



# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE Saint-Cergues

## 1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION Tome 2

**APPROBATION**  
**FÉVRIER 2026**

***Approbation de la révision n°4 du PLU***

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du 26 février 2026

Le Maire, Gabriel Doublet



# SOMMAIRE

|                                                                                                                             |            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU</b>                                                 | <b>3</b>   |
| <b>CHAPITRE I.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD</b>                                                                    | <b>4</b>   |
| I.1.1. SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS                                                                                        | 4          |
| I.1.2. JUSTIFICATIONS DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD                                                             | 5          |
| I.1.3. OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÈGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU                                | 22         |
| <b>CHAPITRE I.2 : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> | <b>44</b>  |
| I.2.1. LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES                                                                                  | 44         |
| I.2.2. LES SECTEURS URBAINS ET A URBANISER                                                                                  | 47         |
| I.2.3. LES SECTEURS AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS                                                                       | 68         |
| I.2.4. JUSTIFICATIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES                                                                            | 82         |
| I.2.5. JUSTIFICATION DE L'IDENTIFICATION DES BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION EN ZONE AGRICOLE ET EN ZONE NATURELLE | 105        |
| I.2.6. JUSTIFICATION DES EMPLACEMENTS RESERVES ET DE LEURS EVOLUTIONS                                                       | 108        |
| I.2.7. JUSTIFICATION DES SECTEURS DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEE (STECAL)                                       | 116        |
| I.2.8. JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)                                              | 122        |
| I.2.9. LES CAPACITES DU PLU                                                                                                 | 131        |
| I.2.10. RAPPROCHEMENT AVEC LA TRAJECTOIRE « ZAN 2050 »                                                                      | 152        |
| I.2.11. RAPPROCHEMENT AVEC LES SURFACES MUTUALISEES A L'ECHELLE D'ANNEMASSE AGGLOMERATION                                   | 153        |
| I.2.12. TABLEAU DES SURFACES DU PLU                                                                                         | 155        |
| I.2.13. ÉVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE ENTRE LE PLU EN VIGUEUR ET LE PROJET DE PLU                                        | 157        |
| <b>CHAPITRE I.3 : DISPOSITIF DE SUIVI</b>                                                                                   | <b>174</b> |
| I.3.1. INDICATEURS GENERAUX                                                                                                 | 174        |
| I.3.2. INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX                                                                                         | 176        |

# **PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU**

---

## CHAPITRE I.1 : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD

### I.1.1. SYNTHÈSE DES GRANDS OBJECTIFS

*(voir les déclinaisons en pièce n°2 - PADD du PLU)*

#### AXE CADRE DE VIE - Préserver le cadre de vie

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. Maitriser 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

#### AXE SOCIAL- Répondre aux besoins de la population

1. Maitriser 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 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

#### AXE ÉCONOMIE- Assurer la présence des activités

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

### SYNTHÈSE DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

## I.1.2. JUSTIFICATIONS DES PRINCIPAUX CHOIX RETENUS DANS LE PADD

La commune de Saint-Cergues s'inscrit dans la dynamique transfrontalière du Genevois français. Bénéficiant d'une position stratégique entre Annemasse et Genève, elle connaît depuis plusieurs années une croissance démographique soutenue, portée par l'attractivité économique de la région et l'amélioration continue de ses infrastructures.

Consciente des enjeux liés à cette évolution, la commune a engagé une réflexion approfondie sur son développement urbain, dans un souci d'équilibre entre accueil de nouveaux habitants, préservation de l'environnement naturel et maintien de la qualité de vie. Le projet de Plan Local d'Urbanisme traduit cette volonté d'un aménagement maîtrisé, respectueux de l'identité encore rurale du territoire tout en répondant aux besoins en logements, équipements et mobilités.

Saint-Cergues s'inscrit également dans une logique de développement durable, en favorisant la densification modérée, la mixité sociale et fonctionnelle, ainsi que la valorisation de ses espaces agricoles et naturels. L'urbanisation se veut progressive, avec une attention particulière portée aux transitions énergétiques et à la résilience territoriale.

Les objectifs de la délibération de prescription de la révision du PLU, ainsi que le travail de diagnostic territorial et d'identification des enjeux thématiques et transversaux ont permis de faire émerger des priorités fortes pour le PADD :

1. **Maîtriser fortement la décroissance démographique**, par une politique ambitieuse priorisant la production de logements collectifs et intermédiaires et de logements sociaux pour tendre à respecter les obligations de la loi SRU.
2. **Limiter fortement la pression urbaine** sur les secteurs agricoles et naturels en périphérie de l'enveloppe urbaine, pour respecter le cadre de vie, en particulier de l'activité agricole, des paysages et de l'environnement.
3. **Repenser l'armature urbaine, et donc les secteurs pouvant se densifier**, en fonction de la proximité des équipements/services, de l'accessibilité ou encore de l'impact paysager.
4. **Mieux encadrer la mobilisation du foncier déjà bâti**, en offrant des alternatives à la démolition-reconstruction systématique.
5. **Limiter l'impact environnemental du développement urbain**, notamment en termes de ressources et de matériaux.
6. **Sécuriser et fluidifier les déplacements**, aussi bien pour les modes actifs, les transports en communs.
7. **Accompagner l'adaptation au changement climatique**, à l'échelle des projets (confort climatique).
8. **Soutenir la dynamique du centre-bourg**, aussi bien au niveau de l'offre commerciale que des services et équipements.
9. **Tirer parti des atouts du territoire**, en préservant son riche patrimoine bâti et naturel.
10. **Maintenir la dynamique économique artisanale et commerciale**, avec le confortement des zones d'activités exsistantes.

**Le lien avec les objectifs de la révision du PLU**

| Objectifs de la révision                                                                                                                                                                                                                                | Traduction dans le PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Moderniser le contenu du PLU</b> au regard des nouveaux textes et objectifs d'ordre législatif et réglementaire, et des enjeux majeurs de résilience du territoire et <b>mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT</b> d'Annemasse Agglomération ; | Cet objectif est un fil directeur de l'ensemble de la démarche.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Maitriser la pression immobilière et le rythme de production de logements</b>                                                                                                                                                                        | Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 1 : « <i>En encourageant la mutation du bâti existant par rapport à la démolition-reconstruction</i> ».</li> <li>- dans l'orientation générale n°1 de l'Axe 4 transversal : « <i>Favoriser la mutation du bâti, le renouvellement urbain et l'urbanisation des dents creuses pour accueillir une part de la production future de logements ou pour permettre l'implantation d'équipements, d'activités ou de services</i> ».</li> <li>- dans l'orientation générale n°3 de l'Axe 1 : « <i>Limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant l'utilisation de matériaux perméables, sauf contraintes techniques et de sécurité.</i> »</li> <li>- et surtout dans l'orientation générale n°1 de l'Axe 2 : « <i>Maîtriser la croissance démographique et le rythme de production de logements</i> »</li> </ul> |
| <b>Promouvoir un développement durable et raisonné de la commune</b>                                                                                                                                                                                    | Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans l'ensemble des actions déclinées dans l'orientation générale n°1 de l'Axe 1 : « <i>Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue</i> ».</li> <li>- dans l'ensemble des actions déclinées dans l'orientation générale n°3 de l'Axe 3 : « <i>Assurer la pérennité des activités agricoles</i> ».</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Valoriser et poursuivre la structuration urbaine</b> dans un souci de limiter la consommation d'espace, de maintenir les terres agricoles et d'affirmer le rôle des polarités                                                                        | Cet objectif est intégré dans : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'orientation générale n°3 de l'Axe 2 : « <i>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</i> » mais aussi dans l'action « Adapter le développement urbain en fonction des secteurs géographiques de la commune » ;</li> <li>- l'orientation générale n°4 de l'Axe 2 : « <i>Le développement résidentiel à partir du renouvellement du tissu urbain : une priorité pour l'attractivité de la commune</i> »</li> <li>- l'orientation générale n°5 de l'Axe 2 : « <i>Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques</i> »</li> </ul>                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'orientation générale n°6 de l'Axe 2 : « <i>Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives</i> ».</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Répondre aux besoins en logements</b><br>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. | Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 2 : « <i>Répondre aux besoins en logements pour accueillir les populations nouvelles et encourager le parcours résidentiel sur le territoire</i> » notamment avec les actions : « <i>Produire des logements sociaux</i> », « <i>favoriser l'accès au logement, diversifier l'offre de logements</i> »...</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Conforter l'image du centre-bourg.</b>                                                                                                                                                                                                                    | Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°3 de l'Axe 3 : « <i>Conforter le centre-bourg</i> » avec l'action « <i>Valoriser le centre-bourg par la localisation des commerces et services de proximité, la valorisation des espaces publics et la possibilité d'implantations de nouveaux services et équipements</i> ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Prendre en compte les enjeux de biodiversité et d'environnement</b>                                                                                                                                                                                       | Cet objectif est intégré : <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans l'ensemble des actions déclinées dans l'orientation générale n°1 de l'Axe 1 : « <i>Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue</i> ».</li> <li>- dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 1 : « <i>De manière générale, mettre en place des outils de résilience dans les projets visant à limiter l'artificialisation des sols, le recours à la voiture et à maintenir la biodiversité en milieu urbain</i> ».</li> <li>- dans l'orientation générale n°5 de l'Axe 1 : « <i>Préserver les paysages naturels et agricoles de la commune</i> ».</li> </ul> |
| <b>Conforter et développer des équipements et des services</b> adaptés aux besoins du territoire                                                                                                                                                             | Cet objectif est intégré dans : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'orientation générale n°3 de l'Axe 2 : « <i>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)</i> ».</li> <li>- l'ensemble des actions de l'orientation générale n°5 de l'Axe 2 : « <i>Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques</i> »</li> </ul>                                                                       |
| <b>Poursuivre le développement économique de la commune en confortant ses différentes composantes</b>                                                                                                                                                        | Cet objectif est intégré dans : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'orientation générale n°1 de l'Axe 3 : « <i>Conserver un tissu d'activités diversifiées et créateur d'emplois</i> ».</li> <li>- l'orientation générale n°2 de l'Axe 3 : « <i>Organiser l'accueil et le développement des activités commerciales et des services marchands</i> ».</li> <li>- l'orientation générale n°3 de l'Axe 3 : « <i>Assurer la pérennité des activités agricoles</i> ».</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                |

|                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'orientation générale n°4 de l'Axe 3 : « <i>Conforter l'offre de loisirs et de tourisme de proximité entre Léman et Mont-Blanc</i> ».</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Entrer en transition écologique et énergétique</b>         | Cet objectif est intégré dans l'orientation générale n°2 de l'Axe 1 : « <i>Une position anticipatrice sur la question de la durabilité des ressources naturelles et des énergies (foncier, ressource en eau, énergies)</i> ».                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Valoriser le patrimoine et le paysage de Saint-Cergues</b> | Cet objectif est intégré dans : <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'orientation générale n°5 de l'Axe 1 : « <i>Préserver et valoriser un cadre de vie apaisé et de qualité</i> ».</li> <li>- l'orientation générale n°6 de l'Axe 1 : « <i>Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine</i> ».</li> <li>- l'orientation générale n°7 de l'Axe 1 : « <i>Accompagner la densification et caractériser les espaces de transitions paysagères</i> ».</li> </ul> |

### **Rappel des obligations fixées au Code de l'Urbanisme :**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit :

- 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
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, 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

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

### **Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue (Axe 1)**

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- Des espaces agricoles et naturels (terrestres, aquatiques de zones humides) encore bien préservés à certains endroits de la commune et qui sont le support d'une biodiversité riche et en mouvement.
- Une urbanisation et des infrastructures de transport (notamment RD1206) qui perturbent et fragilisent fortement les déplacements de la faune, notamment au niveau des corridors au Est-Ouest de la commune

Le territoire de Saint-Cergues est riche de ce "capital" naturel, dont la préservation constitue aujourd'hui à la fois une nécessité, notamment pour la qualité du cadre de vie et pour l'attractivité résidentielle, et une obligation légale.

Par rapport au PLU de 2016, les orientations pour la biodiversité et les continuités écologiques sont précisées, notamment la pollution lumineuse et la trame verte en milieu urbain.

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

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *La qualité et fonctionnalité des cours d'eau et zones humides.*
- *L'impact de l'urbanisation sur l'écoulement des eaux pluviales*
- *Le changement climatique et la pression sur la ressource*
- *Les efforts menés quant à la réduction de la production de déchets à la source.*
- *La rénovation de l'habitat et d'installations de chauffages plus performantes.*
- *Le développement des énergies renouvelables.*

Le PADD insiste sur la nécessité de lutter contre l'assèchement des sols en privilégiant les espaces verts de pleine terre dans les projets de construction, ce qui a aussi pour effet de limiter le recours aux réseaux d'eaux pluviales. Les ripisylves (boisements accompagnant les cours d'eau) sont aussi visées pour leur rôle central dans la recherche d'un bon état écologique des cours d'eau.

De plus, les capacités de développement offerts par le PLU sont adaptées pour être compatibles avec la ressource en eau actuelle et future.

Le PADD transcrit la volonté de limiter la vulnérabilité des personnes et des biens faces aux nuisances, pollutions et aléas présents sur la commune, de par des choix d'aménagements cohérents, et respectant les normes et réglementations en vigueur.

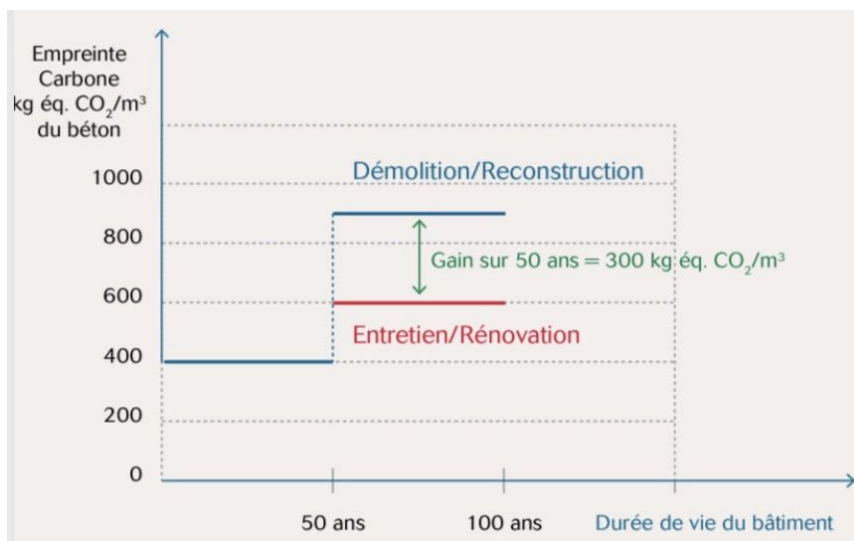
Des nouveaux leviers sont introduits, notamment pour réduire l'impact des prélèvements de terre et l'impact carbone des projets de construction. Les conditions de remblaiement dans les zones agricoles est aussi traité pour éviter les dévoiements des pratiques (les remblais doivent se justifier par des impératifs liés au fonctionnement agricole).

Aussi, la question de la sobriété énergétique est posée. En effet, la question de l'isolation par l'extérieur des bâtiments, de la pose de panneaux solaires/photovoltaïques se posent régulièrement lors de l'instruction des demandes d'urbanisme. Il convient de faciliter les rénovations énergétiques et de promouvoir la sobriété énergétique. Toutefois, les dispositions doivent être adaptées aux enjeux paysagers notamment pour les constructions d'intérêt. Le PADD vise à trouver un équilibre : ainsi, des ouvertures sont mises en place pour la rénovation de ces dernières mais sous conditions.

Pour limiter les déplacements motorisés pour les besoins du quotidien, il convient de mieux « flécher » les secteurs d'accueil de population : ainsi, les possibilités de densification sont revues dans cette optique : outre la préservation des côteaux, il sera moins possible de densifier dans les secteurs plus éloignés tels que les hameaux de la plaine ou les extensions Nord et Sud du centre bourg, par rapport au PLU de 2016.

Le confort climatique fait partie des thèmes abordés en préservant des espaces verts de respiration dans les secteurs urbains les plus denses.

Enfin, le PADD vise à mieux encourager le travail sur le bâti existant, comme alternative à la démolition-reconstruction. L'objectif est ici de limiter l'empreinte carbone du développement urbain et de limiter le volume des déchets à recycler.



Principe comparatif de l'empreinte carbone entre la rénovation et la démolition-reconstruction

### **Maîtriser et réduire les sources de pollutions et de nuisances**

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- La gestion de la ressource en eau afin de répondre aux besoins humains tout en garantissant le bon fonctionnement des milieux aquatiques.
- La prise en compte des données relatives aux anciennes activités susceptibles d'une pollution des sols et des sous-sols.
- La prise en compte des nuisances sonores induites par la RD1206.

Le PADD s'attache à prévoir un développement urbain cohérent avec la ressource en eau, la capacité des réseaux d'eau potable mais aussi avec les capacités des réseaux d'eaux usées ainsi qu'avec l'unité de dépollution des eaux usées.

La gestion des eaux pluviales et de ruissellement est une préoccupation qui continue d'être prise en compte dans le projet de PLU.

De la même manière, le PADD confirme le parti pris dans le PLU de 2016 de tenir compte des risques liés à la canalisation de gaz, en incriminant le principe de précaution : le PLU n'admettra plus de nouvelle construction à proximité de la canalisation.

Le PLU maintient la ligne directrice de 2016 quant à la prise en compte des risques naturels, avec le respect des PPR.

Enfin, dans une optique de rénovation ou renouvellement urbain, le PADD incite à réutiliser les anciens sites pollués après dépollution, avec notamment la réalisation du projet de la ZAD des Moraines sur le site des ex-chalets Tardy.

S'agissant des déchets, le PADD acte deux orientations : la collecte par point d'apport volontaire et l'incitation au compostage.

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

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *La prise en compte des aléas naturels dans l'aménagement du territoire.*
- *La prise en compte des risques technologiques*

Le PADD acte le respect des outils réglementaires de prévention des risques que sont les PPRn de Saint-Cergues et le PPRi du Foron.

Par extension, le PADD définit des orientations pour anticiper les conséquences du changement climatique sur les aléas naturels tels que retrait-gonflement des argiles ou inondation/crues torrentielles et pour intégrer les enjeux liés au ruissellement des eaux pluviales.

Enfin, comme évoqué au point précédent, le PLU opte pour une limitation forte des possibilités de construire à proximité de la canalisation de transport de gaz et pour un encadrement de l'urbanisation aux abords de la RD1206.

## **Préserver et valoriser un cadre de vie apaisé et de qualité (Axe 1)**

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Un territoire soumis à des pressions urbaines plus ou moins forte selon les secteurs : risques de diminution des surfaces agricoles et naturelles (noyaux de biodiversité ou espaces de nature ordinaire), risque de fragmentation.*
- *La structuration du centre-bourg*
- *La qualification des entrées de villes*

Cette orientation vient dans la continuité du parti d'urbanisme défini au PLU de 2016, qui a permis de limiter de façon importante l'étalement urbain. Le PADD vient préciser « la règle du jeu » pour constituer les limites entre les zones constructibles et les zones agricoles ou naturelles. En effet, le paysage rural de Saint-Cergues est également une composante essentielle du cadre de vie, ainsi que du bien-être individuel et social, qu'il s'agisse :

- des entités agraires homogènes, entretenues et ouvertes, objets et supports de points de vue valorisants (panoramiques, ou focalisants).
  - Du patrimoine bâti traditionnel de la commune, ...
- ... ces éléments étant facteurs d'identité et d'attractivité du territoire.

Pour les groupements bâtis hors grandes entités urbaines, le PADD vise à ne pas augmenter la pression sur l'espace agricole. Cela justifiera notamment la redéfinition des secteurs Up dans la traduction réglementaire du PADD.

Le projet de PADD, comme précisé dans l'orientation générale n°1 de l'Axe 1, vise aussi la protection des réservoirs de biodiversité et la mise en valeur de la nature ordinaire, notamment les abords des cours d'eau.

Le PLU s'attache également à préserver les espaces agricoles ouverts qui participent de la qualité paysagère et environnementale du territoire. Des espaces de respirations entre les parties urbanisées de la commune sont aussi préservés. Ces objectifs portés par la commune sont fondés sur la volonté de préserver l'identité et l'attractivité du territoire en dépit de la pression foncière.

L'enveloppe des réflexions pour le développement urbain a été réfléchi à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et des espaces contraints (espaces interstitiels fortement contraints par l'urbanisation environnante).

## **Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine (Axe 1)**

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Maintien et valorisation du patrimoine*
- *Maintien de l'ambiance encore rurale*

Valoriser le territoire passe ainsi par une identification fine du patrimoine local afin d'encadrer son évolution dans le respect de l'histoire du territoire.

De plus, le paysage de Saint-Cergues est marqué par les petits édifices religieux (oratoires, chapelle) qu'il convient de bien préserver.

Le PADD se donne aussi les moyens d'assurer la mise en valeur du bâti patrimonial sur les secteurs agricoles et naturels. L'objectif étant bien ici d'éviter que ces témoignages du passé puissent disparaître à terme.

## **Accompagner la densification et caractériser les espaces de transitions paysagères**

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Renforcement de l'identité des différents quartiers*
- *Limitation des déplacements contraints*
- *Permettre une densification qualitative de l'enveloppe urbaine*

Dans un contexte de pression foncière accrue et d'évolution des besoins en logement et en équipements publics, la commune de Saint-Cergues s'engage résolument vers une urbanisation maîtrisée et qualitative. Cette orientation du PADD vise à concilier densification raisonnée du tissu urbain avec la préservation des qualités paysagères et environnementales qui caractérisent le territoire communal.

L'objectif est double : favoriser un développement urbain cohérent et intégré, tout en assurant la transition harmonieuse entre les espaces urbanisés et les structures naturelles ou agricoles qui composent l'identité locale.

La commune affirme sa volonté de garantir une insertion paysagère soignée de toute opération d'urbanisation.

La végétalisation constitue un levier fort pour :

- l'adaptation au changement climatique (îlots de fraîcheur, infiltration des eaux pluviales, confort d'usage) ;
- l'amélioration du cadre de vie et de la biodiversité urbaine ;
- la structuration des continuités écologiques et piétonnes, en lien avec la trame verte et bleue existante (notamment autour du Foron et des affluents).

Cette ambition se traduit par la préservation des espaces verts et boisés existants, mais aussi par des exigences de végétalisation des nouveaux projets, en favorisant les espèces locales, les espaces de pleine terre, les haies vives ou encore les jardins partagés.

L'orientation renforce l'attention portée aux espaces ouverts au public :

Enfin, cette orientation anticipe l'évolution du tissu bâti existant, en accompagnant la densification des parcelles déjà bâties et des dents creuses.

## Maîtriser la croissance démographique et le rythme de production de logements (Axe 2)

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- Apporter une réponse quantitative à la demande de logements pour maîtriser la croissance de la population
- Proposer des logements qui correspondent aux besoins du territoire : logements locatifs sociaux, logements en accession sociale, logements dédiés à un public spécifique (personnes âgées, travailleurs saisonniers, etc.)
- Utiliser de manière réfléchie les outils à disposition de la collectivité pour créer des logements soit par intervention directe des pouvoirs publics, soit par des servitudes de mixité sociale

La commune de Saint-Cergues connaît une croissance démographique de 0,7% par an entre 2015 et 2021 après avoir connu une croissance de 2,5%/an entre 2010 et 2015 selon l'Insee. Depuis 2021, les élus ressentent une stabilité démographique liée au fait que les opérations nouvelles de logements sortent peu. Ainsi, en moyenne sur 2010-2021, la croissance démographique observée à Saint-Cergues est de 1,5 % par an.

Le projet de PADD est basé sur l'hypothèse retenue par le SCoT d'une croissance démographique de 1,5 % par à l'horizon 2032 pour les communes de 1<sup>ère</sup> couronne (= les communes bourg), ce qui correspond à la croissance moyenne 2010-2021 observée sur la commune.

Le PLU est établi à l'horizon 2032 qui est également le terme envisagé par le SCoT d'Annemasse Agglo.

Basé sur une croissance démographique de 1,5% par an, le SCoT a établi le besoin de logements nouveaux à 2150 logements pour les communes « Bourg ». La croissance moyenne du territoire intercommunale est estimée à 1,2 % par an, soit une population estimée à 118 000 habitants environ en 2032 et un apport de 15000 habitants. A l'échelle du SCoT, 9500 logements seraient nécessaires pour accueillir la population envisagée.

Au sein des communes « bourg », Saint-Cergues a vocation à accueillir environ 550 logements soit 26% des logements réalisés.

|                               | % de croissance démographique annuelle moyenne retenu sur la période 2021-2032 (12 ans) | Besoin en logements estimatif sur 12 ans | Programmation communale : plafond de logements à produire la temporalité SCoT (2021-2032) |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Annemasse                     | 1%                                                                                      | 7 000                                    | +/- 2 600 environ                                                                         |
| Ambilly                       |                                                                                         |                                          | +/- 1 650 environ                                                                         |
| Gaillard                      |                                                                                         |                                          | +/- 400 environ                                                                           |
| Vétraz-Monthoux               |                                                                                         |                                          | +/- 1 500 environ                                                                         |
| Ville-la-Grand                |                                                                                         |                                          | +/- 950 environ                                                                           |
| <b>Total ville agglomérée</b> |                                                                                         |                                          | <b>+/- 7 100 environ</b>                                                                  |
| Etrembières                   | 1,50%                                                                                   | 2100                                     | +/- 300 environ                                                                           |
| Cranves-Sales                 |                                                                                         |                                          | +/- 1 000 environ                                                                         |
| Saint-Cergues                 |                                                                                         |                                          | +/- 550 environ                                                                           |
| Bonne                         |                                                                                         |                                          | +/- 300 environ                                                                           |
| <b>Total bourgs</b>           |                                                                                         |                                          | <b>+/- 2 150 environ</b>                                                                  |
| Juvigny                       | 1,30%                                                                                   | 300                                      | +/- 40 environ                                                                            |
| Lucinges                      |                                                                                         |                                          | +/- 150 environ                                                                           |
| Machilly                      |                                                                                         |                                          | +/- 110 environ                                                                           |
| <b>Total villages</b>         |                                                                                         |                                          | <b>+/- 300 environ</b>                                                                    |
| <b>Annemasse Agglo</b>        | <b>1,20%</b>                                                                            |                                          | <b>+/- 9 500 environ</b>                                                                  |

La commune souhaite retenir cette croissance de 1,5 % par an et le besoin induit de 550 logements comme un maximum.

Ces besoins en logements sont calculés à partir des besoins pour maîtriser la croissance démographique composée :

- o des besoins liés au renouvellement du parc des résidences principales (y compris les démolitions-reconstructions, rénovations énergétiques, ...)
- o des besoins liés au desserrement des ménages / décohabitation
- o de la part de logements vacants et de résidences secondaires qui existera dans le parc de logements à terme.

Au moment où les projections démographiques ont été réalisées, les données Insee disponibles étaient celles de 2021.

