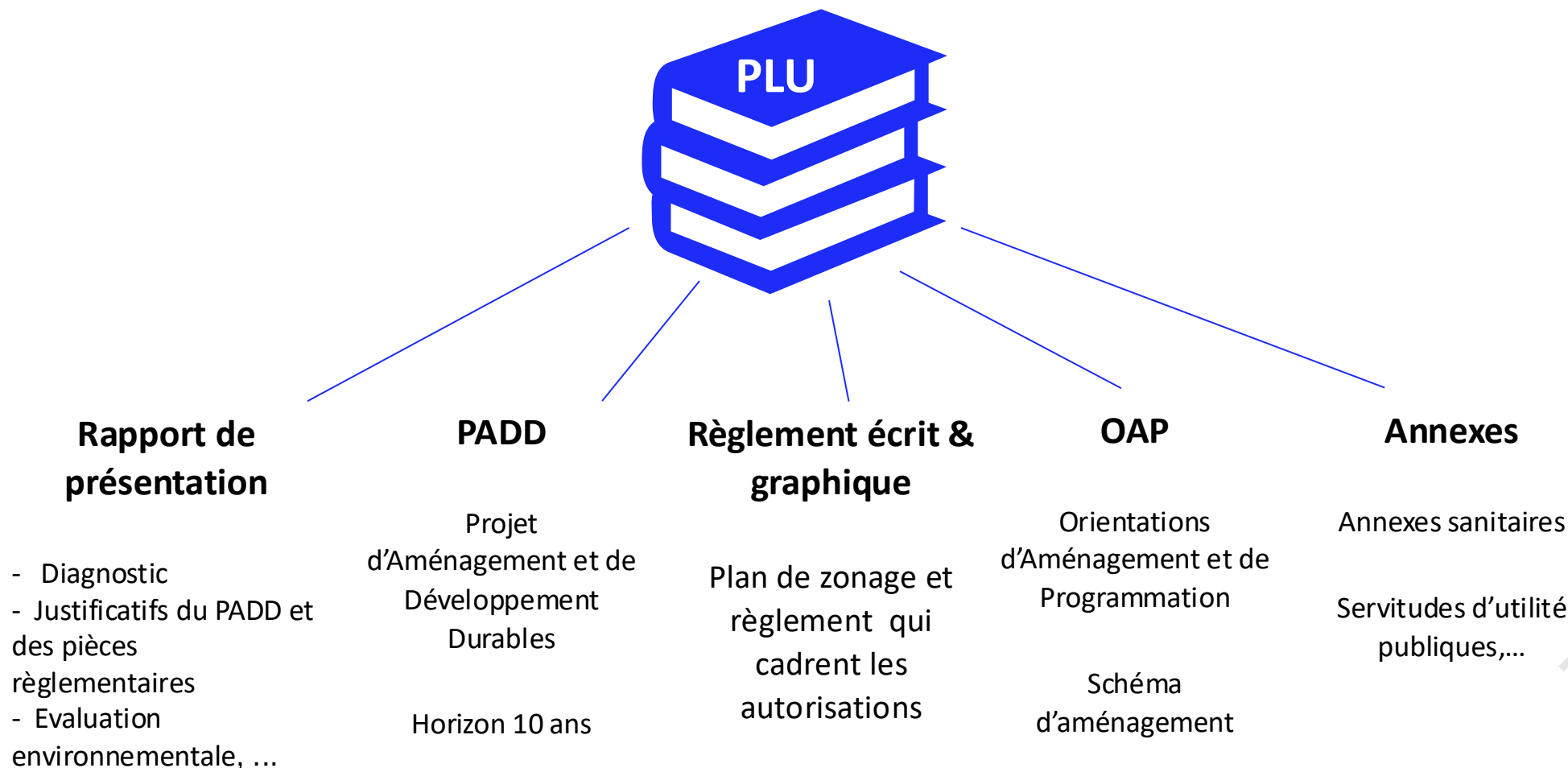
UN DOCUMENT COMPLET

Document de planification et de projet qui fixe les **orientations d'aménagement** et les **règles d'urbanisme** du territoire de la commune pour les 10 prochaines années



QU'EST-CE QUE LE PLU ?

UN DOCUMENT COMPLET



HISTORIQUE DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU actuellement en vigueur, qui s'appliquera jusqu'à approbation de la révision en cours

07/07/2016 : approbation du PLU

28/11/2019 : approbation de la modification simplifiée n°1

12/03/2020 : approbation de la révision allégée n°1

12/03/2020 : approbation de la modification n°1

01/07/2021 : approbation de la modification simplifiée n°2

Modification simplifiée n°3 : abandonnée

07/11/2024 : approbation de la modification simplifiée n°4

Engagement de la présente révision

06/07/2023 : prescription de la révision, définition des objectifs et des modalités de concertation

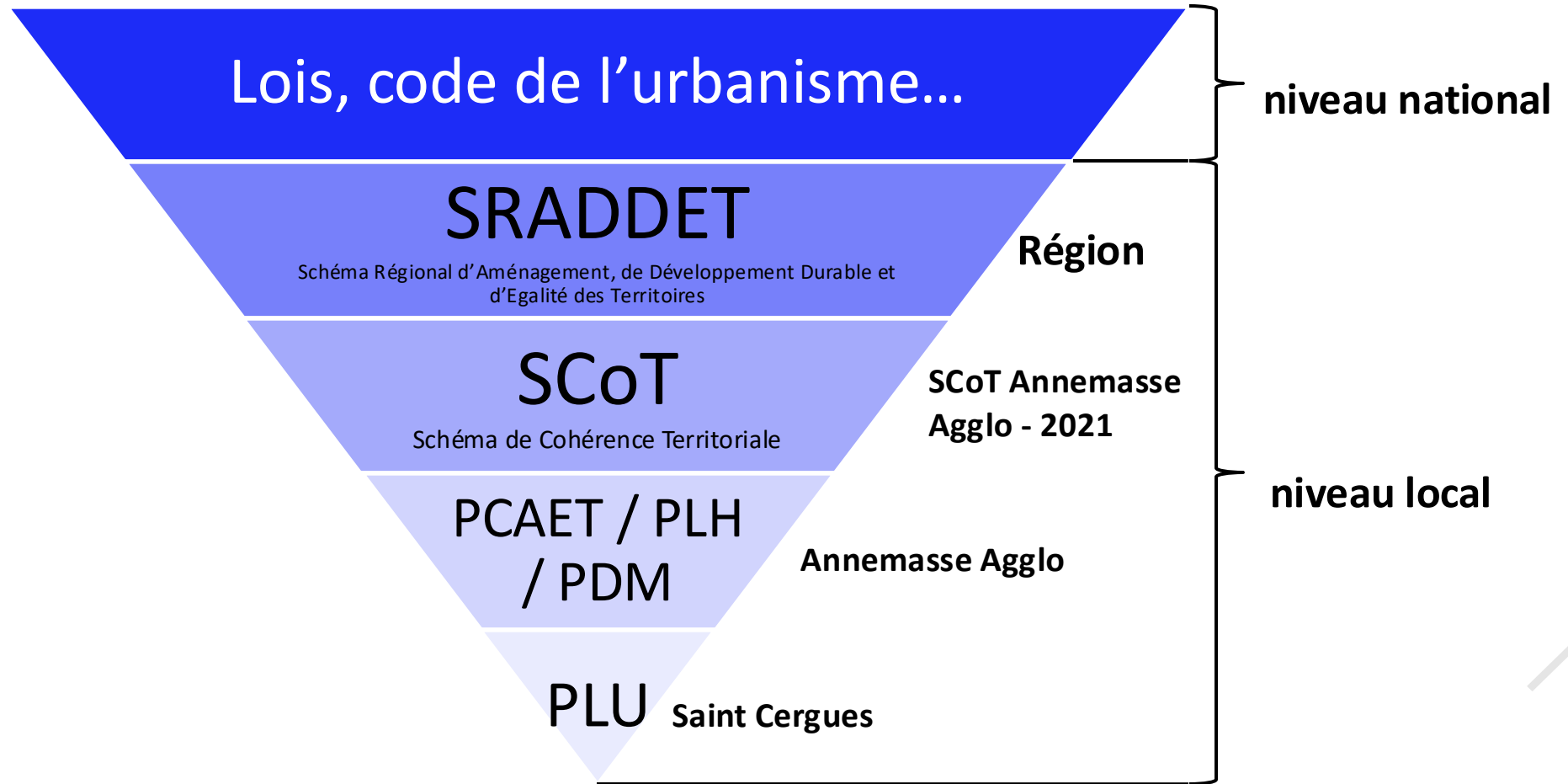
LES OBJECTIFS DE LA RÉVISION DU PLU

EXTRAIT DE LA DÉLIBÉRATION DE PRESCRIPTION

1. Moderniser le contenu du PLU au regard des nouveaux textes et objectifs d'ordre législatif et réglementaire
2. Maitriser la pression immobilière et le rythme de production de logements
3. Promouvoir un développement durable et raisonné de la commune
4. Promouvoir un développement durable et raisonné de la commune :
5. Valoriser et poursuivre la structuration urbaine dans un souci de limiter la consommation d'espace, de maintenir les terres agricoles et d'affirmer le rôle des polarités.
6. Répondre aux besoins en logements pour accueillir les populations nouvelles et encourager le parcours résidentiel sur le territoire. Il s'agit d'optimiser le potentiel des zones urbaines afin de préserver les qualités de vie de Saint-Cergues.
7. Conforter l'image du centre-bourg
8. Prendre en compte les enjeux de biodiversité et d'environnement
9. Conforter et développer des équipements et des services adaptés aux. besoins du territoire
10. Poursuivre le développement économique de la commune en confortant ses différentes composantes
11. Entrer en transition écologique et énergétique
12. Valoriser le patrimoine et le paysage de Saint-Cergues

CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

UN DOCUMENT QUI S'INSCRIT DANS UN CONTEXTE TRÈS NORMÉ



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

CONTEXTE SUPRACOMMUNAL

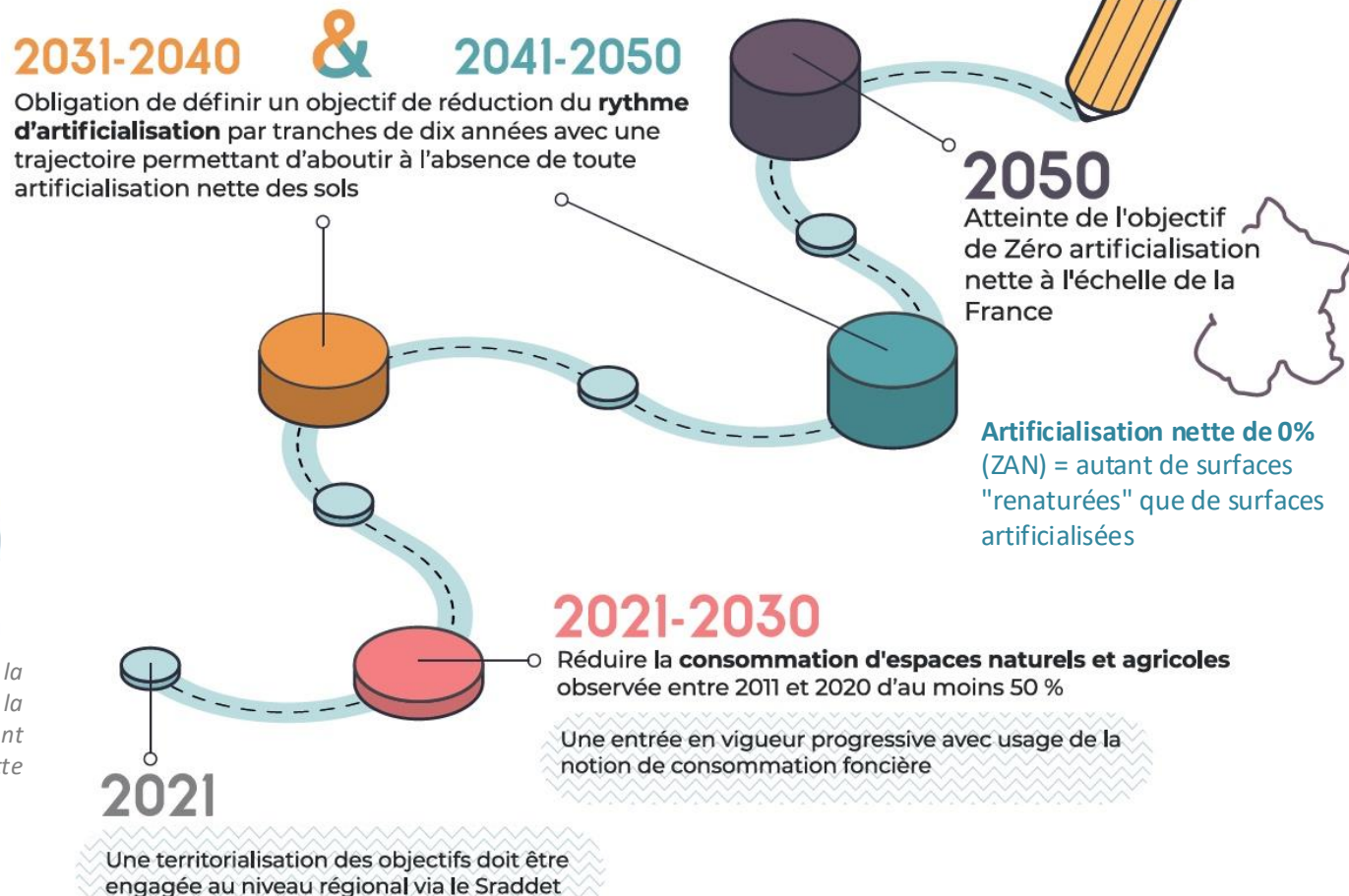
INTÉGRER LA LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE DU 22 AOÛT 2021

Pourquoi lutter contre l'artificialisation des sols ?

