



PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-CERGUES

3 - ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ARRÊT PROJET

Juin 2025

*Certifié conforme et vu pour être annexé
à la délibération du Conseil Municipal en
date du 12/06/2025*



SOMMAIRE

INTRODUCTION	3
OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°1 / CENTRE BOURG.....	7
OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°2 / LE POMMI	9
OAP SECTORIELLE DE DENSITE N°3 / RUE DE L'ARCHET HAUT	11
OAP SECTORIELLE DE DENSITE N°4 / RUE DE L'ARCHET BAS	12
OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°5 / LES COTS - BAS COTEAUX.....	13
OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°6 / LES COTS - HAUTS COTEAUX.....	15
OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°7 / L'ANCIENNE POSTE.....	17
OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°8 / RUE DES ALLOBROGES CENTRE.....	19
OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°9 / LA FERME.....	21
OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°10 / LES MORAINES	23
OAP SECTORIELLE DE DENSITE N°11 / RUE DES ALLOBROGES	25
OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°12 / VY DE L'EAU	27
OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°13 / BUSSIOZ	29
OAP SECTORIELLE ECO AVEC SCHEMA N°14 / LA BOURRE	31
OAP SECTORIELLE ECO AVEC SCHEMA N°15 / LA PIECE	33
ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AU	35

Qu'est-ce qu'une OAP ?

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) est un outil d'urbanisme réglementaire permettant de définir de manière qualitative les ambitions et la stratégie d'une collectivité territoriale en termes d'aménagement dans certains secteurs stratégiques ou sur certaines thématiques.

C'est un outil offert aux collectivités pour leur permettre de maîtriser les projets. Elles sont obligatoires dans les zones à urbaniser. Le contenu des OAP est encadré par les articles L.151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme.

En cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation :

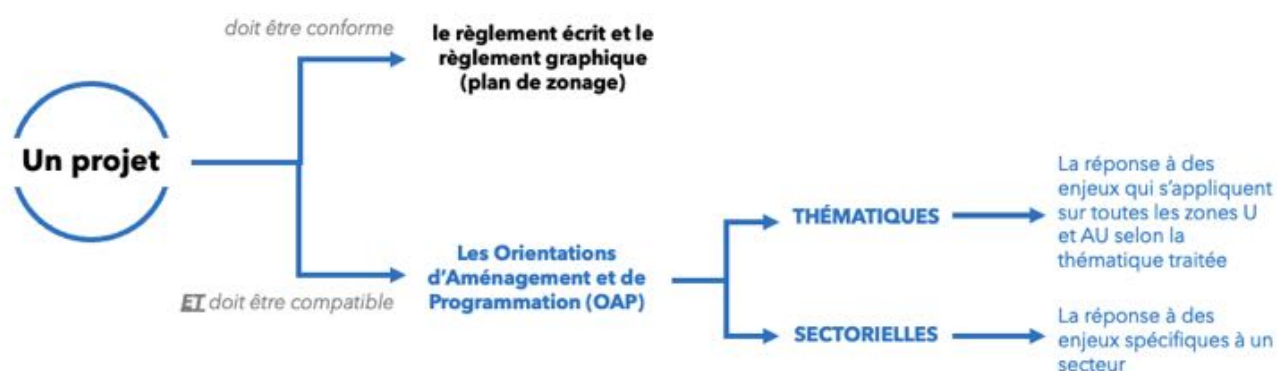
- comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements.
- définissent un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.
- définissent les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Comment utiliser les OAP ?

Les orientations écrites et graphiques sont des documents opposables aux autorisations d'urbanisme.

Tout projet public ou privé devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation et ses documents graphiques.

Les orientations d'aménagement et de programmation ne sont pas des règles mais des **orientations**. Elles **complètent le règlement** car tous les éléments d'un projet urbain ne peuvent pas être traduits réglementairement.



Un projet non concerné par une OAP sectorielle peut avoir à intégrer les dispositions d'une OAP thématique selon sa situation (périmètre de centralité, interface avec un espace agricole ou un espace boisé, ...).

Idem pour un site d'OAP sectorielle : il peut avoir aussi à intégrer en complément les dispositions d'une ou plusieurs OAP thématiques selon sa situation.

PRINCIPE DE LECTURE D'UNE OAP

OAP
SECTORIELLES

Intégration des dispositions
propres au secteur

+ Selon les situations

OAP
THÉMATIQUES

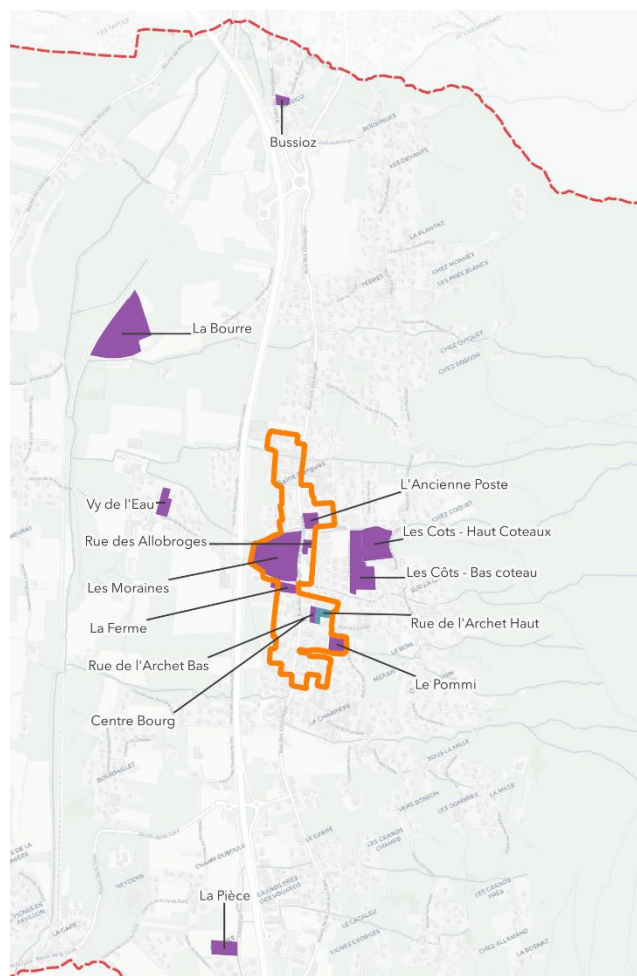
Intégration des enjeux
thématiques

Les différentes OAP

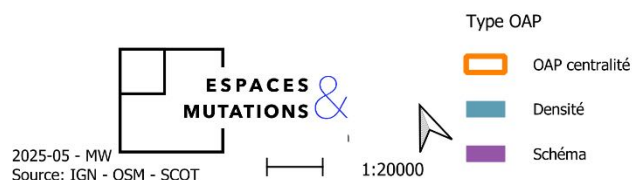
La commune de SAINT-CERGUES a souhaité préciser des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de fonctionnement et de composition.

Le plan de zonage se compose de 15 OAP qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Répondre aux orientations du projet de SCoT de la région d'Annemasse.
- Limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation.
- Mettre en place des formes urbaines plus denses, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti des quartiers et des hameaux.
- Organiser les déplacements, mailler les futures voiries, penser les accès et le stationnement, prévoir les cheminements piétons permettant de faire le lien entre les structures urbaines.
- Intervenir sur l'espace public et les éléments marquants du paysage pour traiter de façon qualitative l'espace urbain.
- Échelonner le développement sur la durée du PLU en cohérence avec les dispositions du SCoT et avec les capacités des équipements.