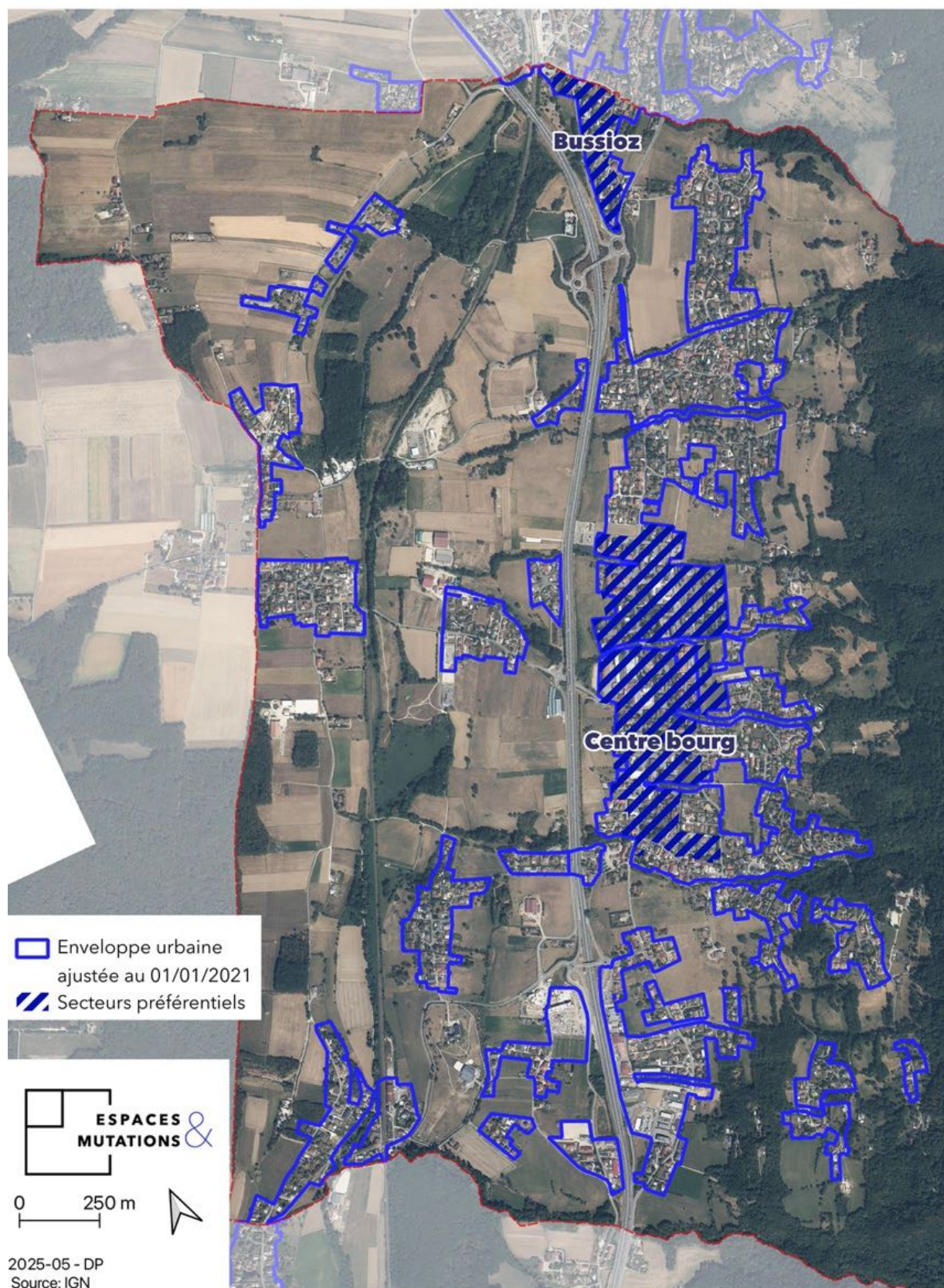
|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| Population Insee 2021                                                                                                                                                                                                                                                      | 3714 hab                                                             |
| Croissance envisagée, selon PADD du SCoT                                                                                                                                                                                                                                   | 1,5% / an                                                            |
| Population estimée en 2032                                                                                                                                                                                                                                                 | 4375 hab                                                             |
| Apport de population 2018/2035                                                                                                                                                                                                                                             | 661 hab                                                              |
| Taille des ménages en 2018                                                                                                                                                                                                                                                 | 2,33                                                                 |
| Taille des ménages envisagées en 2035<br>(diminution modérée de la taille des ménages)                                                                                                                                                                                     | 2,2                                                                  |
| <b>Besoin en logements pour population nouvelle<br/>= apport population / taille des ménages en 2032</b>                                                                                                                                                                   | <b>300 Rés. Principales</b>                                          |
| Résidences Principales en 2021 (RP2021)                                                                                                                                                                                                                                    | 1553                                                                 |
| Besoin en RP en 2032 à population constante<br>= population 2021/ taille des ménages 2032                                                                                                                                                                                  | 1688 RP nécessaires à<br>population constante                        |
| <b>Point mort lié à la décohabitation<br/>=RP2032- RP 2021</b>                                                                                                                                                                                                             | <b>135 logements</b>                                                 |
| <b>Point mort lié à l'évolution de la vacance</b><br>Si la part de vacances reste stable à 8,7%, alors la<br>progression du parc de logements vacants sera de 43<br>unités                                                                                                 | <b>+ 43 logements vacants</b>                                        |
| <b>Point mort lié à l'évolution des résidences<br/>secondaires</b><br>Si la part de résidences secondaires reste stable à<br>6,7%, alors la progression du parc de logements<br>vacants sera de 35 unités                                                                  | <b>+ 35 résidences<br/>secondaires</b>                               |
| <b>Point mort lié au renouvellement du parc</b><br>Le SCoT retient un taux de renouvellement du parc de<br>0,10 % par an                                                                                                                                                   | <b>+ 30 logements</b>                                                |
| <b>Total évolution du parc de logement 2021/2032</b><br>300 RP pour population nouvelle<br>+ 135 logements pour décohabitation<br>+ 43 logements d'évolutions du parc de logements<br>vacants<br>+ 35 résidences secondaires<br>+ 30 logements pour renouvellement du parc | <b>543 logements entre<br/>2021-2032 arrondi à 550<br/>logements</b> |
| <b>Déduire les logements déjà construit du<br/>01/01/2021 au 31/12/2024</b> (cf tome 1 -<br>consommation foncière)                                                                                                                                                         | <b>73</b>                                                            |
| <b>Reste à produire sur le temps du PLU 2025/2032</b>                                                                                                                                                                                                                      | <b>470 logements.</b>                                                |

Une fois le nombre de logements à produire estimé, le SCoT demande de déduire les logements déjà autorisés depuis le 01/01/2021 (temp zéro du SCoT) pour calibrer les besoins en logements et les besoins fonciers du PLU.

Il reste donc 470 logements à produire ou à remettre sur le marché pour répondre aux besoins en logements induit par le projet démographique.

Le PADD, en application du SCoT retient de mobiliser le foncier dans les secteurs préférentiels de développement à savoir le centre bourg de Saint-Cergues et le secteur de Bussioz.

### Enveloppe urbaine au 01/01/2021 et secteurs préférentiels de développement



## **Répondre aux besoins en logements pour accueillir les populations nouvelles et encourager le parcours résidentiel sur le territoire / Dynamiser le centre-bourg et poursuivre la structuration urbaine / Organiser le développement urbain pour construire un projet à l'échelle des mobilités actives**

Selon le RPLS 2023, la commune de Saint-Cergues compte 115 logements aidés, ce qui correspond à 7,4 % des résidences principales de la commune. Comme la commune est soumise aux obligations de la loi SRU, elle est carencée.

Ainsi le droit de préemption est transféré au Préfet ; le portage foncier des préemptions est effectué par l'EPF74. De plus, tout projet d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit comporter au minimum 30% de logements locatifs sociaux.

Indépendamment de la carence constatée par le préfet, le PLU de Saint-Cergues retient de renforcer l'offre de mixité sociale en application des prescriptions du PLH 2023-2029, qui prévoit notamment l'application de la règle des trois tiers dans la production neuve :

- au moins 1/3 de logements locatifs sociaux,
- au moins 1/3 de logement en accession abordable
- au maximum 1/3 de logements libres.

La commune accueille un foyer d'accueil Médicalisé « F.A.M Les Voirons » et un institut Médico Educatif « la Clef des Champs » au cœur de la centralité. De plus la commune est limitrophe du foyer d'accueil médicalisé de Machilly qui pourrait avoir des besoins d'extension ou de diversification de son offre d'hébergement (notamment pour les personnes en situation de handicap vieillissantes). Le PADD permet de faire évoluer et conforter ces équipements.

Enfin avec une population vieillissante, le besoin de logements adaptés aux seniors devient plus prégnant. Aussi le PADD retient l'orientation de permettre l'implantation de logements pour les plus âgées par le biais de résidences seniors ou autre structure.

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Diversifier l'offre, et donc la taille des logements, afin de permettre à tous (notamment les jeunes, jeunes ménages, personnes âgées et familles monoparentales) de vivre et de s'installer sur le territoire au regard des coûts du foncier*

Dans cette optique de mieux cibler les espaces de densification au plus près de équipements et services, deux espaces préférentiels de densification ont été définis : le centre bourg et le secteur de Bussioz.

Pour délimiter cet espace, la commune a d'abord déterminé son enveloppe urbaine sur la base d'une analyse cartographique et de terrain des espaces réellement occupés et urbanisés. Ensuite à l'intérieur de cette enveloppe urbaine, il a été déterminé la centralité à partir de critères croisés :

- Présence des **commerces et des services**
- Implantation des **équipements, notamment des écoles et équipements sportifs** => aménités à desservir en mode actifs (piétons, vélos).
- Et de se situer à une distance éligible à pied à ces équipements/services.

### **La détermination de cet espace a également tenu compte des enjeux environnementaux : nature en ville (avec des espaces verts à préserver), risques naturels, ...**

Dans cet espace préférentiel de densification, plusieurs cas de figure se présentent, pour répondre notamment à la nécessaire adaptation au changement climatique, au respect des paysages (cônes de vue, ...) et à la régulation de la production de logements au regard de la ressource en eau :

- Le périmètre de centralité, où les règles de densité restent dans l'esprit du PLU de 2016 pour encourager l'intensification urbaine nécessaire à son animation.
- Sa continuité immédiate, où le collectif sera recherché (densité de l'ordre de 40 à 60 logements/ha), mais avec des objectifs ambitieux de maintien d'espaces verts de pleine terre pour limiter l'empreinte carbone du développement urbain, préserver la biodiversité et assurer le confort climatique en été.
- Dans certains cas de figure, les hauteurs sont minorées pour tenir compte d'enjeux paysagers forts, comme le long de la rue des Allobroges selon la topographie.

En dehors de ces espaces préférentiels de densification, le PADD identifie des espaces de densification plus modérée, correspondant à la périphérie du centre-bourg. Il s'agira de permettre l'urbanisation des dents creuses sans chercher la densité de opérations.

En effet, la commune souhaite limiter les possibilités de densification hors des deux secteurs préférentiels pour :

- Orienter la production de logements collectifs et intermédiaires qui permettent également la production de logements sociaux...en vue de sortir de la carence.
- Tenir compte de l'impact environnemental et de fonctionnement plus important pour la commune : déplacements contraints, capacité des voiries, impact paysager du bâti sur ces espaces de coteaux qui appellent à limiter la hauteur, ... Lorsque ces espaces sont en interface avec les plages agricoles des coteaux, l'interface fera l'objet d'un regard particulier pour ne pas accroître la pression urbaine sur le foncier agricole.

Enfin, les autres groupements bâtis moins structurés sont qualifiés « d'espaces de la plaine ou des coteaux présentant des enjeux paysagers ou environnementaux ». En effet, ils sont situés sur les coteaux et au sein d'espaces à dominante agricole. Il convient de ne pas accroître la pression urbaine sur ces espaces, d'éviter la production de maisons individuelles qui augmente le parc de logements sans augmenter la part des logements sociaux. De plus un développement de ces espaces induit des déplacements amplifiés pour les habitants (école, commerces, services, éloignement des transports en communs...).

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

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Poursuivre le confortement de l'offre en équipements pour la population.*
- *Anticiper le déploiement total de la fibre par la réalisation en anticipation des fourreaux de raccordement sur les nouvelles constructions.*

Cette orientation vient notamment énumérer les principaux projets, sans pour autant se vouloir exhaustif. Il est précisé que les dispositions réglementaires pourront être adaptées pour ces projets d'équipements.

Notamment cette orientation du PADD vise à permettre l'évolution :

- des structures médicales / paramédicales / médico-sociales,
- des équipements sportifs,
- des équipements scolaires, périscolaire et plus généralement liés à la jeunesse.

### **Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives**

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Organiser le développement urbain de façon à inciter les modes actifs*
- *Aménager les voies existantes, et prendre en compte les projets à venir*
- *Sécuriser les modes de déplacement doux, notamment en direction de Bussioz et vers le collège.*
- *Connecter les différentes polarités, notamment lien centre-bourg/commerces/collège*

Le PADD affiche la volonté de la commune de prévoir les outils pour :

- Sécuriser les déplacements en modes actifs et conforter les itinéraires en modes actifs,
- Mailler les secteurs de développement avec les itinéraires existants,
- Conforter les capacités de stationnements, notamment en lien avec les commerces et les équipements,
- Développer les itinéraires cyclables.

### **Conserver un tissu d'activités diversifiées et créateur d'emplois / Organiser l'accueil et le développement des activités commerciales et des services marchands (axe 3)**

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- Amélioration de la perception paysagère des infrastructures économiques sur les Vouards,
- Confortation et pérennisation des services de proximité en centre bourg,
- Renforcer les liaisons entre les différents pôles d'activité de la commune.

Le PADD reste ici dans la continuité du PLU de 2016, en visant le confortement des zones d'activité existantes en tenant compte du cadre fixé par le SCoT sur ce volet :

- Prendre en compte les enjeux agro-environnementaux à la périphérie des zones,
- Améliorer la qualité paysagère et urbaine des zones d'activités,
- Limiter les possibilités d'implantation de commerces dans les zones artisanales,
- Traduire le secteur d'implantation préférentiel des commerces du DAAC.

Ainsi, pour contribuer, à l'échelle de Saint-Cergues, à l'équilibre, au dynamisme et au devenir économique de l'agglomération, au maintien d'un certain équilibre entre population et emploi, et limiter les déplacements liés au travail, il s'agit :

- De permettre le maintien et le développement d'une offre commerciale et de services "au centre bourg.
- De permettre le maintien du petit pôle commercial et de services de Bussioz, qui se trouve à proximité de la gare CEVA de Machilly.
- De permettre le confortement des activités artisanales dans le secteur de la Bourre (route de Draillants) et dans le secteur de la Pièce.

### **Assurer la pérennité des activités agricoles (axe 3)**

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Conserver des conditions favorables au maintien et au dynamisme de l'agriculture.*
- *Intégrer le rôle des exploitations agricoles dans la qualité des paysages et dans la fonctionnalité écologique du territoire.*
- *Limiter les pressions urbaines sur les espaces agricoles.*
- *Permettre l'exploitation durable et raisonnée de la forêt en lien avec la préservation du réservoir de biodiversité.*

Le territoire a su encore préserver son identité rurale en dépit des développements urbains de ces dernières décennies. Les grandes plages agricoles existantes sont identifiées dans le diagnostic du territoire en ce qu'elles participent de l'identité de la commune et qu'elles jouent un rôle paysager, environnemental et économique pour le territoire.

Les secteurs agricoles, pastoraux et forestiers participent pleinement à l'équilibre économique de la commune, mais aussi plus largement du bassin de vie :

- directement en tant qu'activité productive.
- mais aussi, indirectement comme jardinier du paysage.

Il s'agit aussi de mieux reconnaître les différents enjeux associés à la forêt, et accompagner l'exploitation durable et raisonnée de cette dernière dans un contexte de forts enjeux environnementaux (le massif des Voirons est un site Natura 2000).

Le PADD reprend et ajuste les orientations retenues en 2016 : la mise en valeur du patrimoine agricole passe par un repérage des exploitations, des plages agricoles mais également par le fait d'annoncer des limites claires d'urbanisation dans le PADD. Les espaces agricoles à enjeux identifiés par le diagnostic agricole mis à jour, sont préservés. Le PADD maintient le principe d'espaces agricoles inconstructibles pour limiter la pression liée au développement des centres équestres.

Par souci de prise en compte des enjeux agricoles, le PADD encourage au comblement prioritaire des dents creuses et des espaces libres dans l'enveloppe urbaine.

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

Cette orientation vient répondre aux enjeux du diagnostic suivants :

- *Mettre en œuvre la politique de l'agglomération en matière de développement touristique, notamment par le développement des itinéraires de randonnée et la réalisation de la ViaRhôna.*
- *Poursuivre les efforts de qualification des espaces publics.*

Dans cette orientation, la commune vient répondre au besoin de compléter l'offre d'activités de loisirs pour les habitants du territoire communal, cela passe par le confortement de l'offre d'équipement et la poursuite du travail engagé sur les espaces publics.

Le PADD affirme également la volonté de :

- maintenir et valoriser les sites touristiques et de loisirs existants : Marais de Lissouds, bords du Foron, sentiers de randonnées dans les Voirons
- diversifier l'offre de loisirs en :
  - permettant la transformation des hangars situés à côté de l'ancienne gare de la Californie en un complexe de loisirs (escalade, salle de sport, ...)
  - ou en rénovant l'ancienne Cure en équipements publics, culturels et sportifs pour permettre la localisation des équipements et associations qui ont perdu leurs locaux avec la construction du collège (MJC, dojo de judo, salle des associations...)
- *notamment par le développement des itinéraires de randonnée et la réalisation de la ViaRhôna.*

### **La modération de la consommation d'espace (Axe transversal)**

#### **Zoom sur l'application de la loi Climat et Résilience**

L'objectif de diminution de 50% de la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers sur 2021-2031 par rapport à celle observée sur 2011-2021 ne s'applique pas directement au PLU avant février 2028 puisque c'est aux documents supérieurs (SRADDET et SCoT) de traduire au préalable cet objectif à l'échelle de leur territoire.

En revanche, le PLU devra s'inscrire dans cette dynamique et viser cet objectif.

Environ 21,8 ha ont été mobilisés entre 2011 et août 2021 sur le territoire communal (tous types de développements confondus : habitat, activités, équipements, infrastructures) sur tous types de nature de foncier.

Dans cette surface de 21,8 ha :

- 0,7 ha ont été mobilisés en renouvellement urbain,

- 1,5 ha sont issus de la mobilisation de fonciers déjà bâtis par divisions parcellaires.
- 2,6 ha ont été urbanisés sur des dents creuses, ne consommant ainsi aucun ENAF.
- 17,1 ha ont consommé des espaces naturels agricoles et forestiers, en particulier des espaces agricoles dont :
  - 5,7 ha pour le développement de l'habitat,
  - 5,9 ha pour les infrastructures,
  - 2,6 ha pour les activités artisanales
  - 0,1 ha pour les équipements
  - 2,8 ha pour les besoins de l'agriculture.

Rappelons que le foncier agricole utilisé pour les besoins des exploitations agricoles n'est pas compté dans le bilan de consommation ENAF au titre de la loi Climat et Résilience.

Ainsi il est retenu une consommation de **14,3 ha d'ENAF pour la période 2011-2021** (=17,1-2,8 ha pour l'agriculture) et servant de référence pour fixer les objectifs jusqu'en 2031 (tous types de développements confondus : habitat, activités hors agriculture, équipements & infrastructures).

En consommation annuelle, l'urbanisation de la commune a été de 1,43 ha/an en moyenne.

Aussi pour s'inscrire dans la dynamique de la loi Climat et Résilience et pour afficher clairement la volonté de la commune de mettre un frein à l'urbanisation excessive, **le PADD affiche l'ambition de réduire de 50% le rythme annuel de consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. La traduction du PADD devra donc limiter la consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers à un maximum 7,9 ha entre 2021 et 2032. Bien entendu, la consommation réalisée depuis la promulgation de la loi C&R est intégrée dans cet objectif.**

#### Objectifs 2020/2030 :

Réduire de moitié la consommation d'ENAF de la période 2011/2021 :  $14,3 / 2 = 7,15$  ha soit 0,71 ha par an.

D'ici fin 2030, la commune ne doit pas consommer plus de 7,1 ha d'ENAF.

#### Objectifs 2032 :

Le PADD est défini à l'horizon 2032 ; ainsi le PLU doit anticiper sur la 2ème décennie d'application de la loi C&R. Vu l'instabilité législative au moment de l'arrêt (loi sénatoriale en discussion) et vu l'horizon de moyen terme, le PLU prend le parti de conserver l'indicateur « consommation d'ENAF » (proposé par la loi sénatoriale) et de ne pas basculer sur l'indicateur « artificialisation » pour la période 2031/2040.

Ainsi sur la période 2031/2040, il faudra de nouveau réduire de moitié la consommation d'ENAF.

- ⇒ Sur la 2<sup>ème</sup> décennie on réduit encore de moitié :  $7,1$  ha divisés par 2 donne  $3,6$  ha soit  $0,4$  ha par an.
- ⇒ Le PLU est défini l'horizon 2032 :  $2 \text{ ans} \times 0,4 = 0,8$  ha

**Donc le PADD doit annoncer une consommation d'ENAF maximum de  $7,1 + 0,8 = 7,9$  ha entre 2021 et 2032.**

Cette consommation d'ENAF concerne toutes vocation hors activité agricole : habitat, équipements, activités économiques, infrastructures.

L'arrêt projet intervient en juin 2025 ; il faut donc déduire les surfaces d'espaces naturels agricoles et forestiers déjà utilisées ou en cours d'urbanisation depuis la promulgation de la loi climat et Résilience (août 2021).

Cette surface s'élève à **2,9 ha pour la période mi 2021 à mi 2025** (cf RP tome 1).

**Il reste à envisager dans le PLU :  $7,9 - 2,9 = 5$  ha maximum d'espaces naturels agricoles et forestiers** pour l'ensemble des vocations.

Pour la mobilisation de foncier nécessaire à la mise en œuvre du projet, le PADD annonce clairement que l'urbanisation sur du foncier non bâti correspond au dernier moyen à soulever si les gisements fonciers dans l'enveloppe sont insuffisants en surface ou non mobilisables. En effet le PADD déploie les orientations suivantes :

- Favoriser la mutation du bâti, le renouvellement urbain et l'urbanisation des dents creuses pour accueillir une part de la production future de logements ou pour permettre l'implantation d'équipements, d'activités ou de services
- Optimiser l'urbanisation des terrains stratégiques et des espaces de renouvellement urbain au cœur des secteurs préférentiels de développement.
- Éviter la consommation foncière d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) à la périphérie des espaces urbanisés :
  - En contenant l'urbanisation future à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.
  - En évitant de venir consommer ces espaces avec de l'habitat individuel, excepté quelques extensions limitées (le cas échéant) pour venir s'appuyer sur une limite claire d'urbanisation, mais uniquement aux franges des espaces voués à se densifier.
  - En limitant les classements en zone constructible aux seuls besoins du projet.
  - En limitant le nombre et la surface des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) à des sites présentant un intérêt particulier, déjà construits ou artificialisés.
  - En limitant au strict nécessaire les STECAL pour constructions nouvelles.