L'artificialisation est aujourd'hui l'une des premières causes du changement climatique et de l'érosion de la biodiversité. Chaque année, 20 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont consommés en moyenne en France, soit près de 3,2 terrains de football par heure.



Source : Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires - dossier de presse de la proposition de loi visant à renforcer l'accompagnement des élus locaux dans la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols – juin 2023



Source : AGURAM – Agence d'urbanisme d'agglomération de Moselle
Carnet d'Actualité Urbanisme et aménagement, décembre 2021

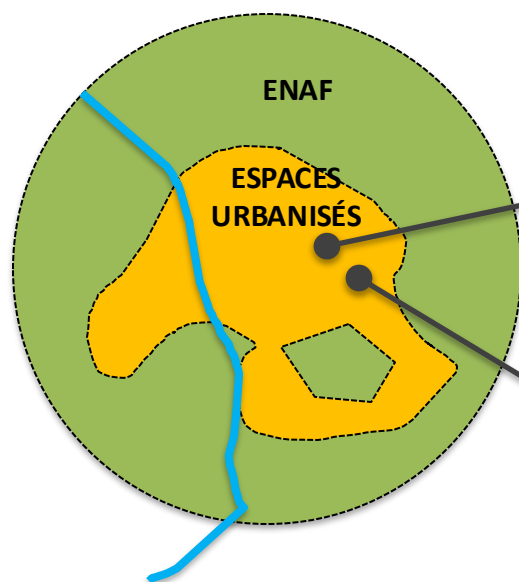
PRINCIPES GÉNÉRAUX



→ Limiter l'empreinte carbone de l'urbanisation

→ Préserver les espaces NAF (-50%) / limiter l'artificialisation

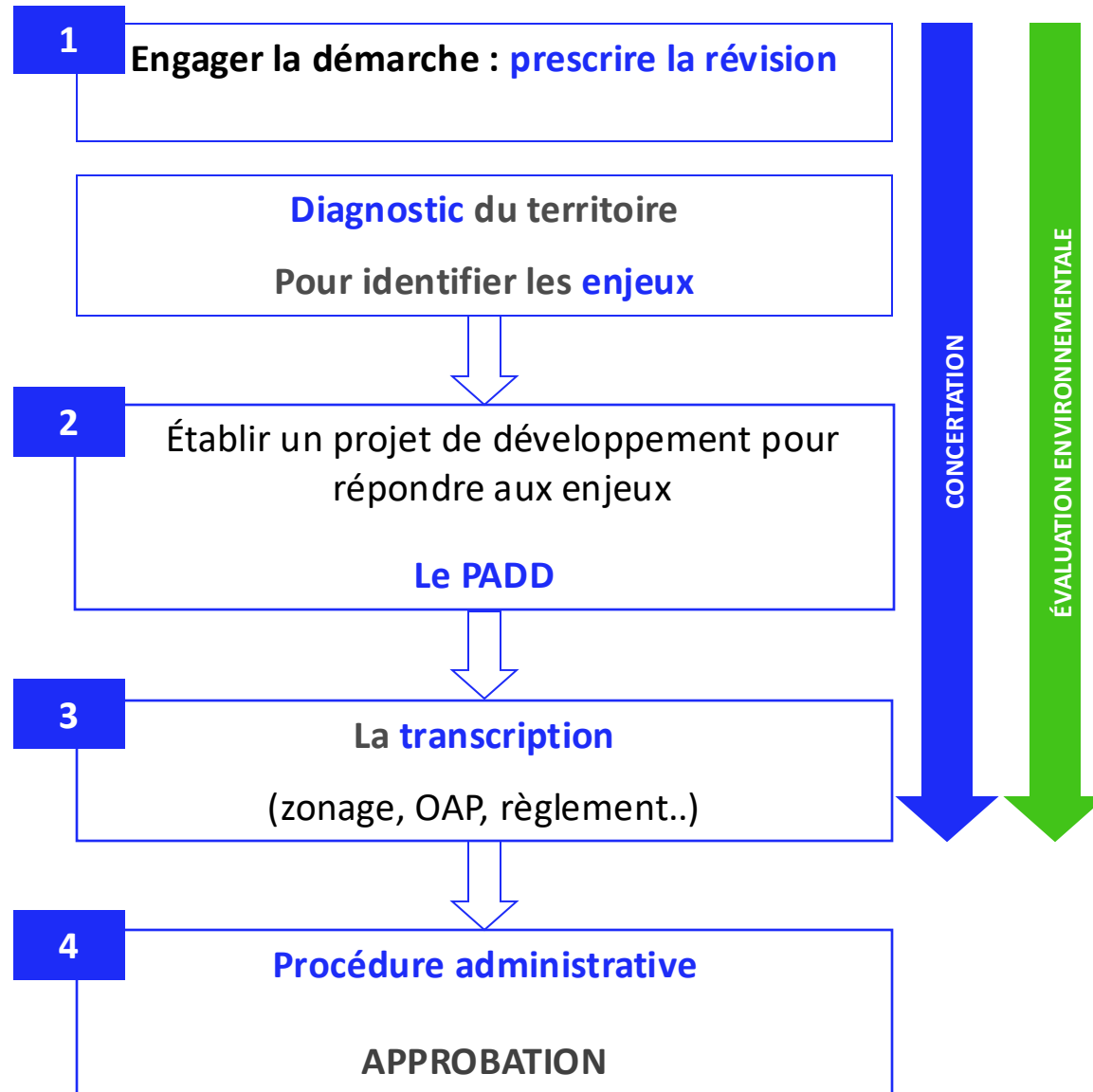
⇒ *Redéfinir les contours des enveloppes urbaines*



Espaces prioritaires de développement urbain pour préserver le potentiel agricole, forestier du territoire, ainsi que les corridors écologiques

Limiter l'artificialisation du sol pour assurer le confort climatique, ainsi que le maintien de la biodiversité en milieu urbain

LA DÉMARCHE GÉNÉRALE



NOTRE RÉUNION D'AUJOURD'HUI : LE PADD

Projet d'Aménagement et de Développement
Durables



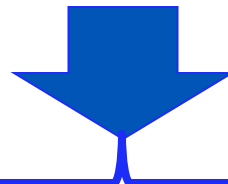
Les intentions de la
collectivité

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

NOTRE RÉUNION D'AUJOURD'HUI : LE PADD

Le **projet d'aménagement et de développement durables** définit :

1° Les orientations générales des politiques d'**aménagement**, d'**équipement**, d'**urbanisme**, de **paysage**, de **protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**, et de **préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**;

2° Les orientations générales concernant **l'habitat**, les **transports** et les **déplacements**, les **réseaux d'énergie**, le **développement des communications numériques**, **l'équipement commercial**, le **développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des **objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace** et de lutte contre l'étalement urbain, **pour réaliser les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols**.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une **étude de densification des zones déjà urbanisées**, que si la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés.

1. La démarche générale et la composition du PLU
2. **Les modalités de concertation**
3. La synthèse du PADD
 - Axe 1 – Préserver notre cadre de vie
 - Axe 2 – Répondre aux besoins des habitants
 - Axe 3 – Promouvoir le rayonnement économique
 - Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace
4. **Échanges**

LA CONCERTATION

État des lieux du territoire
Où en est le territoire ?

La traduction réglementaire
Quels espaces protégés ?
Où construire ?
Comment construire ?
Quelles conditions d'urbanisation ?



1^{er} semestre 2025

DIAGNOSTIC

PROJET

**RÈGLEMENT,
ZONAGE ET OAP**

VALIDATION

**Projet d'Aménagement et de
Développement Durables**
Quel projet pour le territoire à
l'horizon de 10-12 ans ?



**14 novembre
2024**

Finalisation du document

→ **mi 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 pour **début 2026**



Réunion Publique

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

1. La démarche générale et la composition du PLU
2. Les modalités de concertation
3. La synthèse du PADD
 - **Axe 1 – Préserver notre cadre de vie**
 - Axe 2 – Répondre aux besoins des habitants
 - Axe 3 – Promouvoir le rayonnement économique
 - Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace
4. Échanges

1. SYNTHÈSE DU PADD

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

6

Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine

7

Accompagner la densification et caractériser les espaces de transitions paysagères

1/ PRÉSERVER L'ARMATURE ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE

- **Préserver les espaces naturels nécessaires au maintien de la biodiversité et des qualités du territoire :**
 - réservoirs de biodiversité sensibles (zones humides / prairies sèches)
 - espaces naturels liés aux cours d'eau (boisements, zones humides), continuums aquatiques et humides, et leur fonctionnement (alimentation en eau, écoulements), notamment les abords du Foron.
- **Renforcer les continuités écologiques :** connexion Foron / Voirons, restaurer la fonctionnalité des corridors
- **Favoriser la transparence écologique des nouveaux aménagements :** coupures vertes d'urbanisation, perméabilité des clôtures.
- **Contribuer à la qualité des espaces naturels et du cadre de vie :**
 - fonctionnalité des espaces ouverts prairiaux ou agricoles.
 - milieux complémentaires aux réservoirs de biodiversité (certaines prairies agricoles, boisements, haies, ...) et réseau de haies.
- **Limiter la consommation des espaces agricoles et forestiers** (recentrer le développement dans l'enveloppe urbaine).
- **Protéger / développer les espaces de la trame noire :** limiter la pollution lumineuse.
- **Renforcer la « nature de proximité »** par :
 - valoriser les espaces naturels (abords des cours d'eau, boisements, vergers, parcs arborés) par des parcours de loisirs, belvédères, parcours de santé, promenades, etc...
 - rapprocher la nature du centre-bourg en lui accordant toute sa place : des cheminements, des aires de loisirs, des jardins, les noues, etc... propices à la « nature ordinaire » ...
- **Lutter contre les espèces envahissantes :**
- **Pour maintenir la biodiversité, compléter la trame verte et bleue, au niveau des espaces urbanisés et valoriser la nature en ville.**
 - Protéger les espaces libres participant à la nature en ville.
 - Préserver les espaces verts publics et parcs urbains.
 - Aménager des espaces de respiration dans les espaces urbanisés de l'ensemble du territoire.

CADRE DE VIE

PRÉSERVER L'ARMATURE
ÉCOLOGIQUE DU TERRITOIRE

Préserver l'armature
écologique

- Espaces agricoles à conserver
- Réservoirs de biodiversité à préserver
- Espaces boisés à conserver
- Corridors écologiques à conserver et mettre en valeur
- Surfaces en eau et corridors aquatiques à préserver