Localisation des OAP de Saint-Cergues



DEFINITION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

Habitat individuel :

Logement unique non accolé.

Habitat intermédiaire :

L'habitat intermédiaire est caractérisé notamment par un accès individuel extérieur par logement. Cet accès peut se réaliser de plain-pied, par un escalier ou une coursive ... Le logement dispose également d'un espace individuel extérieur.

L'habitat intermédiaire permet notamment de disposer de vis à vis limités, protégeant l'intimité des habitants.

Dans l'habitat intermédiaire les logements sont accolés, au moins par 2.

Habitat collectif horizontal :

Logements collectifs comportant plus de 2 logements et des parties communes ; le bâtiment se développe dans la longueur et non dans la hauteur (maxi R+1+C). L'accès au logement s'effectue par les parties communes.

Habitat collectif :

Immeuble comportant plus de 2 logements et des parties communes. Les logements sont desservis par les parties communes.

OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°1 / CENTRE BOURG

Constats

Le secteur du Centre bourg se déploie le long de la rue des Allobroges, au cœur du village de Saint-Cergues, et comprend une grande partie de ses équipements, commerces et espaces publics. S'agissant d'un espace stratégique pour le fonctionnement et de la commune, l'action de la commune est orientée en priorité sur une mise en cohérence des différentes composantes du bourg (restructuration des espaces, valorisation des qualités paysagères, prise en compte des principes de parcours).

Objectifs

- Repenser et sécuriser la desserte routière du secteur et permettre un maillage piéton le long de la rue des Allobroges reliant les différents secteurs résidentiels aux commerces et équipements du centre bourg.
- Permettre une optimisation de l'usage du sol et une diversification, y compris sociale, de l'offre d'habitat à proximité immédiate du cœur du chef-lieu qui tienne compte de l'environnement bâti.
- Développer des espaces publics et collectifs de qualité au sein des opérations.
- Définir les principes d'implantations et de hauteur des futures opérations.

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

- Les aménagements devront rechercher la qualité paysagère.
- Le projet devra respecter l'OAP Climat Energie et l'OAP Trame Verte et Bleue / Trame de nature en milieu urbain.
- Lors de l'aménagement de la zone, le Conseil Départemental devra être consulté pour la sortie directe sur la rue des Allobroges.

OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°2 / LE POMMI

Surface : 0,40 ha

Nombre de logements ciblés : 23

Densité cible : 70 logements / ha

MIXITÉ SOCIALE :

Part Logements locatifs sociaux pérennes : minimum 33%

Part Logements sociaux en accession pérennes : minimum 33%

Part Logements en accession libres maximum 33%

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Conditions d'aménagement de la zone

- Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Prescriptions générales

- La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUb.
- Le projet devra respecter l'OAP Climat Energie et l'OAP Trame Verte et Bleue / Trame de nature en milieu urbain.

Accessibilité et déplacement

 Desserte principale à créer	Une voie principale de desserte doit être réalisée depuis la rue du Pommi. Un seul accès sera autorisé depuis cette dernière.
 Parking paysager	Une aire de stationnement sera prévue à l'entrée du site (position indicative sur le schéma).
 Cheminement piéton à créer	Un cheminement doux sera à réaliser à proximité du ruisseau au sud du site et devra relier la rue du Pommi à la rue des Allobroges

Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat collectif	Habitat de type collectif. La hauteur du bâti ne devra pas dépasser le R+1+Combles
---	--

Traitement paysager et espaces libres

 Bande paysagère à créer	Une bande paysagère sera créée pour assurer une transition paysagère vis-à-vis des constructions adjacentes. Les aménagements paysagers seront qualitatifs et constitués préférentiellement d'essences indigènes. Ils devront accueillir des espaces de prairie à fleurs au cortège floristique constitué d'essences indigènes. Ces prairies constitueront en particulier l'interface entre la lisière de la ripisylves du cours d'eau et les bâtiments.
 Espace public	Une placette / espace collectif sera créé et sera accessible par la voie principale. Elle aura pour fonction d'être un espace de vie commun pour les habitants du secteur et des piétons empruntant le cheminement.

OAP SECTORIELLE DE DENSITE N°3 / RUE DE L'ARCHET HAUT

Surface : 0,23 ha

Nombre de logements ciblés : 16

Densité cible : 60 logements / ha

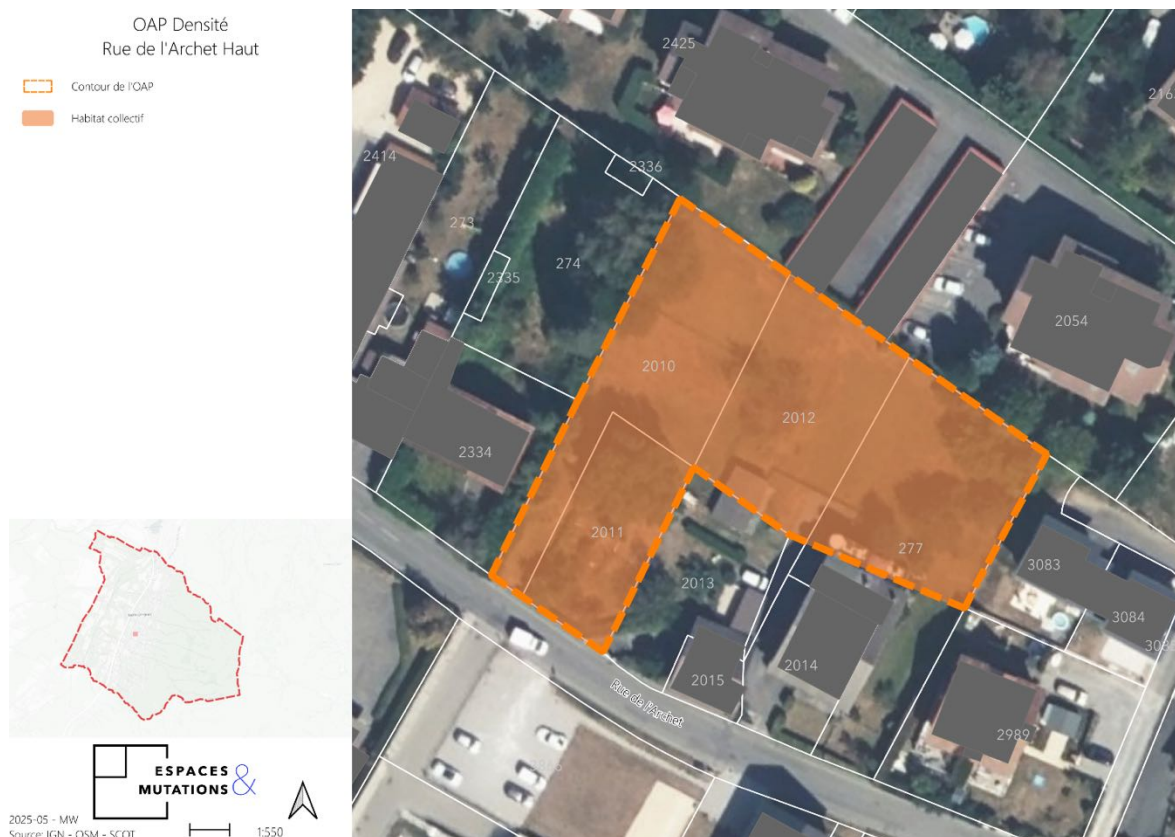
MIXITE SOCIALE

Part Logements locatifs sociaux pérennes : minimum 33%

Part Logements sociaux en accession pérennes : minimum 33%

Part Logements en accession libres maximum 33%

Schéma de principe



Orientations

Conditions d'aménagement de la zone

- Il sera privilégié une seule opération en une tranche, portant sur la totalité de l'OAP.
- Le projet devra respecter l'OAP Climat Energie et l'OAP Trame Verte et Bleue / Trame de nature en milieu urbain.