### I.1.3. OUTILS DE PLANIFICATION RETENUS POUR LA MISE EN OEUVRE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLU

#### AXE 1 PRÉSERVER NOTRE CADRE DE VIE, L'ATOUT MAJEUR DE NOTRE TERRITOIRE

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>     | <b>Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Moyens retenus au PADD</b>   | <p><b>Préserver les espaces naturels nécessaires au maintien de la biodiversité et des qualités du territoire.</b></p> <p><b>Renforcer les continuités écologiques</b></p> <p><b>Favoriser la transparence écologique des nouveaux aménagements</b></p> <p><b>Contribuer à la qualité des espaces naturels et du cadre de vie :</b></p> <p><b>Limiter la consommation des espaces agricoles et forestiers (recentrer le développement dans l'enveloppe urbaine).</b></p> <p><b>Protéger, voire développer les espaces de la trame noire empruntés par les espèces de faune nocturne</b></p> <p><b>Renforcer la « nature de proximité »</b></p> <p><b>Lutter contre les espèces envahissantes</b></p> <p><b>Pour maintenir la biodiversité, compléter la trame verte et bleue, au niveau des espaces urbanisés et valoriser la nature en ville</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Traduction réglementaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les réservoirs de biodiversité (massif des Voirons et vallon de la Chandouze) sont classés dans des secteurs Ns et As, secteurs correspondant à des habitats naturels sensibles. Ces secteurs sont strictement protégés et inconstructibles. Sont en Ns les espaces forestiers et en As les espaces agricoles, notamment les alpages.</li> <li>• Les réservoirs de biodiversité sont protégés par une zone Ns pour les secteurs forestiers compris dans le site Natura 2000, pour les secteurs inclus dans l'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) et pour les espaces inclus dans les ZNIEFF de type 1.</li> <li>• La zone As couvre les espaces agricoles inclus dans les périmètres cités ci avant.</li> <li>• Les marais de Lissouds sont un espace à forte qualité écologique aménagé à des fins pédagogiques ; ils bénéficient d'un classement Nla, qui permet protection et mise en valeur du site.</li> <li>• La zone N couvre les espaces forestiers hors périmètre de protection, les boisements de la plaine et les abords du Foron et de ses affluents en dehors des traversées urbaines.</li> <li>• Les prairies agricoles à valeur écologique sont protégées par un classement en zone Ae, secteur de la zone agricole à forte valeur écologique et/ou paysagère. Le règlement autorise l'évolution des constructions existantes (extension, création d'annexes), les ouvrages techniques nécessaire au fonctionnement des services publics, la création de mares (sous condition), les travaux d'entretien des haies et petits boisements.</li> <li>• Les espaces de respiration des cours d'eau affluents du Foron sont protégés par des secteurs Nc (N cours d'eau) dans les traversées de zones</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>urbaines ; ces secteurs permettent la protection et la mise en valeur des cours d'eau et de leurs abords, notamment la réalisation de cheminements doux (sous réserve du respect du PPR).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones humides associées au Foron sont repérées au plan de zonage par une trame spécifique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Le règlement du PLU s'attache à interdire toute occupation et utilisation du sol, ainsi que tous travaux qui auraient pour effet de drainer ou assécher la zone humide.</li> <li>• Des servitudes écologiques au titre de l'article L151-23 CU sont mises en place pour protéger les espaces majeurs de la trame verte et bleue du territoire : <ul style="list-style-type: none"> <li>- corridors et continuités écologiques,</li> <li>- zones humides,</li> <li>- les espaces de bon fonctionnement de cours d'eau</li> <li>- les boisements d'intérêt : boisements rivulaires et haies champêtres,</li> <li>- la trame de nature en milieu urbain.</li> </ul> </li> <li>• Le PLU attache une importance à la trame verte en milieu urbain avec 3 outils : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une trame identifiée au titre de l'article L151-23 qui protège et encadre les occupations et utilisations du sol dans les espaces verts, parcs et jardins des zones U ou AU.</li> <li>- Des secteurs Np qui sont des secteurs de prairies ou de jardins participant à la trame verte urbaine ; ces secteurs ont une vocation similaire à la trame L151-23 Cu mais ils couvrent des espaces plus importants en surfaces</li> <li>- Des secteurs Nu qui sont des secteurs dédiés aux espaces verts et aires de jeux ; ces secteurs admettent des aménagements urbains et sont donc moins protecteurs que les secteurs Np.</li> </ul> </li> <li>• Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique de la Trame Verte, Bleue et Noire est mise en place, permettant entre autres de conforter la biodiversité en milieu urbain (clôtures perméables, recommandations sur l'éclairage à proximité des secteurs d'intérêt écologique, ...). Cette OAP traite également de la trame verte en milieu urbain.</li> <li>• Parallèlement l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique de la Trame Verte, Bleue et Noire insiste sur la préservation et la restauration des continuités écologiques, sur la transparence écologique des nouveaux aménagements et sur la préservation et la restauration de la trame noire.</li> <li>• Le règlement écrit contient aussi des dispositions spécifiques sur les clôtures, exigeant qu'elles soient perméables à la faune dans les corridors écologiques. En zone Agricole, les clôtures ne doivent pas être traitées de manière linéaire et doivent tenir compte du paysage environnant. L'OAP de nature en ville interdit les clôtures en bordure de cours d'eau.</li> <li>• Concernant les espèces envahissantes, l'OAP TVB comprend une palette végétale composée d'espaces indigènes et non allergènes.</li> </ul> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>     | <b>Une position anticipatrice sur la question de la durabilité des ressources naturelles et des énergies (foncier, ressource en eau, énergies)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Moyens retenus au PADD</b>   | <p><b>De manière générale, mettre en place des outils de résilience dans les projets visant à limiter l'artificialisation des sols, le recours à la voiture et à maintenir la biodiversité en milieu urbain.</b></p> <p><b>Prendre en compte le confort climatique.</b></p> <p><b>Lutter contre les décharges sauvages et réduire les transports routiers de matériaux en encadrant notamment la gestion des terres issues des chantiers.</b></p> <p><b>Encourager la sobriété énergétique et le recours aux énergies renouvelables.</b></p> <p><b>Adapter les formes urbaines afin de limiter la consommation d'énergie des logements.</b></p> <p><b>Limiter l'empreinte carbone du développement urbain :</b></p> <p><b>Privilégier une gestion du stationnement qui limite l'imperméabilisation ou qui soit résiliente.</b></p> <p><b>Assurer une gestion durable de l'eau.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Traduction réglementaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'armature des espaces publics est renforcée par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le classement des espaces verts existants (parc du foyer d'accueil médicalisé de Machilly) ou à créer (espaces verts / jardins partagés du projet d'écoquartier des Moraines) en secteur Nu.</li> <li>- Le classement des espaces et équipements publics du centre bourg en secteur UE (équipements).</li> </ul> </li> <li>• Les règles d'éco-aménagement mises en place dans la révision sont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les coefficients de biotope par surface (CBS) et les coefficients d'espace verts de pleine terre.</li> <li>- La trame de nature en milieu urbain au titre de l'article L151-23 qui permet de conserver notamment les fonds de jardins, linéaires boisés, ...</li> <li>- La préservation des structures linéaires végétales (haies champêtres et ripisylves) au titre de l'article L151-23 CU.</li> <li>- Le maintien des règles de retrait du PLU de 2016, que ce soit depuis les voies, les limites séparatives ou sur une même propriété.</li> <li>- Le règlement du PLU prévoit aussi que les règles de retraits, d'emprise au sol et d'espaces verts de pleine terre doivent s'appliquer lot par lot au sein d'un lotissement, et aussi vis-à-vis du surplus bâti existant le cas échéant.</li> <li>- L'élargissement des secteurs Up (secteur U inconstructible pour de nouvelles constructions sur terrain nu) aux espaces bâtis de la plaine et aux espaces des coteaux éloignés de la centralité permet de préserver un tissu bâti peu à moyennement dense, exempt d'une densification excessive qui conduirait à artificialiser les sols, supprimer des espaces verts et jardins.</li> <li>- Le règlement encourage l'emploi de matériaux perméables pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation et aux stationnements.</li> <li>- Le règlement exige que les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives soient être traitées en espace perméable.</li> </ul> </li> <li>• Le règlement du PLU encourage le travail sur le bâti existant comme alternative à la démolition-reconstruction notamment dans les zones Up. En effet, le règlement admet des extensions et la création d'annexes en zone Up. En cas de démolition / reconstruction, le projet ne pourra pas dépasser l'emprise au sol existante avant démolition ou un CES de 0,15.</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant le confort climatique, l'OAP climat / énergie détaille des prescriptions en faveur du confort thermique des logements, de la conception bioclimatique des projets et de la végétalisation des projets.</li> <li>• S'agissant des déchets et des matériaux issus des chantiers : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le PLU reconduit le secteur Nm qui avait été défini dans le PLU de 2016 et qui se trouve être une ISDI.</li> <li>- L'OAP La Bourre conditionne l'implantation de nouveaux bâtiments dans la zone UXa de la Bourre à la remise en état du pourtour de la zone, qui a été affectée par des dépôts de matériaux.</li> <li>- Le PLU augmente les objectifs d'espaces verts de pleine terre (le PLU de 2016 exige des espaces verts sans préciser qu'ils doivent être de pleine terre). Cela permettra de limiter la densification sur les parties enterrées des constructions, donc limitera les volumes de terres prélevées.</li> <li>- Encadre strictement les affouillements et exhaussement des sols.</li> </ul> </li> <li>• Le dispositif réglementaire est aussi adapté pour faciliter et pour encourager la sobriété énergétique et les énergies renouvelables : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dérogations sur les règles de retraits et de hauteur pour la mise en place de dispositifs d'isolation par l'extérieur. La dérogation est de 30 cm, portée à 50 cm en cas d'utilisation de matériaux biosourcés.</li> <li>- Modification des règles applicables aux constructions d'intérêt (protégées au titre de l'article L151-19 du C. Urba.), pour permettre une isolation par l'extérieur.</li> <li>- La possibilité d'implanter des panneaux solaires ou photovoltaïques en toiture est étendue aux constructions d'intérêt patrimonial pour lesquelles les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade.</li> <li>- En zone Ue, Ux et Uz, les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés sur la toiture, y compris en cas de toitures terrasses et en façade, sous réserve d'une bonne insertion architecturale du dispositif dans le bâti existant et dans le milieu environnemental.</li> <li>- L'OAP climat / énergie dédie un chapitre au développement des énergies renouvelables.</li> <li>- Un secteur Npv est créé pour matérialiser le secteur d'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol (centrale déjà autorisée par arrêté préfectoral d'octobre 2023) sur un tènement qui abritent une ancienne décharge. C'est le seul secteur du PLU dans lequel les installations solaires ou photovoltaïques au sol sont admises.</li> </ul> </li> <li>• Concernant les puits de carbone, les principaux boisements existants sont protégés par la zone N ou Ns et pour les boisements de petite taille par l'une des trames définies au titre de l'article L151-23 CU : la trame de nature en milieu urbain ou par la trame sur les haies champêtres ou par la trame sur les ripisylves.</li> <li>• Pour économiser le foncier, les OAP orienteront vers les logements collectifs et intermédiaires pour économiser le foncier et proposer des logements plus efficaces en matière d'économie d'énergie.</li> <li>• Gestion durable de l'eau : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les zones inconstructibles au titre du Plan de Prévention des Risques sont classées en zone agricole ou en zone naturelle (N ou Nc).</li> <li>- Une trame au titre de l'article R151-34-1° CU identifie les secteurs concernés par les zones rouges des PPRn et PPRi Foron.</li> </ul> </li> </ul> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- La ressource en eau est intégralement protégée : aucune zone constructible n'est prévue dans les périmètres de protection immédiat et rapproché. Quelques habitations sont existantes dans le périmètre de protection éloigné du forage de Pré Chaleur.</li> <li>- Le souci d'une gestion économe de la ressource en eau est une des raisons pour laquelle le potentiel de densification est revu : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La densification se concentre désormais au sein d'un espace préférentiel de densification, ce qui a pour conséquence la diminution de l'emprise des secteurs Uc au profit des secteurs Up, par rapport au PLU de 2016</li> <li>• Priorité est donnée à la densité urbaine pour les opérations de logement collectifs et intermédiaires, conformément aux objectifs de la révision du PLU.</li> <li>• La révision du PLU diminue donc les possibilités de construire par rapport au PLU de 2016.</li> </ul> </li> <li>- Les ripisylves des cours d'eau sont identifiées et sont protégées.</li> <li>- Les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, transmis par le SM3A, font l'objet d'une trame au titre de l'article L151-23 CU.</li> <li>- Les zones humides sont protégées par une trame L151-23 CU.</li> <li>- Le dispositif réglementaire est renforcé : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par la mise en place de coefficients de biotope par surface et de coefficient d'espaces verts de pleine terre à intégrer dans les projets en zones urbaines (excepté dans les hameaux historiques où les configurations parcellaires peuvent rendre la mise en œuvre de cette prescription impossible).</li> <li>• Par l'obligation de prévoir des systèmes de récupération des eaux pluviales et de ruissellement.</li> <li>• Par la limitation du nombre de piscine (une par tènement).</li> <li>• Par l'incitation de réaliser les places de stationnement et voies de circulation en matériaux et procédés perméables.</li> </ul> </li> </ul> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>   | <b>Maîtriser et réduire les sources de pollutions et de nuisances</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Moyens retenus au PADD</b> | <p><b>S'appuyer sur la capacité des réseaux et des infrastructures de traitement pour établir le projet de développement.</b></p> <p><b>Maintenir des bandes tampons le long des cours d'eau</b> (ripisylves et espaces enherbés).</p> <p><b>Imposer une gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet</b> et encadrer les rejets d'eaux pluviales.</p> <p><b>Limiter l'imperméabilisation des sols en favorisant l'utilisation de matériaux perméables</b>, sauf contraintes techniques et de sécurité.</p> <p><b>Adapter les constructions pour tenir compte des éventuelles nuisances sonores générées par la RD1206.</b></p> <p><b>Veiller à la prise en compte des risques technologiques (canalisation de gaz et ICPE).</b></p> <p><b>Permettre la réutilisation des anciens sites pollués après dépollution.</b></p> <p><b>Inciter la réduction des déchets</b>, via des dispositifs publics (mise en place de points de collecte des biodéchets, ...).</p> <p><b>Favoriser le recours au tri sélectif.</b></p> <p><b>Encourager et organiser le compostage collectif.</b></p> |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Traduction réglementaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement prescrit un raccordement au réseau public de collecte des eaux usées, avec une possibilité de recourir à l'assainissement non collectifs dans les zones A, N et les secteurs Up non desservis.</li> <li>• Les zones de développement sont toutes prévues dans les secteurs déjà desservis par le réseau collectif d'eaux usées. Les secteurs non desservis ne présentent pas de potentiels constructibles.</li> <li>• Les zones 1AU définie au PLU sont desservies par des réseaux EU.</li> <li>• Les boisements rivulaires des cours d'eau sont identifiés par une trame L151-23 CU, et le règlement assure la protection de ces boisements.</li> <li>• Les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau, transmis par le SM3A, font l'objet d'une trame de protection au titre de l'article L151-23 CU.</li> <li>• S'agissant des eaux pluviales, le règlement impose une gestion à la parcelle ou à l'échelle de l'opération, avec la mise en place de système de rétention, voire d'infiltration lorsque la nature des sols le permet.</li> <li>• Le règlement encourage l'emploi de matériaux perméables pour les voies nouvelles et les espaces dédiés à la circulation et aux stationnements.</li> <li>• Concernant les nuisances sonores de la voie ferrée : aucune construction nouvelle n'est admise aux abords de la voie ferrée (hors réhabilitation / extension, démolition / reconstruction)</li> <li>• Concernant les nuisances sonores de la RD1206 : aucune nouvelle zone n'est prévue entre l'urbanisation existante et la RD1206. Des gisements fonciers disponibles se trouvent dans la bande de 300 m affectée par le bruit de la RD1206. Les constructions à venir devront respecter les prescriptions d'isolation acoustique définie par arrêté préfectoral.</li> <li>• S'agissant de la prise en compte des risques technologiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun développement n'est prévu à proximité de la canalisation de gaz. La prise en compte de ces risques est renforcée par rapport au PLU de 2016 qui admettait une densification de ces secteurs bâtis. Désormais sont seuls admis les évolutions des constructions existantes (extension, annexes, démolition/reconstruction).</li> <li>- La RD1206 est une infrastructure de transport de matière dangereuse. Le PLU ne prévoit pas de densification entre l'enveloppe urbain existante et le RD1206. Le PLU n'exposera pas de nouvelles populations à ce risque.</li> </ul> </li> <li>• Concernant la réutilisation d'anciens sites pollués : la friche des anciens chalets Tardy (site des Moraines) a été démolie en 2024 et la pollution du site a été traitée. Le site est prêt pour accueillir un projet de logements et commerces/services.</li> <li>• L'ancienne décharge le long de la voie ferrée est couverte d'une couche d'argile et un champ photovoltaïque y a été autorisé par l'État ; ainsi le site reste sous surveillance.</li> <li>• S'agissant des déchets : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le règlement renvoie au règlement du service gestionnaire, à savoir Annemasse Agglo.</li> <li>- Deux emplacements réservés permettront la création de nouveau points d'apport volontaire (Moniaz et Les Vouards).</li> </ul> </li> </ul> |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>     | <b>Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire et des populations aux risques naturels et technologiques.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Moyens retenus au PADD</b>   | <p><b>Tenir compte du PPRn, du PPRi du Foron et de la carte des aléas naturels.</b></p> <p><b>Ne pas aggraver les risques existants.</b></p> <p><b>Agir, dans le cadre des projets, vis-à-vis du ruissellement des eaux pluviales.</b></p> <p><b>Tenir compte des risques technologiques.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Traduction réglementaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU respecte strictement le PPR naturel et le PPRi du Foron. De plus, les zones rouges des PPR sont reportées sur le règlement graphique au titre de l'article R151-34-1° CU.</li> <li>• Le règlement écrit rappelle les prescriptions des mesures conservatoires en bordure de cours d'eau.</li> <li>• Les cours d'eau sont en zone N ou Nc lorsqu'ils sont en traversée d'espace urbain.</li> <li>• S'agissant des eaux pluviales, le règlement impose une gestion à la parcelle ou à l'échelle de l'opération, avec la mise en place de système de rétention, voire d'infiltration lorsque la nature des sols le permet.</li> <li>• Les risques associés à la canalisation de gaz sont identifiés au règlement graphique avec une trame définie au titre de l'article R151-34-1° CU. Le règlement écrit encadre les possibilités de construire et rappelle les obligations d'information des pétitionnaires auprès de l'exploitant.</li> <li>• La RD1206 est une infrastructure de transport de matière dangereuse. Le PLU ne prévoit pas de densification entre l'enveloppe urbaine existante et la RD1206. Le PLU n'exposera pas de nouvelles populations à ce risque.</li> </ul> |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>     | <b>Préserver et valoriser un cadre de vie apaisé et de qualité</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Moyens retenus au PADD</b>   | <p><b>Préserver les paysages naturels et agricoles de la commune.</b></p> <p><b>Préserver et mettre en scène les espaces et sites paysagers structurants et caractéristiques de Saint-Cergues.</b></p> <p><b>Structurer l'enveloppe urbaine et contenir l'étalement urbain</b> (lisibilité et qualité paysagère du territoire).</p> <p><b>Préserver l'identité des différents secteurs bâtis.</b></p> <p><b>Poursuivre la qualification et la structuration des entrées de villes.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Traduction réglementaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• La plaine agricole à enjeux paysager, du fait des paysages ouverts qu'elle propose, est classée en Ae comme dans le PLU de 2016.</li> <li>• Les espaces agricoles en bas de coteau et identifié au SCoT dans la trame agro-environnementale sont également reclassés en zone Ae (au lieu de 1AU ou 2AU dans le PLU de 2016)</li> <li>• Les secteurs boisés sont en zone Ns (réservoirs de biodiversité) ou en zone N.</li> <li>• Les ripisylves, les haies champêtres et la trame végétale intra-urbaine bénéficient chacune de trames de protection au titre de l'article L151-23 CU.</li> <li>• La zone Ae qui recouvre donc les espaces agricoles à enjeux écologiques et /ou paysagers est inconstructible, y compris pour les bâtiments agricoles. Cela permet d'éviter des implantations non souhaitées de bâtiments notamment liés aux centres équestres.</li> <li>• Le PLU limite encore plus fortement que celui de 2016, les possibilités de construire dans les coteaux. L'urbanisation a été recentrée au plus près de la centralité. De nombreuses zones AU du PLU de 2016 ont été rendues aux</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>zones A ou N. Les coteaux agricoles sont donc classés en secteur Ae, pour leur valeur paysagère.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'OAP de trame de nature en milieu urbain définit des prescriptions pour gérer les franges urbaines.</li> <li>• Les zones Up ont été délimitées en tenant compte de l'enveloppe bâtie et de la cohérence des hameaux et groupes de constructions. Le règlement de ces zones permet l'évolutions des constructions existantes (extension / annexes / démolition-reconstruction) mais interdit toute nouvelle construction.</li> <li>• Les limites d'urbanisation actuelle sont maintenues par la restitution aux zones A ou N des zones AU qui constituaient des extensions urbaines. Sont maintenue les zones AU situées à l'intérieur de l'enveloppe.</li> <li>• Les ouvertures paysagères ont été conservées grâce à la suppression de zone AU prévues dans le PLU de 2016, notamment les zones AU de Baudin sud ou les zones 2AU au nord de la rue de la Colombe.</li> <li>• Les ouvertures paysagères depuis la voie ferrées ne sont pas affectées par le projet de PLU dans la mesure où aucune zone constructible ne borde cette voie.</li> <li>• Enfin les ouvertures paysagères depuis la RD1206 avaient été profondément modifiées par la mise à 2x2 voies de la RD1206. Le PLU ne prévoit aucune nouvelle zone entre la Rd1206 et l'enveloppe urbaine.</li> <li>• Les prairies et jardins participant à la trame verte intra-urbaine sont classés en zone Np et les espaces verts et aires de jeux sont en zone Nu.</li> <li>• Les marais de Lissouds conservent leur zonage Nla, qui permet à la fois protection et mise en valeur à des fins pédagogiques.</li> <li>• Les secteurs Nc protègent les abords de cours d'eau en milieu urbain mais permettent également la réalisation de cheminements en mode actif (sous réserve du respect du PPR.</li> <li>• Les bâtiments qui ont été identifiés comme patrimoniaux sont protégés par un repérage au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ces bâtiments peuvent faire l'objet de réhabilitation dans le volume existant, sous réserve de conserver le caractère architectural. Les annexes accolées admises sous conditions. La démolition de ces bâtiments est interdite, sauf impératif de sécurité.</li> <li>• Les secteurs de hameaux historiques sont classés en zone Uh, qui interdit les constructions nouvelles et encadre les évolutions de constructions de manière à conserver les typologies d'implantation et les hauteurs existantes.</li> <li>• L'OAP 1 Centre bourg organise les implantations, alignement, sens de faitages, répartition de densité dans la centralité le long de la rue des Allobroges.</li> <li>• En entrée nord de la commune, des emplacements réservés vont permettre de réaliser des parcours en modes actifs sécurisés. Le traitement paysager de ces aménagements permettra de valoriser cette entrée.</li> <li>• L'entrée sud, par la zone des Vouards a connu des améliorations depuis le PLU de 2016. La mise en œuvre de l'OAP prévue dans le PLU de 2016 y a contribué. La zone étant entièrement urbanisée, l'OAP n'a pas été maintenue.</li> </ul> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>     | <b>Protéger le patrimoine bâti comme support de cohésion urbaine</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Moyens retenus au PADD</b>   | <p><b>Maintenir la qualité urbaine et paysagère en préservant la composition générale et le bâti caractéristique des entités historiques.</b></p> <p><b>Valoriser les secteurs anciens à enjeux architecturaux et patrimoniaux</b> (Secteur de l'église, hameaux historiques, chapelle de Clermont) qui présentent une qualité patrimoniale et architecturale forte.</p> <p><b>Permettre, par des principes adaptés et souples, la réaffectation du bâti patrimonial et sa réhabilitation qualitative</b> (Ancienne Cure, notamment).</p> <p><b>Valoriser le petit patrimoine isolé.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Traduction réglementaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les bâtiments patrimoniaux et d'intérêt sont repérés au titre de l'article L151-19 CU avec un règlement encadrant les possibilités d'évolution. Une souplesse a été accordée concernant les extensions et les annexes de ces bâtiments.</li> <li>• Certains éléments d'intérêt patrimonial sont repérés au titre de l'article L151-19, avec les bâtiments patrimoniaux.</li> <li>• La chapelle de Chermont est en zone N et bénéficie d'un repérage au titre de l'article L151-19 CU.</li> <li>• Les secteurs de hameaux historiques sont classés en zone Uh, qui interdit les constructions nouvelles et encadre les évolutions de constructions de manière à conserver les typologies d'implantation et les hauteurs existantes.</li> <li>• Pour éviter que le patrimoine agro-pastoral ne tombe en ruine, des possibilités de changement de destination sont ajoutées en zone agricole et en zone naturelle.</li> </ul> |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>     | <b>Accompagner la densification et caractériser les espaces de transitions paysagères</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Moyens retenus au PADD</b>   | <p><b>Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains.</b></p> <p><b>Renforcer la trame verte urbaine en intégrant de nouveaux espaces collectifs et des nouveaux parcours de modes actifs.</b></p> <p><b>Améliorer la qualité de l'espace public et plus généralement des espaces ouverts au public.</b></p> <p><b>Renforcer la structure végétale intra-urbaine.</b></p> <p><b>Préserver les espaces verts, parcs et jardins participant à la qualité paysagère de la commune</b> (îlots de fraîcheur, qualité paysagère, gestion de la densification).</p> <p><b>Imposer une végétalisation adaptée de l'urbanisation contemporaine assurant sa bonne intégration sur le territoire.</b></p> <p><b>Imposer des continuités douces végétalisées et intégrées dans leur environnement.</b></p> <p><b>Prendre en compte la densification du foncier bâti existant.</b></p> |
| <b>Traduction réglementaire</b> | <p><b>Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU priorise le développement de l'habitat dans les secteurs de friche ou de renouvellement urbain : site des Moraines, ancienne Poste, secteur Ues en limite de Machilly...</li> <li>• Les OAP sectorielles prévoient des maillages en mode actifs avec les parcours existants.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le règlement des zones d'activité permet une densification de la zone et une réutilisation des friches ou locaux vacants.</li> <li>• Le PLU prévoit plusieurs ER pour conforter la trame des modes actifs, notamment un ER pour lier le hameau de Bourjaillet et le collège ou un ER pour sécuriser les modes actifs entre le giratoire des Framboises et Machilly.</li> <li>• La continuité des parcours piétons est matérialisée par un repérage de ces itinéraires au titre de l'article L151-38 CU.</li> <li>• La trame de nature en milieu urbain au titre de l'article L151-23 CU et la combinaison de CES maîtrisé et de l'application du CBS devraient permettre d'encadrer la densification des espaces urbaniser et de conserver un cadre de vie attractif.</li> <li>• Les règles d'implantation et de hauteur sont adaptées au contexte urbain : implantation en retrait et hauteur limité dans les secteurs pavillonnaire / implantation en alignement et respect de la ligne de faîtage dans les secteurs historiques.</li> <li>• Les interfaces entre habitat collectif et habitat individuel sont gérées par des règles de prospect (D&gt; ou = à H/2 et 4 mètres) en secteurs Ua.</li> <li>• Les bandes de recul doivent être traitées en espaces perméables.</li> <li>• Les cours d'eau sont classés en zone Nc dans la traversée urbaine et en zone N dans le reste de leurs parcours.</li> <li>• Les exigences en stationnement sont rédigées pour garantir un nombre minimum de place par logement, y compris pour les petits logements. Les stationnements couverts ne doivent pas être fermés pour éviter le dévoiement des stationnements couverts vers le stockage. Des caves sont imposées. Le stationnement visiteurs est réglementé.</li> <li>• Le règlement favoriser la végétalisation et la perméabilité des espaces de stationnement.</li> <li>• Les OAP prévoient des espaces collectifs d'agrément dans les projets de construction importants.</li> <li>• Les trames définies au titre de l'article L151-23 CU et les secteur Np assurent : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la préservation des espaces boisés,</li> <li>- la préservation des espaces verts, parcs et jardins participant à la qualité paysagère de la commune (îlots de fraîcheur, qualité paysagère, gestion de la densification)</li> <li>- la préservation des ripisylves des torrents des Voirons</li> <li>- la mise en réseaux et le renforcement des structures végétales existantes.</li> </ul> </li> <li>• La végétalisation de l'urbanisation contemporaine est assurée par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la préservation des trames existantes,</li> <li>- l'exigence du respect d'un CBS et d'une part d'espaces verts de pleine terre,</li> <li>- la mise en œuvre de la palette végétale proposée dans l'OAP TVB,</li> <li>- la mise en place de l'OAP de trame de nature en milieu urbain.</li> </ul> </li> <li>• La prise en compte de la densification du foncier bâti existant passe par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- le respect des prescriptions sur la mutualisation des accès en cas d'urbanisation en dents creuse ou en division parcellaire (OAP climat / énergie)</li> <li>- Le fait que le règlement du PLU prévoit que les règles de retraits, d'emprise au sol et d'espaces verts de pleine terre doivent s'appliquer lot par lot au sein d'un lotissement, et aussi vis-à-vis du surplus bâti existant le cas échéant.</li> </ul> </li> </ul> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## THÉMATIQUE SOCIALE

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>     | <p><b>Maîtriser la croissance démographique et le rythme de production de logements</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour accueillir dans de bonnes conditions les nouveaux habitants</li> <li>- Pour renforcer les équipements et les services de proximité</li> <li>- Pour intégrer les besoins de production de logements sociaux</li> <li>- Pour permettre le parcours résidentiel des habitants</li> <li>- Tout en restant compatible avec les capacités des équipements publics</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Moyens retenus au PADD</b>   | <p>La commune de Saint-Cergues souhaite maîtriser la démographie en visant <b>une croissance démographique de 1,5% par an à l'horizon fin 2032</b>, en cohérence avec les perspectives du SCoT.</p> <p>Pour cela, le <b>PLU doit être en capacité de produire environ 550 logements sur la période 2021-2032</b> pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Assurer le rôle de bourg.</li> <li>• Répondre aux besoins liés au desserrement des ménages. Dans cette optique, ces nouveaux logements devront apporter une réponse aux différents parcours résidentiels (besoins différents pour les jeunes ménages, les familles, les personnes âgées, ...).</li> <li>• Maintenir une certaine fluidité du parc de logements, en prenant en compte une certaine part de logements vacants.</li> </ul> <p>Pour cela, il conviendra entre autres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De poursuivre la mobilisation de foncier dans les secteurs préférentiels de développement, en renouvellement urbain ou sur du foncier non bâti :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Centre-bourg de Saint-Cergues,</li> <li>○ Secteur de Bussioz desservi par la gare de Machilly.</li> </ul> </li> <li>• De poursuivre les actions menées pour la réhabilitation des logements vacants.</li> <li>• D'identifier les sites en renouvellement urbain pouvant accueillir une part de cette production de logements :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ L'ancien site des chalets Tardy,</li> <li>○ Le long de la rue des Allobroges.</li> </ul> </li> </ul> <p>En plus de cet objectif, pour affirmer <b>l'importance donnée à la sobriété foncière</b>, encourager parallèlement la création de logements par densification du foncier déjà bâti ou artificialisé, dans l'enveloppe.</p> |
| <b>Traduction réglementaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU distingue plusieurs zones Urbaines à vocation principales d'habitat, différenciées selon la typologie de logements et les densités attendues.</li> <li>• Les zones Urbaines sont dessinées au plus près de la centralité pour :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ favoriser l'émergence d'un cœur de bourg.</li> <li>○ limiter la consommation d'espace agricole.</li> <li>○ préserver les coteaux et la trame agro-environnementale du SCoT.</li> </ul> </li> <li>• Les zones U et AU ont été calibrées pour permettre la création de maximum 550 logements.</li> <li>• Les zones Ua/Ub et AU permettant une densité assez élevée se trouvent dans la centralité et à Bussioz.</li> <li>• Les zones Uc permettent une densification raisonnée des secteurs pavillonnaires proches de la centralité.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les zones Up concernent les coteaux, les secteurs éloignés de la centralité, les hameaux et groupes bâtis de la plaine ; ils permettent seulement une évolution du bâti existant afin d'éviter une production de maisons individuelles dans des secteurs éloignés des commerces, services et équipements. cette inconstructibilité permet de recentrer l'effort de production de logements dans le centre bourg et à Bussioz.</li> <li>• Le site des anciens chalets Tardy (OAP des Moraines) est un site prioritaire pour l'accueil de logements et de commerces et services. Une concession d'aménagement a été attribuée.</li> <li>• L'OAP centre bourg a été maintenue et ajustée ; elle organise le renouvellement urbain au fur et à mesure des projets.</li> </ul> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>     | <b>Répondre aux besoins en logements pour accueillir les populations nouvelles et encourager le parcours résidentiel sur le territoire</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Moyens retenus au PADD</b>   | <p><b>Traduire les engagements de mixité sociale</b> pris dans le cadre du PLH et du SCoT, et mettre en place la logique avec un équilibre entre les logements libres, les logements abordables et les logements locatifs aidés.</p> <p><b>Produire des logements sociaux</b> sur le territoire pour offrir un parc décent et adapté à la population et actionner des leviers réglementaires afin de tendre vers le respect de la loi SRU.</p> <p><b>Orienter la production de logement social prioritairement dans les secteurs préférentiels : centre bourg et secteur de Bussioz car se trouvant à proximité immédiate de la gare de Machilly.</b></p> <p><b>Favoriser l'accès au logement</b>, notamment l'accession à la propriété.</p> <p><b>Diversifier l'offre de logements en termes de typologie</b>, de formes urbaines et de statuts.</p> <p><b>Développer la production d'habitat abordable</b> doit constituer une des cibles des logements futurs.</p> <p><b>Contribuer au maintien de l'équilibre de la structure sociale et générationnelle</b> de la commune</p> <p><b>Offrir des solutions de logements et d'hébergement adaptées aux besoins des publics spécifiques</b>, notamment à destination des jeunes, étudiants, seniors et personnes en situation de handicap.</p> <p><b>Poursuivre l'organisation des sites et l'accueil de gens du voyage.</b></p> <p><b>Encourager les rénovations ou réhabilitations</b> du parc de logements.</p> <p><b>Soutenir les projets de rénovations énergétiques</b> (cf axe 1).</p> |
| <b>Traduction réglementaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour répondre aux enjeux de mixité sociale, le PLU détermine : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 CU qui exigent le respect de la règle des trois tiers (1/3 logements locatifs sociaux pérennes, 1/3 logements en accession sociale pérenne et 1/3 de logements libres) ou 50% de logements sociaux pérennes, voire 100 % de logements sociaux ; le choix de la règle dépend de la taille du secteur, du nombre de logements projetés et de la localisation dans la commune.</li> <li>- 3 emplacements réservés pour mixité sociale au titre de l'article L151-41-4° ; ces emplacements réservés ont été inscrits sur des tènements maîtrisés par la commune ou dont le foncier est porté par l'EPF. Ces</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>secteurs recevront 100% de logements sociaux pérennes pour tendre à respecter les obligations SRU et le contrat de mixité sociale.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En outre, le règlement impose le respect de la règle de trois tiers pour tout programme de logement comportant de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher de logement en zone Ua1, Ua2, Ub, Ubc, Uc.</li> <li>• Ces servitudes de mixité sociale sont définies dans la centralité, à Bussioz et dans le secteur de la Vy de l'eau.</li> <li>• Le PLU maintient les zones Ues couvrant les structures d'hébergement des personnes en situation de handicap dans le centre bourg ; une nouvelle zone Ues est créée à Bussioz en limite de Machilly. Cette zone est également concernée par un emplacement réservé. Ce site pourrait permettre l'évolution du foyer d'accueil médicalisé de Machilly ou l'accueil d'une structure pour l'hébergement des personnes en situation de handicap vieillissantes.</li> <li>• Dans les emplacements réservés pour logements sociaux, pour lesquels la commune dispose d'un portage par l'EPF74, les programmes de logements peuvent comporter des logements destinés au seniors et/ou aux jeunes actifs.</li> <li>• Un STECAL (n°3) est créé sur le site de la maison d'enfants à caractère social géré par la fondation Cognac Jay.</li> <li>• Concernant les gens du voyage : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 STECAL actent la présence des différents terrains privés de sédentarisation existants. Ces terrains étaient en secteurs Agv et Ngv dans le PLU de 2016. Ils actent des situations existantes d'occupation de terrains par des gens du voyage, terrain dont ces personnes sont propriétaires et dont l'occupation remonte à plusieurs décennies. Il est délicat à posteriori d'exiger des aménagements visant à une meilleure insertion paysagère. Le secteur situé en rive droite du Foron ne fait pas l'objet d'un STECAL car des constructions non autorisées ont été édifiées, de surcroît ces constructions et installations ont été réalisés dans l'emprise de la zone humide. Enfin le secteur est traversé par la canalisation de transport de gaz qui implique une limitations des possibilité d'urbanisation, y compris dans le cadre de STECAL.</li> <li>- Un STECAL définit un secteur pour l'accueil d'un terrain familial d'accueil des gens du voyage pour 4 familles ; ce terrain est porté par Annemasse Agglo.</li> </ul> </li> <li>• Renovations ou réhabilitations du parc de logements : voir axe 1</li> <li>• Soutenir les projets de renovations énergétiques : voir axe 1</li> </ul> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>   | <b>Dynamiser le centre-bourg et poursuivre la structuration urbaine</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Moyens retenus au PADD</b> | <p><b>Conforter le centre-bourg.</b></p> <p><b>Permettre la densification de Bussioz.</b></p> <p><b>Valoriser et poursuivre la structuration urbaine</b> dans un souci de limiter la consommation d'espace, de maintenir les terres agricoles et d'affirmer le rôle des polarités.</p> <p><b>Produire une part importante de logements dans les secteurs préférentiels</b> en tenant compte des enjeux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De densité et formes urbaines,</li> </ul> |