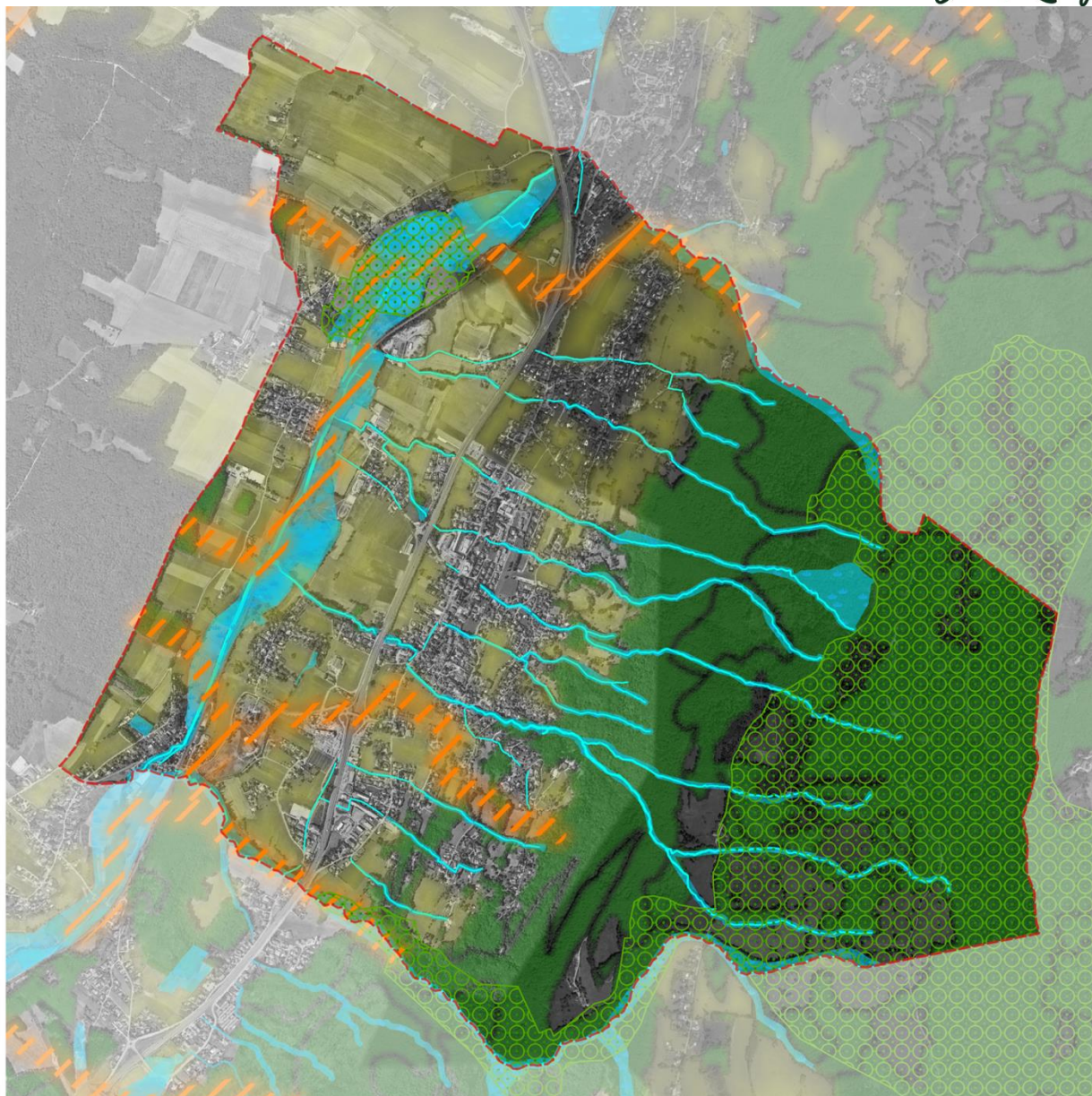
2024-09 - MW

Source: IGN - OSM - SCOT

0 250 m

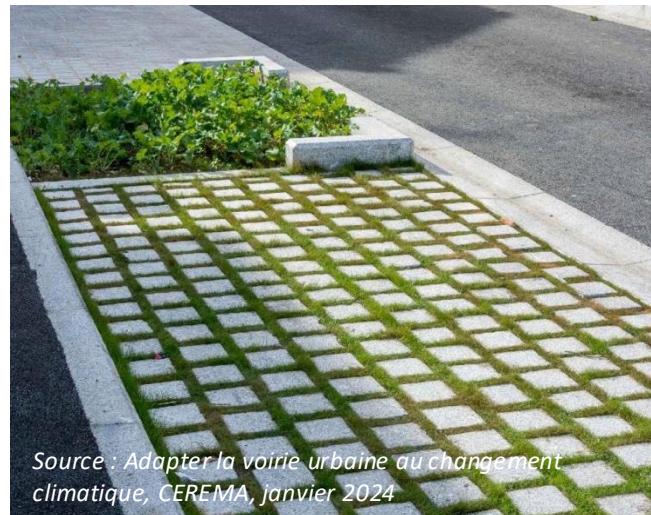


1:24 000



2/ UNE POSITION ANTICIPATRICE SUR LA QUESTION DE LA DURABILITÉ DES RESSOURCES NATURELLES ET DES ÉNERGIES (foncier, ressource en eau, énergies)

- **Limitier l'artificialisation des sols** : espaces de pleine terre, végétalisation, désimperméabilisation
- **Prendre en compte le confort climatique notamment** :
 - Favoriser l'ensoleillement en période hivernale / capacités de rafraîchissement l'été.
 - Lutter contre les îlots de chaleur.
 - Limiter la minéralisation des sols / approches différenciées en fonction des besoins réels : matériaux semi perméables ou poreux dès que possible.
 - Accessibilité des espaces paysagers à proximité du tissu bâti dense.
- **Lutter contre les décharges sauvages et réduire les transports routiers de matériaux en encadrant notamment la gestion des terres issues des chantiers** :
 - Être attentif à l'emprise des sous-sols, donc par conséquence les volumes de terre extraits.
 - Privilégier l'adaptation du bâti au terrain et favoriser le réemploi des terres sur les projets.
 - Permettre l'installation d'ISDI.
 - Permettre les dépôts sur les zones agricoles, sous conditions.



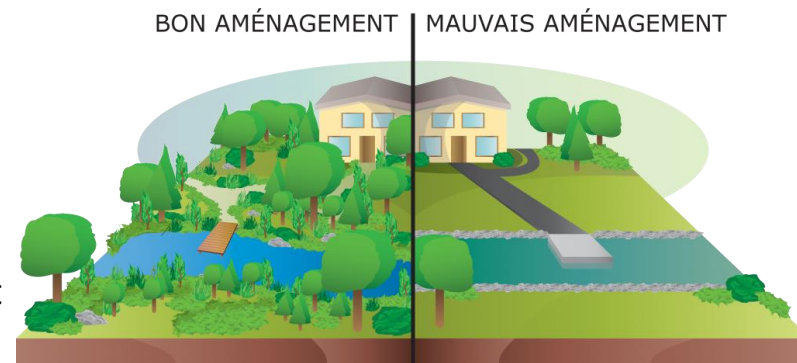
2/ UNE POSITION ANTICIPATRICE SUR LA QUESTION DE LA DURABILITÉ DES RESSOURCES NATURELLES ET DES ÉNERGIES (foncier, ressource en eau, énergies)

- **Encourager la sobriété énergétique et le recours aux énergies renouvelables :**
 - Sobriété énergétique dans les nouveaux projets / adapter les formes urbaines
 - Prise en compte des masques solaires.
 - Utilisation des énergies renouvelables, aux économies d'énergie dans les bâtiments.
 - Pas d'installations éoliennes.
 - Interdire photovoltaïque au sol dans les espaces agricoles et naturels.
 - Permettre la réalisation d'une centrale photovoltaïque au sol sur le site de l'ancienne décharge.

- **Limiter l'empreinte carbone du développement urbain :**
 - Préserver les principaux puits de carbone existants (masses boisées (yc espaces verts urbains) et espaces de pleine terre).
 - Limiter les prélèvements de terre : privilégier l'adaptation du bâti au terrain.
 - Imposer des plantations, notamment lorsque des boisements existants ne peuvent être conservés.
 - Encourager la mutation du bâti existant par rapport à la démolition-reconstruction.

2/ UNE POSITION ANTICIPATRICE SUR LA QUESTION DE LA DURABILITÉ DES RESSOURCES NATURELLES ET DES ÉNERGIES (foncier, ressource en eau, énergies)

- Maintenir le **libre écoulement des eaux** ...mais limiter l'augmentation du **ruissellement**
- Privilégier l'usage **d'essences végétales locales et économes en eau** dans les projets.
- **Privilégier l'infiltration** dans les projets d'aménagement
- **Limiter la pression sur la ressource en eau** : développement urbain en cohérence avec la capacité des réseaux d'AEP et de la ressource en eau à l'échelle de la collectivité compétente
- Protéger les **périmètres de captage d'eau potable** pour prévenir et maîtriser les risques pour la santé humaine
- Poursuivre la **mise aux normes du réseau d'eau potable** et de défense incendie.
- **Sécuriser l'alimentation en eau potable** par des interconnexions avec les territoires voisins (Genevois, Agglomération de Thonon).
- **Favoriser les économies d'eau potable** (récupération des eaux de pluie)



*Aménagement de terrain permettant une bonne infiltration de l'eau.
Source : ROBVO*



*Privilégier l'infiltration dans les projets d'aménagement.
Source : <https://www.agglo-larochelle.fr>*

3/ MAÎTRISER ET RÉDUIRE LES SOURCES DE POLLUTIONS ET DE NUISANCES

- **S'appuyer sur la capacité des réseaux et des infrastructures de traitement pour établir le projet de développement :**
 - Développement urbain en cohérence avec les capacités d'assainissement performantes.
 - Développement (habitat, économie, équipements) aux seuls secteurs desservis par l'assainissement collectif.
- **Maintenir des bandes tampons** le long des cours d'eau (ripisylves et espaces enherbés).
- Adapter les constructions pour tenir compte des éventuelles **nuisances sonores générées par la RD1206**.
- Permettre la **réutilisation des anciens sites pollués** après dépollution.
- **Inciter la réduction des déchets**
- **Favoriser le recours au tri sélectif**
- **Encourager et organiser le compostage collectif**

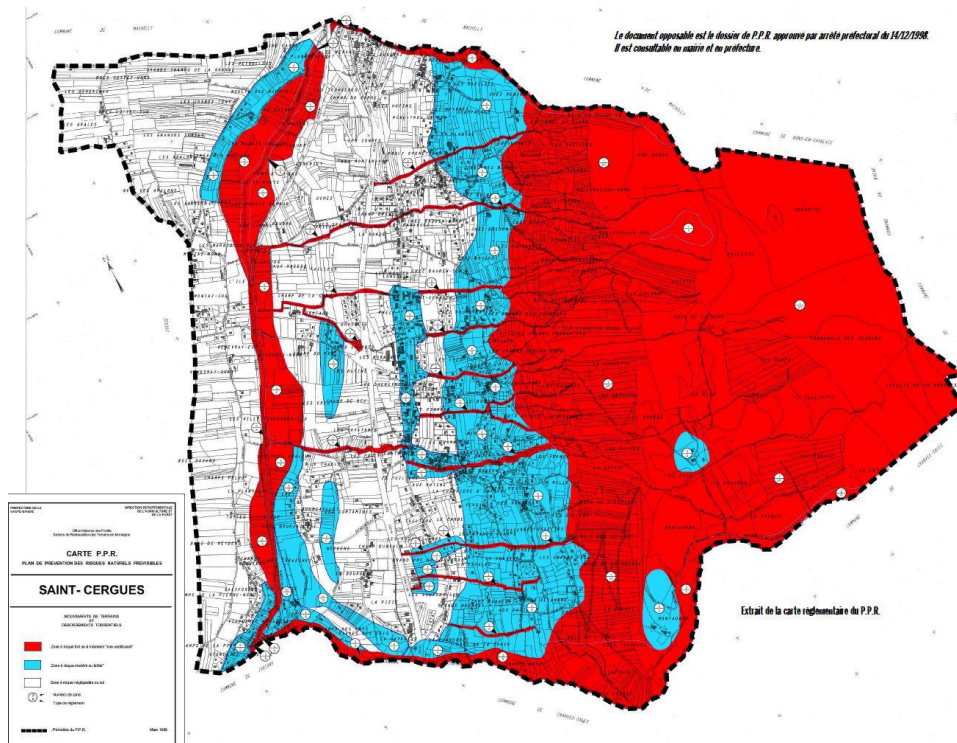


4/ PRÉVENIR ET RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE ET DES POPULATIONS AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

- **Tenir compte du PPRn, du PPRi du Foron et de la carte des aléas naturels :**
 - Proscrire toute urbanisation et densification dans les secteurs soumis aux zones rouges
 - Encadrer fortement les possibilités dans les zones bleues.
 - Éviter d'exposer des populations nouvelles à des aléas naturels.
- **Prise en compte des risques associés aux changements** climatiques (retrait-gonflement des argiles, glissements de terrain, crues torrentielles,...).
- **Agir vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales :** rétention à la source (noues, bassins d'infiltration, chaussées drainantes, toitures végétalisées, etc.) ou infiltration
- **Tenir compte des risques technologiques :**
 - Éviter d'exposer de nouvelles populations en les éloignant des risques (canalisation de transport de gaz et ICPE [Installations Classées pour la Protection de l'Environnement]).
 - Secteurs affectés par le bruit : préserver des zones de calme et concevoir les projets pour tenir compte de cette contrainte le long de la RD1206 et rue des Allobroges.
 - Prendre en compte les anciens sites industriels et les pollutions potentielles à vérifier avant tout changement d'affectation.

4/ PRÉVENIR ET RÉDUIRE LA VULNÉRABILITÉ DU TERRITOIRE ET DES POPULATIONS AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Plans de Prévention des Risques naturels



Commune de Saint-CERGUES

Legende

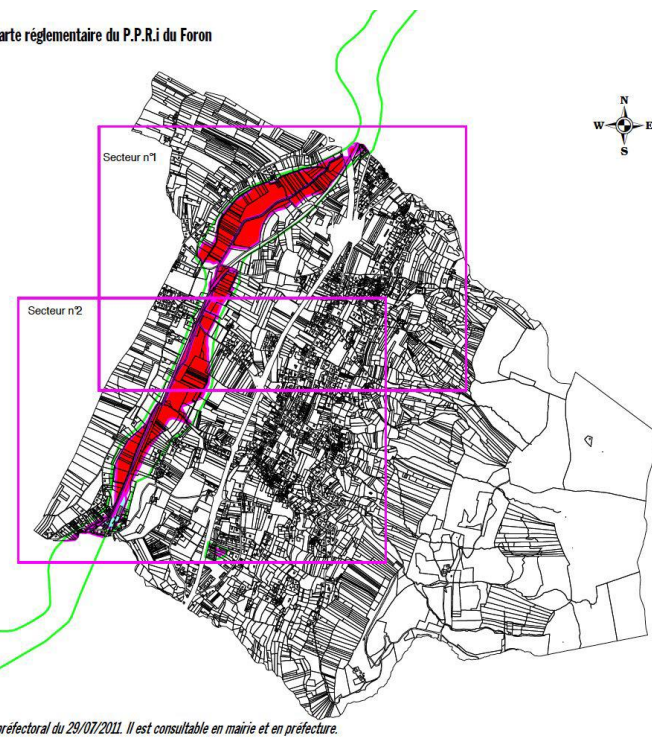
Réglementation des zones

- zone à prescriptions fortes inconstructible
- zone à prescriptions faibles à moyennes constructible sous conditions
- zone non réglementée par le PPR

Identification des zones

- Réglements applicables
- Numéro de zone
- Limite périmètre réglementaire
- Secteurs