Prescriptions générales

- La règle applicable à la zone est celle de la zone Ua1.
- Il n'est admis qu'un seul accès sur la rue de l'Archet.

OAP SECTORIELLE DE DENSITE N°4 / RUE DE L'ARCHET BAS

Surface : 0,12 ha

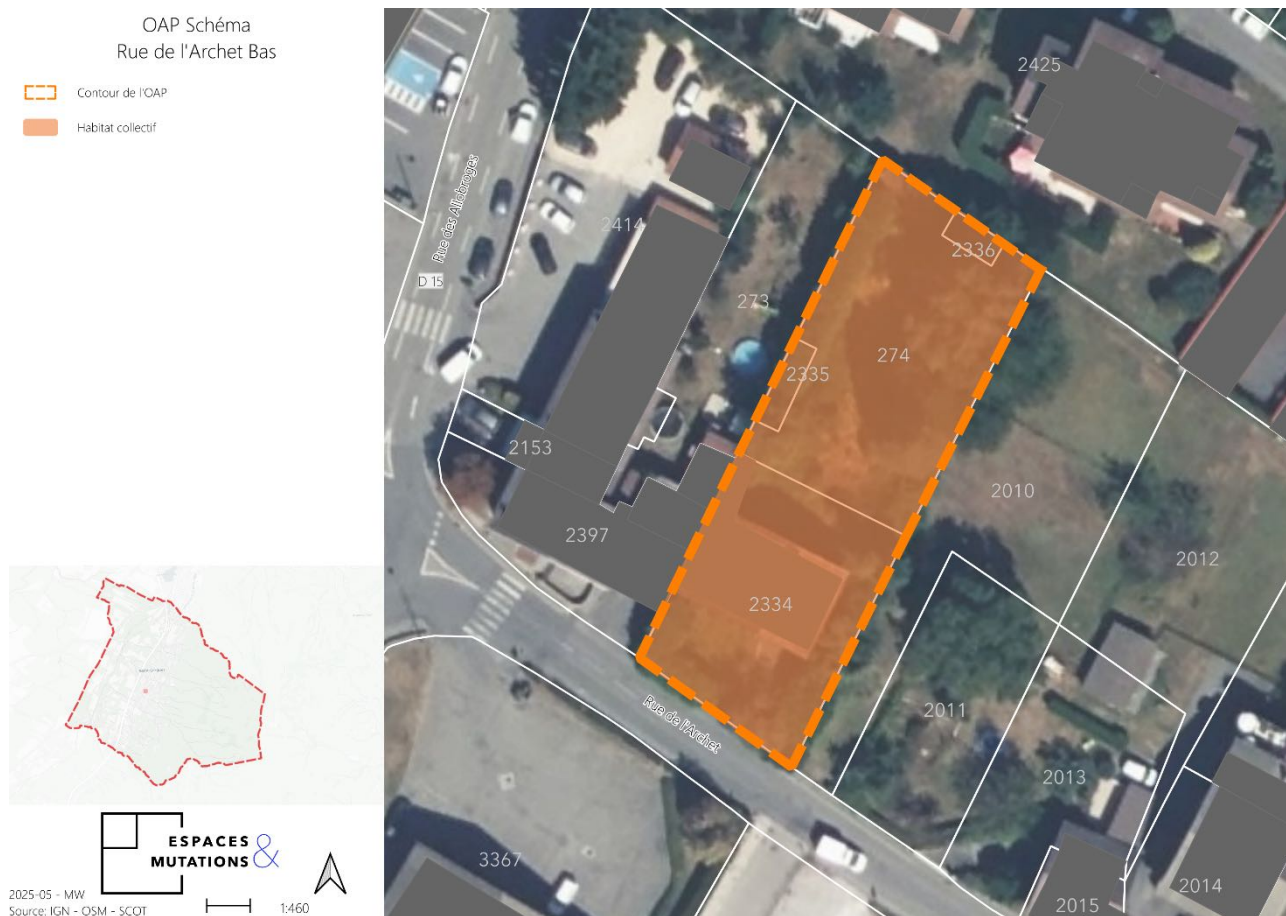
Nombre de logements ciblés : 13

Densité cible : 108 logements / ha

MIXITÉ SOCIALE

100% Logements Sociaux Pérennes

Schéma de principe



Orientations

Conditions d'aménagement de la zone

- Urbanisation au coup par coup, de préférence en une seule tranche.

Prescriptions générales

- La règle applicable à la zone est celle de la zone Ua2.
- Le projet devra respecter l'OAP Climat Energie et l'OAP Trame Verte et Bleue / Trame de nature en milieu urbain.

OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°5 / LES CÔTS - BAS COTEAUX