|                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• De Trame Verte et Bleue urbaine (nature en ville),</li><li>• De mobilités actives et d'espaces publics,</li><li>• D'attractivité et de structuration commerciale.</li></ul> <p><b>Adapter le développement urbain en fonction des secteurs géographiques de la commune :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Assurer la préservation des coteaux afin de conforter l'identité urbaine du territoire et faciliter les parcours résidentiels.</li><li>• Permettre une transition apaisée des formes urbaines aux abords des secteurs de développement préférentiels et des projets urbains structurants.</li></ul> <p><b>Permettre l'évolution du tissu pavillonnaire existant, en cohérence avec le scénario de développement maîtrisé et les principes de qualité urbaine et paysagère.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |             |                 |               |                 |               |   |                                     |    |    |     |     |     |                                |   |  |   |    |    |            |    |   |    |    |     |                      |           |           |            |            |             |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-----------------|---------------|-----------------|---------------|---|-------------------------------------|----|----|-----|-----|-----|--------------------------------|---|--|---|----|----|------------|----|---|----|----|-----|----------------------|-----------|-----------|------------|------------|-------------|
| Traduction réglementaire            | <p><b>Conforter le centre-bourg :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les zones Ua1 et Ua2 ainsi que les zones 1AUa admettent une densité forte pour accueillir des logements collectifs et intermédiaires ainsi qu'une diversité des fonctions (commerces, services équipements)</li><li>• Les zones Ub admettent des logements collectifs et intermédiaires, sans mixité des fonctions.</li><li>• Les zones 1AU font l'objet d'OAP sectorielles ; les tènements stratégiques de la zone Ua ou Ub font également l'objet de telles OAP.</li><li>• Un linéaire de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 CU est défini ; le linéaire est ajusté par rapport au PLU en vigueur : il englobe les rez-de-chaussée commerciaux existants et il est raccourci au sud. Le règlement est plus souple : il préserve les commerces existants mais n'oblige plus à la création de surface commerciale ou de service en cas de constructions nouvelles.</li><li>• La zone des Moraines accueillera des rez-de-chaussée commerciaux ou de services / équipements.</li><li>• Les zones Nu et Np participent à la trame des espaces publics ou espaces verts.</li></ul> <p><b>Permettre la densification de Bussioz :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• L'enveloppe de la zone U est contenue dans l'enveloppe urbaine.</li><li>• Une zone 1AUb avec OAP est définie sur le tènement libre et stratégique dans ce hameau.</li><li>• Un secteur dédié aux équipements Ues, avec emplacement réservé, oriente les conditions d'un futur renouvellement urbain sur un ensemble de parcelle en limite de Machilly (évolution du FAM ou des structures d'accueil des personnes en situation de handicap).</li></ul> <p><b>Valoriser et poursuivre la structuration urbaine :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les OAP permettent de garantir que plus de 75 % des logements seront réalisés dans les secteurs préférentiels (90%).</li></ul> <table><tr><th></th><th>PAS D'OAP</th><th>OAP DENSITÉ</th><th>OAP SECTORIELLE</th><th>Total général</th><th>%</th></tr><tr><td>SECTEUR PRÉFÉRENTIEL - CENTRE BOURG</td><td>23</td><td>74</td><td>243</td><td>340</td><td>87%</td></tr><tr><td>SECTEUR PRÉFÉRENTIEL - BUSSIOZ</td><td>3</td><td></td><td>8</td><td>11</td><td>3%</td></tr><tr><td>PERIPHERIE</td><td>23</td><td>8</td><td>10</td><td>41</td><td>10%</td></tr><tr><td><b>Total général</b></td><td><b>49</b></td><td><b>82</b></td><td><b>261</b></td><td><b>392</b></td><td><b>100%</b></td></tr></table> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les OAP garantissent le respect de densité cible dans les secteurs stratégiques pour l'accueil de logements : environ 60 logt/ha dans le centre bourg et environ 50 logt/ha à Bussioz.</li></ul> |             | PAS D'OAP       | OAP DENSITÉ   | OAP SECTORIELLE | Total général | % | SECTEUR PRÉFÉRENTIEL - CENTRE BOURG | 23 | 74 | 243 | 340 | 87% | SECTEUR PRÉFÉRENTIEL - BUSSIOZ | 3 |  | 8 | 11 | 3% | PERIPHERIE | 23 | 8 | 10 | 41 | 10% | <b>Total général</b> | <b>49</b> | <b>82</b> | <b>261</b> | <b>392</b> | <b>100%</b> |
|                                     | PAS D'OAP                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | OAP DENSITÉ | OAP SECTORIELLE | Total général | %               |               |   |                                     |    |    |     |     |     |                                |   |  |   |    |    |            |    |   |    |    |     |                      |           |           |            |            |             |
| SECTEUR PRÉFÉRENTIEL - CENTRE BOURG | 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 74          | 243             | 340           | 87%             |               |   |                                     |    |    |     |     |     |                                |   |  |   |    |    |            |    |   |    |    |     |                      |           |           |            |            |             |
| SECTEUR PRÉFÉRENTIEL - BUSSIOZ      | 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |             | 8               | 11            | 3%              |               |   |                                     |    |    |     |     |     |                                |   |  |   |    |    |            |    |   |    |    |     |                      |           |           |            |            |             |
| PERIPHERIE                          | 23                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 8           | 10              | 41            | 10%             |               |   |                                     |    |    |     |     |     |                                |   |  |   |    |    |            |    |   |    |    |     |                      |           |           |            |            |             |
| <b>Total général</b>                | <b>49</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>82</b>   | <b>261</b>      | <b>392</b>    | <b>100%</b>     |               |   |                                     |    |    |     |     |     |                                |   |  |   |    |    |            |    |   |    |    |     |                      |           |           |            |            |             |

- La densité imposée par les OAP implique une production de logements collectifs et intermédiaires, sauf prescription particulière dans certaines OAP.

|                                     | Pas d'OAP |              |           | Secteur soumis à OAP |              |           | TOTAL      |              |
|-------------------------------------|-----------|--------------|-----------|----------------------|--------------|-----------|------------|--------------|
|                                     | Nb logts  | Surface (ha) | Densité   | Nb logts             | Surface (ha) | Densité   | Nb logts   | Surface (ha) |
| SECTEUR PRÉFÉRENTIEL - CENTRE BOURG | 23        | 1,16         | 20        | 317                  | 5,14         | 62        | 340        | 6,3          |
| SECTEUR PRÉFÉRENTIEL - BUSSIOZ      | 3         | 0,58         | 5         | 8                    | 0,16         | 50        | 11         | 0,74         |
| PERIPHERIE                          | 23        | 1,87         | 12        | 18                   | 0,93         | 19        | 41         | 2,8          |
| <b>Total général</b>                | <b>49</b> | <b>3,61</b>  | <b>14</b> | <b>343</b>           | <b>6,23</b>  | <b>55</b> | <b>392</b> | <b>9,84</b>  |

- Le renouvellement urbain est privilégié puisqu'il représente un potentiel de 194 logements sur les 392 logements estimés dans le PLU soit 50 % des logements.

| Étiquettes de lignes                                  | Somme de Nb logts | Somme de Surface (ha) |
|-------------------------------------------------------|-------------------|-----------------------|
| <b>Dent creuse</b>                                    | <b>40</b>         | <b>1,37</b>           |
| Densifier la centralité                               | 23                | 0,59                  |
| Densifier le secteur de Bussioz                       | 10                | 0,29                  |
| Permettre la densification raisonnée de la périphérie | 7                 | 0,49                  |
| <b>Division</b>                                       | <b>51</b>         | <b>2,05</b>           |
| Densifier la centralité                               | 25                | 0,52                  |
| Densifier le secteur de Bussioz                       | 1                 | 0,06                  |
| Permettre la densification raisonnée de la périphérie | 25                | 1,47                  |
| <b>Extension</b>                                      | <b>107</b>        | <b>2,63</b>           |
| Densifier la centralité                               | 98                | 2,01                  |
| Permettre la densification raisonnée de la périphérie | 9                 | 0,62                  |
| <b>Renouvellement</b>                                 | <b>194</b>        | <b>2,65</b>           |
| Densifier la centralité                               | 84                | 1,34                  |
| Densifier la centralité et diversifier les fonctions  | 110               | 1,31                  |
| <b>Total général</b>                                  | <b>392</b>        | <b>8,7</b>            |

- Les secteurs d'équipements existant sont sanctuarisés en tant que tel par le classement en zone Ue.
- Des ER permettent de réserver le foncier nécessaire aux besoins futurs, notamment un ER sur une propriété au sud du groupe scolaire pour permettre son extension.
- Les OAP prévoit des maillages en modes actifs qui s'appuie sur le réseau existant.
- Des ER permettent d'envisager la réalisation de tronçons de parcours en modes actifs essentiels pour les déplacements du quotidien : liaison Bourjaillet / collège, mode actif / piste cyclable entre le giratoire des Framboises et Machilly, ViaRhôna.
- Le règlement reprend les exigences en stationnement du PLU en vigueur dans l'attente du nouveau plan de mobilité.
- Les zones Up permettent :
  - D'assurer la préservation des coteaux afin de conforter l'identité urbaine du territoire et faciliter les parcours résidentiels.
  - L'évolution maîtrisée du tissu pavillonnaire existant, en cohérence avec le scénario de développement maîtrisé et les principes de qualité urbaine et paysagère
- Les zones Uc permettront une transition apaisée des formes urbaines aux abords des secteurs de développement préférentiels et des projets urbains structurants.

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>     | <b>Organiser le développement urbain pour construire un projet à l'échelle des mobilités actives</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Moyens retenus au PADD</b>   | <p><b>Définir une armature urbaine</b> cohérente et structurée, dans le but :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De limiter la consommation spatiale et le mitage de l'urbanisation,</li> <li>• D'améliorer la lisibilité et l'accessibilité aux équipements et espaces publics,</li> <li>• De préserver les tenements agricoles homogènes et les espaces naturels sensibles,</li> <li>• De favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs à la voiture,</li> <li>• De limiter les coûts induits par l'extension des réseaux.</li> </ul> <p><b>Mieux optimiser le foncier constructible dans l'enveloppe urbaine</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prioriser les gisements stratégiques et encadrer leur urbanisation par la mise en place d'OAP.</li> <li>• Favoriser l'habitat collectif ou semi-collectif</li> <li>• ...mais tout en assurant un épannelage progressif des bâtiments par rapport au bâti existant.</li> </ul> |
| <b>Traduction réglementaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Cf réponse à l'orientation « <b>Dynamiser le centre-bourg et poursuivre la structuration urbaine</b> »</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>     | <b>Accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Moyens retenus au PADD</b>   | <p>De manière générale, <b>anticiper les besoins futurs</b> et prévoir des réserves foncières stratégiquement positionnées, à proximité des équipements existants et des nouveaux secteurs voués au développement résidentiel.</p> <p><b>Anticiper les besoins et prévoir la création de nouveaux équipements publics</b> pour accompagner la croissance démographique, à proximité des équipements existants pour favoriser leur accessibilité. Permettre notamment le développement d'une offre culturelle, par la valorisation du patrimoine bâti (notamment éventuelle transformation de l'ancienne cure en annexe de la mairie et en locaux sociaux culturels et sportifs).</p> <p><b>Conforter les équipements sportifs</b>, pour répondre aux besoins de la population, notamment permettre l'évolution du stade ou la transformation de l'ancienne gare à la Californie en salle de sport privée.</p> <p><b>Conforter les équipements scolaires, périscolaire et plus généralement liés à la jeunesse.</b></p> <p><b>Répondre aux besoins d'évolution des structures médicales / paramédicales / médico-sociales.</b></p> <p><b>Favoriser l'accessibilité des équipements et des espaces publics pour assurer leur usage par tous</b> par le développement d'un maillage de mobilité active et des transports en commun.</p> <p><b>Aménager des bornes de recharge pour véhicules électriques.</b></p> <p><b>Renforcer l'offre en activités et équipements de loisirs</b> (cf. le chapitre sur le développement du tourisme et loisirs).</p> <p><b>Avoir la capacité d'assurer un service très haut débit.</b></p> |
| <b>Traduction réglementaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU prévoit 22 emplacements réservés dont : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 ER pour création de point d'apport volontaire pour les déchets,</li> <li>- 3 ER pour équipements : extension groupe scolaire, extension du cimetière et aménagement d'une aire de stationnement, équipements sociaux, médicaux, paramédicaux, médico-sociaux,</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4 ER pour modes actifs,</li> <li>- 4 ER pour régularisation de chemins privés dans la voirie communale,</li> <li>- 7 ER pour gestion des risques notamment liées aux eaux pluviales et de ruissellement, débordement de cours d'eau,</li> <li>- 1 ER pour aire de stationnement</li> <li>- 1 ER pour création d'un giratoire</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les équipements publics ou d'intérêt collectifs sont en zone Ue : pôle d'équipement du centre bourg, déchetterie / centre technique / tennis, secteur du collège...</li> <li>• Les sites de l'IME La Clé des Champs et du foyer d'accueil médicalisé des Voirons sont en zone Ues dédiées à ces équipements spécifiques.</li> <li>• Un tènement en renouvellement urbain est classé en Ues avec Er pour permettre l'implantation de structures médicales et paramédicales dans le secteur de Bussioz en lien avec le FAM de Machilly.</li> <li>• Le cimetière ne nécessitant pas de constructions, est en secteur Ne, secteur naturel dédié aux installations ou ouvrage publics ou intérêt collectif.</li> <li>• Le règlement demande un raccordement au réseau électrique et au réseau de télécommunication.</li> </ul> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>   | <b>Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Moyens retenus au PADD</b> | <p><b>Lier la densification urbaine et la production de logements à la qualité des dessertes.</b> Les secteurs de renouvellement urbain du centre-bourg et encore plus particulièrement de la route des Allobroges sont amenés à se densifier au regard de la desserte programmée à terme en transports en commun.</p> <p><b>Limiter l'impact des déplacements automobiles sur le fonctionnement urbain,</b> en s'appuyant sur le réaménagement des axes structurants en favorisant un plus grand partage de leurs usages entre modes actifs, transports en commun et automobiles. En particulier, le parcours du collège jusqu'au au centre bourg.</p> <p><b>Favoriser les mobilités alternatives à l'auto-solisme</b> en développant des aires de covoiturage et des espaces d'intermodalité dans le cadre de la politique de déplacements de l'agglomération.</p> <p><b>Renforcer et diversifier les modes actifs de circulation,</b> notamment pour favoriser le lien au centre, aux pôles d'équipements, aux secteurs commerciaux des Vouards. Il s'agit aussi de réduire la maille urbaine à l'échelle du piéton dans les nouveaux aménagements pour faciliter l'usage des modes alternatifs à la voiture : les opérations de constructions et d'aménagement renforceront la perméabilité urbaine en limitant les systèmes en enclaves ou impasses.</p> <p><b>Rechercher une continuité du réseau de déplacements doux</b> avec les sentiers de promenade et de randonnées, la voie verte du Foron, le projet de ViaRhôna et les sites de loisirs.</p> <p><b>Traiter systématiquement les enjeux de mobilités active dans les projets importants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En imposant des stationnements cycles.</li> <li>• En assurant des continuités plus directes par un maillage renforcé à l'échelle des projets (dans le prolongement d'une voie sans issue par exemple). Ainsi, les mobilités actives seront plus attractives pour les petits déplacements de proximité.</li> </ul> |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les futurs projets structurés devront assurer une connexion avec les cheminements publics et ainsi être en relation avec les points d'attraction extérieurs (pôles éducatifs, de commerces et de services, arrêts de transport collectif, ...).</li> </ul> <p><b>Compléter les maillages en modes actifs du quotidien</b>, notamment dans un contexte de développement des déplacements en vélo à assistance électrique. Les itinéraires structurants sont dotés d'espaces sécurisés et les voies résidentielles traitées dès que possible en circulation mixte.</p> <p><b>Développer à terme l'offre en branchement pour les véhicules électriques</b> des places de stationnement notamment sur les parkings publics.</p> <p><b>Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre</b> favorisant son accessibilité et la fréquentation des équipements, services et commerces.</p> |
| <b>Traduction réglementaire</b> | <p><i>Voir réponses apportées aux orientations précédentes.</i></p> <p>De plus,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Les secteurs de densification se situent dans la centralité ou à proximité de la gare de Machilly</li> <li>Des prescriptions relatives aux modes actifs sont inscrites dans les OAP sectorielles</li> <li>Le règlement impose des stationnements pour les cycles</li> <li>Des ER sont prévus pour piste cyclable Saint-Cergues / Machilly et pour la ViaRhôna</li> <li>Les itinéraires PDIPR et les sentiers locaux sont identifiés au titre de l'article L151-38 CU</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## THÉMATIQUE ÉCONOMIQUE

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>   | <b>Conserver un tissu d'activités diversifiées et créateur d'emplois</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Moyens retenus au PADD</b> | <p><b>Permettre l'optimisation et la requalification des zones et sites d'activités existants.</b></p> <p><b>Permettre la mobilisation des disponibilités foncières et immobilières au sein des zones d'activités existantes.</b></p> <p><b>Tendre vers une logique de parcs d'activités durables.</b></p> <p><b>Faciliter le parcours résidentiel des entreprises sur le territoire.</b></p> <p><b>Permettre l'évolution des sites d'activités économiques situés hors zone d'activité.</b></p> <p><b>Localiser prioritairement les projets tertiaires dans les secteurs préférentiels.</b></p> <p><b>Améliorer l'organisation et l'accessibilité de la ZA des Vouards.</b></p> |
| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>   | <b>Organiser l'accueil et le développement des activités commerciales et des services marchands</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Moyens retenus au PADD</b> | <b>Favoriser la 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.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | <p>En outre, dans le secteur de Bussioz, <b>le PLU admet la gestion des activités existantes et la pérennisation et la structuration de la centralité commerciale et de services d'intérêt local</b>, au dimensionnement limité et répondant à des fonctions de proximité ou d'appoint.</p> <p>Concernant la zone des Vouards, Secteur d'Implantation Périphérique (SIP) défini par le SCoT : <b>Contenir l'extension des emprises commerciales, poursuivre la thématisation du pôle, améliorer la qualité architecturale, paysagère et environnementale</b></p> <p><b>Encourager la montée en qualité de la zone des Vouards (SIP et partie sud de la zone).</b></p> <p><b>Conforter une offre équilibrée et adaptée de services marchands</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Traduction réglementaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Différenciation des types de zones d'activités : <ul style="list-style-type: none"> <li>Le secteur Uxa, secteur à vocation artisanale uniquement.</li> <li>Le secteur Uxb, secteur à vocation artisanale et commerciale uniquement.</li> <li>Le secteur Uxb1, secteur à vocation artisanale et commerciale uniquement et admettant une hauteur limitée.</li> <li>Le secteur Uxc, secteur à vocation artisanale uniquement (et possibilité d'évolution des commerces existants).</li> </ul> </li> <li>Les commerces et artisanat de détails sont admis uniquement en Ua et Ubc et 1AUa et encadré en UX selon les conditions du SCoT.</li> <li>Le PLU reporte un linéaire de préservation de la diversité commerciale L151-16 dans la centralité en se basant sur les cellules existantes pour définir les extrémités du linéaire.</li> <li>Le règlement des zones Ux permet une densification en emprise et en hauteur.</li> <li>Le règlement impose un traitement perméable et qualitatif des aires de stationnement.</li> <li>Le règlement encadre l'implantation des commerces, hôtels et restaurants dans le règlement des Zones d'activités.</li> </ul> |
| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>     | <b>Assurer la pérennité des activités agricoles</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Moyens retenus au PADD</b>   | <p><b>Préserver les conditions d'exercice de l'activité agricole, pour sa dimension économique, mais également pour son rôle dans le maintien des valeurs culturelles, identitaires et paysagères du territoire de Saint-Cergues.</b></p> <p><b>Prendre en compte les différentes valeurs des espaces agricoles.</b></p> <p><b>Limiter les constructions en zone agricole.</b></p> <p><b>Permettre la diversification de l'activité agricole.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Traduction réglementaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le PLU préserve de l'urbanisation les terres agricoles présentant de forts enjeux par le classement de la plus grande partie des espaces identifiés dans la trame agro-environnementale du SCoT en zone A ou Ae.</li> <li>La zone Agricole A couvre les tènements agricoles sans enjeu paysager ou écologique et concerne les sites d'exploitation.</li> <li>Le site agricole des Hutins est maintenu en zone A, bien que le site ait connu un incendie et qu'il ne soit plus utilisé comme site principal par l'exploitation.</li> <li>Le site agricole implanté au croisement de la rue des Allobroges et de la route de la Vy de l'Eau est classé en zone Ua2, secteur permettant le</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>renouvellement urbain du site. En effet, la Chambre d'Agriculture Savoie-Mont Blanc a convenu que ce site n'a pas d'avenir à long terme à cette localisation. Cette zone Ua2 permet de revaloriser le site. L'exploitation utilise un second site dans la plaine.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur Ae couvre les espaces agricoles présentant des enjeux écologiques ou paysagers.</li> <li>• Un secteur As couvre les alpages en secteurs naturels sensibles dans le massif des Voirons.</li> <li>• Le règlement de la zone impose les logements de fonction dans les bâtiments existants ou en continuité et encadre les surfaces de ces logements.</li> <li>• Pour éviter leur évolution en friche le changement de destination des bâtiments agricoles et leur réhabilitation sous conditions est rendu possible par un repérage L151-11-2° CU</li> <li>• Le règlement permet la diversification de l'activité agricole : vente directe, transformation sur site...</li> </ul> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>   | <b>Conforter l'offre de loisirs et de tourisme de proximité entre Léman et Mont-Blanc</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Moyens retenus au PADD</b> | <p><b>Préserver le cadre de vie pour conserver l'attractivité du territoire.</b></p> <p><b>Développer un tourisme vert de proximité reposant sur le patrimoine naturel et urbain existant, en particulier lié au Foron et aux Voirons</b></p> <p><b>Permettre le renforcement de l'offre d'activités de loisirs :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rechercher prioritairement une implantation en centralité pour les activités de loisirs.</li> <li>• Renforcer l'offre d'espaces publics et de lieux de convivialités.</li> <li>• Permettre l'évolution des équipements sportifs présents sur le territoire de la commune, notamment les stades.</li> <li>• Permettre le développement d'une offre culturelle, sportive et de loisirs, 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, ...).</li> </ul> <p><b>S'appuyer sur les aménités naturelles et paysagères locales pour développer les itinéraires de découverte :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la réalisation des circuits de randonnées à l'échelle de l'Agglomération en lien avec les actions portées dans le cadre du Schéma directeur de la randonnée.</li> <li>• Poursuivre la réalisation des projets d'itinéraires cyclables majeurs (ViaRhôna, notamment) et leurs boucles locales.</li> <li>• Améliorer l'accessibilité au Marais de Lissoud, au Foron, aux Voirons avec l'aménagement de circuits de promenades.</li> <li>• Organiser l'accueil des visiteurs en particulier sur la question du stationnement</li> </ul> <p><b>Permettre le développement de l'offre d'hébergements touristiques :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En admettant les changements de destination des anciens bâtiments agricoles n'ayant plus d'usage agricole.</li> </ul> |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Permettre une offre d'hébergement innovante, en lien avec les pratiques éco-touristiques (chambre d'hôtes et hébergement de plein air), afin de capter les touristes en quête de loisirs et de « pleine nature ».</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Traduction réglementaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les éléments forts du patrimoine (bâti patrimonial, site remarquables) sont protégés dans le PLU par un repérage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Les règles vont dans le sens de leur préservation, mise en valeur et restauration.</li> <li>• Le PLU a pris soin de ne pas porter atteinte aux itinéraires inscrits au PDIPR (identifiés au titre de l'article L151-38 CU).</li> <li>• De plus, le PLU identifie au titre de l'article L151-38 CU les sentiers piétonniers locaux à conserver. Cet outil permet de prévoir un maillage piétonnier complet de la commune.</li> <li>• Le PLU définit des secteurs spécifiques : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur Nc pour mise en valeur des cours d'eau</li> <li>- Secteur Nla sur les marais de Lissouds</li> <li>- Secteur Upg sur les hangars à côté de l'ancienne gare pour permettre évolution vers des activités de loisirs : escalade, salle de sport...</li> <li>- Secteur Nu pour les aires de jeux et espaces publics.</li> </ul> </li> </ul> |