Extrait de la carte réglementaire du P.P.R.i du Foron



Plans de Prévention des Risques inondation du Foron

5/ PRÉSERVER ET VALORISER UN CADRE DE VIE APAISÉ ET DE QUALITÉ

- **Préserver les paysages naturels et agricoles de la commune, cela passe par :**
 - maintien de la dynamique agricole (préservation des espaces ouverts).
 - maintien des boisements (coteaux des Voirons et ensembles boisés le long du Foron).
 - maintien de la végétation structurante : ripisylves du Foron et de ses affluents, trame boisée intra-urbaine.
 - encadrement strict de l'urbanisation nouvelle dans les espaces agricoles
 - soin apporté au traitement des franges urbaines.
- **Préserver et mettre en scène les espaces et sites paysagers structurants et caractéristiques de Saint-Cergues :**
 - Définir des limites claires d'urbanisation : les limites actuelles doivent être tenues.
 - Préserver secteurs boisés et espaces verts participant à la préservation d'une trame verte intra-urbaine, haies et arbres remarquables.
 - Préserver les principaux cônes de vues et les ouvertures paysagères sur le grand paysage.
 - Définir des choix d'urbanisation en faveur d'une préservation des coteaux.
 - Les espaces naturels comme support de la restructuration des itinéraires liés aux pratiques piétonnes ou/et cycles.
- **Structurer l'enveloppe urbaine et contenir l'étalement urbain** (lisibilité et qualité paysagère du territoire) :
- **Poursuivre la qualification et la structuration des entrées de villes : zone des Vouards, Bussioz, rue des Allobroges**

6/ PROTÉGER LE PATRIMOINE BÂTI COMME SUPPORT DE COHÉSION URBAINE

- **Maintenir la qualité urbaine et paysagère en préservant la composition générale et le bâti caractéristique des entités historiques :**
 - Préserver la structure historique des différents sites urbains : densité, alignements d'édifices et de clôtures sur rue, gabarits...
 - Maintenir les petits jardins, placettes, ... qui articulent le domaine bâti et donnent toute sa qualité aux espaces publics.
 - Être attentif aux interfaces entre cet habitat patrimonial et l'urbanisation contemporaine.
- **Valoriser les secteurs anciens à enjeux architecturaux et patrimoniaux** (Secteur de l'église, hameaux historiques, chapelle de Clermont) qui présentent une qualité patrimoniale et architecturale forte.
- Permettre, par des principes adaptés et souples, la **réaffectation du bâti patrimonial et sa réhabilitation qualitative** (Ancienne Cure, notamment).
- **Valoriser le petit patrimoine**



CADRE DE VIE

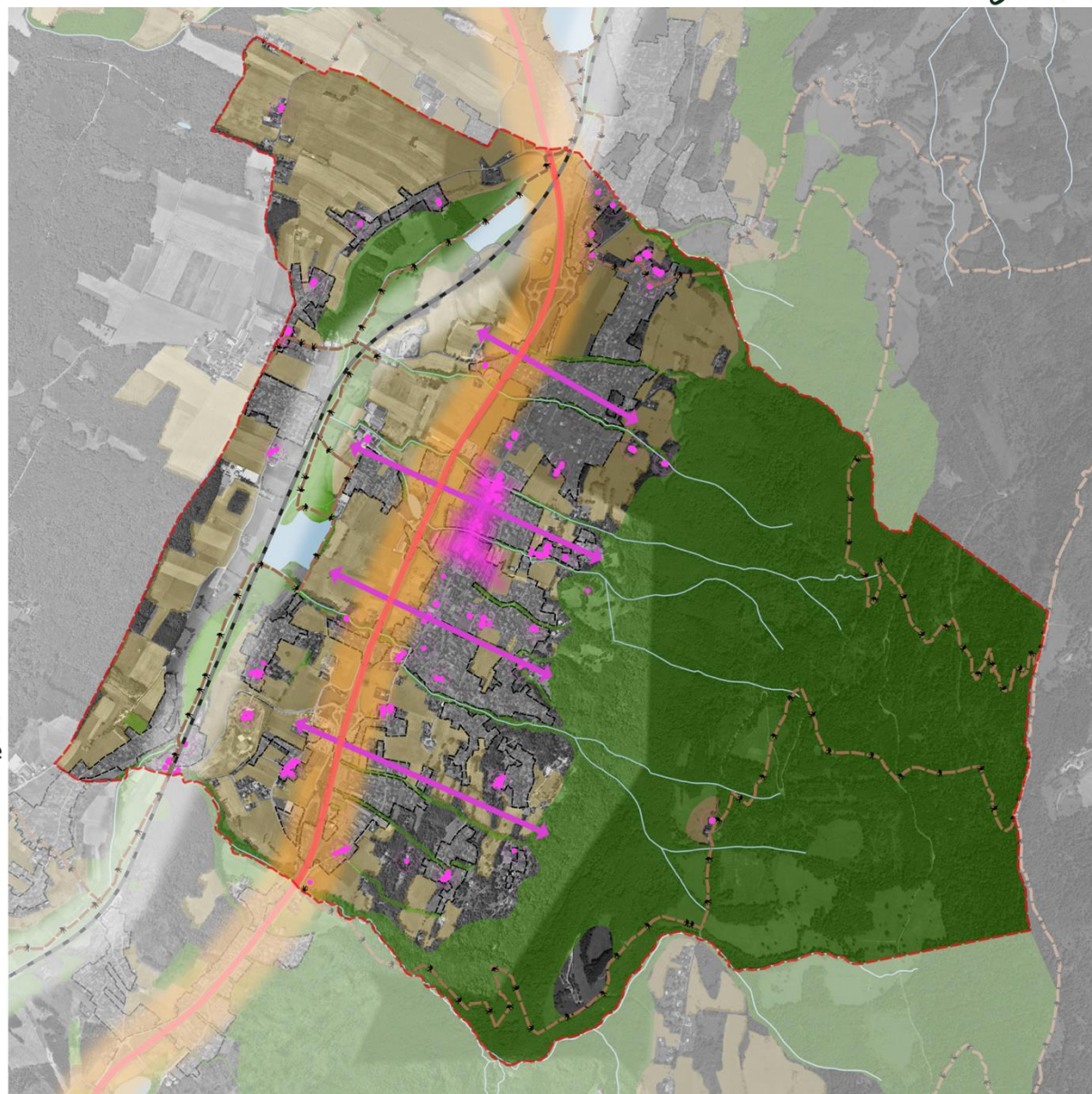
Un cadre de vie à mettre en valeur

-  Sentiers du PDIPR à préserver
-  Ouverture paysagère à conserver le long des axes structurants
-  D1206
-  Ouverture paysagère à conserver le long de la ligne de chemin de fer
-  Voie ferrée
-  Surfaces en eau
-  Espaces ouverts à préserver
-  Espaces naturels et forestiers à préserver
-  Traiter qualitativement les franges urbaines
-  Ouvertures paysagères à préserver entre les coteaux et la plaine du Foron
-  Valoriser la trame paysagère du centre bourg et au abords des monuments historiques



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

0 250 m
1:24 000



CADRE DE VIE

7/ ACCOMPAGNER LA DENSIFICATION

- Assurer la **bonne intégration des projets** sur le territoire :
- Poursuivre les opérations de renouvellement urbain
- **Renforcer la trame verte urbaine** en intégrant de nouveaux espaces collectifs et des nouveaux 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
- **Imposer une végétalisation adaptée de l'urbanisation nouvelle** assurant sa bonne intégration
- Prendre en compte la **densification du foncier bâti existant**

1. La démarche générale et la composition du PLU
2. Les modalités de concertation
3. La synthèse du PADD
 - Axe 1 – Préserver notre cadre de vie
 - **Axe 2 – Répondre aux besoins des habitants**
 - Axe 3 – Promouvoir le rayonnement économique
 - Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace
4. Échanges

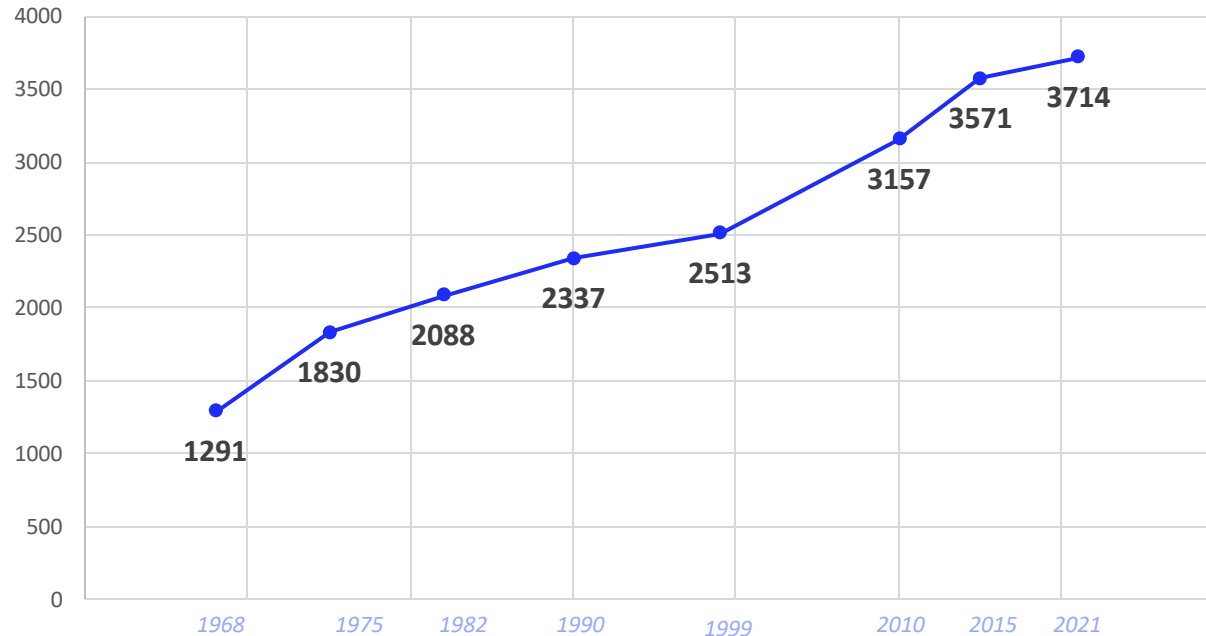
RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS

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

BESOIN DES HABITANTS

1/ MAITRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET LE RYTHME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Évolution de la population



- **Forte croissance** de la population depuis 50 ans
- Ralentissement depuis 2015
- Période 2010-2015 : **solde migratoire très positif et chute** depuis 2015

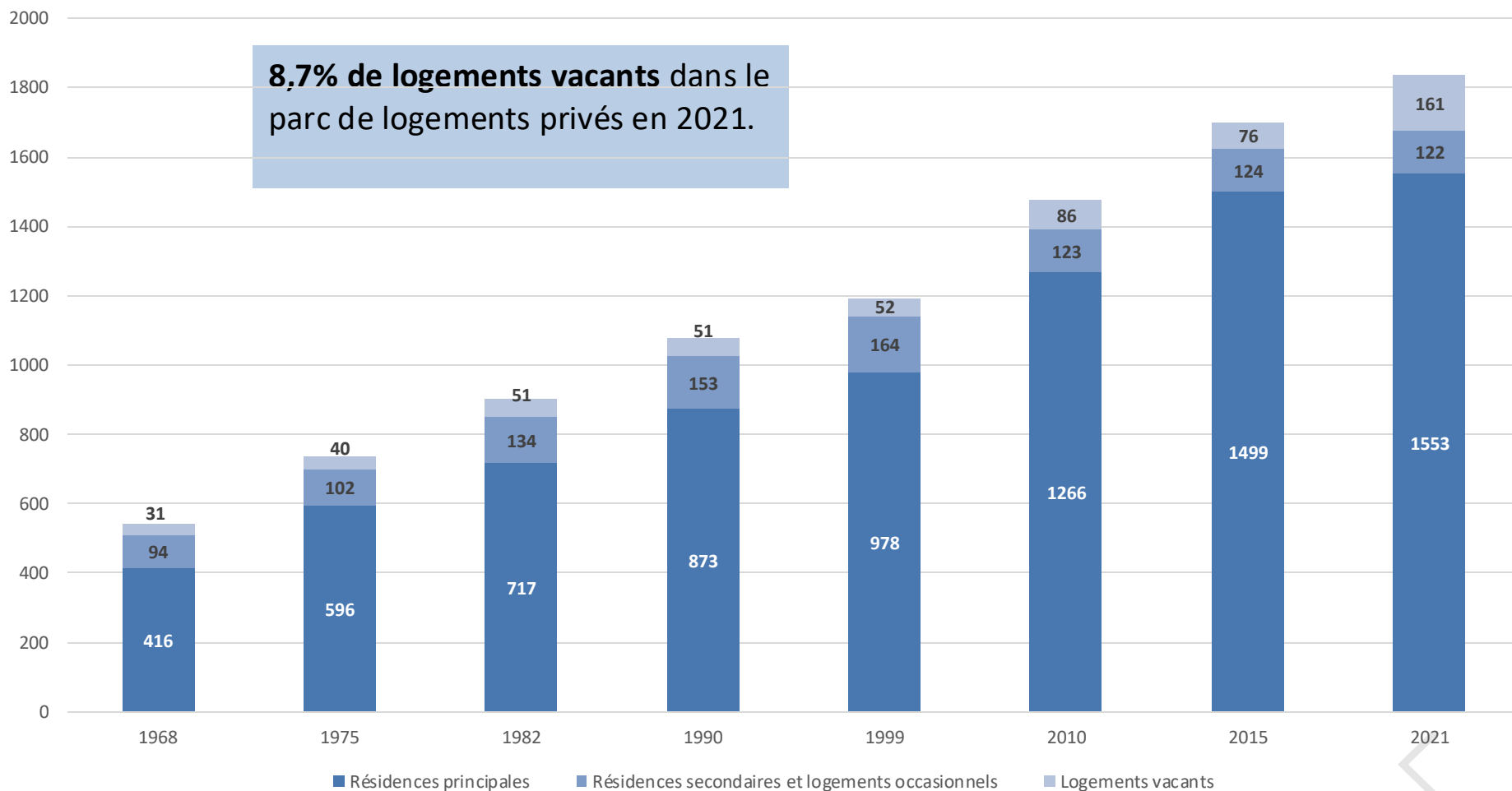
POP T2M - Indicateurs démographiques en historique depuis 1968