Surface : 1,37 ha

Nombre de logements ciblés : 60

Densité cible : 45 logements / ha

MIXITÉ SOCIALE

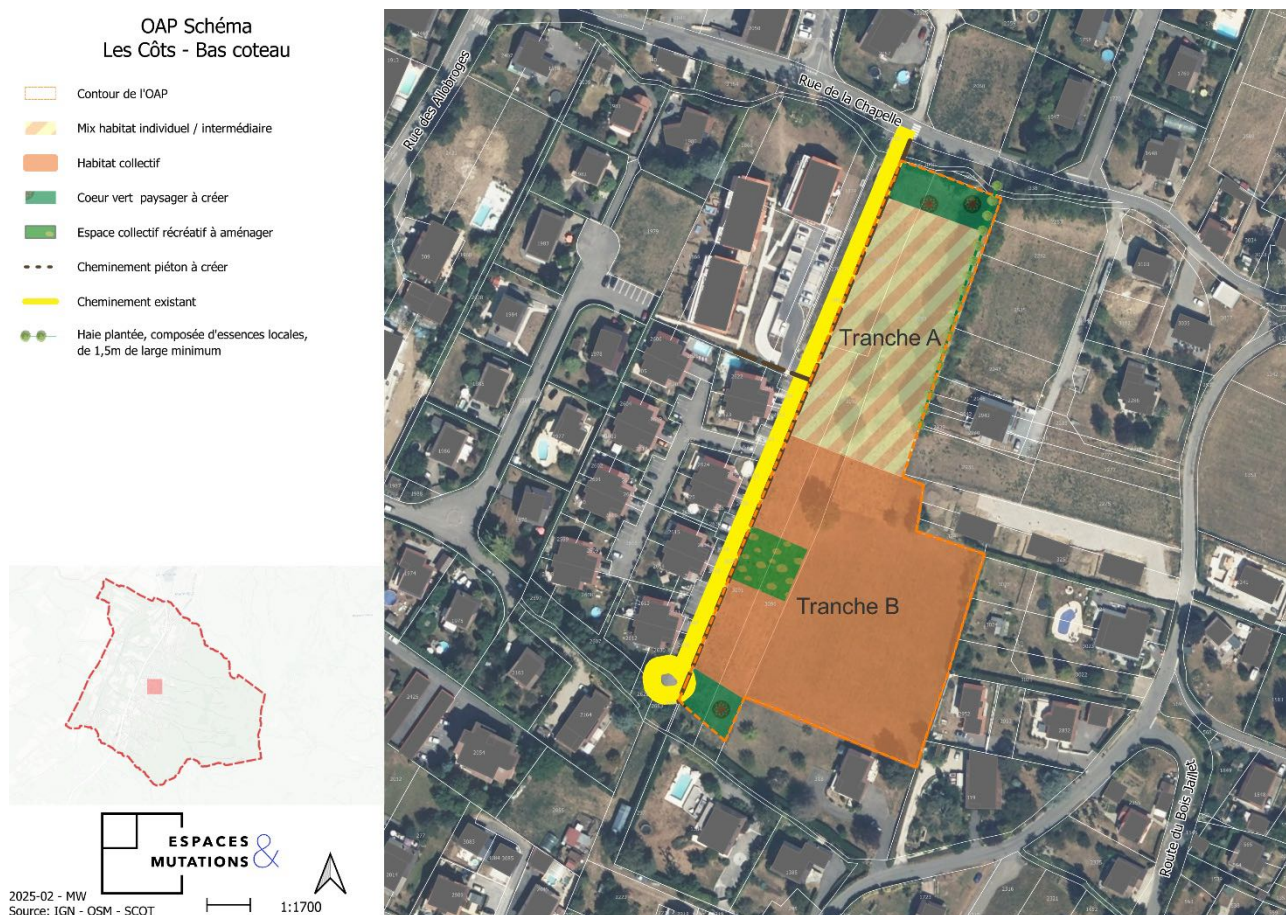
Part Logements locatifs sociaux pérennes : minimum 33%

Part Logements sociaux en accession pérennes : minimum 33%

Part Logements en accession libres maximum 33%

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Conditions d'aménagement de la zone

- **Ouverture par opération d'aménagement en coup par coup** possible sur la zone.
- La Tranche A sera réalisée avant la tranche B.

Prescriptions générales

- La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUB.
- Le projet devra respecter l'OAP Climat Energie et l'OAP Trame Verte et Bleue / Trame de nature en milieu urbain.

Accessibilité et déplacement

 Cheminement existant	La desserte principale reprendra la desserte existante par le clos des Écoliers et les accès se feront sur cet axe.
 Cheminement piéton à créer	Un cheminement piéton sera réalisé le long de la desserte principale et se raccordera aux cheminements piétons existants pour compléter le maillage.

Nature et caractéristiques des constructions

 Mix habitat individuel / intermédiaire	Habitat de type individuel et/ou intermédiaire souhaité sur l'ensemble du secteur de la tranche A.
 Habitat collectif	Habitat de type collectif souhaité sur l'ensemble du secteur de la tranche B.

Traitement paysager et espaces libres

 Haie plantée, composée d'essences locales, de 1,5m de large minimum	La haie existante située au nord-est de la zone devra être conservée. En cas de destruction accidentelle lors des travaux ou de mauvais état sanitaire, elle devra être replantée en essences locales, sur 1,5m de large avec au moins deux strates verticales de végétation. Les espaces verts du projet devront accueillir des espaces de prairie à fleurs au cortège floristique composé d'essences indigènes. Les prairies constitueront en particulier l'interface entre la lisière de la ripisylve du ruisseau de chez Fournier et les bâtiments. Au droit du ruisseau de Merdassier, la ripisylve devra être renforcée par des plantations arbustives et arborées aux essences indigènes. Les espaces verts du projet devront également accueillir des espaces arborés sous forme de bosquets, arbres isolés et alignements arborés et arbustifs composés d'essences indigènes. Les interfaces avec les constructions riveraines devront être traitées par des espaces paysagers qualitatifs.
 Cœur vert paysager à créer	Un espace vert paysagé sera réalisé entre le ruisseau et la tranche A au nord de l'opération, ainsi qu'entre le ruisseau et la tranche B au sud de l'opération pour assurer une transition écologique avec une morphologie proche des ripisylves présentes sur le territoire.
 Espace collectif récréatif à aménager	Un espace collectif récréatif sera réalisé sur la tranche B.

OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°6 / LES COTS - HAUTS COTEAUX

Surface : 1,16 ha (1 ha en zone constructible et 0,16 ha en zone Nc)

Nombre de logements ciblés : 12 (en totalité, y compris logements déjà existants)

Densité cible : 12 logements / ha

Pas de servitude de mixité sociale.

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Conditions d'aménagement de la zone

- **Urbanisation au coup par coup** à condition de respecter les prescriptions de l'OAP.

Prescriptions générales

- La règle applicable à la zone est celle de la zone Uc.
- Le projet devra respecter l'OAP Climat Energie et l'OAP Trame Verte et Bleue / Trame de nature en milieu urbain.

Accessibilité et déplacement

-  Cheminement existant Les constructions nouvelles seront desservies par la voie de desserte existante et les accès se feront depuis cet axe.

Nature et caractéristiques des constructions

-  Mix habitat individuel / intermédiaire Habitat de type individuel et/ou intermédiaire attendu sur l'ensemble du secteur.

Traitement paysager et espaces libres

-  Haie plantée, composée d'essences locales, de 1,5m de large minimum Les haies existantes situées au nord-est de la zone devront être conservées. En cas de destruction accidentelle lors des travaux ou de mauvais état sanitaire, elle devra être replantée en essences locales, sur 1,5m de large avec au moins deux strates verticales de végétation.

Les espaces verts du projet devront accueillir des espaces de prairie à fleurs au cortège floristique composé d'essences indigènes. Les prairies constitueront en particulier l'interface entre la lisière de la ripisylve du ruisseau de chez Fournier et les bâtiments.

Les espaces verts du projet devront également accueillir des espaces arborés sous forme de bosquets, arbres isolés et alignements arborés et arbustifs composés d'essences indigènes.
-  Cœur vert paysager à créer Un espace vert paysagé sera réalisé entre le ruisseau et l'opération au nord de l'opération, pour assurer une transition écologique avec une morphologie proche des ripisylves présentes sur le territoire.