## THÉMATIQUE CONSOMMATION D'ESPACE

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ORIENTATION GÉNÉRALE</b>     | <b>Tendre vers une diminution de 50% du rythme de consommation d'ENAF par rapport à la période 2011-2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Moyens retenus au PADD</b>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Favoriser la mutation du bâti, le renouvellement urbain et l'urbanisation des dents creuses pour accueillir une part de la production future de logements ou pour permettre l'implantation d'équipements, d'activités ou de services.</b></li> <li>• <b>Optimiser l'urbanisation des terrains stratégiques et des espaces de renouvellement urbain au cœur des secteurs préférentiels de développement.</b></li> <li>• <b>Éviter la consommation foncière d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) à la périphérie des espaces urbanisés.</b></li> <li>• <b>Synthèse et objectifs chiffrés :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Limiter la part de logements individuels purs dans les secteurs d'OAP.</li> <li>○ Viser un minimum de 75% des besoins estimés en logements dans les secteurs préférentiels du centre-bourg et de la route des Allobroges.</li> <li>○ Viser une densité d'environ 40 à 60 logt/ha pour la production de logements dans les secteurs préférentiels.</li> <li>○ Mutualiser à l'échelle de l'agglomération, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour les projets d'envergure supra-communale.</li> <li>○ A l'horizon 2021-2031, réduire la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (ENAF) : la commune se fixe pour objectif de <b>diminuer de 50% le rythme de consommation des ENAF par rapport à la décennie 2011-2021</b>, (toutes vocations confondues).</li> </ul> </li> </ul> |
| <b>Traduction réglementaire</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Favoriser la mutation du bâti, le renouvellement urbain et l'urbanisation des dents creuses</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement et les OAP mettent en place un cortège de règles et prescriptions encadrant la densification des terrains déjà bâtis (divisions</li> </ul> </li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>parcellaires, démolitions-reconstructions, extensions, ...).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement encadre et facilite les réhabilitations.</li> <li>- Le PLU encourage et favorise le renouvellement urbain : plusieurs OAP sont prévues sur des sites en renouvellement.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Optimiser l'urbanisation des terrains stratégiques</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour l'habitat : Le PLU détermine 10 OAP sectorielles avec schéma et 3 OAP sectorielles orientant uniquement la densité sur des secteurs sans enjeux d'aménagement.</li> <li>- Les OAP garantissent une densité cible et une forme de logements.</li> </ul> </li> <li>• <b>Éviter la consommation foncière d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) à la périphérie des espaces urbanisés :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le PLU a défini des zones U et AU dans l'enveloppe urbaine sans créer d'extension ou d'étalement de l'enveloppe vers l'extérieur, même si certaines zones consomment des ENAF : le zonage contient l'urbanisation future à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.</li> <li>- Les OAP évitent de prescrire des logements individuels, hormis l'OAP Les Cots Haut Coteau dont l'urbanisation a débuté.</li> <li>- Les STECAL sont limités : 6 STECAL dont 4 permettent l'évolution de sites existants et 2 permettent des nouvelles installations (STECAL 2 pour implantation et évolution d'une activité de services {paysagiste} et STECAL 4 pour accueil d'un terrain familial de sédentarisation des gens du voyage).</li> </ul> </li> <li>• <b>Synthèse et objectifs chiffrés :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seule l'OAP Les Cots Haut Coteau prévoit des logements individuels purs car l'urbanisation du secteur est déjà engagée.</li> <li>- 90% des potentiels de logements se trouvent dans les secteurs préférentiels du centre-bourg et de la route des Allobroges.</li> <li>- 87 % des potentiels en logements sont encadrés par des OAP sectorielles.</li> <li>- Les OAP du centre bourg garantissent une densité moyenne de 62 logt/ha ; celle de Bussioz oriente vers 50 logt/ha.</li> <li>- Le projet de PLU dégage 3 ha de foncier potentiel consommant des ENAF (y compris les emplacements réservés).</li> <li>- Depuis mi 2021, ce sont 2,9 ha qui ont été consommés.</li> <li>- A terme (2032) ce sont donc <math>3 + 2,9 = 5,9</math> ha d'ENAF qui pourront être consommés ; ce qui est en dessous de l'objectif induit par la réduction de 50% du rythme de consommation des ENAF par rapport à la décennie 2011-2021. En effet, réduire de 50 % implique de ne pas permettre la consommation de plus de 7,9 ha entre mi 2021 et fin 2032. Le bilan montre que cette surface sera au maximum de 5,9 ha.</li> </ul> </li> </ul> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# CHAPITRE I.2 : MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES, DES RÈGLES ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

## I.2.1. Le découpage du territoire en zones

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

### 1. Les zones urbaines

Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone urbaine comprend les secteurs suivants :

- **Ua** : Zone d'urbanisation dense. Déclinée en secteurs Ua1 et Ua2 admettant des hauteurs et des densités différentes.
- **Ub** : Zone d'urbanisation de densité moyenne, densité à conforter.
  - **Ubc** : Secteur de Ub dans lequel les commerces et artisanat de détail sont admis.
- **Uc** : Zone d'urbanisation de densité moyenne à faible, tissu pavillonnaire
- **Uh** : Zone de hameaux traditionnels ou historiques.
- **Up** : Zone bâtie qui n'a pas vocation à se densifier pour tenir compte des enjeux paysagers, agricoles, écologiques ou pour prendre en compte des risques (naturels ou technologiques).
  - **Upg**, ciblant le secteur de l'ancienne gare de Saint-Cergues
- **Ue** : Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
  - **Ues** : Secteur de la zone Ue lié à l'institut médico-éducatif et aux structures d'accueil des personnes en situation de handicap.
- **Ux** : Zone d'activité.
  - **Uxa** : secteur à vocation artisanale uniquement.
  - **Uxb** : secteur à vocation artisanale et commerciale uniquement
  - **Uxb1** : secteur à vocation artisanale et commerciale uniquement et admettant une hauteur limitée
  - **Uxc** : secteur à vocation artisanale uniquement (et possibilité d'évolution des commerces existants).
- **Uz** : Zone occupée par les infrastructures de transport (voie ferrée, RD 1206 et échangeur routier) et les équipements de fonctionnement de ces infrastructures.

## 2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone à urbaniser comprend les secteurs suivants :

■ **1AUa1**, correspondant aux zones de développement du chef-lieu et répondant aux règles de la zone Ua1

■ **1AUb**, correspondant aux zones de développement proches du chef-lieu et des hameaux principaux et répondant aux règles de la zone Ub

■ **1AUxa**, correspondant aux zones de développement des activités économiques et répondant aux règles des secteurs Uxa

Le PLU ne comporte **aucune zone 2AU**.

## 3. Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un **secteur N**, secteur naturel.
- un **secteur Nc**, secteur de protection et mise en valeur des cours d'eau affluents du Foron dans les secteurs urbanisés.
- un **secteur Ne**, secteur naturel d'équipements publics ou d'intérêt collectif et équipements d'infrastructure.
- un **secteur Nla**, secteur de mise en valeur et de protection des Marais de Lissouds.
- un **secteur Nm**, secteur dédié au stockage et à la valorisation des déchets inertes.
- un **secteur Np**, secteur de prairies ou de jardins participant à la trame verte urbaine.
- un **secteur Npv**, secteur correspondant à un projet de centrale photovoltaïque.
- un **secteur Ns**, secteur de la zone naturelle correspondant à des habitats naturels sensibles.
- un **secteur Nu**, secteur dédié aux espaces verts et aires de jeux.

La zone N ne comporte aucun STECAL.

#### 4. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- un **secteur A**, secteur agricole pouvant accueillir des constructions à vocation agricole.
- un **secteur Ae**, secteur de la zone agricole à forte valeur écologiques et/ou paysagère.
- un **secteur As**, secteur de la zone agricole correspondant à des habitats naturels sensibles.

La zone A comprend également les secteurs de taille et capacité d'accueil limité (STECAL) suivants :

- **STECAL 1** : STECAL permettant l'évolution d'une activité existante.
- **STECAL 2** : STECAL permettant l'implantation et l'évolution d'une entreprise de services.
- **STECAL 3** : STECAL permettant l'évolution du foyer de la fondation Cognac Jay.
- **STECAL 4** : STECAL dédié à l'accueil d'un terrain familial de sédentarisation des gens du voyage.
- **STECAL 5 à 6** : STECAL dédiés aux terrains familiaux privés existant des gens du voyage.

## I.2.2. Les secteurs urbains et à urbaniser

### Préalable : la stratégie de structuration urbaine retenue par le PLU

Le PLU de 2016 avait engagé la commune dans une démarche de recentrage de l'urbanisation en :

- réduisant fortement les possibilités de construire dans la plaine et en interdisant les constructions nouvelles dans les coteaux ;
- réduisant les potentiels constructibles dans et autour du centre bourg et de Bussioz.

Le PLU a donc fixé des OAP dans les secteurs constructibles de la centralité mais a laissé des dents creuses dans la plaine et dans les périphéries du centre bourg. Ces secteurs soumis à moins de contraintes que les secteurs d'OAP de la centralité ont fait l'objet d'une plus grande attention de la part des porteurs de projet et on constate dans le chapitre de consommation foncière (RP tome 1) que l'urbanisation récente s'est essentiellement produite hors du bourg.

Ainsi au regard des enjeux urbains propres à la commune, des enjeux agricoles (préservation du foncier notamment) et des enjeux écologiques et paysagers, les élus de la commune se sont engagés dans une démarche de **recentrage de l'urbanisation mais aussi au recentrage de la densification dans le cadre du présent PLU**.

### **Une volonté d'économie de foncier et de pertinence du développement territorial a donc guidé le travail tout au long de la procédure de révision du PLU.**

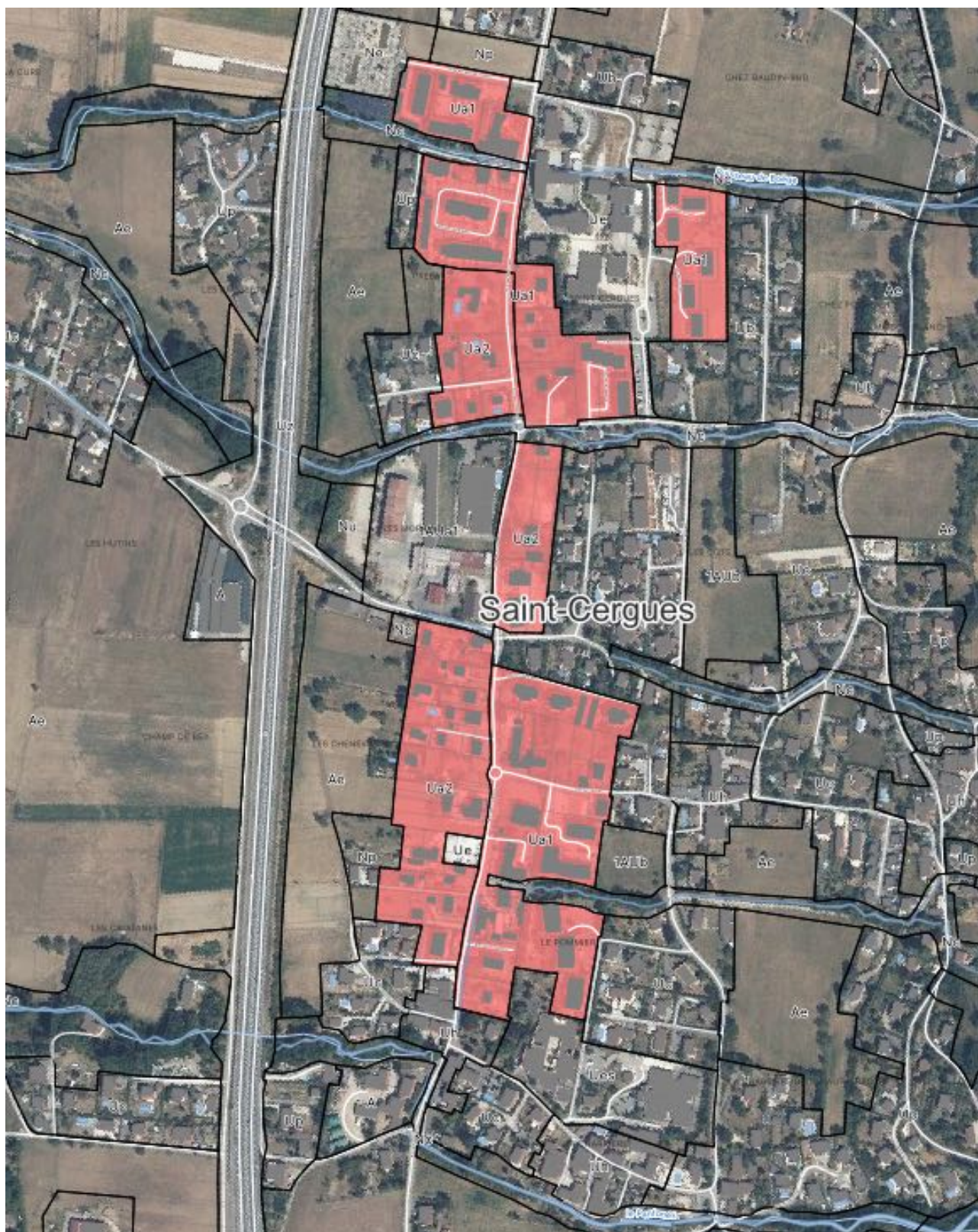
Ainsi, la commune a souhaité orienter son développement autour d'une armature urbaine privilégiant :

- Le confortement de la centralité existant autour de la rue des Allobroges et des commerces, services, équipements existants comme pôle principal de développement et de services de la commune (équipements structurants, commerces de proximité, accessibilité par les bus TAC, densification du bâti...).
- L'affirmation du secteur de Chez Bussioz comme un secteur préférentiel de développement du fait de la proximité de la gare CEVA et de projet de mobilité active qui sont envisagés.
- Le choix de ne permettre qu'une densification raisonnée des secteurs de Champ Draillant, des Baraques, Vy de l'Eau, les Cots Haut coteau, la Charrière d'en Haut Nord
- L'affirmation que l'ensemble des espaces bâtis se situant à l'ouest de la RD1206 ainsi que l'ensemble des coteaux et des secteurs éloignés de la centralité n'ont pas vocation à se développer ; il sera admis l'évolution du bâti existant.
- La volonté d'assurer une densité progressive depuis la centralité (plus dense) vers les écarts (moins denses).
- La volonté d'encadrer les opérations de renouvellement urbain afin de garantir une densité cohérente et une qualité de l'insertion des projets dans le tissu urbain existant. Pour cela des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été mises en place.
- La volonté de réduire les possibilités de développement sur les périphéries, que ce soit en termes de consommation foncière et en termes de densité acceptable sur les terrains restés constructibles.
- L'affirmation que les espaces agricoles doivent être préservés ainsi que les réservoirs de biodiversité sur le territoire.
- La recherche de limites claires d'urbanisation, notamment vis-à-vis des coteaux et de la plaine agricole.

*Ainsi, le PLU s'est attaché à concentrer la majeure partie de son développement autour de la centralité tout en recherchant à mailler les autres secteurs avec la centralité et entre eux (continuités modes doux, ...).*

## 1. Les secteurs urbains à dominante d'habitat

### ■ Les secteurs Ua1 et Ua2 correspondent aux espaces de centralité de Saint-Cergues



Cette zone est actuellement marquée par des images variées :

1. quelques constructions anciennes (bâtiment de la boulangerie, quelques constructions en entrée sud de la zone Ua)
2. des villas et pavillons, construits depuis les années 1950, dont certaines avec de grandes propriétés

### 3. des constructions sous formes d'opérations immobilières récentes de logements collectifs

L'objectif de la commune dans cette zone Ua est de définir les règles encadrant la construction de logements en immeubles collectifs ; le but étant de densifier la centralité.

Dans ces secteurs, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification et à la mixité de l'habitat et des fonctions urbaines. Avec un périmètre de centralité plus concentré (orientation du PADD), ces secteurs permettent de renforcer les commerces et services nécessaires à son animation, et de développer une vie de proximité propice à la mise en œuvre d'une politique en faveur de la mobilité actives.

La mixité fonctionnelle est donc encouragée pour assurer et perpétuer le dynamisme de la centralité. Les règles relatives aux commerces et artisanat de proximité ainsi que les activités de service où s'effectue l'accueil du public ou les restaurants sont autorisés, dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 150 m<sup>2</sup> de surface de vente par établissement, afin de correspondre à des activités de proximité uniquement et en cohérence avec le SCoT.

Les secteurs Ua1 et 2 admettent également les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et la restauration, activité qui participent au dynamisme de la centralité.

Les **secteurs Ua1 et Ua2** sont aujourd'hui totalement urbanisés. Les règles du PLU visent à permettre une densification cohérente et qualitative de ces secteurs déjà bâtis, et à permettre le renouvellement.

La zone Ua est composée de deux secteurs Ua1 et Ua2 qui se distinguent l'un de l'autre par les hauteurs des constructions qui y seront admises (R+2+C ou R+1+C) mais des emprises au sol identiques (CES de 0,30).

Cette différenciation des règles résulte d'une analyse typo-morphologique de la zone Ua et des enjeux qui en découle. Il apparaît important dans cette zone d'être attentif :

- aux ouvertures visuelles tant sur les coteaux et le massif des Voirons que sur la plaine et le bassin lémanique
- à la nécessité de composer un « cœur de bourg » et donc de travailler la question des clôtures et des ouvertures sur l'espace public
- à la nécessité de favoriser la réalisation de rez-de-chaussée commerciaux ou de service pour rendre la centralité dynamique et attractive

Aux vues de des enjeux, une orientation d'aménagement sectorielle a été mise en place sur l'ensemble de la zone Ua et 1AUa.

La délimitation de la zone Ua correspond aux ensembles d'immeubles collectifs ou des secteurs qui ont vocation à être densifiés dans les années à venir. Cette zone s'étend de part et d'autre de la rue des Allobroges.

Les règles applicables à la zone Ua ont été définies de façon à assurer la densification des formes urbaines en favorisant la réalisation d'habitats type collectifs.

Une grande partie de la zone Ua est concernée par l'identification au plan de zonage d'un linéaire de protection de la diversité commerciale et d'artisanat de proximité (art. L151-16 CU).

Un coefficient de biotope par surface (CBS) avec pourcentage d'espaces verts de pleine terre est introduit pour ces secteur Ua1 et Ua2 : CBS de 35 % dont 20 % d'espaces verts de pleine terre. Cela permet de conserver un cadre de vie, une qualité des espaces communs et contribuer à la limitation des îlots de chaleur.

Un % d'espace commun est exigé dans les opérations de logements (plus de 5 lots et/ou plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher) pour conserver un cadre de vie et une qualité des espaces communs.

■ Les secteurs Ub et Ubc correspondent aux espaces de densification au contact de la centralité et au secteur de Bussioz qui a vocation à se densifier.



Les secteurs Ub et Ubc présentent une configuration plus résidentielle avec densité. Ils accueillent principalement des constructions relativement récentes, implantées en retrait avec de formes architecturales variées.

L'objectif pour ces zones est de préserver la mixité des formes urbaines, d'assurer une densification et une animation autour de la centralité par le développement de l'habitat de type petits collectifs / habitat intermédiaire.

Il existe un secteur Ubc, dans le hameau de Chez Bussioz, où les commerces et services existants peuvent évoluer ; le secteur qui accueille aujourd'hui des commerces et services.

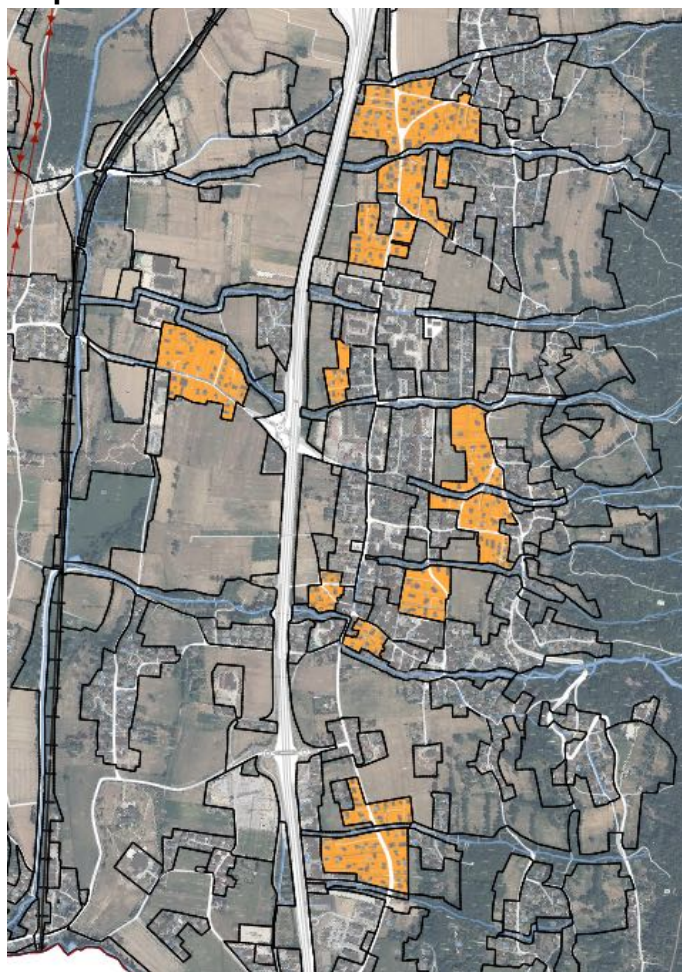
Hormis quelques potentiels en dents creuses, la zone Ub est aujourd'hui en grande partie urbanisée. Les règles du PLU visent à permettre une densification raisonnable de ces secteurs déjà bâtis en fixant l'emprise au sol des constructions à 0,25 (ce qui correspond à la situation actuelle). Les règles sont en faveur de l'habitat dit intermédiaire : collectif horizontal, logements groupés, avec des hauteurs de constructions permettant des R+1+Attique ou comble.

La zone Ub permet de mettre en œuvre le principe retenu par la commune de densification progressive des écarts et hameaux vers la centralité.

Un CBS (50%) est exigé accompagné d'un pourcentage d'espaces verts de pleine terre (40%) pour conserver un cadre de vie, une qualité des espaces communs et contribuer à la limitation des ilots de chaleur.

Un % d'espace commun est exigé dans les opérations de logements (plus de 5 lots et/ou plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher) pour conserver un cadre de vie et une qualité des espaces communs.

■ **La zone Uc correspond aux secteurs d'habitat de densité moyenne à faible et composé majoritairement d'un tissu pavillonnaire**



Il s'agit également de favoriser la densification, tout en prenant en compte les enjeux paysagers et l'éloignement du centre-village. Cette zone Uc a été créée dans le cadre du PLU de 2016 pour apporter une nuance au règlement en terme de possibilité de densification en fonction de l'éloignement au centre bourg. Les zones Uc occupent les extensions Est Nord et Sud de la centralité et également le secteur de la Vy de l'Eau dans la plaine, qui se trouve à quelques pas de la centralité.

Les zones Uc sont basées sur l'enveloppe bâtie actuelle ; dans le cadre de cette révision de PLU, toute extension de la zone Uc a été supprimée.

Il s'agit de secteurs où seront privilégiés les logements groupés et les maisons individuelles.

La zone Uc est en grande partie urbanisée, elle offre des potentiels en dents creuses, dispersé sur le territoire sans possibilité de maîtrise foncière par la collectivité, sauf quelques cas. Ces potentiels sont nombreux à faire l'objet de rétention foncière.

Certains secteurs à enjeux font l'objet d'une OAP sectorielle.

Les hauteurs pourront être admises jusqu'à R+1+Attique ou comble.

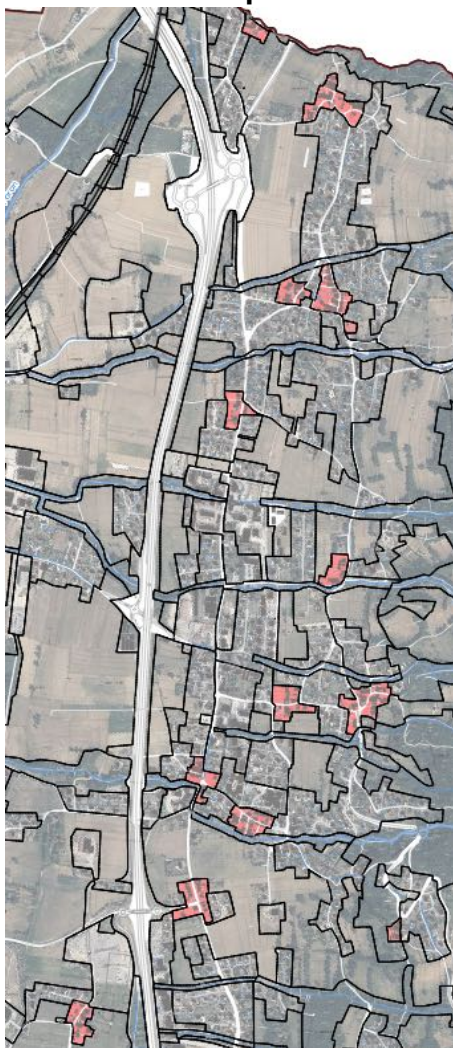
Il n'est pas admis d'implantation nouvelle de commerces dans ce secteur.

Un CBS (50%) est exigé accompagné d'un pourcentage d'espaces verts de pleine terre (40%) pour conserver un cadre de vie, une qualité des espaces communs et contribuer à la limitation des îlots de chaleur.

Un % d'espace commun est exigé dans les opérations de logements (plus de 5 lots et/ou plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher) pour conserver un cadre de vie et une qualité des espaces communs.

Le CES est maintenu à 0,20 prévu pour cadrer les possibilités d'urbanisation. Il permettra à la fois d'assurer une bonne végétalisation du site, l'utilisation de la hauteur maximum autorisée et l'obligation de procéder à des regroupements de petites parcelles pavillonnaires.

#### ■ La zone Uh correspond aux zones de hameaux traditionnels.



Cette zone concerne les structures anciennes de hameaux : le Bourgeau, Aux Hutins, La Charrière, Les Cheneviers, l'Archet, Le Bois, Les Baraques, Terret, Borings, Chez Bussioz.

S'agissant de secteurs historiques, assez denses sur de petites parcelles, le CES n'est pas limité, mais les constructions nouvelles ne sont pas admises.

La hauteur des constructions, dans le cadre d'extension, est définie par rapport aux respects des faitages voisins.

Cette zone est globalement inconstructible pour de nouvelles constructions mais en cas d'évolution des constructions existantes, il est possible de construire en limite d'emprise publique, notamment lors de construction en ordre continu et lorsque les constructions voisines sont implantées en limite d'emprise.

Elle comporte souvent des bâtiments repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

La zone Uh ne présente aucun potentiel d'urbanisation.

■ La zone Up correspond aux zones bâties à forte sensibilité paysagère, environnementale ou de prise en compte de risques ou de nuisance.



Cette zone identifie les secteurs n'ayant pas vocation à se densifier ; cette maîtrise de la densification peut s'expliquer par plusieurs facteurs, cumulatifs ou non selon les secteurs :

- secteurs insuffisamment équipés pour de nouvelles constructions ;
- secteurs des coteaux à forte sensibilité paysagère ;
- secteurs exposés à des risques naturels ou technologiques (proximité de la canalisation de gaz, proximité de la RD1206, proximité des torrents des Voirons... ;

- secteurs exposés à des nuisances (bruit de la RD1206, bruit de la voie ferrée)
- secteurs éloignés de la centralité et inclus dans les secteurs agricoles à enjeux.

Le zone Up comprend un petit **secteur Upg** dans le secteur de l'ancienne gare de Saint-Cergues à la Californie. Ce secteur permet l'évolution des hangars situés à côté de l'ancienne gare vers des activités de loisirs (salle de sport, escalade...). En effet, il existe un projet de réutilisation du site porté par un opérateur privé. Dans ce secteur Upg, sont admises les activités de services où s'effectue l'accueil du public, à condition que l'activité soit liée aux sports et loisirs.

Seront admis les extensions mesurées, annexes, changements de destination, réhabilitations et sous réserve de réseaux et voiries suffisants. Les annexes resteront limitées à 2 unités, mais une seule annexe pourra être non accolée.

Les constructions nouvelles sur terrain non bâti ou sur terrain nu sont interdites.