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	5,1	1,9	1,4	0,8	2,1	2,5	0,7
due au solde naturel en %	0,8	0,4	0,1	0,5	0,4	0,6	0,5
due au solde apparent des entrées sorties en %	4,3	1,5	1,3	0,3	1,7	1,9	0,2

BESOIN DES HABITANTS

1/ MAITRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET LE RYTHME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Évolution du parc de logements

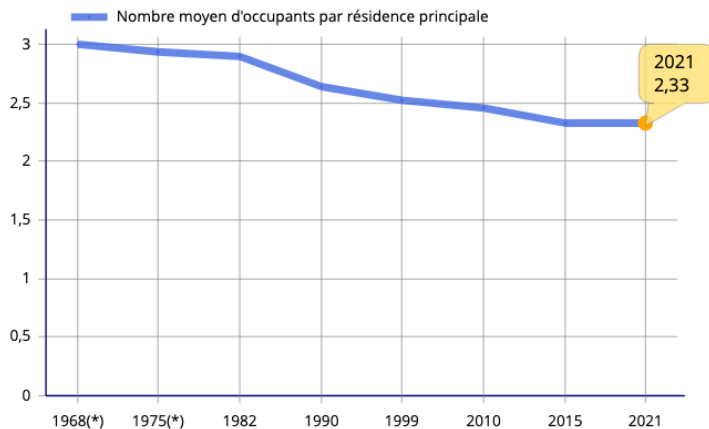


BESOIN DES HABITANTS

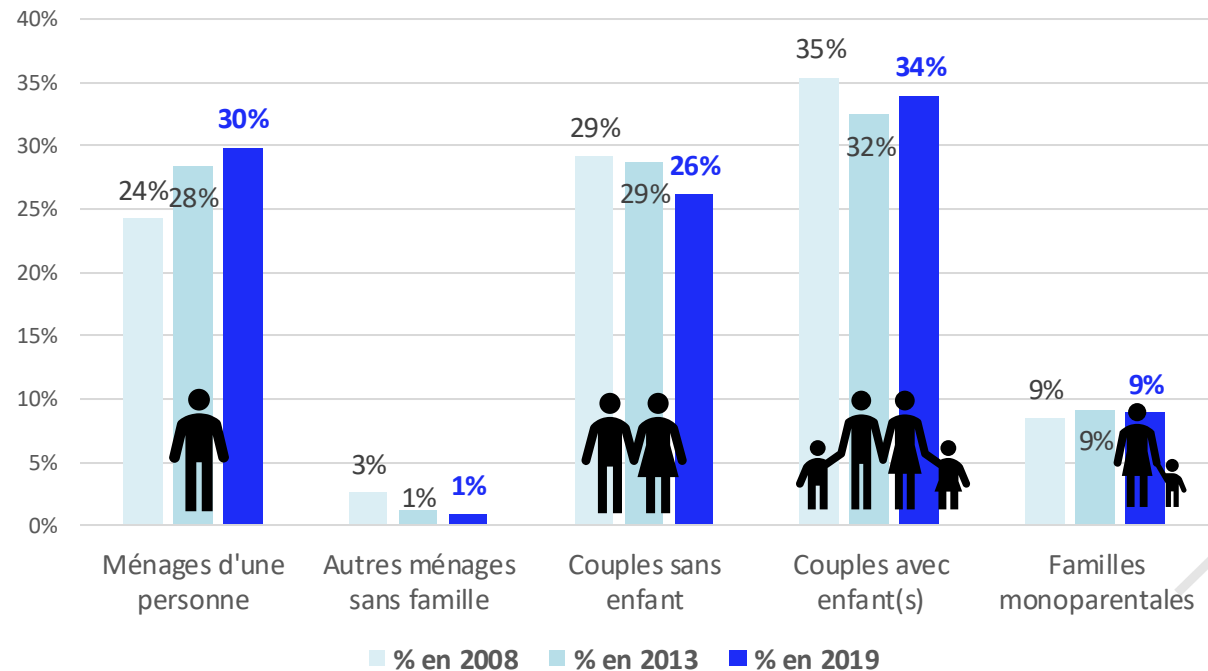
1/ MAITRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET LE RYTHME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

Une taille des ménages en diminution mais supérieur à la moyenne de l'Agglo (2,12)

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



Ménages selon leur composition



BESOIN DES HABITANTS

1/ MAITRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET LE RYTHME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS



Application de l'article 55 de la loi SRU à l'issue du bilan triennal 2020-2022

Inventaire SRU du 01/01/2022

30 communes soumises à l'obligation d'atteindre 25% en logements sociaux (LS) parmi les résidences principales;

Inventaire SRU

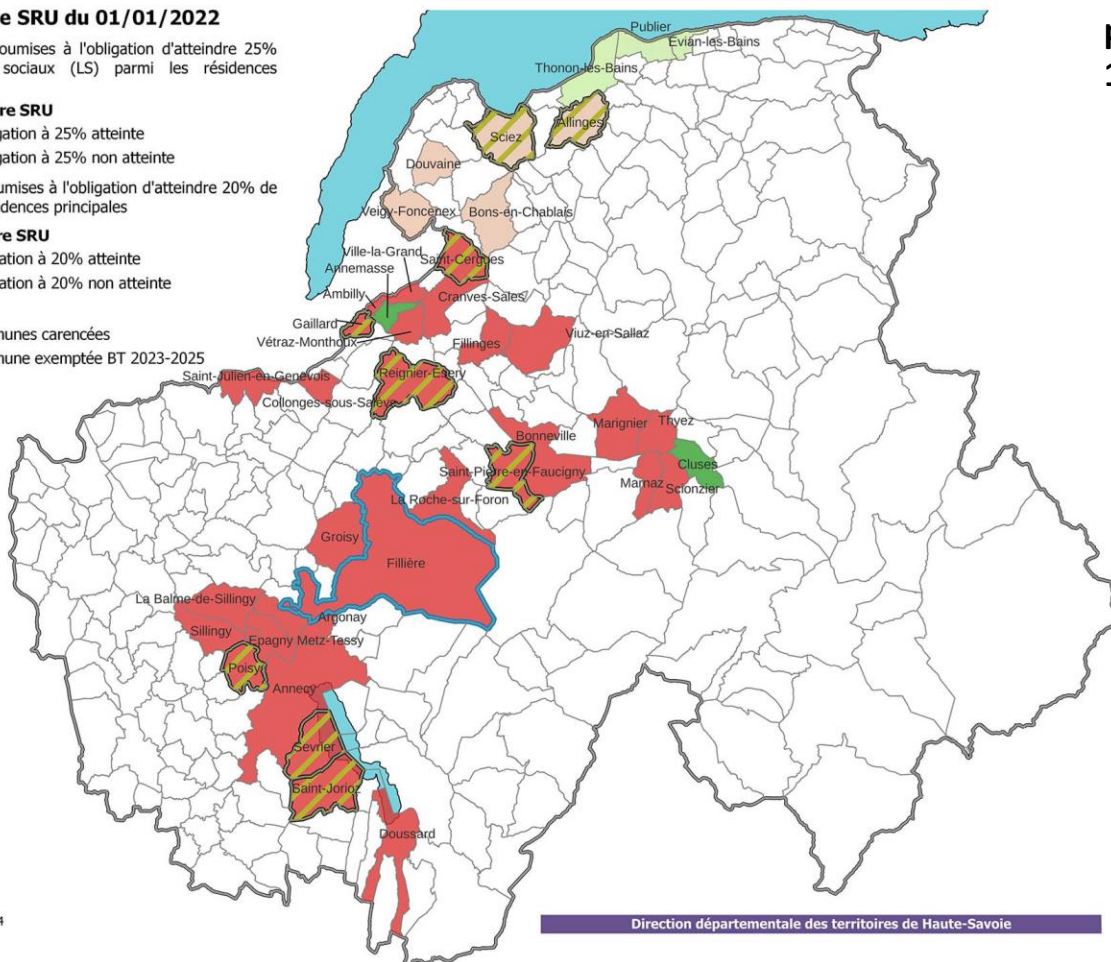
- Obligation à 25% atteinte
- Obligation à 25% non atteinte

9 communes soumises à l'obligation d'atteindre 20% de LS parmi les résidences principales

Inventaire SRU

- Obligation à 20% atteinte
- Obligation à 20% non atteinte

- communes carencées
- commune exemptée BT 2023-2025



Une commune qui ne répond pas aux objectifs de la loi SRU
Malgré une forte augmentation du parc
111 logements sociaux au 01/01/2021

PUBLIER	41,4	
Evian-les-Bains	26,8	
Cluses	25,7	
Thonon-les-Bains	23,8	
Saint-Julien-en-Genevois	23,3	
La Roche-sur-Foron	22,8	
Gaillard	22,4	X
Bonneville	22,1	
Ville-la-Grand	22,1	
Scionzier	21,8	
Marnaz	21,6	
Annecy	21,5	
Vétraz-Monthoux	19,8	
Thyez	19,3	
La Balme-de-Sillingy	18,8	
Argonay	17,8	
Ambilly	16,7	
Epagny Metz-Tessy	15,8	
Douvaine	15,5	
Marignier	15,4	
Saint-Pierre-en-Faucigny	14,4	X
Reignier-Esery	14,2	X
Sciez	14	X
Polisy	13,7	X
Sillingy	13,6	
Cranves-Sales	13,5	
Saint-Jorioz	11,3	X
Bons-en-Chablais	10,9	
Veigy-Foncenex	9,8	
Groisy	9,5	
Colonges-sous-Salève	9,4	
Sevrier	8,8	X
Allinges	7,8	X
Doussard	7,7	
Viuz-en-Sallaz	7,7	
Saint-Cergues	7,1	X
Fillière	4,6	
Fillinges	1,4	

BESOIN DES HABITANTS

1/ MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET LE RYTHME DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

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

=> temporiser la production de logements, pour que les habitants puissent être accueillis dans les meilleures conditions.

Le PLU doit être en **capacité de mettre sur le marché environ 550 logements** sur la période 2021-2032 par :

- mobilisation de foncier dans les secteurs préférentiels de développement, en renouvellement urbain ou sur du foncier non bâti : Centre-bourg de Saint-Cergues et Secteur de Bussioz desservi par la gare de Machilly.
- réhabilitation des logements vacants.
- identification de sites en renouvellement urbain pouvant accueillir une part de cette production de logements : L'ancien site des chalets Tardy et le long de la rue des Allobroges.

BESOIN DES HABITANTS

2/ RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS POUR ACCUEILLIR LES POPULATIONS NOUVELLES ET ENCOURAGER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL SUR LE TERRITOIRE

- Traduire les engagements du SCoT et du PLH : règles des 3 tiers (1/3 logements libres / 1/3 accession abordable / 1/3 logements sociaux)
- Se doter des outils pour tendre vers **25% de logements sociaux** dans le parc de résidences principales en application de la loi SRU
- **Diversifier l'offre de logements en termes de typologie (T1, T2, T3...),**
- **Développer la production d'habitat abordable**
- **Offrir des solutions de logements et d'hébergement adaptées aux besoins des publics spécifiques,** notamment à destination des jeunes, étudiants, seniors et personnes en situation de handicap.
- **Poursuivre l'organisation des sites et l'accueil de gens du voyage**
- **Faciliter plus globalement la reconquête du parc ancien**

** **Logements de type BRS** : Le BRS est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale*

BESOIN DES HABITANTS

3/ DYNAMISER LE CENTRE-BOURG ET POURSUIVRE LA STRUCTURATION URBAINE

- Conforter le centre-bourg
- Permettre la densification de Bussioz, en lien avec sa desserte par la gare CEVA de Machilly
- Valoriser et poursuivre la structuration urbaine dans les secteurs préférentiels dans un souci de limiter la consommation d'espace :
 - Au moins 75 % des logements doivent être produits au sein des secteurs préférentiels de développement.
 - Envisager une densité moyenne de l'ordre de 40 à 60 logements / ha
 - Privilégier le renouvellement urbain,.
 - Poursuivre la restructuration et le développement des équipements publics (écoles, collège, équipements sportifs et culturels) et mettre en place une stratégie pour compléter ou faire évoluer certains équipements publics (MJC, dojo, locaux associatifs).
 - Assurer des continuités piétons/cycles au sein de la commune.
 - Répondre aux besoins en stationnement des logements, des équipements et des commerces.
 - Accompagner le développement par l'amélioration et le confortement de la trame des espaces publics.
- Assurer la préservation des coteaux.
- Permettre une transition apaisée des formes urbaines aux abords des secteurs de développement préférentiels et des projets urbains structurants.
- Permettre l'évolution du tissu pavillonnaire existant, en cohérence avec le scénario de développement maîtrisé et les principes de qualité urbaine et paysagère.