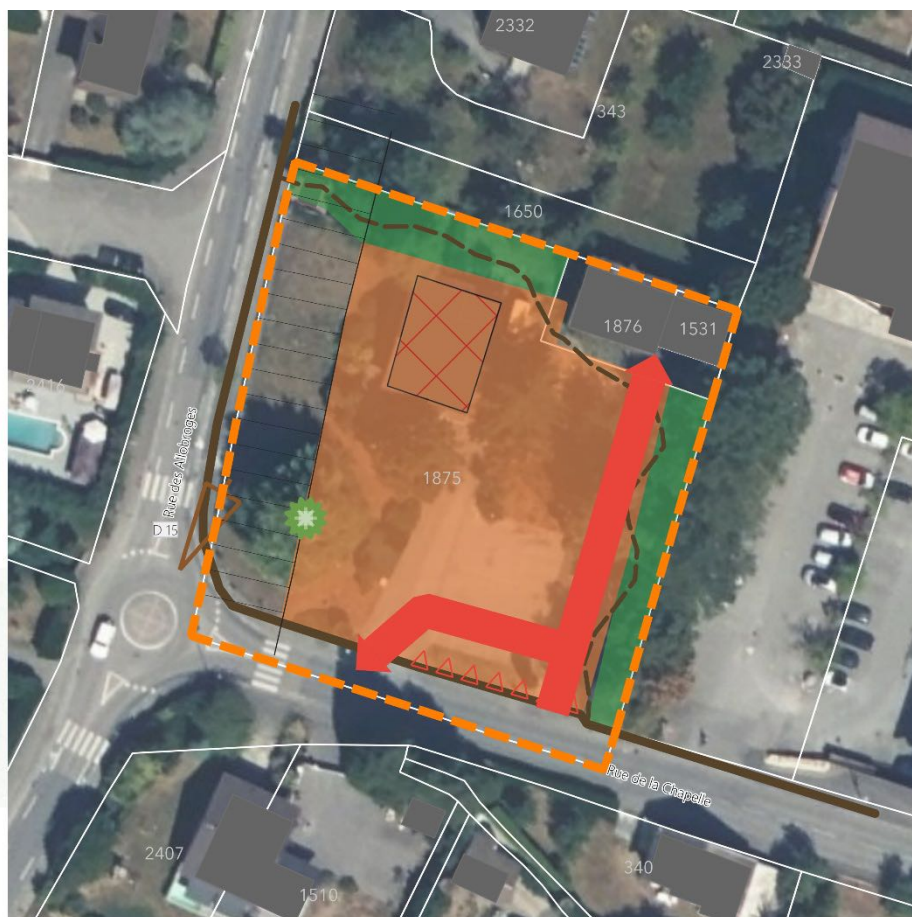
**OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°7 /
L'ANCIENNE POSTE**

Nombre de logements ciblés : 15

MIXITÉ SOCIALE

Part Logements sociaux en accession pérennes : minimum 33%

+ possibilité de commerces / locaux associatifs / salle de réunion en RDC



Orientations

Conditions d'aménagement de la zone

- **Opération d'aménagement d'ensemble** portant sur la totalité de la zone.

Prescriptions générales

- La règle applicable à la zone est celle de la zone Ua1.
- Le projet devra respecter l'OAP Climat Energie et l'OAP Trame Verte et Bleue / Trame de nature en milieu urbain.

Accessibilité et déplacement

	Desserte principale à créer	Une voie de desserte principale sera aménagée. Elle desservira le bâtiment de télécom, le nouveau bâtiment de l'opération ainsi que le point d'apport volontaire pour les déchets au sud du secteur. Le dimensionnement devra être réalisé en fonction des besoins avec une double entrée sur la rue de la Chapelle.
	Cheminement existant	Le trottoir bordant la voirie devra être conservé et redimensionné au besoin pour garantir l'accès aux PMR.
	Cheminement piéton à créer	Un cheminement piéton sera aménagé en fond de parcelle le long des aménagements paysagés existants ou à créer pour densifier le maillage piéton sur le secteur.
	Accès véhicule à prévoir	Les accès seront réalisés uniquement sur la rue de la Chapelle. Aucune entrée ne sera réalisée sur la rue des Allobroges.

Nature et caractéristiques des constructions

	Habitat collectif	Habitat de type collectif souhaité sur l'ensemble de la parcelle.
	Petit local d'usage collectif en rez de chaussée	Un local d'usage collectif ou de commerce sera aménagé au rez-de-chaussée du bâtiment réalisé.
	Bâtiment pouvant être détruit	Bâtiment pouvant être démoli.
	Recul de 10m	Un recul minimum des constructions devra être appliqué à 10 m de la rue des Allobroges à partir de la limite d'emprise publique.

Traitement paysager et espaces libres

	Arbre existant à préserver	La présence des grands arbres participe à la qualité paysagère du site ; ils devront être conservés si leur état sanitaire le permet, le cèdre de l'Atlas en particulier.
	Bande paysagère à conserver	Les espaces libres en fond de parcelles devront être aménagés en espaces verts paysagés.
	Percée visuelle à maintenir	La percée visuelle doit être maintenue en direction de l'église.

OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°8 / RUE DES ALLOBROGES CENTRE

Surface : 0,22 ha

Nombre de logements ciblés : 10

Densité cible : 45 logements / ha

MIXITÉ SOCIALE :

Logements Sociaux Pérennes (locatifs et/ou en accession) : 100%

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Conditions d'aménagement de la zone

- Urbanisation en une seule tranche.

Prescriptions générales

- La règle applicable à la zone est celle de la zone Ua2.
- Le projet devra respecter l'OAP Climat Energie et l'OAP Trame Verte et Bleue / Trame de nature en milieu urbain.

Accessibilité et déplacement

 Cheminement piéton à créer

Le trottoir bordant la voirie devra être conservé et redimensionné au besoin pour garantir l'accès aux PMR.

 Cheminement existant

L'accès actuel à la maison en fond de terrain devra être conservé et utilisé pour réaliser l'accès aux nouvelles constructions sur l'OAP.

Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat collectif

Habitat de type collectif attendu sur l'ensemble de la parcelle.



Principe d'alignement sur le bâtiment

Un alignement de la nouvelle construction devra être réalisée par rapport au bâtiment de la parcelle 3268.

Traitement paysager et espaces libres

 Bande paysagère à créer

Les espaces libres en front de voirie devront être aménagés en espaces verts paysagés.



Principe de transition végétale

Une bande paysagère sera créée pour assurer une transition paysagère vis-à-vis des constructions adjacentes.

OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°9 / LA FERME

Surface : 0,32 ha

Nombre de logements ciblés : 16

Densité cible : 65 logements / ha

MIXITÉ SOCIALE

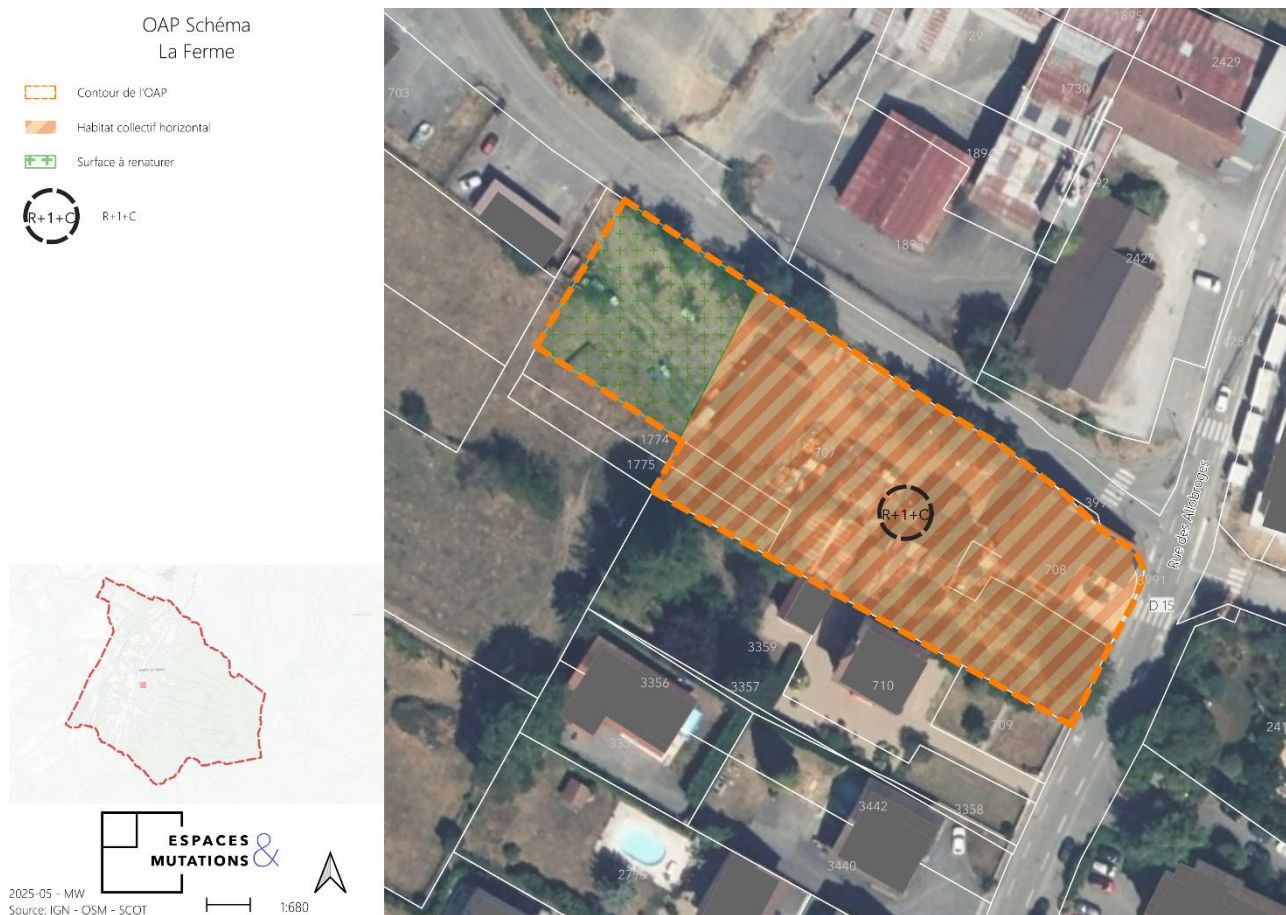
Part Logements locatifs sociaux pérennes : minimum 33%

Part Logements sociaux en accession pérennes : minimum 33%

Part Logements en accession libres maximum 33%

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Conditions d'aménagement de la zone

- Urbanisation en une seule tranche.
- La renaturation devra cependant être concomitante ou préalable à l'urbanisation de la partie classée en zone Ua2.

Prescriptions générales

- La règle applicable à la zone est celle de la zone Ua2, sauf pour la partie nord de la parcelle 707 qui sera en Np.
- Le projet devra respecter l'OAP Climat Energie et l'OAP Trame Verte et Bleue / Trame de nature en milieu urbain.

Accessibilité et déplacement

- Un seul accès sera réalisé pour desservir l'opération.

Nature et caractéristiques des constructions



Habitat collectif horizontal

Habitat de type collectif horizontal attendu sur l'ensemble de la parcelle.



R+1+C

La hauteur du bâti ne devra pas dépasser le R+1+Combles

Traitement paysager et espaces libres



surface à renaturer

La bande nord de la parcelle 701 délimitée sur le schéma devra être traitée en espace vert qualitatif (voir règlement de la zone Np).

OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°10 / LES MORAINES

Surface : 2,40 ha (2 ha en zone 1AUa1 et 0,40 ha en zone Nu).

Nombre de logements ciblés : 150 (Environ 110 logements en tranche A et 40 logements en tranche B).

Densité cible : 75 logements / ha (calculée sur la partie d'OAP en zone 1AUa1).

MIXITÉ SOCIALE

Part Logements locatifs sociaux pérennes : minimum 33%

Part Logements sociaux en accession pérennes : minimum 33%

Part Logements en accession libres maximum 33%

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Conditions d'aménagement de la zone

- **Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble** portant sur deux tranches de la zone. La Tranche A sera réalisée avant la tranche B.
- L'aménagement projeté devra vérifier au préalable l'existence d'une éventuelle pollution des sols via une étude dédiée.

Prescriptions générales

- La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUa1.
- Le projet devra respecter l'OAP Climat Energie et l'OAP Trame Verte et Bleue / Trame de nature en milieu urbain.

Accessibilité et déplacement

 Desserte principale à créer	Une desserte principale sera réalisée depuis la route de la Vy de l'Eau. Aucun accès ne pourra être aménagé depuis la rue des Allobroges. Cette desserte interne sera traitée en espace de rencontre véhicules / cycles / piétons. Elle permettra de desservir la tranche B.
 Parking paysager	Le stationnement sera réalisé le long de l'axe de la desserte principale et sera accompagné d'espaces verts paysagers. Les revêtements perméables seront favorisés.
 Cheminement piéton à créer	Un maillage piéton sera aménagé sur l'ensemble de l'OAP en parallèle des aménagements paysagers. Les liens entre la route de la Vy de l'Eau et la rue des Allobroges seront privilégiés.
 Modes doux à aménager	Des modes doux seront aménagés le long de la rue des Allobroges et de la route de la Vy de l'Eau.
 Bande de stationnement	Une bande de stationnement sera présente le long de la rue des Allobroges et de la route de la Vy de l'Eau pour desservir les rez-de-chaussée commerciaux aménagés dans le secteur de l'OAP.

Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat collectif	Habitat de type collectif attendu sur l'ensemble du secteur.
 RDC commercial	Le projet pourra développer des rez-de-chaussée à vocation commerciale, de services, ou d'équipements d'intérêt collectif à ces emplacements.

Traitement paysager et espaces libres

 Cœur vert paysager à créer	Un cœur vert paysagé sera présent en fond d'OAP entre la RD1206 et le projet pour assurer la qualité paysagère du site et la perception du projet depuis la RD. Il permettra de conserver la majorité du petit boisement existant qu'il viendra renforcer par des plantations arborées et arbustives au sein desquelles l'aire de jeux viendra s'insérer. Les essences choisies pour ces plantations seront obligatoirement indigènes.
 Espace collectif récréatif à aménager	Des « coulées vertes » traverseront le projet d'Est en Ouest et accompagneront le maillage piéton du projet. Il s'agira d'espaces plantés de végétaux indigènes, pouvant constituer le support du réseau de noues paysagères aménagées pour le recueil des eaux pluviales.
 Espace public	Un espace public sera créé en bordure de la rue des Allobroges rajoutant de la perméabilité entre l'espace public et le projet.