Les constructions nouvelles ne sont admises qu'en cas de démolition / reconstruction de constructions existantes : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,15 ou à l'emprise du bâtiment démoli en cas de démolition / reconstruction.

### Synthèse des règles des zones U à dominante d'habitat

*Rappel : les coefficients de biotope par surface et les coefficients d'espaces verts de pleine terre sont un nouvel outil introduit dans la révision du PLU. Ils remplacent notamment les pourcentages d'espaces verts du PLU de 2016.*

|                                | Ua1/Ua2                                                                                                                                                                                 | Ub / Ubc                                      | Uc   | Uh                                                                      | Up                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| HAUTEUR                        | Ua 1 : 9,5 m sablière ou acrotère et 13 m au faitage<br>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<br>ou<br>harmonie avec const° voisine  | 6,5 m sablière ou acrotère et 9 m au faitage                                                                                                                                                                                                                |
| CES                            | Ua = 0,30                                                                                                                                                                               | 0,25                                          | 0,20 | Emprise des constructions existantes<br>+ extension et annexes comme Up | <u>Constructions existantes</u> :<br>Uniq <sup>t</sup> extension maxi 50m2 SP à compter approbation 2016<br>+ 2 annexes, 50 m2 ES cumulés + 1 piscine ;<br>Annexes < 20 m du bâtiment<br><br><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%<br>dont 20% pleine terre d'un seul tenant                                                                                                                                           | 50%<br>dont 40% pleine terre d'un seul tenant |      | Pas de %                                                                | 60% pleine terre d'un seul tenant                                                                                                                                                                                                                           |
| Recul voie et emprise publique | D> H/2 et 3 m<br>18m axe RD1 et RD15                                                                                                                                                    | D> H/2 et 5 m<br>18m axe RD1 et RD15          |      | D> H/2 et 3 m<br>Alignement existant                                    | D> H/2 et 5 m                                                                                                                                                                                                                                               |
| Recul limites séparatives      | D> H/2 et 4 m                                                                                                                                                                           | 4 m                                           |      | Sur emprise existante                                                   | 4 m                                                                                                                                                                                                                                                         |

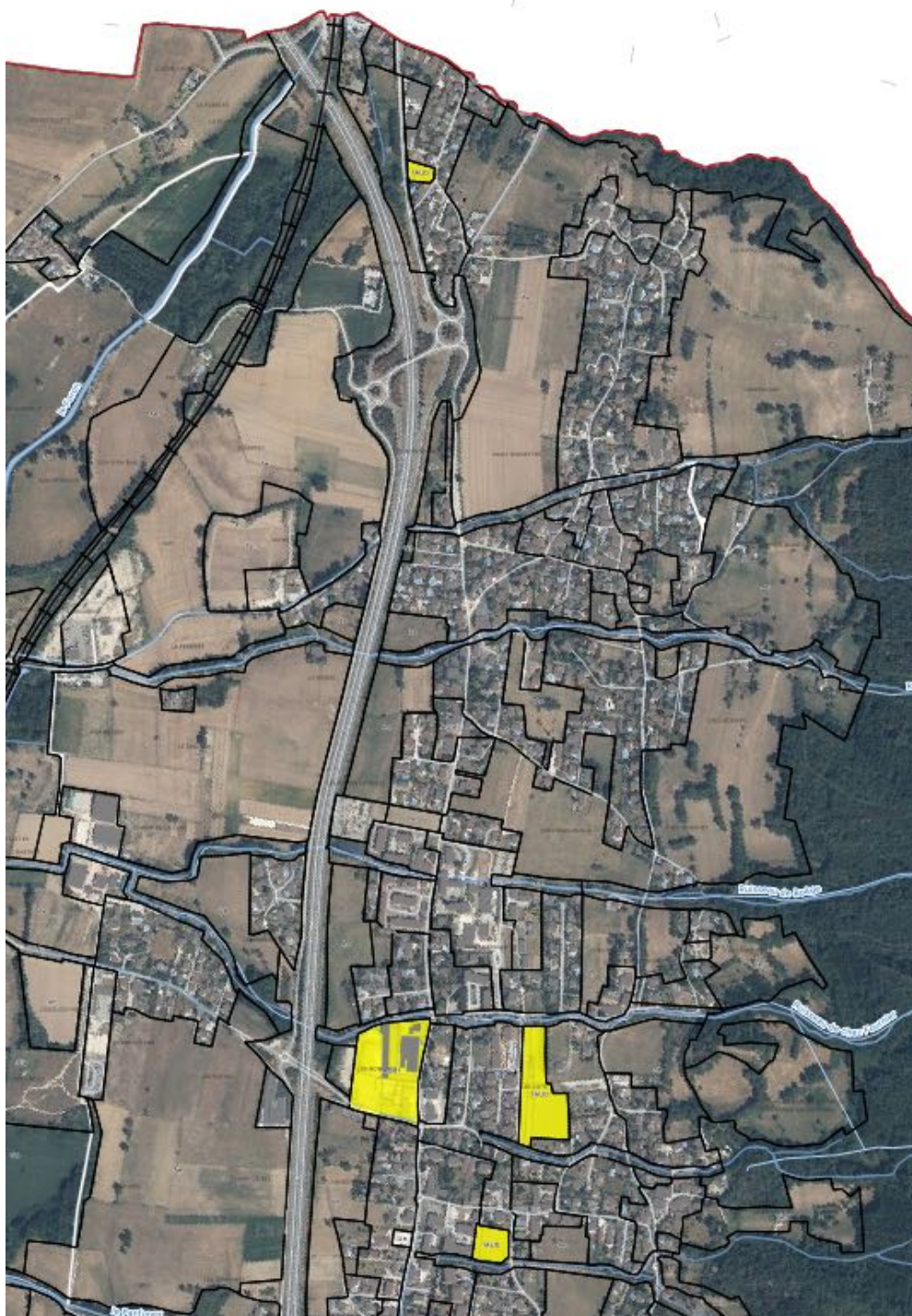
|                                 |                                                                                                                                                                                                            |                                      |                                                           |                                                                                                      |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 | 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<br>5 m si construction en quinconce<br>Annexe à 1,5 m                                                                                                                                   | Mitoyenneté ou 8 m<br>Annexe à 1,5 m | Pas de distance pour const° principales<br>Annexe à 1,5 m | Mitoyenneté ou 8 m<br>5 m si construction en quinconce ou murs pignon sans balcons<br>Annexe à 1,5 m |

### Des règles qui permettent la densification des secteurs préférentiels (en zone Ua/Ub/Ubc)

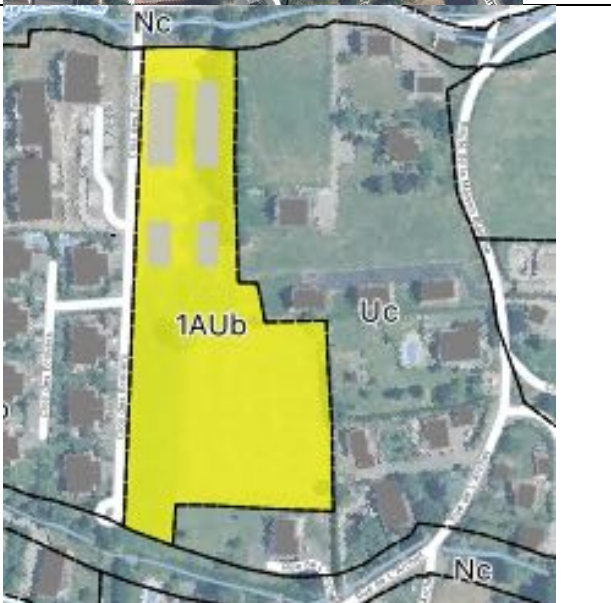
| Règles                                  | Zone Ua1                                                                                                            | Zone Ua2                                                                                                           | Zones Ub/Ubc                                                                                                       |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Surface terrain                         | 5000 m <sup>2</sup>                                                                                                 | 5000 m <sup>2</sup>                                                                                                | 5000 m <sup>2</sup>                                                                                                |
| CES                                     | 0,30                                                                                                                | 0,30                                                                                                               | 0,25                                                                                                               |
| Emprise au sol                          | 1500 m <sup>2</sup>                                                                                                 | 1500 m <sup>2</sup>                                                                                                | 1250 m <sup>2</sup>                                                                                                |
| Estimation surface de plancher niveau 1 | 80% * 1500 = 1200 m <sup>2</sup>                                                                                    | 80% * 1500 = 1200 m <sup>2</sup>                                                                                   | 80% * 1250 = 1000 m <sup>2</sup>                                                                                   |
| Hauteur                                 | 9,5 m sur la sablière du mur ou à l'arase de l'acrotère et 13 m au faîtage ou à l'arase de l'acrotère de l'attique. | 6,5 m sur la sablière du mur ou à l'arase de l'acrotère et 9 m au faîtage ou à l'arase de l'acrotère de l'attique. | 6,5 m sur la sablière du mur ou à l'arase de l'acrotère et 9 m au faîtage ou à l'arase de l'acrotère de l'attique. |
| Nb niveaux                              | 3 niveaux                                                                                                           | 2 niveaux                                                                                                          | 2 niveaux                                                                                                          |
| Surface de plancher théorique           | 1200 * 3 = 3600 m <sup>2</sup>                                                                                      | 1200 * 2 = 2400 m <sup>2</sup>                                                                                     | 1000 * 2 = 2000 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Taille moyenne de logements             | 70 m <sup>2</sup>                                                                                                   | 70 m <sup>2</sup>                                                                                                  | 70 m <sup>2</sup>                                                                                                  |
| Nb logements                            | 51                                                                                                                  | 34                                                                                                                 | 28                                                                                                                 |
| Densité                                 | 100 logt/ha                                                                                                         | 65 logt/ha                                                                                                         | 56 logt/ha                                                                                                         |

Les règles de hauteur et CES permettent de respecter les densités prescrites par le SCoT pour les secteurs préférentiels. En ajoutant les règles de CBS, d'espaces collectifs et de stationnement, la densité moyenne sera légèrement abaissée.

## **2. Les secteurs de développement (urbanisation future) à destination principale d'habitat**



La commune de Saint-Cergues affirme dans son PADD la volonté de réduire fortement la consommation de foncier agricole, naturel ou forestier. Aussi la quasi-totalité des disponibilités foncières se trouve à l'intérieur de l'enveloppe déjà urbanisée. Toutefois, pour répondre aux objectifs de production de 550 logements et à tendre vers le respect de la loi SRU et pour tenir compte d'enjeux de structuration, 1 secteur 1AUa et 3 secteurs 1AUb sont mis en place avec des servitudes pour logements sociaux.

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p><b>Secteur 1AUa des Moraines (OAP 10)</b></p> <p>Il s'agit du principal site d'accueil des logements et commerces/services du projet de PLU.</p> <p>Il s'agit d'un site de renouvellement urbain.</p> <p>Les parties ouest et sud, formant la 1<sup>ère</sup> tranche, ont été démolies et le site dépollué. Le foncier de la 1<sup>ère</sup> tranche est porté par l'EPF et le projet est piloté par la commune qui a signé une concession d'aménagement avec un opérateur au 1<sup>er</sup> semestre 2024.</p> <p>La partie nord-est est toujours utilisée par une exploitation agricole (serres).</p> <p>Bien qu'il s'agisse d'un foncier déjà bâti, un zonage 1AU s'est imposé ici pour assurer une opération d'aménagement d'ensemble, indispensable pour qu'un projet cohérent puisse émerger.</p> <p>Le secteur fait l'objet d'une OAP qui est directement inspiré de la proposition faite par le lauréat de la concession d'aménagement.</p> |
|   | <p><b>Secteur 1AUB de Pommi (OAP 2)</b></p> <p>Ce secteur fait l'objet d'un permis de construire en cours de validité (PC accordé en septembre 2023) au moment de l'arrêt projet pour 23 logements.</p> <p>Le classement en 1AUB permet de garantir la réalisation d'un programme identique dans l'hypothèse où le PC deviendrait caduc avant d'avoir été mis en œuvre.</p> <p>Une OAP inspirée du projet accordé a été maintenue dans ce secteur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|  | <p><b>Secteur 1AUB de Les Cots - Bas Coteau (OAP 5)</b></p> <p>Ce secteur fait l'objet, sur les parcelles au Nord, d'un permis de construire accordé en septembre 2020 pour 14 logements. Les 14 logements ont été construits durant l'été 2025.</p> <p>Le classement en 1AUB permet de garantir la réalisation d'un programme identique dans l'hypothèse où le PC deviendrait caduc avant d'avoir été mis en œuvre.</p> <p>L'OAP issue du PLU de 2016, a été ajustée dans ce secteur pour tenir compte que la 1<sup>ère</sup> tranche a été réalisée.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



### Secteur 1AUb de Bussioz (OAP 13)

Ce secteur se situe dans l'aire d'influence de la gare de Machilly.

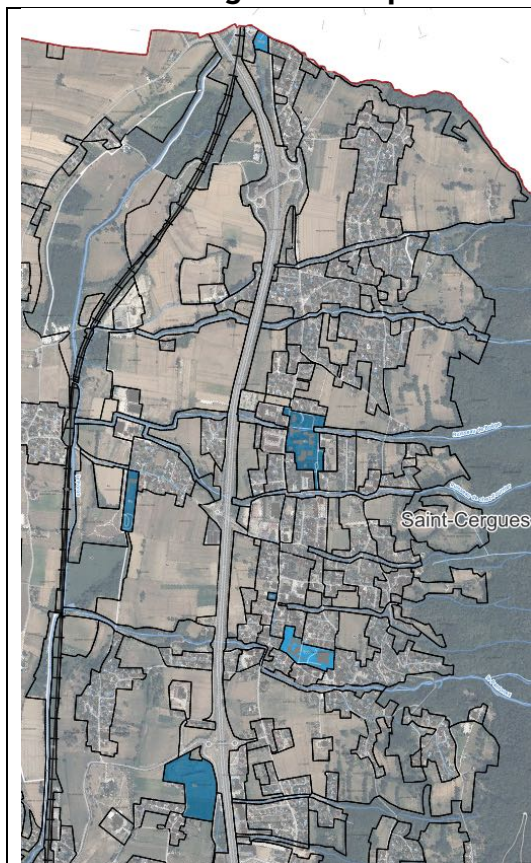
Dans le PLU de 2016, le terrain est en zone U ; toutefois il apparait des enjeux d'aménagement, notamment liés aux modes doux et à la prise en compte des ouvertures paysagères. Aussi une zone 1AUb a été préférée avec instauration d'une OAP.

Les règles des zones 1AUa ou 1AUb sont celle des zones Ua ou UB, en ajoutant le respect des OAP sectorielles.

Le PLU ne détermine **aucune zone 2AU**.

## 3. Les secteurs d'équipements

■ Le secteur Ue correspond aux équipements publics et d'intérêt collectif structurants, donc nécessitant un règlement adapté.



A l'instar des autres secteurs dits "spécialisés" (UX), le secteur UE vise à répondre au besoin de mixité fonctionnelle, non pas à l'échelle de la zone, mais à l'échelle de la commune. La définition de ce secteur vise à affirmer la vocation spécifique de certains secteurs de la commune, exiger le maintien de cette vocation, ainsi qu'à les "protéger" de la pression potentielle d'autres occupations.

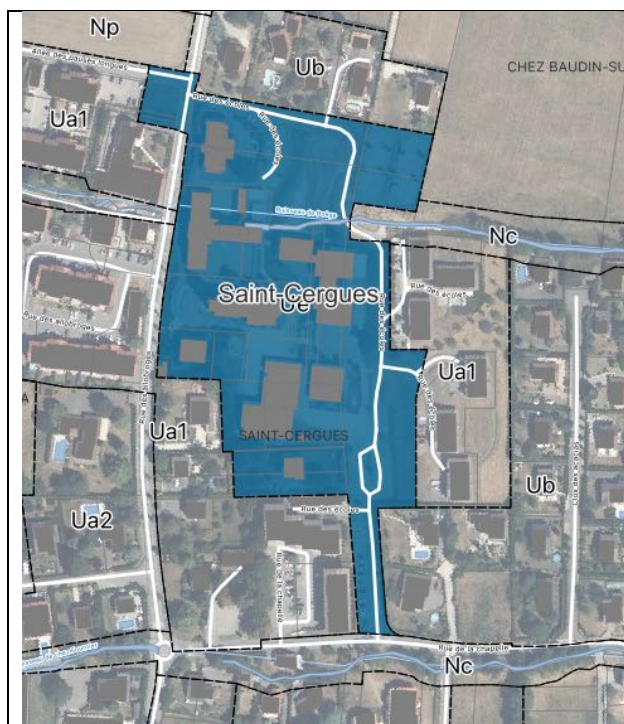
L'identification du **secteur Ue** répond à plusieurs objectifs induits du PADD. Les règles associées sont adaptées aux contraintes de fonctionnement des équipements, et offrent de fait une certaine souplesse, notamment du point de vue du gabarit, de la densité et de l'aspect architectural des constructions.

La délimitation du **secteur Ue** résulte de la volonté d'identifier les secteurs supportant des équipements publics et d'intérêt collectif, de permettre leur gestion et leur développement : équipements sportifs, de loisirs, collège, groupe scolaire, espaces de stationnement...

Les **secteurs Ue** du PLU de 2016 sont donc maintenus (équipements du centre-bourg / groupes scolaires, collège, centre technique/déchetterie, ...), avec en plus l'ajout de la zone de stationnement communale de la rue des Allobroges.

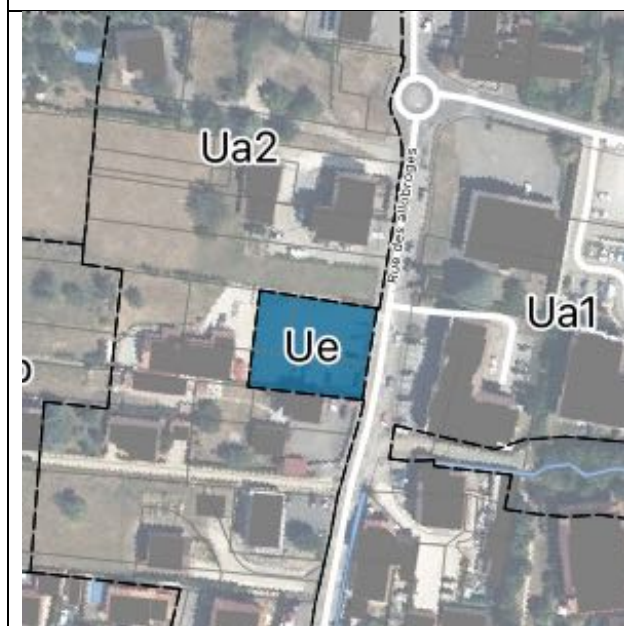
La zone Ue comprend aussi un **secteur spécifique Ues** dédié à l'institut médico-éducatif et aux structures d'accueil des personnes en situation de handicap.

Son zonage spécifique doit lui permettre d'avoir un règlement adapté pour faciliter la réalisation de constructions importantes, répondant aux besoins de la population. À noter que la construction d'équipements publics est aussi autorisée dans les autres zones urbaines. Toutefois, ce zonage spécifique permet d'identifier les îlots voués à accueillir les équipements structurants, nécessaires au fonctionnement actuel et à venir de la commune.



Une zone est totalement imbriquée dans le centre-village, pour répondre au plus près aux besoins de la population actuelle et future (îlot mairie / école / salle multifonctionnelle).

La zone Ue du centre bourg a été agrandie sur le tènement immédiatement au sud du groupe scolaire (tènement avec une villa), qui fait l'objet d'un emplacement réservé (ER18), pour l'extension de ce dernier.



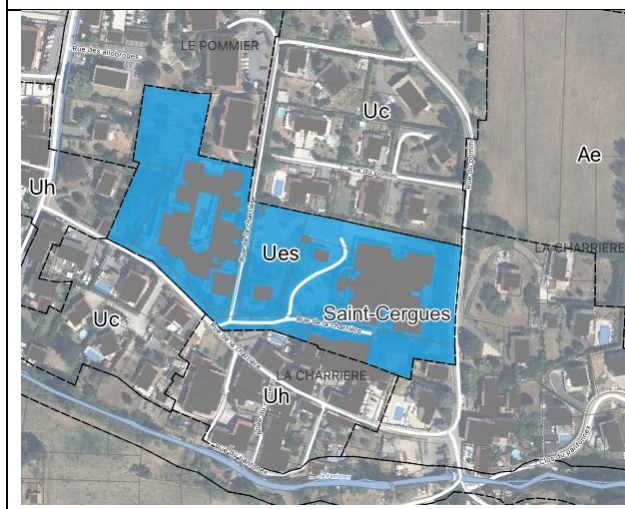
Une petite zone Ue a été créée le long de la rue des Allobroges sur un tènement communal qui accueille un parking public.



Une zone Ue couvre le collège en construction, qui a pris place sur les terrains de sport et la MJC au niveau de l'échangeur des Vouards.



Enfin, une 4<sup>ème</sup> zone Ue se trouve dans la plaine, dans le secteur de la Vy de l'Eau/Chez Bastard et couvre le centre technique communal, la déchetterie et les tennis.



La zone Ues de la rue de la Charrière est maintenue. Elle couvre les structures d'accueil et d'hébergement pour les personnes en situation de handicap.

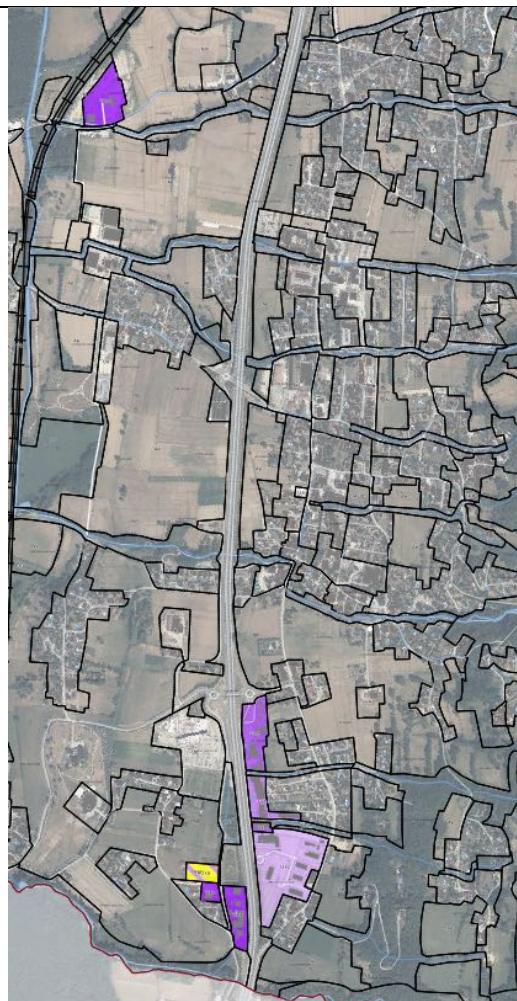
La zone a été agrandie à l'Ouest pour permettre une évolution du site si besoin.

Le dessin a été revu côté Est pour tenir compte du foncier lié à l'IME.

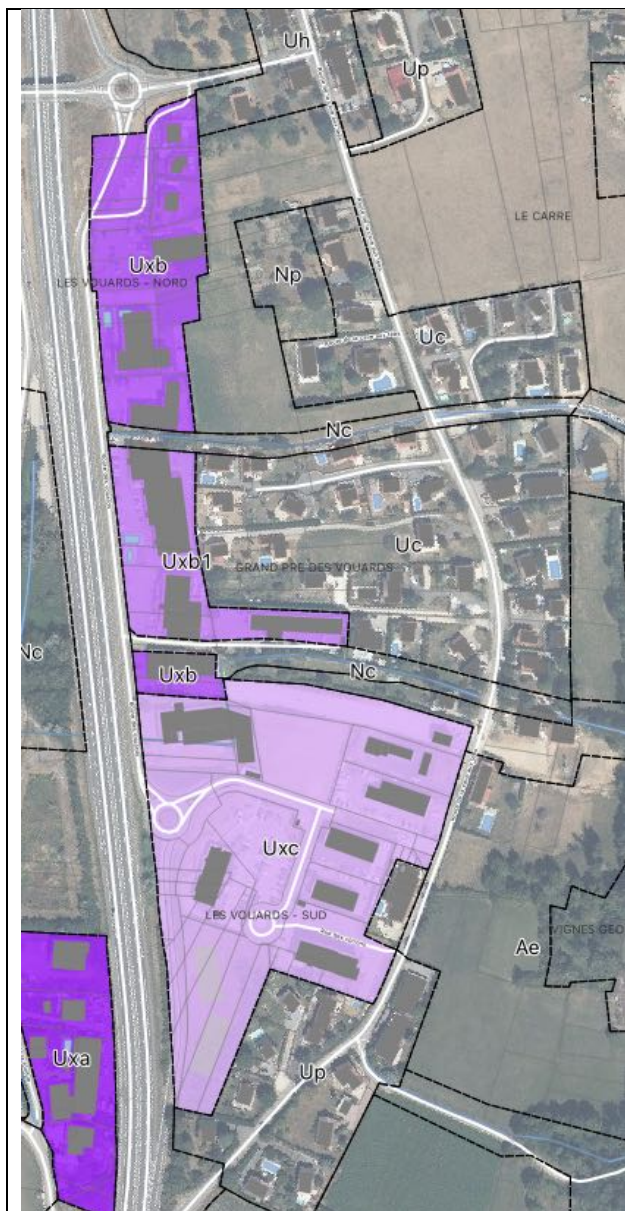
|                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Une nouvelle zone Ues a été créée au nord de la commune, à Bussioz, en limite avec Machilly. Cette zone se trouve entre le foyer d'accueil médicale de Machilly qui se trouve sur les parcelles contiguës de la commune voisine et le parking et l'espace vert/ zone de promenade du FAM, sur la commune de Saint-Cergues.</p> <p>Les parcelles incluses dans la zone Ues sont occupées par des logements mais ce site pourrait à terme recevoir des équipements liés au FAM de Machilly ou une nouvelle structure dédiée aux personnes en situation de handicap.</p> <p>Cette zone Ues fait l'objet d'un emplacement réservé (ER 21).</p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Aucune zone 1AUe ou 2AUe n'a été identifiée.

#### 4. Les secteurs de confortement des activités économiques (UX et 1AUX)

|                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>La commune a aussi identifié des secteurs de confortement des activités économiques pour accompagner le développement. Ce territoire dispose d'un tissu économique dynamique qu'il s'agit de soutenir et de pérenniser.</p> <p>Ce secteur couvre les sites dédiés spécifiquement aux activités industrielles et artisanales de la commune, qui se répartissent sur trois sites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone des Vouards</li> <li>- La zone de la Pièce</li> <li>- La zone de la Bourre.</li> </ul> <p>La zone UX se compose de quatre secteurs spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le secteur Uxa</b>, secteur à vocation artisanale uniquement.</li> <li>- <b>Le secteur Uxb</b>, secteur à vocation artisanale et commerciale uniquement.</li> <li>- <b>Le secteur Uxb1</b>, secteur à vocation artisanale et commerciale uniquement et admettant une hauteur limitée.</li> <li>- <b>Le secteur Uxc</b>, secteur à vocation artisanale uniquement (et possibilité d'évolution des commerces existants).</li> </ul> <p>Un secteur 1AUXa a été mis en place sur un site déjà artificialisé, en vue de conforter l'offre de terrain à vocation artisanale.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

L'identification du secteur UX répond au moyen mis en œuvre décliné dans le PADD. Il vise à permettre aux entreprises existantes de fonctionner, se développer, ainsi qu'à d'éventuelles nouvelles implantations. Les règles associées offrent un cadre adapté à la gestion et au développement de ces activités économiques (artisanat, industrie, bureaux, entrepôts et commerces sous certaines conditions) difficilement insérables en mixité avec l'habitat, en tenant compte de leurs contraintes de fonctionnement et de leurs spécificités. Elles permettent de fait une relative souplesse, notamment du point de vue du gabarit, de la densité et de l'aspect architectural. Le secteur UX admet également, comme dans toutes les zones urbanisées, les équipements publics ou d'intérêt collectif.



### La zone des Vouards

La partie Nord de la zone des Vouards, partie historique, accueille des commerces liés à l'équipement de la maison et des restaurants.