4/ ACCOMPAGNER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE, LA FONCTIONNALITÉ ET LA QUALITÉ DES SERVICES

- **Anticiper les besoins futurs** et prévoir des réserves foncières stratégiquement positionnées,
- **Anticiper les besoins et prévoir la création de nouveaux équipements publics** pour accompagner la croissance démographique, à proximité des équipements existants pour favoriser leur accessibilité.
- **Conforter les équipements sportifs** : permettre l'évolution du stade ou la transformation de l'ancienne gare à la Californie en salle de sport privée.
- **Conforter les équipements scolaires, périscolaire et plus généralement liés à la jeunesse** :
 - Préserver des potentiels d'évolution autour du groupe scolaire et du collège,
 - Renforcement des capacités d'accueil des structures périscolaires, en lien avec l'augmentation de leur fréquentation,
 - Permettre la réalisation de structures d'accueil de la petite enfance, en projet publics ou privés,
 - En favorisant aussi leur accessibilité par des liaisons piétonnes maillées.
- **Répondre aux besoins d'évolution des structures médicales / paramédicales / médico-sociales** :
 - Permettre l'évolution des sites de l'IME La Clé des Champs et du foyer d'accueil médicalisé des Voirons,
 - Permettre l'implantation de structures médicales et paramédicales dans les secteurs préférentiels.
- **Favoriser l'accessibilité des équipements et des espaces publics** pour assurer leur usage par tous par le développement d'un maillage de mobilité active et des transports en commun.
- **Aménager des bornes de recharge pour véhicules électriques.**
- **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** sur l'ensemble du territoire communal.

BESOIN DES HABITANTS

Organiser l'armature urbaine

Enjeux

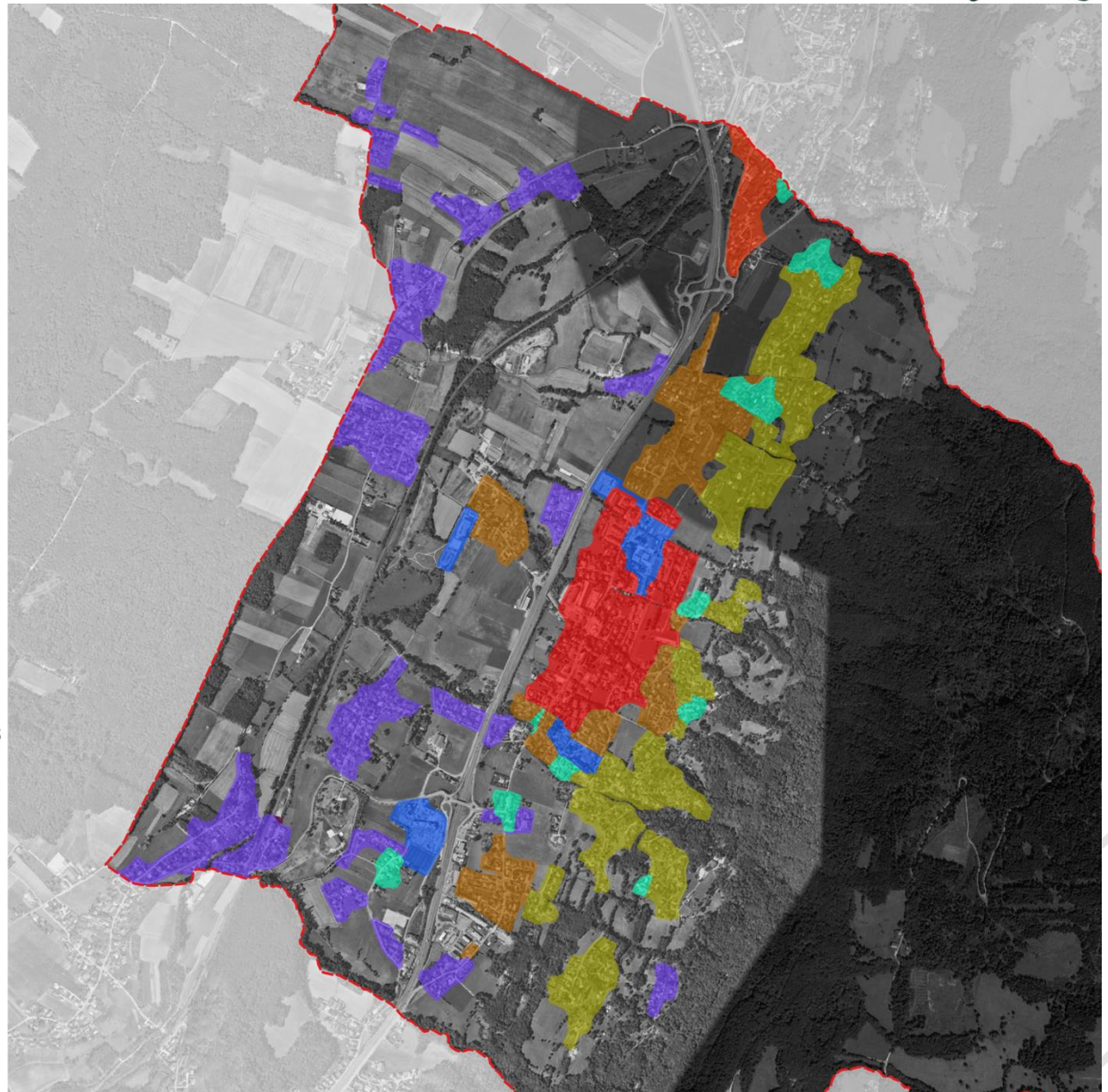
- Confirmer la centralité dans son rôle multifonctionnel
- Permettre la densification du secteur de Bussioz en lien avec la proximité de la Gare de Machilly
- Permettre la densification des secteurs périphériques à l'intérieur de l'enveloppe bâtie
- Préserver les coteaux à forte sensibilité paysagère : 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

0 250 m
1:20 000



BESOIN DES HABITANTS

5/ ORGANISER LA STRUCTURE URBAINE EN FACILITANT LES MOBILITÉS ALTERNATIVES

- Lier densification urbaine et production de logements à la qualité des dessertes.
- Limiter l'impact des déplacements automobiles sur le fonctionnement urbain.
- Favoriser les mobilités alternatives à l'auto-solisme (aires de covoiturage et espaces d'intermodalité).
- Renforcer et diversifier les modes actifs de circulation,.
- Rechercher une continuité du réseau de déplacements doux avec les sentiers de promenade et de randonnés, la voie verte du Foron, le projet de Via Rhona et les sites de loisirs.
- Traiter systématiquement les enjeux de mobilités active dans les projets importants
- Compléter les maillages en modes actifs du quotidien,.
- Développer à terme l'offre en branchement pour les véhicules électriques.
- Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre favorisant son accessibilité et la fréquentation des équipements, services et commerces.

BESOIN DES HABITANTS

5/ ORGANISER LA STRUCTURE URBAINE EN FACILITANT LES MOBILITÉS ALTERNATIVES

Organiser la mobilité

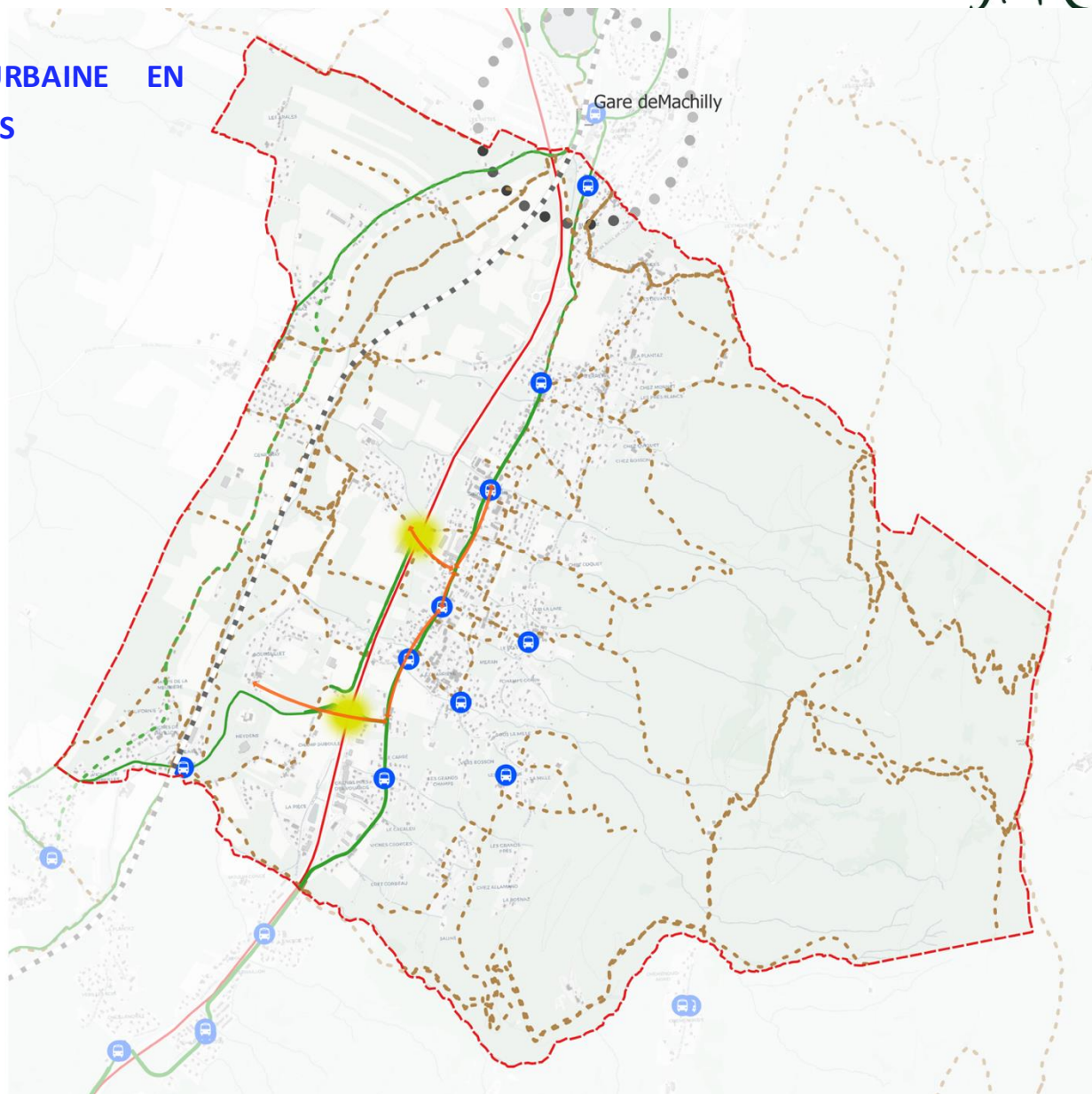
- RD1206
- Rayon de 500m autour de la gare de Machilly
- Maillage cyclable à développer
- Viarhona
- Sentiers pédestres à préserver
- Développer et sécuriser la mobilité douce
- Arrêts de bus
- Enjeux de sécurisation pour la mobilité douce
- gare_machilly copier
- Voie Ferrée



2024-10 - MW

Source: IGN - OSM - SCOT

0 250 m
1:24 000



1. La démarche générale et la composition du PLU
2. Les modalités de concertation
3. La synthèse du PADD
 - Axe 1 – Préserver notre cadre de vie
 - Axe 2 – Répondre aux besoins des habitants
 - **Axe 3 – Promouvoir le rayonnement économique**
 - Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace
4. Échanges

PROMOUVOIR LE RAYONNEMENT ÉCONOMIQUE

- 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

1/ CONSERVER UN TISSU D'ACTIVITÉS DIVERSIFIÉES ET CRÉATEUR D'EMPLOIS

- **Permettre l'optimisation et la requalification des zones et sites d'activités existants, cela passe par :**
 - optimisation de l'espace et restructuration du foncier économique en zones d'activités.
 - opérations de densification à la parcelle, notamment verticale (plusieurs niveaux d'activité).
 - aménager d'une offre de stationnement mutualisée entre activités.
 - Limiter le stationnement en surface le plus possible en envisageant des solutions peu consommatrices d'espace et imposer un traitement perméable et qualitatif des emprises.
- **Permettre la mobilisation des disponibilités foncières et immobilières au sein des zones d'activités existantes :**
 - réserver les disponibilités foncières ou immobilières à l'accueil d'activités productives (industrie, artisanat, entrepôts et bureaux).
- **Tendre vers une logique de parcs d'activités durables :**
 - Participer à l'ambition de valorisation de l'image urbaine :
 - traitement paysager renforcé des voiries, limitation de l'imperméabilisation des surfaces.
 - revégétalisation des abords des voiries / amélioration de la qualité urbaine, architecturale et paysagère d'ensemble des zones.
 - Mettre en œuvre des critères de performance environnementale dans les opérations d'aménagement en zones d'activités :
 - rétention des eaux pluviales à la parcelle, la réduction des surfaces imperméabilisées, la réutilisation des eaux de pluie.
 - recherche de qualité énergétique dans les projets
 - dispositifs de valorisation des déchets (tri des déchets à la source, point de collecte des déchets d'emballages, système de collecte séparé des biodéchets, etc.).
 - coefficient de biotope aux espaces à vocation économique / traitement végétalisé des espaces non bâtis.
 - liaisons écologiques et paysagères pour la circulation de la petite faune.