OAP SECTORIELLE DE DENSITE N°11 / RUE DES ALLOBROGES

Surface : 0,17 ha

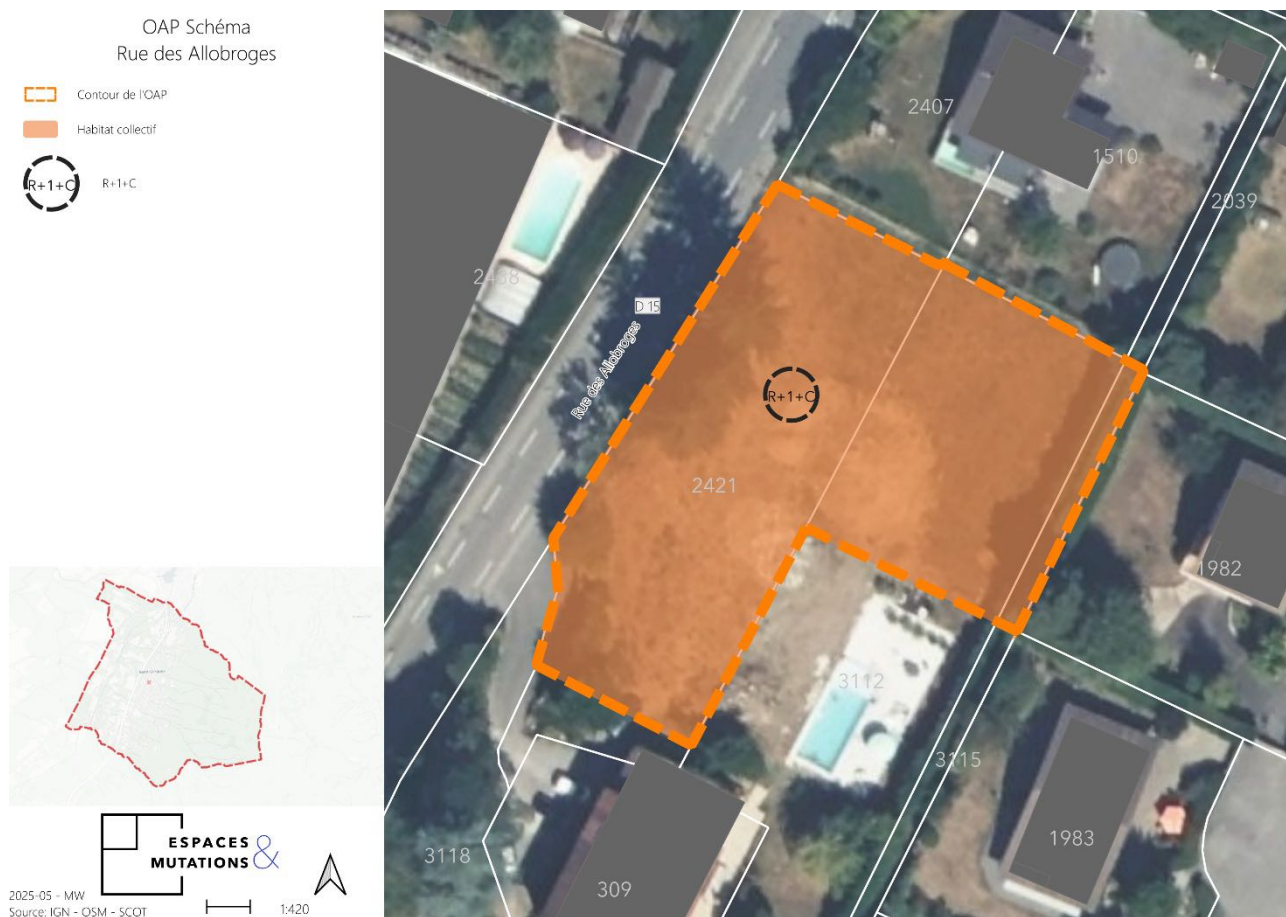
Nombre de logements ciblés : 10

Densité cible : 60 logements / ha

MIXITÉ SOCIALE

Logements sociaux pérennes (locatifs et/ou accession) : 100%

Schéma de principe



Orientations

Conditions d'aménagement de la zone

- **Urbanisation au coup par coup** possible sur la zone ; il sera privilégié une seule opération en une tranche, portant sur la totalité de l'OAP.

Prescriptions générales

- La règle applicable à la zone est celle de la zone Ua2.
- Le projet devra respecter l'OAP Climat Energie et l'OAP Trame Verte et Bleue / Trame de nature en milieu urbain.
- Le Conseil Départemental devra être consulté pour la sortie directe sur la rue des Allobroges.

OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°12 / VY DE L'EAU

Surface : 0,38 ha

Nombre de logements ciblés : 10 logements neufs

Densité cible : 25 logements / ha

MIXITÉ SOCIALE :

Logements Sociaux Pérennes (locatifs et/ou en accession) : 100%

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Conditions d'aménagement de la zone

- Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone.

Prescriptions générales

- La règle applicable à la zone est celle de la zone Uc.
- Le projet devra respecter l'OAP Climat Energie et l'OAP Trame Verte et Bleue / Trame de nature en milieu urbain.

Accessibilité et déplacement

 Desserte principale à créer	Une seule voie de desserte depuis la route de la Vy de l'Eau. Un seul accès sera autorisé depuis cette dernière.
 Accès véhicule à prévoir	L'accès sera sécurisé, l'aménagement d'une aire technique (boîtes aux lettres, ...) est obligatoire en limite du domaine public, au niveau de l'embranchement de la nouvelle voie prévue.

Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat intermédiaire	Habitat de type intermédiaire souhaité sur l'ensemble du tènement.
 Patrimoine bâti à conserver	Bâtiment à conserver et à réhabiliter. Cette construction pourra accueillir des logements sociaux pérennes (non comptés dans les objectifs de densité de l'OAP).
 R+1+C	La hauteur du bâti ne devra pas dépasser le R+1+Combles

Traitement paysager et espaces libres

 Principe de transition végétale	Une bande paysagère « qualitative » sera créée pour assurer une transition paysagère vis-à-vis des constructions adjacentes. Elle sera constituée de prairies à fleurs au cortège floristique diversifié et composé d'essences indigènes, et de bosquets et alignements arborés et arbustifs.
 Arbre existant à préserver	Si leur état sanitaire le permet, les grands arbres feuillus existants situés en périphérie de la maison d'habitation seront conservés. Ils seront complétés d'une trame arborée et arbustive sous forme d'arbres isolés et de bosquets, aux essences diversifiées et indigènes. Les haies de thuyas existantes devront être supprimées.

OAP SECTORIELLE AVEC SCHEMA N°13 / BUSSIOZ

Surface : 0,16 ha

Nombre de logements ciblés : 8

Densité cible : 50 logements / ha

MIXITÉ SOCIALE

Le secteur accueillera des logements selon la règle des trois tiers.

Part Logements locatifs sociaux pérennes : minimum 33%

Part Logements sociaux en accession pérennes : minimum 33%

Part Logements en accession libres maximum 33%

Schéma de principe



Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit

Orientations

Conditions d'aménagement de la zone

- **Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble** portant sur la totalité de la zone.

Prescriptions générales

- La règle applicable à la zone est celle de la zone 1Aub.
- Le projet devra respecter l'OAP Climat Energie et l'OAP Trame Verte et Bleue / Trame de nature en milieu urbain.