Il s'agit des secteurs Uxb et Uxb1,

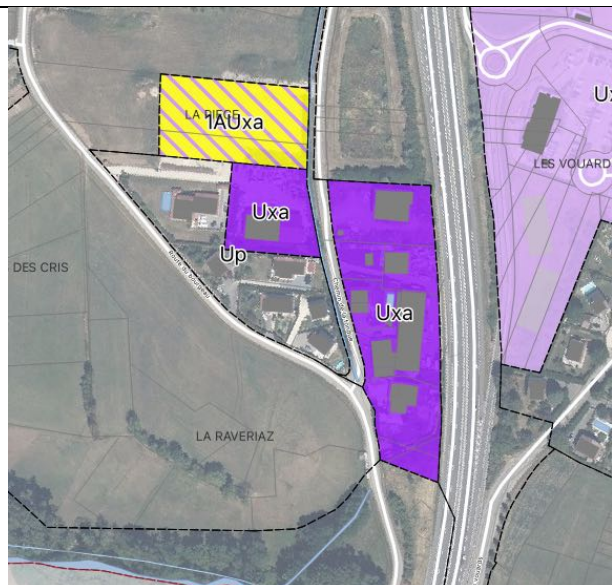
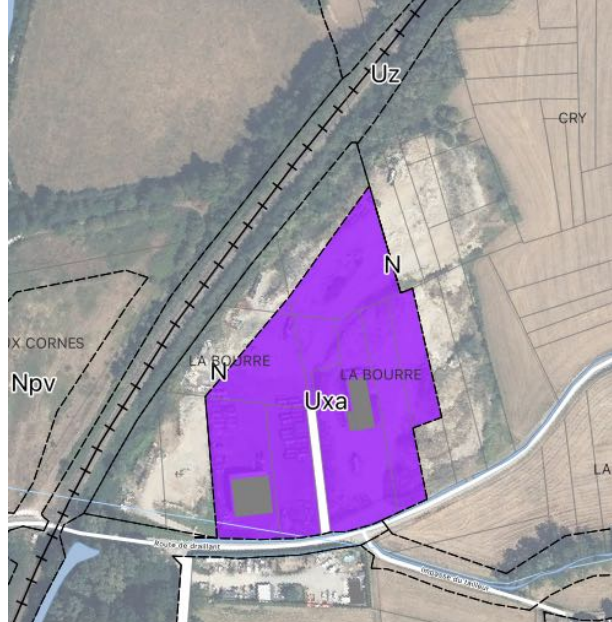
Outre les sous-destinations « industrie » et « entrepôt », le règlement du PLU admet les sous destination « Artisanat et commerce de détail », « Restauration » et « Hôtels » (hôtels uniquement pour Uxb1),

Les commerces et artisanat de détail sont admis pour être en cohérence avec le SCoT. En effet cette partie de la zone correspond au SIP des Vouards du DAAC du SCoT. Ainsi le règlement indique :

- « Les constructions, aménagements et installations liés et nécessaires à **l'artisanat et commerce de détail** ne sont admis que dans les cas suivants :
  - ils sont liés aux activités artisanales implantées dans la zone.
  - ils sont liés à l'équipement lourd de la maison.
  - et en tout état de cause, leur surface de vente doit être supérieure à 300 m<sup>2</sup> de surface de vente soit environ 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher. »

Les restaurants ne sont admis que s'il s'agit d'évolution de restaurants existants.

En Uxb1, les hôtels sont admis que s'il s'agit de l'évolution d'un hôtel existant ou s'il s'agit de démolition et reconstruction d'un hôtel présentant une hauteur et une emprise au sol équivalente ou inférieure à la construction préexistante.

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p><b>La zone de la Pièce</b></p> <p>La zone Uxa de la Pièce correspond à l'emprise des activités existantes.</p> <p>La zone Uxa admet les activités artisanales et industrielles. Elle ne dispose d'aucun gisement foncier disponible.</p> <p>La zone 1AUxa a été définie en réduction de la zone 1AUxa du PLU de 2016. Elle est désormais restreinte à l'emprise ayant déjà fait l'objet d'un terrassement. Les tènements agricoles voisins, identifié à enjeux dans la trame agro-environnementale du SCoT ont été rendus à la zone A.</p> |
|  | <p><b>La zone de la Bourre</b></p> <p>Dans le PLU de 2016, ce secteur était en 1AUxm. Depuis l'urbanisation de la zone a débuté. Deux bâtiments ont été construits en respectant l'OAP. La zone est donc passée en Uxa, avec maintien de l'OAP.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

Dans les zones UXa et Uxb, les logements sont interdits, y compris logements de fonction ou de surveillance.

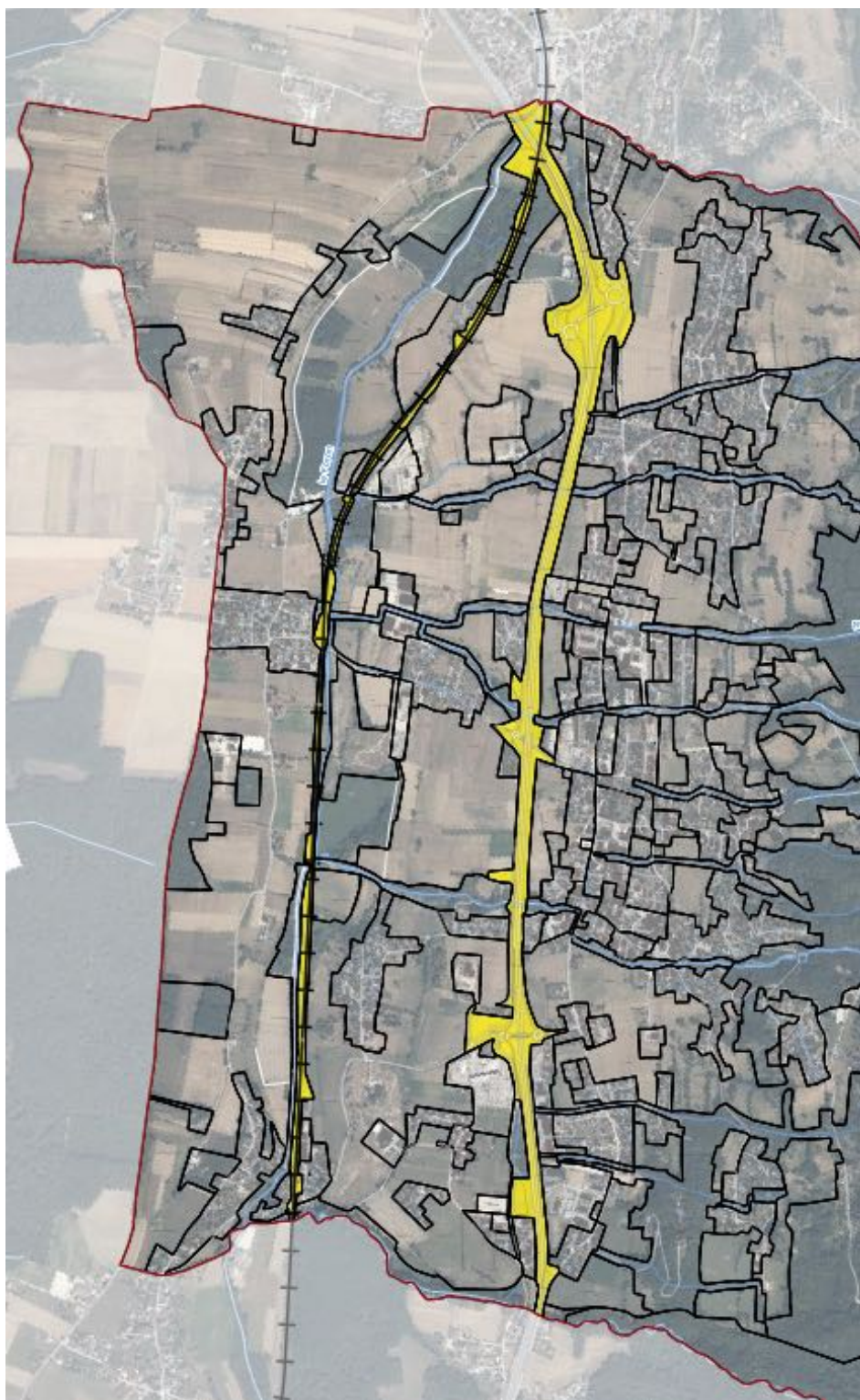
En Uxc, les logements ne sont admis que s'ils sont liés à sous destination « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ».

## 5. Les secteurs dédiés aux infrastructures (Uz)

**La zone Uz (zone occupée par les infrastructures de transport (voie ferrée, RD1206, RD1, RD15, RD903 et échangeur routier) et les équipements de fonctionnement de ces infrastructures) :** cette zone couvre la voie ferrée et la 2x2 voies ainsi que les ouvrages techniques qui leur sont liées (bassins de rétention). Le règlement admet :

- Les constructions, installations et dépôts à condition d'être indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire réalisé par l'exploitant.
- Les constructions, installations et dépôts à condition d'être indispensables au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures routières.

- Les constructions, installations et dépôts à condition d'être réalisés pour l'exercice d'activités liées au service public ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement de voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises.



## 6. Synthèse des autres principales dispositions ou évolutions apportés au règlement écrit des zones urbaines :

| Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones                                            | Principales dispositions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Justification de la règle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Secteurs Urbains Mixtes</b>                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>En Ua et Ubc : les commerces sont admis dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de vente et 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher. L'industrie est autorisée mais dans la limite de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher et sous réserve d'être compatibles avec l'habitat</li> <li>Logements : la zone Up ne peut pas accueillir de constructions nouvelles sur terrain nus.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>La notion de surface de plancher a été introduite dans la règle relative au commerce pour faire le pendant avec les prescriptions du SCoT.</li> <li>Pour répondre au PADD, la zone Up devient inconstructible sauf évolution des constructions existantes et démolition / reconstruction avec une emprise au sol équivalente ou avec une emprise au sol maximum de 15%.</li> </ul> |
| <b>Secteurs Urbains Spécialisés Ue</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les logements sont désormais interdits en Ue et fortement encadrés en secteur Ues aux seuls personnels devant habiter sur site.</li> <li>La zone Ues admet les hébergements</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"> <li>La zone Ue n'a pas vocation à accueillir des logements.</li> <li>La nouvelle sous-destination « hébergement » est spécifiquement admise en Ues.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Secteurs Urbains Spécialisés UX</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>Le règlement détaille par sous destination les possibilités d'évolution des sous-destinations non admises dans la zone</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Dans le PLU de 2016, le PLU donnait une possibilité d'extension de 20 % de la SP existante aux destinations non admises dans la zone. Le nouveau PLU détaille par sous destination les possibilités d'évolution pour mieux tenir compte des attendus de la commune et du SCoT dans ces secteurs.</li> </ul>                                                                        |

| Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones                                   | Principales dispositions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Justification de la règle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Secteurs Urbains Mixtes</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Mixité sociale : des ER de mixité sociale ont été instaurés, des servitudes de mixité sociale ont été relevée et la règle générale est revue en introduisant la règle des 3 tiers et la notion de logements sociaux pérennes</li> <li>La règle sur les rez-de-chaussée d'activités concerne les commerces mais aussi les autres services ouverts au publics et les équipements. la règle vise désormais une préservation des cellules existantes.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Voir chapitre Justifications réglementaires spécifiques<br/>La règle de mixité sociale a été reformulée pour tenir compte du SCoT, du PLH et de la loi SRU.</li> <li>La règle imposant la création de nouvelles cellules commerciales ou de service a été supprimée car l'enjeu réside plus en la préservation des rez-de-chaussée existants car créer de nouveaux commerces.</li> </ul> |
| <b>UE UX</b>                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non concerné</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non concerné</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

| <b>Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b> |                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zones</b>                                                | <b>Principales dispositions</b>                                                                                                                                                 | <b>Justification de la règle</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Secteurs Urbains Mixtes</b>                              | Les règles de reculs sont maintenues, ainsi que celles de hauteur.<br><br>En Ua2 , le CES passe de 0,25. A 0,30                                                                 | Les règles sont globalement maintenues, hormis pour le CES en zone UA2 qui est maintenant unique pour Ua1 et Ua2 et fixé à 030.<br>Toutefois, en cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante devra désormais respecter les règles d'emprise au sol et de recul applicables sur le nouveau tènement foncier issu de la division.<br>Les modalités d'application des règles sont précisées. |
| <b>UX</b>                                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur reste fixée à 13 mètres mais si le secteur Uxb1 limite la hauteur à 9 m au faîtage ou 7 m à l'arase de l'acrotère.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Cette distinction pour le secteur Uxb1 permet de tenir compte de la proximité du quartier d'habitation immédiatement à l'Est de la zone.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Ue Ux</b>                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les règles de CES restent identiques : pas de CES en UE et CES de 50% en UX.</li> </ul>                                                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de changement</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

| <b>Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</b> |                                                                                                                                                                            |                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Zones</b>                                                                  | <b>Principales dispositions</b>                                                                                                                                            | <b>Justification de la règle</b> |
| <b>Secteurs Urbains Mixtes</b>                                                | Les règles sont globalement maintenues. Quelques ajustements clarifient l'application des règles.<br>Les possibilités de réaliser des toitures terrasses ont été élargies. |                                  |
| <b>Ue</b>                                                                     |                                                                                                                                                                            |                                  |
| <b>Ux</b>                                                                     |                                                                                                                                                                            |                                  |

| <b>Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zones</b>                                                                          | <b>Principales dispositions</b>                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Justification de la règle</b>                                                                                                                                                                                          |
| <b>Secteurs Urbains Mixtes</b>                                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les places de stationnement extérieures ainsi que les voies de circulation nouvelles doivent être réalisées en matériaux et procédés perméables.</li> <li>Le CBS est introduit avec intégration d'un pourcentage d'espaces verts de pleine terre</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>L'objectif est ici de permettre une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelles et éviter de solliciter les réseaux, ce qui participe à l'assèchement des sols.</li> </ul> |
| <b>Ue</b>                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | En cohérence avec le SCoT et pour tenir compte des enjeux actuels, le CBS et les espaces verts de pleine terres sont ajoutés.                                                                                             |
| <b>Ux</b>                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                           |

| <b>Art 7 : Stationnement</b>   |                                                                     |                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zones</b>                   | <b>Principales dispositions</b>                                     | <b>Justification de la règle</b>                                                                                                                                                                 |
| <b>Secteurs Urbains Mixtes</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de changement</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les règles du PLU de 2016 sont maintenus dans l'attente de la validation du plan de mobilité qui se substituera au plan de déplacement urbain.</li> </ul> |
| <b>Ue</b>                      |                                                                     |                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Ux</b>                      |                                                                     |                                                                                                                                                                                                  |

| <b>Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b> |                                                                     |                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zones</b>                                               | <b>Principales dispositions</b>                                     | <b>Justification de la règle</b>                                                                                      |
| <b>Secteurs Urbains Mixtes Ue Ux</b>                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de changement</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Ces règles sont seulement basculées dans les dispositions générales</li> </ul> |

| <b>Art 9 : Réseaux</b>               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zones</b>                         | <b>Principales dispositions</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b>Justification de la règle</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Secteurs Urbains Mixtes Ue Ux</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>AEP : Le raccordement au réseau reste obligatoire</li> <li>Eaux Usées : raccordement obligatoire ou dispositions spécifiques si ANC</li> <li>Eaux Pluviales : Évolution des règles sur la gestion des eaux pluviales, afin de promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales.</li> <li>Réseaux secs : Article nouveau issu de la Loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, au regard de la portée du PLU sur les questions notamment de déploiement du réseau fibre optique sur le territoire.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Il est impératif que toute construction puisse être desservie par le réseau public d'eau potable.</li> <li>Traduction des dispositions prévues aux annexes sanitaires.</li> <li>Traduction d'une politique environnementale visant à lutter contre l'assèchement des sols.</li> <li>Il est simplement précisé que les projets doivent anticiper la desserte haut débit en prévoyant les branchements nécessaires même si le réseau ne dessert pas encore le secteur.</li> </ul> |

### I.2.3. Les secteurs agricoles, naturels et forestiers

#### 1. Les zones agricoles

■ **La zone A comprend les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière.**

La zone A a été définie sur la base de la carte de la tram agro-environnementale du SCoT, de la carte des enjeux agricoles réalisé pour le PLU de 2016, des parcelles inscrites au RPG 2023, des prairies agricoles cartographiées dans l'état initial de l'environnement et de l'occupation du sol constatée sur la photographie aérienne de 2023 ©ign. Les principales parcelles agricoles à enjeux, ainsi que les exploitations agricoles ont été préservées de l'urbanisation sauf exploitation agricole au croisement de la Vy de l'Eau et de la rue des Allobroges.

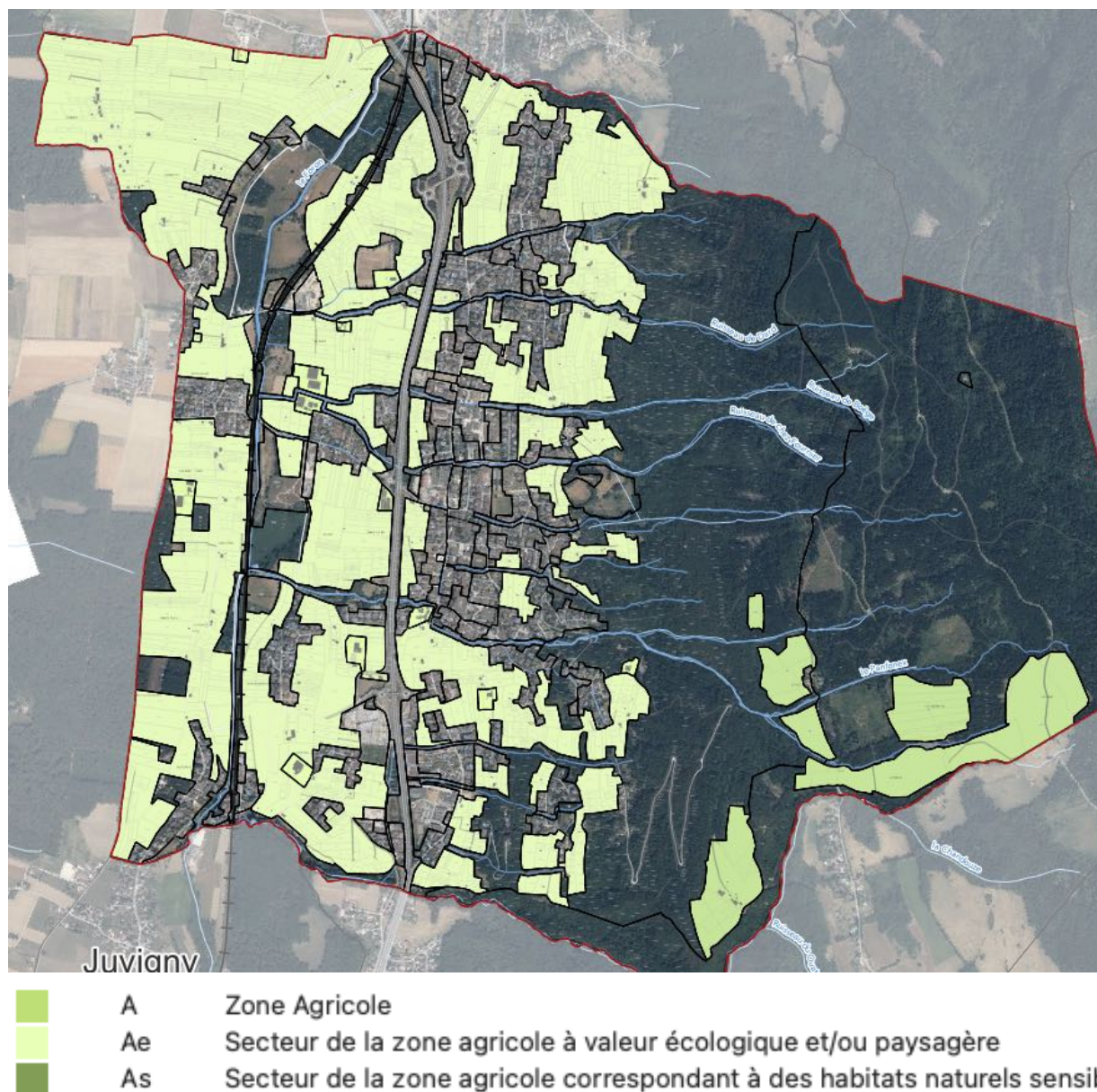
La zone A a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Par exception, **seuls peuvent y être admis les bâtiments et installations agricoles à condition que leurs implantations dans la zone soient reconnues indispensables à l'activité agricole**, justifiées par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement sur la base des critères précisés, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

- Unité économique dirigée sous forme individuelle ou collective ayant une activité de production agricole correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal, générant des revenus professionnels.
- Retirer de ses revenus agricoles plus 50% des revenus, et consacrer plus de 50% de son temps de travail à l'activité agricole.
- Justifier de la pérennité / viabilité de l'exploitation.

La commune a fait le choix de limiter la surface des zones A et de classer la plus grande partie des terrains agricoles en zone Ae (zone agricole à enjeux environnementale et/ou paysager) pour poursuivre la logique retenue dans le PLU de 2016, à savoir :

- La commune souhaite, comme indiqué dans le PADD, laisser une place importante à l'agriculture, mais également préserver les secteurs sensibles au niveau paysager et/ou écologique. Ainsi elle ne souhaite pas d'implantation inappropriée de bâtiments agricoles.
- La commune a connu l'implantation de nombreux centres équestres dont elle souhaite désormais limiter le nombre d'installations nouvelles car ces activités relèvent certes de l'activité agricole, mais ne constituent pas une activité de production agricole et ne participe pas à la valorisation agronomique des terres. La multiplication de ces sites est, par contre, de nature à accentuer le mitage.

Toutefois, la commune souhaite donner les moyens aux exploitations de s'agrandir ou de s'implanter. Ainsi la commune traitera au cas par cas, par des procédures d'urbanisme adaptées (révision allégée), les nécessités d'agrandissement des zones A sur les secteurs Ae.



Les zones A

Depuis la mise en application de la Loi, n° 2014-1170 du 13 octobre 2014, d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, la gestion de l'habitat isolé est également autorisée (article L151-12 du Code de l'urbanisme). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions et des annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

La zone A permet l'implantation des exploitations agricoles et du logement des actifs agricoles sous conditions.

Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 1 de la zone A. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où les collectivités ne souhaitent pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants). Cela permet, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage.

Ainsi, les extensions volumétriques sont autorisées et leur ampleur limitée :

- Si elles sont inférieures ou égales à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et dans la limite de 30% maximum de la surface de plancher initiale.
- Si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Toute nouvelle extension est interdite dès lors que le bâtiment atteint 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements.
- Les extensions sont comptées à partir de la date d'approbation de la révision n°2 du PLU du 07 juillet 2016

Les annexes (accollées ou non) sont limitées à 2 annexes maximum ; elles seront d'une superficie cumulée totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m et une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments. En cas de piscine, elles doivent être implantées à moins de 5 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments. S'il existe plus de 2 annexes liées à la construction existantes, ces dernières peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume existant.

Les évolutions des constructions à usage d'habitat cités ci- avant ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas compromettre les activités agricoles ou la qualité paysagère du site.
- Bénéficier d'une desserte par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.

La zone A admet :

- Les locaux techniques et industriels publics et assimilés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être justifiés par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas porter atteinte à l'activité agricole, au paysage et aux milieux naturels.
- Les évolutions des constructions d'habitation existantes sous les conditions expliquées plus avant.
- Les évolutions des constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L151-19 du C. Urba. (se référer au chapitre I.2.14).
- Les changements de destination des bâtiments au titre de l'article L151-11-2° du C. Urba. (se référer au chapitre I.2.15).
- Le changement de destination des bâtiments repérés **au titre de l'article L151-11-2° du C. Urba.** vers la restauration ou l'habitat.
- De plus le règlement limite affouillements/exhaussements aux conditions suivantes :
  - *Les affouillements et remblais seront admis uniquement s'ils sont « **strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration** »*
  - *les affouillements/exhaussements sont autorisés **sous réserve de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide et de ne pas être situés dans un espace de bon fonctionnement** d'un cours d'eau pour l'ensemble des zones A et N.*

**Enfin la zone agricole du territoire se compose de la zone A générique et de deux secteurs pour lequel une réglementation spécifique est formulée :**

■ **Un secteur As (secteur de la zone agricole correspondant à des habitats naturels sensibles) :** secteur naturel qui identifie les lieux devant être protégés au titre de l'analyse environnementale (secteur d'alpage compris dans le site Natura 2000 et/ou l'arrêté préfectoral de protection de biotope). Cette identification est effectuée en cohérence avec le repérage des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Sont interdits :

- Tout drainage ou remblai et autres travaux qui sont susceptibles de détruire l'intérêt hydraulique des zones humides.

- Toute intervention susceptible de porter atteinte aux milieux et biotopes qui participent à l'équilibre environnemental.
- Les abris pour animaux.

Sont soumis à conditions :

- Les légers aménagements uniquement s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels.
- Les travaux uniquement s'ils s'avèrent indispensables à la bonne gestion des zones humides ou au maintien de la biodiversité.

■ **Un secteur Ae (secteur de la zone agricole à forte valeur écologique et/ou paysagère) :** Il s'agit d'un secteur agricole défini en fonction de l'analyse paysagère et de la carte de la trame verte et bleue. Sont classés en zone Ae, les terrains identifiés comme présentant des enjeux paysagers (les coteaux agricoles) et/ou des sensibilités environnementale (intégration aux corridors écologiques, prairies agricoles ayant un rôle de relais de biodiversité. Dans ce secteur Ae, toute construction est interdite pour assurer la préservation des terres agricoles, l'ouverture du paysage et la préservation des enjeux écologiques, à l'exception :

- L'évolution des habitations existantes, dans les mêmes conditions que la zone A.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les corridors écologiques existants.
- La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
- Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements (élagages...).
- Les clôtures type agricole destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors

Les abris pour animaux sont désormais interdits.

**La zone A comporte des STECAL :** se référer au chapitre dédié aux STECAL.

Enfin dans la zone A, sont repérés des **bâtiments au titre de l'article L151-11-2° CU :** se référer au chapitre dédié.