1/ CONSERVER UN TISSU D'ACTIVITÉS DIVERSIFIÉES ET CRÉATEUR D'EMPLOIS

- **Faciliter le parcours résidentiel des entreprises sur le territoire** en permettant le développement d'une offre d'accueil complète
- **Permettre l'évolution des sites d'activités économiques situés hors zone d'activité :**
 - extension de la zone de la Pièce, sous réserve du respect des espaces agricoles à pérenniser.
 - poursuite de la mutation du site de la Bourre par la réutilisation du foncier pour des activités productives.
 - évolution des activités isolées dans le territoire communal.
- **Localiser prioritairement les projets tertiaires dans les secteurs préférentiels** (centre-bourg de Saint-Cergues et le long de la route des Allobroges et Bussioz) afin de contribuer au développement de l'économie de proximité et à l'animation de la centralité.
- **Améliorer l'organisation et l'accessibilité de la ZA des Vouards** aux transports collectifs et aux modes actifs.

2/ RENFORCER LA DYNAMIQUE ET L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE

- **Diversification de l'offre commerciale et de services de proximité, en complémentarité avec les activités existantes et les fonctions du centre-bourg, secteurs de localisation préférentiel des commerces :** nouvelles installations et évolution des unités existantes.
- **Pérennisation et structuration de la centralité commerciale et de services de Bussioz**
- **Concernant la zone des Vouards, Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) défini par le SCoT :**
 - thématisation du pôle.
 - qualité architecturale, paysagère et environnementale des équipements commerciaux
 - densification sur les emprises foncières actuelles des équipements commerciaux : maxi 0,5 ha d'augmentation de l'emprise foncière des équipements commerciaux à l'échelle de la zone d'activité.
 - Le SIP ZA Les Vouards = accueillir commerces et ensembles commerciaux répondant aux achats exceptionnels > 300 m² de surface de vente soit environ 400 m² de surface de plancher.
- **Encourager la montée en qualité de la zone des Vouards (SIP et partie sud de la zone) :**
 - Restructurer l'offre commerciale existante.
 - Permettre le développement de commerces ne s'intégrant pas dans le tissu urbain mixte et complémentaires à l'offre de centralité.
 - Rechercher prioritairement la création de surface commerciale en densification des emprises existantes.
 - Développement d'opérations sur plusieurs niveaux d'activités (densification verticale) et mutualisation de l'offre de stationnement entre activités.
- **Conforter une offre équilibrée et adaptée de services marchands**
 - Implantation en centralité.
 - Activités de restauration prioritairement en centralité. En zones d'activités, seulement l'évolution des restaurants existants, sans nouvelles installations.

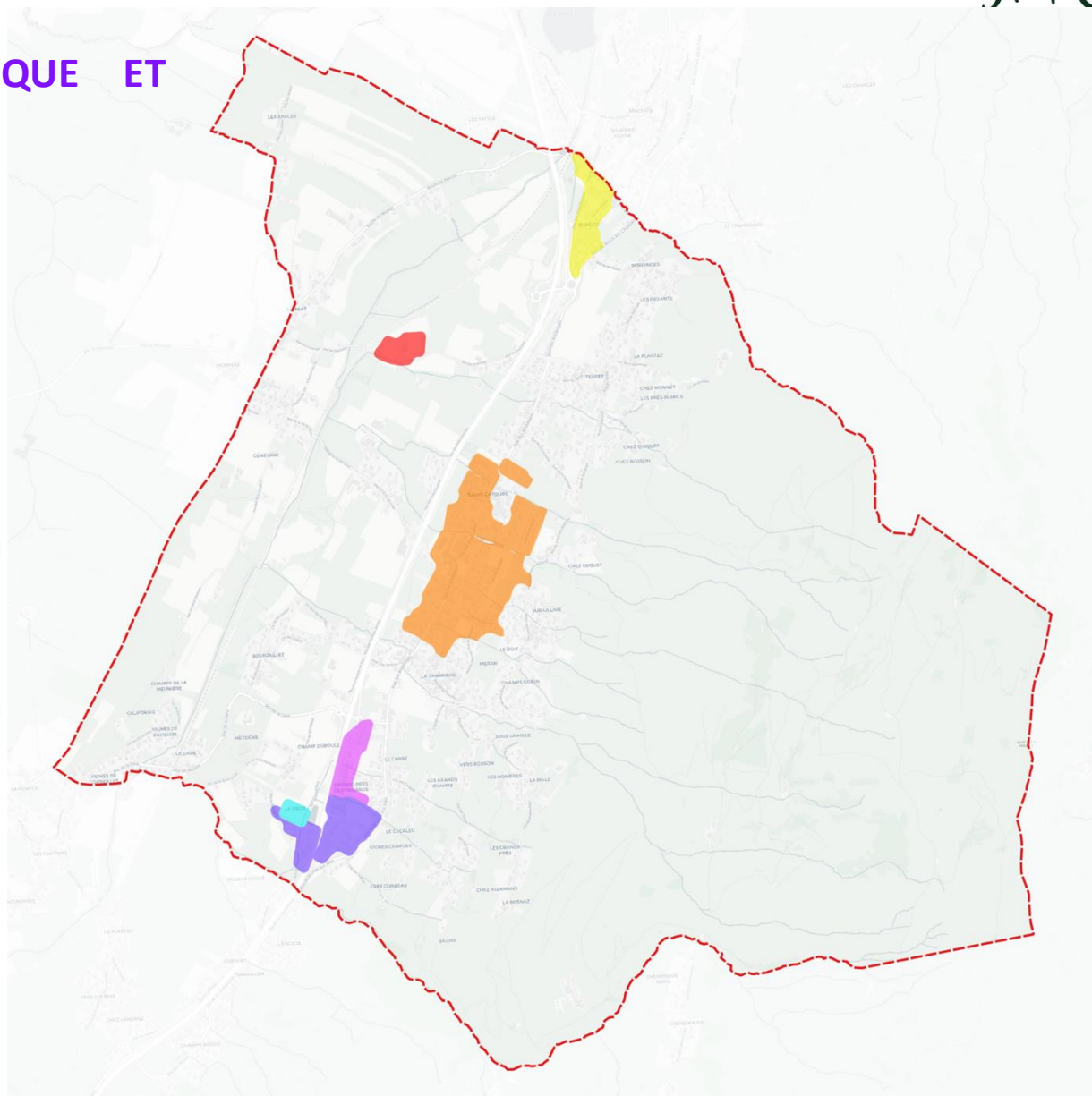
Activités

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

- ESPACES & MUTATIONS**

Source: IGN - OSM - SCOT

1:24 000



3/ ASSURER LA PÉRENNITÉ DES ACTIVITÉS AGRICOLES

- **Préserver les conditions d'exercice de l'activité agricole, pour sa dimension économique, et pour son rôle dans le maintien des valeurs culturelles, identitaires et paysagères :**
 - Préserver la vocation agricole des terres nécessaires au maintien de l'agriculture, ainsi que leur accessibilité.
 - Confirmer l'arrêt du morcellement des grands tènements agricoles et pastoraux.
 - Prendre en compte les contraintes fonctionnelles des exploitations (distance minimum à respecter par rapport à l'urbanisation)
 - Protéger les surfaces à proximité des bâtiments agricoles
- **Prendre en compte les différentes valeurs des espaces agricoles :**
 - Préserver les espaces agricoles à pérenniser, pour la qualité de la production agricole et le bon fonctionnement des exploitations.
- **Limiter les constructions en zone agricole :**
 - Favoriser le regroupement des constructions de l'exploitation dans la zone agricole.
 - Intégrer les logements de fonction agricoles dans un bâti existant ou en contiguïté d'un bâti existant.
 - Autoriser le changement de destination des bâtiments agricoles remarquables et leur réhabilitation.
- **Permettre la diversification de l'activité agricole :**
 - Permettre le développement d'activités connexes sur le lieu du siège d'exploitation, au sein ou en contiguïté d'un bâti existant (vente directe, transformation sur site...)
 - 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.

3/ ASSURER LA PÉRENNITÉ DES ACTIVITÉS AGRICOLES

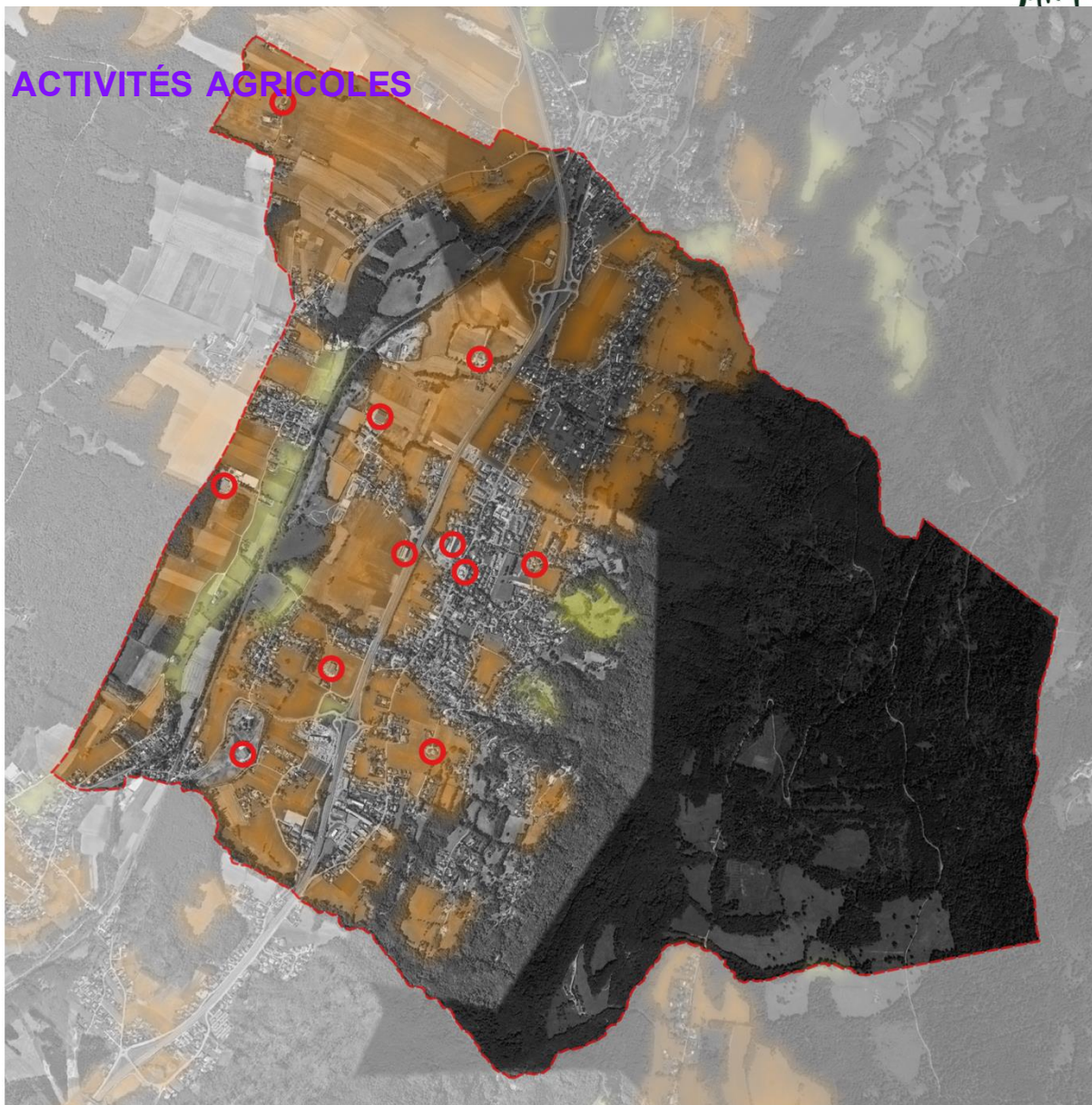
Assurer la pérennité des
espaces agricoles

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



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

0 250 m
1:24 000



4/ CONFORTER L'OFFRE DE LOISIRS ET DE TOURISME DE PROXIMITÉ ENTRE LÉMAN ET MONT-BLANC

- **Préserver le cadre de vie pour conserver l'attractivité du territoire.**
- **Développer un tourisme vert de proximité reposant sur le patrimoine naturel et urbain existant, en particulier lié au Foron et aux Voirons**
- **Permettre le renforcement de l'offre d'activités de loisirs :**
 - Rechercher prioritairement une implantation en centralité pour les activités de loisirs.
 - Renforcer l'offre d'espaces publics et de lieux de convivialités.
 - Permettre l'évolution des équipements sportifs, notamment les stades.
 - Permettre le développement d'une offre culturelle, notamment par la valorisation du patrimoine bâti (exemple : transformation de l'ancienne gare à la Californie en salle de sport privée, transformation de l'ancienne Cure en équipements publics, culturels et sportifs, ...).
- **S'appuyer sur les aménités naturelles et paysagères locales pour développer les itinéraires de découverte :**
 - Poursuivre la réalisation des circuits de randonnées à l'échelle de l'Agglomération.
 - Poursuivre la réalisation des projets d'itinéraires cyclables majeurs (Via Rhona, notamment) et leurs boucles locales.
 - Améliorer l'accessibilité au Marais de Lissoud, au Foron, aux Voirons avec l'aménagement de circuits de promenades.
 - Organiser l'accueil des visiteurs en particulier sur la question du stationnement
- **Permettre le développement de l'offre d'hébergements touristiques :**
 - Admettre le changement de destination des anciens bâtiments agricoles n'ayant plus d'usage agricole.
 - Permettre une offre d'hébergement innovante, en lien avec les pratiques éco-touristiques (chambre d'hôtes et hébergement de plein air).