Accessibilité et déplacement

 Cheminement piéton à créer	Un cheminement piéton sera aménagé en traverse de parcelle le long des aménagements paysagers existants ou à créer pour densifier le maillage piéton sur le secteur.
 Modes doux à aménager	Des modes doux seront aménagés le long de la route des Framboises. Cet aménagement fera partie de l'axe de déplacement doux reliant la gare de Machilly au centre bourg de Saint-Cergues. La bande qui accueille les modes actifs devra créer une marge de recul avec la route et conserver l'ouverture paysagère existante.
 Accès véhicule à prévoir	L'accès se fera par les deux voies de part et d'autre de l'OAP sans être reliés pour éviter l'effet de raccourcis

Nature et caractéristiques des constructions

 Habitat intermédiaire	Habitat de type intermédiaire souhaité sur l'ensemble du tènement.
---	--

Traitement paysager et espaces libres

 Bande paysagère à créer	Les espaces verts du projet devront accueillir des espaces de prairie à fleurs au cortège floristique composé d'essences indigènes. Les prairies constitueront en particulier l'interface entre l'opération et la route des Framboisiers Les espaces verts du projet devront également accueillir des espaces arborés sous forme de bosquets, arbres isolés et alignements arborés et arbustifs composés d'essences indigènes.
---	--

OAP SECTORIELLE ECO AVEC SCHEMA N°14 / LA BOURRE

Surface : 0,40 ha

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Conditions d'aménagement de la zone

- **Urbanisation au coup par coup** possible sur la zone ; il sera privilégié une seule opération en une tranche, portant sur la totalité de l'OAP.
- La renaturation devra cependant être concomitante ou préalable à l'urbanisation de la zone.

Prescriptions générales

- Les règles applicables à la zone sont celles de la zone Uxa et de la zone N.
- Le projet devra respecter l'OAP Climat Energie et l'OAP Trame Verte et Bleue / Trame de nature en milieu urbain.
- Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Accessibilité et déplacement



Desserte principale à créer

Une unique desserte principale sera réalisée depuis la route de Draillant.

Nature et caractéristiques des constructions



Secteur économique

Secteur d'accueil d'activités économiques.

Traitement paysager et espaces libres



Surface à renaturer

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

OAP SECTORIELLE ECO AVEC SCHEMA N°15 / LA PIECE

Surface : 0,47 ha

Schéma de principe

Nota : la représentation graphique est à respecter dans l'esprit



Orientations

Conditions d'aménagement de la zone

- **Ouverture par opération d'aménagement d'ensemble** portant sur la totalité de la zone.

Prescriptions générales

- La règle applicable à la zone est celle de la zone 1AUxa.
- Le projet devra respecter l'OAP Climat Energie et l'OAP Trame Verte et Bleue / Trame de nature en milieu urbain.
- Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Accessibilité et déplacement

 Desserte principale à créer

Une unique desserte principale sera réalisée depuis le chemin de la Fondue.

 Carrefour à aménager

L'entrée devra être sécurisée pour permettre l'insertion des véhicules avec des grands gabarits.

Nature et caractéristiques des constructions

 Secteur économique

Secteur d'accueil d'activités économiques.

 Recul

Toute construction nouvelle devra respecter un recul minimum de 10m par rapport à la limite de zone 1AUxa / zone A pour préserver un espace transition vis-à-vis des espaces agricoles.

Traitement paysager et espaces libres

 Préserver la zone humide

Une noue paysagère sera aménagée en bordure du chemin de la Fondue et sera suffisamment dimensionnée pour recevoir les eaux pluviales de l'OAP.

 Bande paysagère à conserver

Une bande paysagère sera déployée le long du secteur agricole dans la bande des 10 mètres de recul.

 Principe de transition végétale

Un travail sera fait pour réaliser une transition végétale entre l'OAP et le secteur agricole voisin.

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 1AU

1. Rappel du cadre législatif

Article L151-6-1 : Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

2. Conditions d'aménagement

La plupart des secteurs sont conditionnés à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (cf. les prescriptions pour chaque OAP). Dans ce cas, le projet doit couvrir l'intégralité du périmètre couvert par les OAP ou sa quasi-totalité, sous réserve que le projet permette de mettre en œuvre l'ensemble des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévues. Lorsque le périmètre du projet ne couvre pas la totalité du secteur d'OAP, le pétitionnaire devra justifier de la compatibilité de ses intentions vis-à-vis des orientations prévues sur l'ensemble du secteur.

Il est possible de réaliser l'urbanisation d'un secteur par phase pour lisser la production de logements dans le temps.

Lorsque les OAP concerne des terrains classés en zone U, l'urbanisation peut être effectuée au coup par coup, sous réserve de la compatibilité des intentions vis-à-vis des orientations prévues sur l'ensemble du secteur.

3. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

On entend par ouverture à l'urbanisation la délivrance d'un permis d'aménager (PA) ou d'un permis de construire groupé.

On entend par réalisation des logements que la déclaration d'ouverture de chantier (DOC) ait été déposée en mairie.

Voiries et réseaux :

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est possible dès lors que les voies ouvertes au public, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Si un ou des réseau(x) doivent être renforcés, l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être effective qu'après confortement dudit réseau.

Foncier :

La maîtrise foncière par la commune ou une collectivité et la dureté foncière en cas de foncier privé seront examinés comme critère de phasage de l'ouverture à l'urbanisation.

Capacité des équipements :

La capacité des équipements communaux ou intercommunaux, tels que les écoles et les équipements d'accueil de la petite enfance guideront le choix du calendrier, ainsi que la capacité des unités de traitements des eaux usées, la capacité du réseau d'eau potable et de la ressource en eau, la capacité du réseau électrique ainsi que la suffisance des points d'apport volontaire pour la gestion des déchets.

Notamment l'ouverture à l'urbanisation des secteurs soumis à OAP est conditionnée à la remise à niveaux et à l'extension de l'unité de dépollution Ocybèle.

4. Phasage des OAP

Nom de l'OAP	Priorité 1 - court terme Débloable dès approbation du PLU	Priorité 2 À partir 2029
OAP sectorielle avec schéma n°1 / CENTRE BOURG	X	
OAP sectorielle avec schéma n°2 / LE POMMI	X	
OAP sectorielle de densité n°3 / RUE DE L'ARCHET HAUT		X
OAP sectorielle de densité n°4 / RUE DE L'ARCHET BAS	X	
OAP sectorielle avec schéma n°5 / LES COTS - BAS COTEAUX	X	X
OAP sectorielle avec schéma n°6 / LES COTS - HAUTS COTEAUX	X	
OAP sectorielle avec schéma n°7 / L'ANCIENNE POSTE	X	
OAP sectorielle avec schéma n°8 / RUE DES ALLOBROGES CENTRE		X
OAP sectorielle avec schéma n°9 / LA FERME		X
OAP sectorielle avec schéma n°10 / LES MORAINES	X	
OAP sectorielle de densité n°11 / RUE DES ALLOBROGES		X
OAP sectorielle avec schéma n°12 / VY DE L'EAU	X	
OAP sectorielle avec schéma n°13 / BUSSIOZ	X	
OAP sectorielle éco avec schéma n°14 / LA BOURRE	X	
OAP sectorielle éco avec schéma n°15 / LA PIECE	X	