Conforter l'offre de loisirs et de tourisme

- Développer les équipements sportifs et de loisirs
- Valoriser le patrimoine
- Permettre l'évolution de l'ancienne gare
- 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



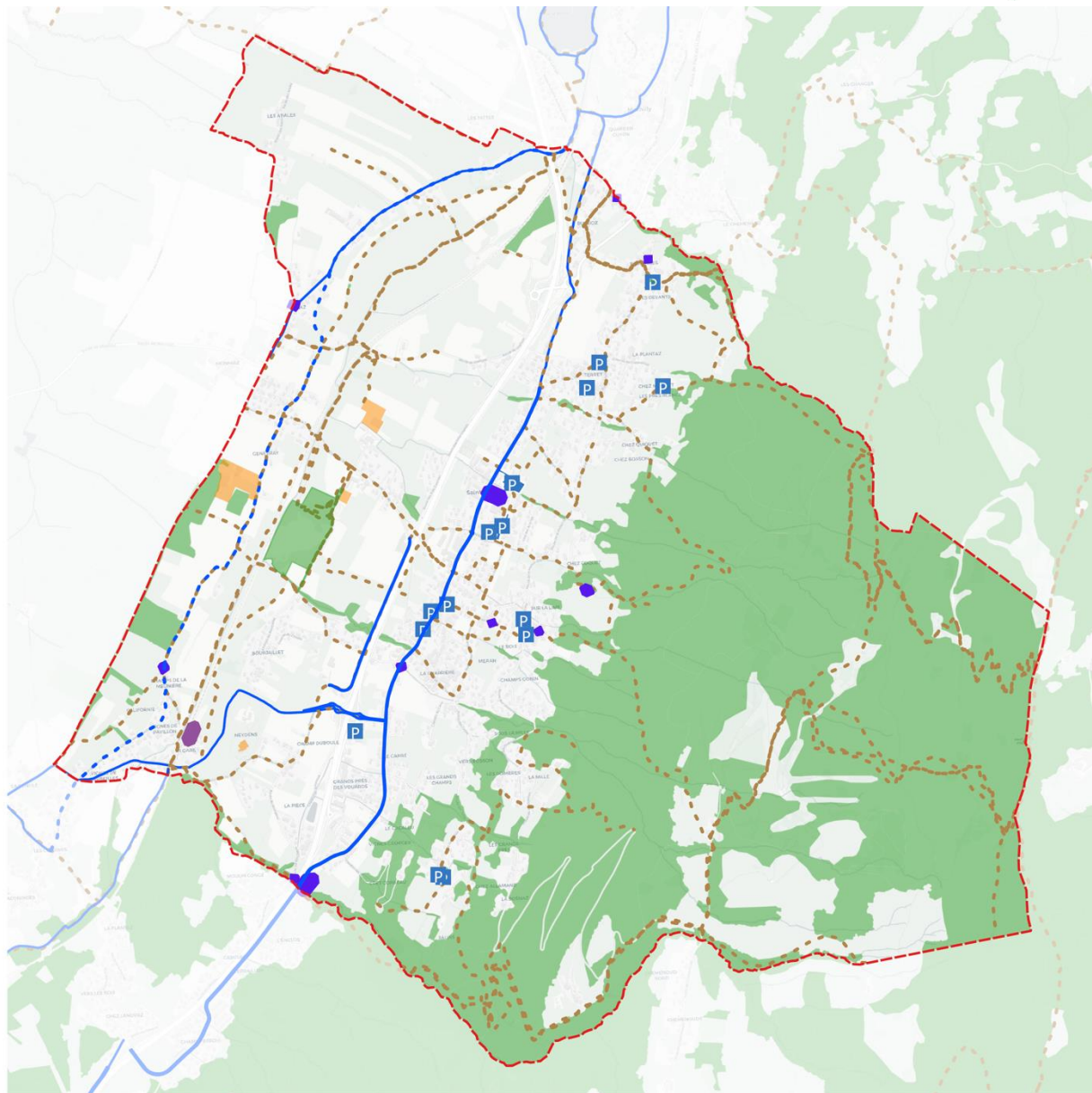
2024-11 - MW

Source: IGN - OSM - SCOT

0 250 m



1:24 000



1. La démarche générale et la composition du PLU
2. Les modalités de concertation
3. La synthèse du PADD
 - Axe 1 – Préserver notre cadre de vie
 - Axe 2 – Répondre aux besoins des habitants
 - Axe 3 – Promouvoir le rayonnement économique
 - **Synthèse des objectifs de modération de la consommation d'espace**
4. Échanges

SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Consommation foncière



**Destruction de
terres agricoles**



**1^{ère} cause de
disparition de
biodiversité**



**Étalement
urbain et
déaffectation
des centres
villes**

Les conséquences de l'artificialisation des sols



**Disparition
d'espaces verts
en ville**



**Destruction
puits de
carbone**



**Cycle de l'eau
perturbé &
risque
d'inondation**

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 Août 2021

▬ Construit ou commencé AVANT Août 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

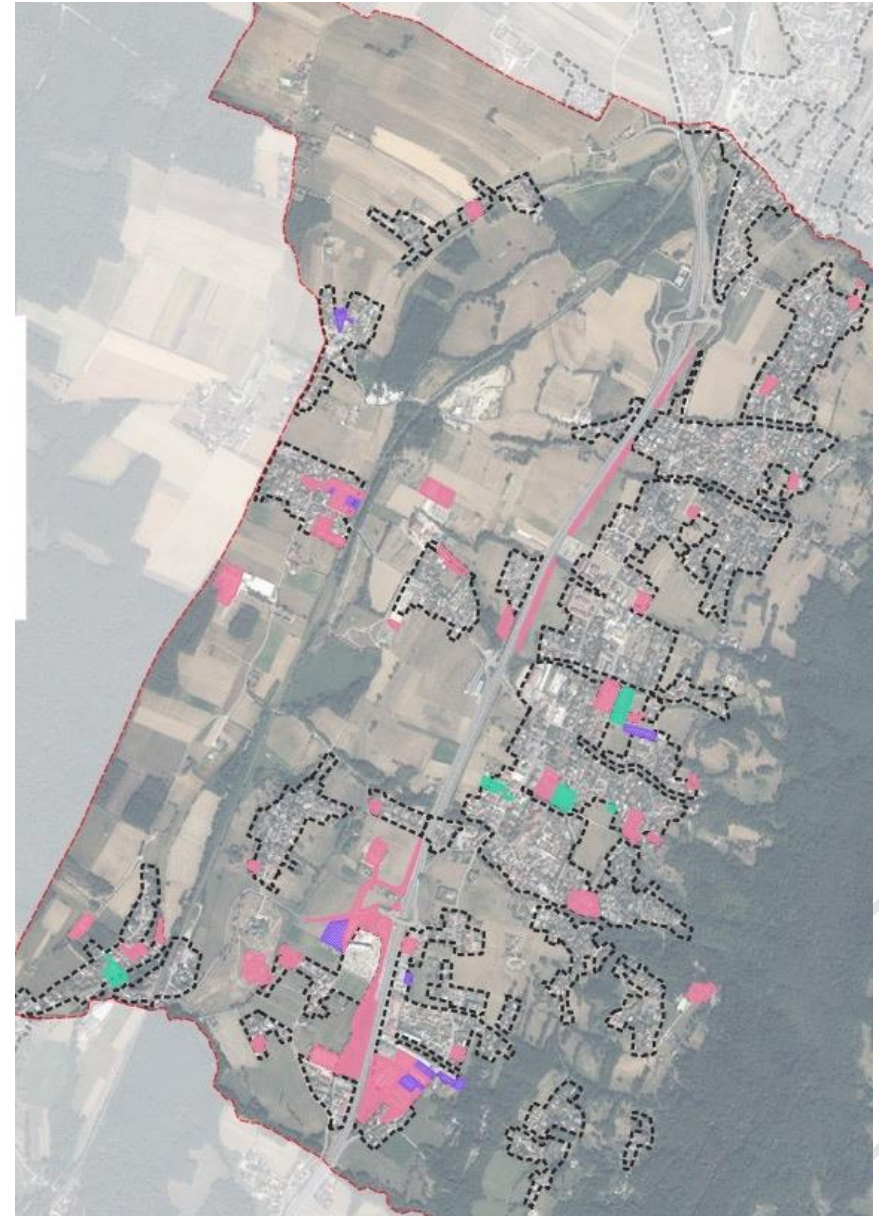


Consommation foncière

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**

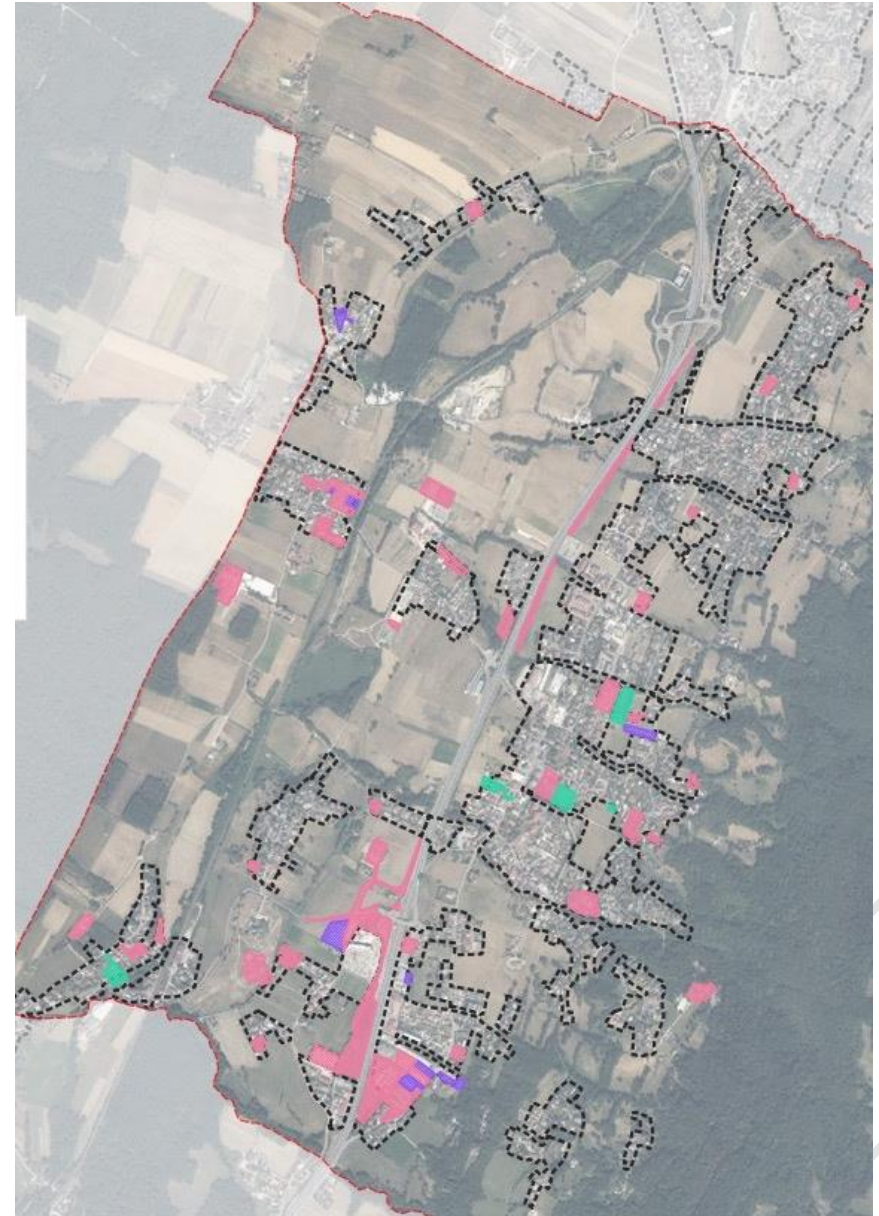
CONSOMMATION ENAF

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**
- ⇒ **en intégrant les projets prioritaires de la commune et ceux déjà engagés**



CONSOMMATION ENAF

4/ FIXER DES OBJECTIFS POUR LIMITER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

- Favoriser la **mutation et la réhabilitation du bâti** pour accueillir une part de la production future de logements.
- **Optimiser l'urbanisation des terrains stratégiques** et des espaces de **renouvellement urbain** au cœur de la centralité par la mise en place d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)
 - Limiter la part de logements individuels purs 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 (centre bourg et Bussioz)**.
 - **Limitier la consommation foncière d'ENAF** (Espaces Naturels, Agricoles et Forestier) à la périphérie des espaces urbanisés et viser une **diminution de 50% du rythme de consommation des ENAF** et **ne pas excéder une consommation d'ESPACES NATURELS AGRICOLES ET FORESTIERS de plus de 8,9 ha** (toutes vocations confondues)



Venez vous
exprimer

MODALITÉS DE CONCERTATION

- 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

MERCI POUR VOTRE ATTENTION