## **2. Synthèse des autres principales dispositions ou évolutions apportés au règlement écrit des zones agricoles**

| <b>Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zones</b>                                            | <b>Principales dispositions</b>                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>Justification de la règle</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>A</b>                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Concernant les habitations existantes : des évolutions limitées sont autorisées.</li> <li>• Concernant les exploitations agricoles, les règles ont été remaniées pour être plus proches des attentes de la Chambre d'Agriculture</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles reprennent l'esprit de la doctrine de la CDPENAF</li> <li>• Concernant les exploitations agricoles : les logements liés à l'exploitation sont désormais limités à 1 logement par exploitation de maximum 80 m<sup>2</sup> SP à l'intérieur du volume ou accolé au bâtiment agricole afin de limiter le risque d'évolution différenciée du logement et des bâtiments d'exploitation.</li> </ul> <p>Les locaux pour l'accueil touristique et la commercialisation en directe des</p> |

|  |  |                                                                                                                                                        |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | produits sont autorisés pour encourager une diversification des activités agricoles, mais uniquement sur des bâtiments pouvant changer de destination. |
|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle**

| Zones    | Principales dispositions                                       | Justification de la règle                                      |
|----------|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non concerné</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Non concerné</li> </ul> |

**Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

| Zones    | Principales dispositions                                                                                                                                                                                                             | Justification de la règle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>La hauteur des constructions est limitée à 12m</li> <li>L'emprise au sol n'est pas réglementée</li> <li>Les règles de retraits restent dans l'esprit de celles des zones urbaines.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Du fait des limitations fortes d'occupations du sol autorisées dans les articles 1 et 2, les règles du PLU de 2016 sont maintenues, puisqu'elles permettent des volumétries adaptées aux besoins de l'agriculture.</li> <li>Toutefois la hauteur des constructions agricoles est désormais limitée à 12m pour éviter des projets hors de proportions avec le territoire et pouvant porter atteinte aux perspectives paysagères.</li> </ul> |

**Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

| Zones    | Principales dispositions                                                                                                                                                                                   | Justification de la règle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Reprise des principale dispositions applicables en zone urbaine</li> <li>Pas de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Par souci de cohérence, les habitations existantes devront respecter les mêmes règles. De plus le maintien des règles de gabarit permettra d'éviter l'émergence de projets trop impactant du point de vue paysager dans ces secteurs fortement perçus.</li> <li>L'objectif est ici de faciliter la mise en œuvre des travaux relevant de l'intérêt général ou des services publics</li> </ul> |

**Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords**

| Zones    | Principales dispositions                                                                                               | Justification de la règle                                            |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Reprise des principale dispositions applicables dans le PLU de 2016.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Pas de changement.</li> </ul> |

**Art 7 : Stationnement**

| Zones    | Principales dispositions                                                                                                        | Justification de la règle                                                                  |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Tenir compte de la diversité des projets</li> </ul> |

**Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées**

| Zones    | Principales dispositions                                                                                                                     | Justification de la règle                                                                              |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Les dispositions ont été adaptées en fonction des règles applicables aux secteurs urbains.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Il s'agit de règles générales de desserte des zones.</li> </ul> |

| Art 9 : Réseaux |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones           | Principales dispositions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Justification de la règle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>A</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Alimentation en eau potable : les règles restent dans l'esprit de la zone U. Toutefois, la possibilité d'avoir recours à une source depuis un captage privé est introduite.</li> <li>Eaux usées : Les règles autorisent l'assainissement autonome.</li> <li>Eaux pluviales : promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Prendre en compte la situation de certains secteurs non raccordés au réseau d'eau potable, sous réserve de l'accord des autorités sanitaires.</li> <li>L'objectif est ici de prendre en compte le non-raccordement à l'assainissement collectif de certains secteurs de la commune.</li> <li>Désormais la gestion des eaux pluviales impose une gestion en amont des eaux pluviales plutôt qu'un raccordement systématique au réseau ceci afin de gérer au mieux les épisodes de pluies et de limiter les risques d'inondation.</li> </ul> |

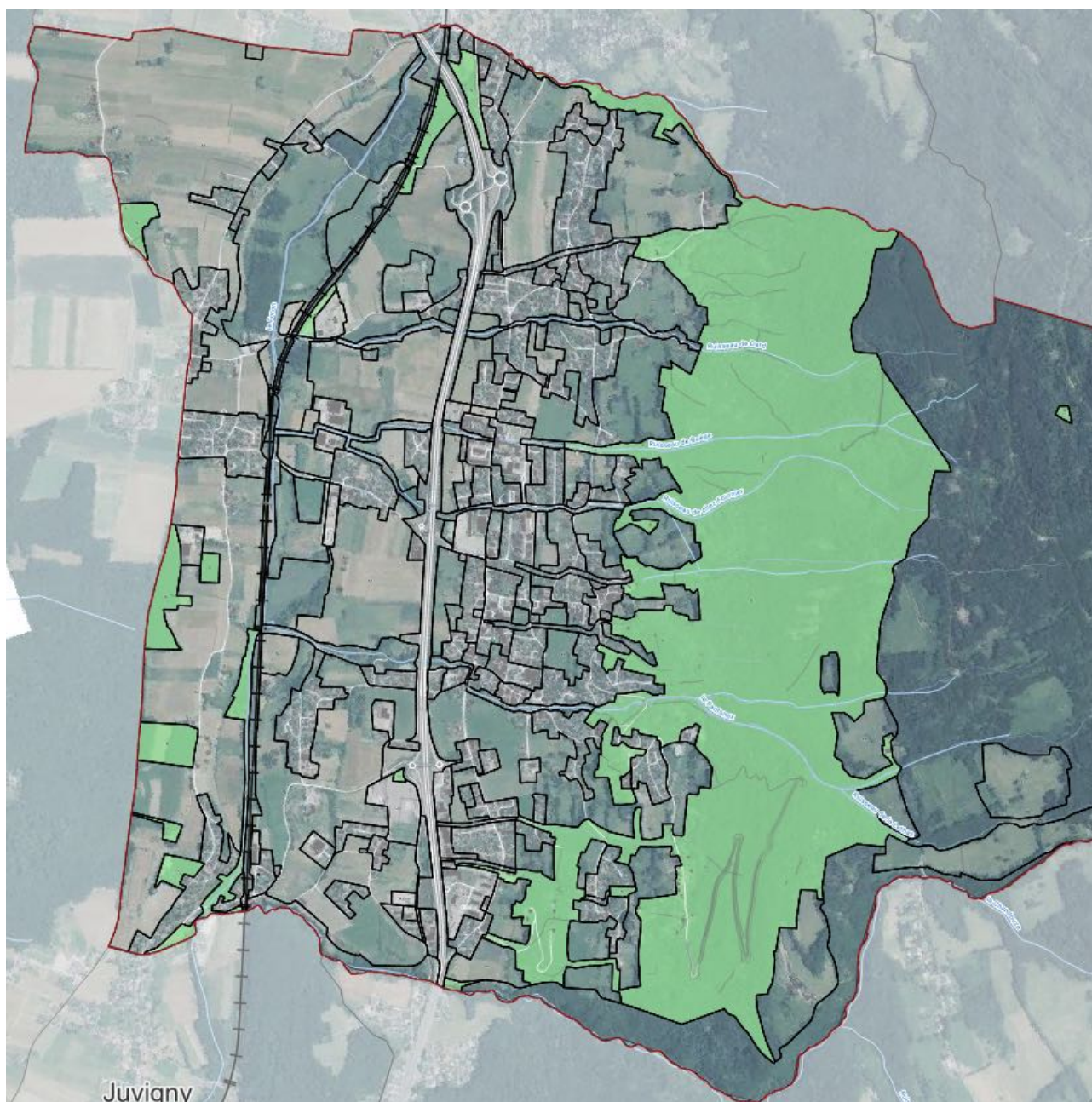
### 3. Les zones naturelles

■ **La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.** Ont été classés en zone N :

- les grandes unités boisées et les espaces naturels à enjeux de biodiversité.
- les secteurs de bord de cours d'eau
- les zones humides
- les secteurs soumis à des risques naturels ont été classés en A ou N selon l'occupation des sols.

En outre, dans les zones N, le Code de l'Urbanisme ne limite pas la nature des constructions qui peuvent être admises, contrairement à la zone A.

Un découpage plus fin des zones naturelles du territoire a donc été effectué en fonction de la nature de l'occupation du sol analysée dans le cadre de l'état initial du site et de l'environnement. Pour chacune de ces zones, le PLU a déterminé la nature des travaux, ouvrages, constructions susceptibles d'être admis et ce, en fonction du type de protection que ces zones justifient en préservant le maintien du caractère naturel de la zone.

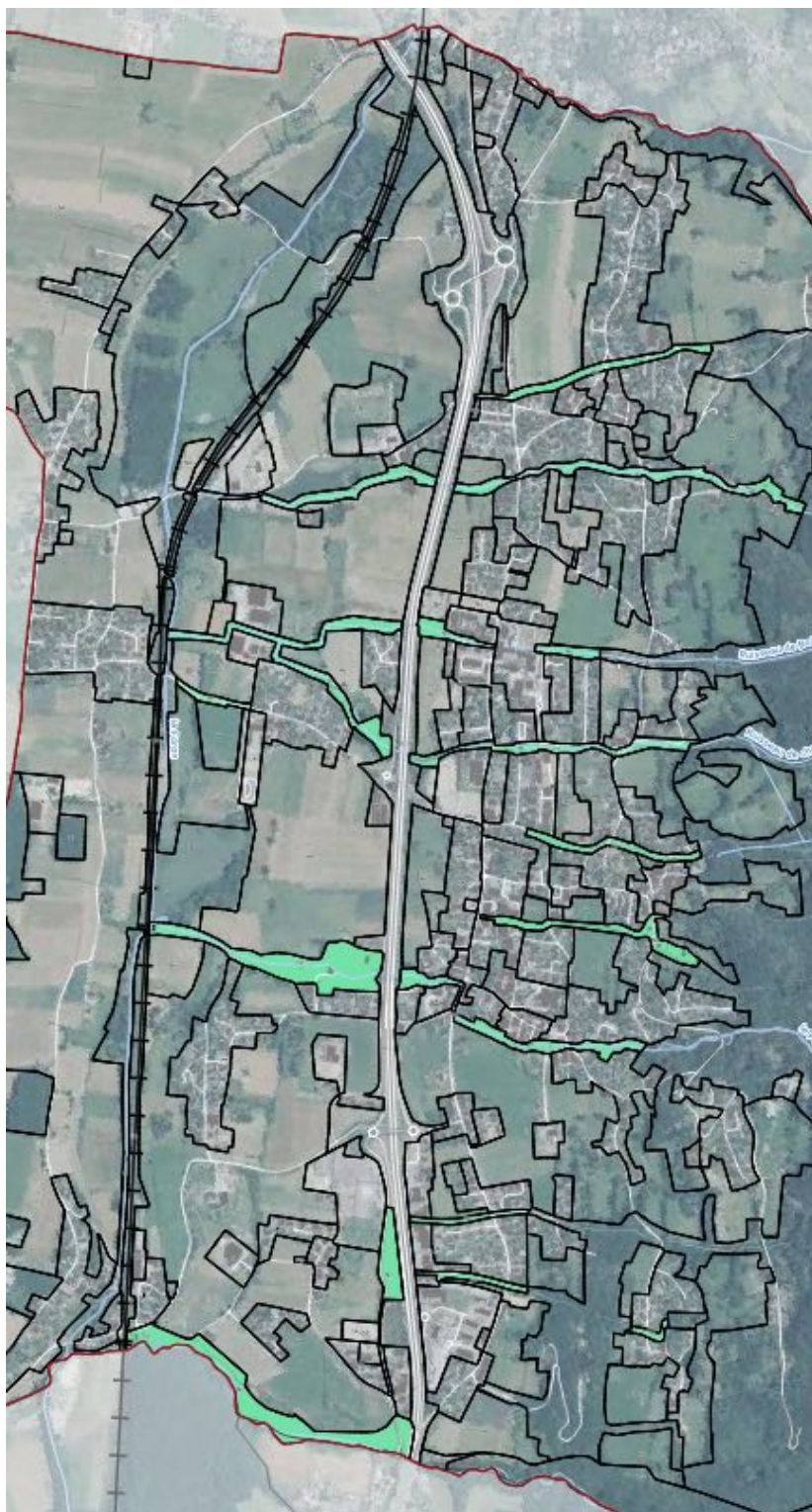


*La zone N*

Sont donc distingués au sein de la zone naturelle, justifiés par la réalité de certaines occupations du sol, s'inscrivant dans un cadre naturel dominant, et la prise en compte d'objectifs particuliers du PADD :

■ **Un secteur Nc (secteur de protection et mise en valeur des cours d'eau affluents du Foron dans les secteurs urbanisés) :** il s'agit de valoriser les bords des affluents du Foron par la réalisation de cheminements doux. Le règlement admet dans ce secteur :

- Les aménagements de sentiers, cheminements doux, sous réserve du respect du plan de prévention des risques.
- Les aménagements, travaux, installations visant à rétablir le fonctionnement naturel des cours d'eau.
- Les aménagements, travaux, installations visant à mettre en valeur les cours d'eau et leurs abords.



Secteurs Nc

■ **Un secteur Ne (secteur naturel d'équipements publics ou d'intérêt collectif et équipement d'infrastructure)** : cette zone accueille le cimetière et les terrains prévus pour son extension ainsi que les aires de stationnement qui y sont liées. Le règlement admet :

- Les aires de stationnement sous réserve d'une bonne intégration paysagère et d'être liée à la valorisation des espaces et milieux naturels ou à la pratique de la randonnée et de la promenade.

Secteurs Ne



■ **Un secteur Nla (secteur de mise en valeur et de protection des Marais de Lissouds)** : ce secteur couvre le site des Marais de Lissouds qui a été aménagé pour valoriser le site : aménagement paysager, sensibilité pédagogique à la protection de l'environnement.

Le règlement admet :

- Les aménagements, constructions et installations liées et/ou nécessaires à la valorisation des Marais de Lissouds à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone telle que définie au rapport de présentation et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- Les aires de stationnement sous réserve d'une bonne intégration paysagère et si elles sont liées à la vocation du secteur.

Secteur Nla



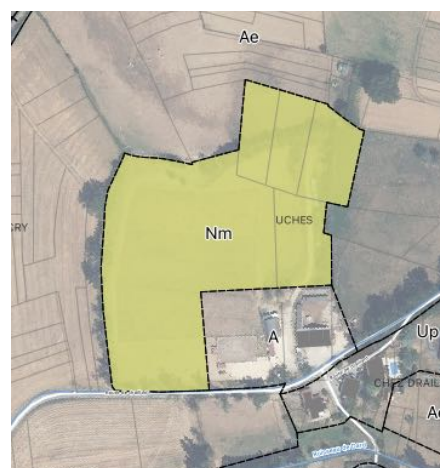
■ **Un secteur Nm (secteur dédié au stockage et à la valorisation des déchets inertes)** : ce secteur concerne le site qui est déjà occupé par des remblais de déchets inertes et déjà remis en état. Le règlement du PLU prévoit :

**Sont uniquement autorisés :**

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) relevant de la rubrique 2760 : Installation de stockage de déchets inertes (ISDI),
- En lien avec l'ISDI, des installations temporaires de tri, de concassage et criblage, uniquement durant la durée d'exploitation de l'ISDI.

À l'issue de l'exploitation de l'ISDI, un retour à un usage agricole avec un suivi agronomique est obligatoire.

Secteur Nm



En effet, seule une ISDI faisant l'objet d'un enregistrement au sens du code de l'environnement est de nature à garantir :

- la nature et le volume des déchets qui seront stockés,
- leur provenance (pas issus du BTP suisse) ;
- les routes empruntées par les camions ;

- la durée maximale pendant laquelle le site sera utilisé ;
- le fait qu'une fois rempli, le secteur retrouvera un usage agricole et présentera une bonne insertion paysagère ;
- la bonne prise en compte des contraintes environnementales.

■ **Un secteur Np (secteur de prairies ou de jardins participant à la trame verte urbaine)** : ce secteur concerne des jardins privés ou des espaces verts ou des prairies incluses dans l'enveloppe urbaine dont la préservation permet de participer à la trame verte en milieu urbain. Le règlement du PLU prévoit :

- Le caractère d'espaces verts, jardin, parc ou verger doit être conservé.
- Les aménagements devront être réalisés en recherchant une moindre artificialisation.
- Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des secteurs Np sont soumis à déclaration préalable.
- Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- Les aménagements piétons et/ou cyclables, sont admis.
- Sont seules admises les constructions ou installations de petite dimension, accolées ou non, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au faîtage ou à l'acrotère.



Secteur Np

■ **Un secteur Npv (secteur correspondant à un projet de centrale photovoltaïque)** : ce secteur concerne le site de l'ancienne décharge de Saint-Cergues, située en bordure de voie ferrée. Le préfet de Haute Savoie a admis par arrêté préfectoral de non-opposition à une déclaration préalable, l'installation d'un parc photovoltaïque au sol d'une puissance de 299 kWc.

Le règlement du PLU prévoit :

- Les champs de panneaux photovoltaïques uniquement lorsqu'ils sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'ils répondent aux critères de satisfaction d'un besoin collectif.



■ **Un secteur Nu (secteur dédié aux espaces verts et aires de jeux)** : ce secteur concerne des espaces existants (Bussioz) ou à créer (Zone des Moraines ou face à la Mairie). Ces espaces participent à la qualité du cadre de vie, offrent des espaces ouverts et collectifs aux habitants et participent à la trame verte en milieu urbain. Le règlement du PLU prévoit :

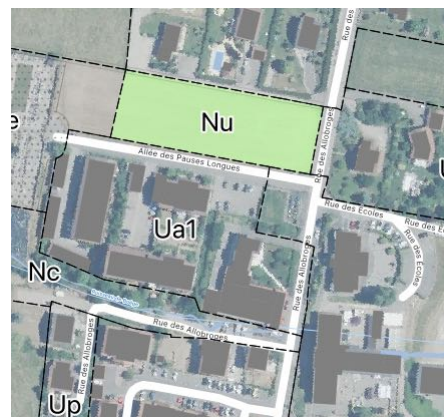
- Les usages de parcs, jardins, aires de jeux et espaces publics sont admis.
- L'urbanisation de ces espaces est interdite.
- Les aménagements devront être réalisés en recherchant une moindre imperméabilisation.
- Les aménagements piétons et/ou cyclables, sont admis.
- Sont seules admises les constructions ou installations de petite dimension, accolées ou non, dans la limite de 6 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au faîçage ou à l'acrotère.



Secteur Nu de la zone des Moraines



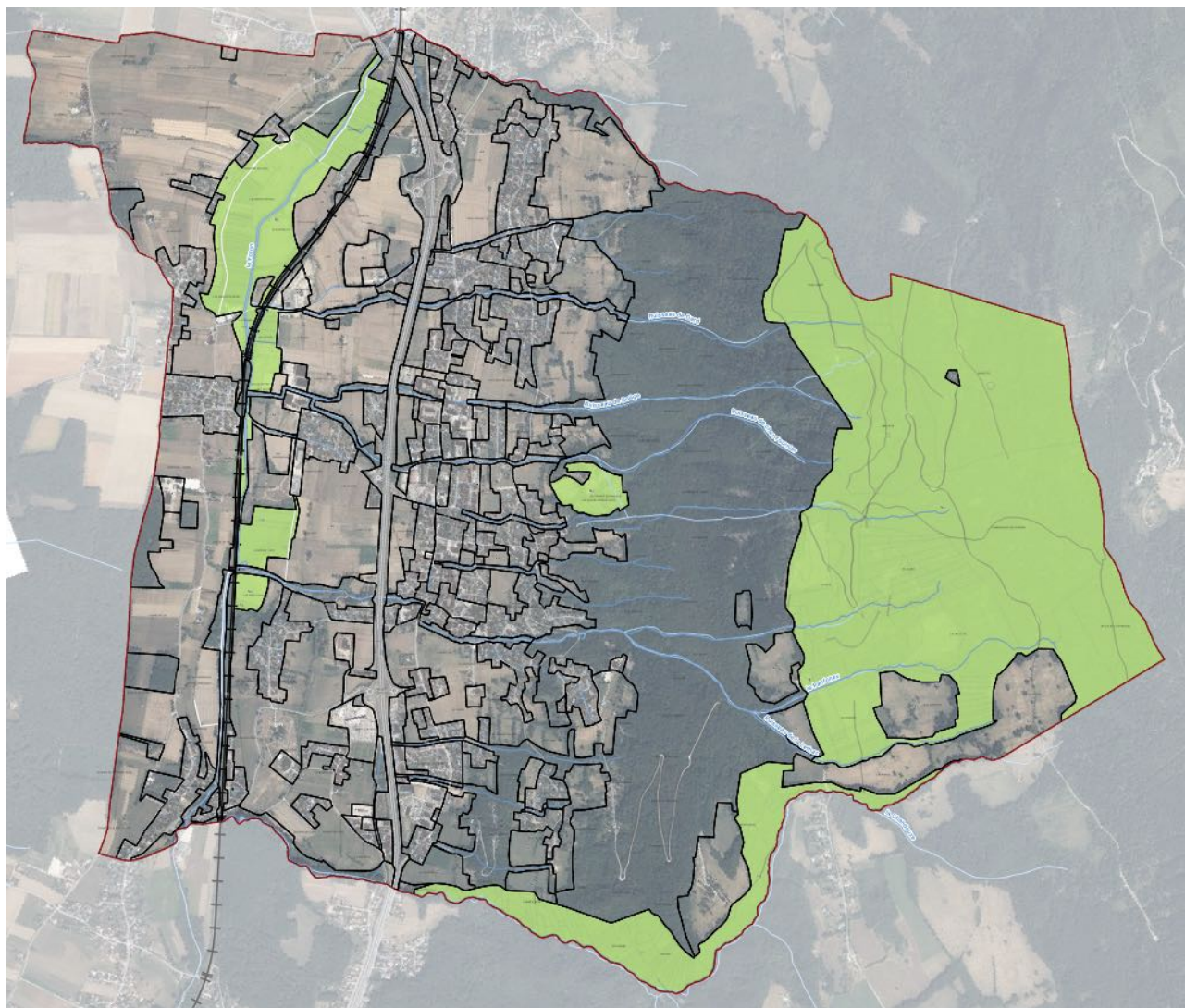
Secteur Nu de Bussioz (lié au FAM de Machilly)



Secteur Nu face à la mairie

Le secteur pourrait accueillir des espaces publics et des aires de jeux, avec des projets limitant l'artificialisation

■ **Un secteur Ns (secteur de la zone naturelle correspondant à des habitats naturels sensibles)** : secteur naturel qui identifie les lieux devant être protégés au titre de l'analyse environnementale (secteur d'alpage compris dans le site Natura 2000 et/ou l'arrêté préfectoral de protection de biotope). Cette identification est effectuée en cohérence avec le repérage des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue. De plus, sont classés en secteur Ns les zones humides pour protéger leur intérêt écologique. Le secteur Ns admet l'exploitation forestière, en rappelant qu'elle est conditionnée au respect du document d'objectif Natura 2000.



Secteur Ns

Au titre de l'article L151-12, la gestion du bâti existant est prise en compte à l'article 1 de la zone N. Il ne s'agit pas ici d'autoriser un développement mais de permettre l'évolution du bâti existant. Il s'agit donc de constructions isolées ou groupement de quelques constructions où les collectivités ne souhaitent pas voir un développement (secteurs excentrés, enjeux environnementaux, agricoles ou paysagers importants). Le règlement, permet, en outre de fixer des limites claires d'urbanisation et de lutter contre le mitage.

Ainsi, les annexes et extensions volumétriques sont autorisées selon les mêmes conditions que dans la zone Agricole, à savoir :

Ainsi, les extensions volumétriques sont autorisées et leur ampleur limitée :

- Si elles sont inférieures ou égales à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire et dans la limite de 30 % maximum de la surface de plancher initiale.
- Si ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.
- Toute nouvelle extension est interdite dès lors que le bâtiment atteint 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les extensions ne doivent pas conduire à créer de nouveaux logements.
- Les extensions sont comptées à partir de la date d'approbation de la révision n°2 du PLU du 07 juillet 2016

Les annexes (accollées ou non) sont limitées à 2 annexes maximum ; elles seront d'une superficie cumulée totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m et une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur pour les annexes et bâtiments. En cas de piscine, elles doivent être implantées à moins de 5 m de la

construction principale ; la distance est mesurée à partir du bord du bassin pour la piscine et du nu du mur pour les bâtiments. S'il existe plus de 2 annexes liées à la construction existante, ces dernières peuvent être rénovées et réhabilitées dans leur volume existant.

Les évolutions des constructions à usage d'habitat citées ci-avant ne sont admises qu'aux conditions cumulatives suivantes :

- Ne pas compromettre la qualité des milieux, des sites ou des paysages et ne pas induire de risque.
- Bénéficier d'une desserte par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération.

La zone N admet :

- Les locaux techniques et industriels publics et assimilés, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être justifiés par des impératifs techniques de fonctionnement du service et/ou qu'ils soient incompatibles avec le voisinage des zones habitées et ne pas porter atteinte à l'activité agricole, au paysage et aux milieux naturels.
- Les évolutions des constructions d'habitation existantes sous les conditions expliquées plus avant.
- Les évolutions des constructions repérées d'intérêt patrimonial ou architectural au titre de l'article L151-19 du C. Urba. (se référer au chapitre I.2.14).
- Les changements de destination des bâtiments au titre de l'article L151-11-2° du C. Urba. (se référer au chapitre I.2.15).
- Les affouillements (déblais) de et les exhaussements (remblais) sont encadré de telle façon à ne pas fragiliser les paysages et le fonctionnement écologique des lieux. De plus le règlement limite aux conditions suivantes :
  - o Les affouillements et remblais seront admis uniquement s'ils sont « **strictement liés et nécessaires à la valorisation des terres agricoles, en vue de faciliter leur exploitation et lorsque le projet en apporte la démonstration** »
  - o les affouillements/exhaussements sont autorisés **sous réserve de ne pas fragiliser l'alimentation d'une zone humide et de ne pas être situés dans un espace de bon fonctionnement d'un cours d'eau pour l'ensemble des zones A et N.**

#### 4. Synthèse des autres principales dispositions ou évolutions apportés au règlement écrit des zones naturelles

| Art 1 et Art 2 : Occupations-utilisations du sol |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones                                            | Principales dispositions                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Justification de la règle                                                                                                                                |
| <b>N</b>                                         | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Outre les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (dans certains secteurs seulement), seuls sont autorisés les exploitations forestières.</li> <li>• Concernant les habitations existantes : des évolutions limitées sont autorisées.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenir compte des usages actuels du sol.</li> <li>• Reprise de l'esprit de la doctrine de la CDPENAF.</li> </ul> |

| Art 3 : mixité sociale et fonctionnelle |                                                                  |                                                                  |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Zones                                   | Principales dispositions                                         | Justification de la règle                                        |
| <b>N</b>                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non concerné</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Non concerné</li> </ul> |

| Art 4 : Volumétrie et implantation des constructions |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones                                                | Principales dispositions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Justification de la règle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>N</b>                                             | <p><b>Hauteurs</b></p> <p><b>Pour les bâtiments d'habitation :</b> les règles applicables sont celles de la zone Up.</p> <p><b>Pour les constructions forestières :</b> la hauteur des constructions est limitée à 12 m au faitage.</p> <p><b>Pour le secteur Ne,</b> la hauteur des constructions est limitée à 7 m sur la sablière ou à l'acrotère.</p> <p><b>Pour les secteurs Nu, Np, Nla,</b> la hauteur des constructions est limitée à un niveau, soit 3,5 m sur la sablière ou à l'acrotère.</p> <p>L'emprise au sol n'est pas règlementée</p> <p>Les règles de retraits restent dans l'esprit de celles des zones urbaines.</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Du fait des limitations fortes d'occupations du sol autorisées dans les articles 1 et 2, les règles du PLU de 2016 sont maintenues, puisqu'elles permettent des volumétries adaptées à leur environnement urbain.</li> <li>• Toutefois les hauteurs sont spécifiées en fonction de sous-destinations susceptibles de connaître de constructions.</li> </ul> |

| Art 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère |                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones                                                                  | Principales dispositions                                                                                                                                                                                        | Justification de la règle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>N</b>                                                               | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reprise des principales dispositions applicables en zone urbaine</li> <li>• Pas de règles pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Par souci de cohérence, les habitations existantes devront respecter les mêmes règles. De plus le maintien des règles de gabarit permettra d'éviter l'émergence de projets trop impactants du point de vue paysager dans ces secteurs fortement perçus.</li> <li>• L'objectif est ici de faciliter la mise en œuvre des travaux relevant de l'intérêt général ou des services publics</li> </ul> |

| Art 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords |                                                                                               |                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Zones                                                                          | Principales évolutions par rapport au PLU 2011                                                | Justification de la règle                                                        |
| <b>N</b>                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles du PLU de 2016 sont maintenues</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les règles restent adaptées.</li> </ul> |

| Art 7 : Stationnement |                                                                                                                                   |                                                                                              |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones                 | Principales dispositions                                                                                                          | Justification de la règle                                                                    |
| <b>N</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tenir compte de la diversité des projets</li> </ul> |

| Art 8 : Desserte par les voies publiques ou privées |                                                                                                                                                |                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones                                               | Principales dispositions                                                                                                                       | Justification de la règle                                                                                |
| <b>N</b>                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les dispositions ont été adaptées en fonction des règles applicables aux secteurs urbains.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Il s'agit de règles générales de desserte des zones.</li> </ul> |

| Art 9 : Réseaux |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zones           | Principales dispositions                                                                                                                                                                                                                                                                             | Justification de la règle                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>N</b>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>Alimentation en eau potable : les règles restent dans l'esprit de la zone U.</li> <li>Eaux usées : Les règles autorisent l'assainissement autonome.</li> <li>Eaux pluviales : promouvoir les systèmes de rétention/récupération des eaux pluviales</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Raccordement au réseau AEP.</li> <li>L'objectif est ici de prendre en compte le non-raccordement à l'assainissement collectif de certains secteurs de la commune.</li> <li>Désormais la gestion des eaux pluviales impose une gestion en amont des eaux pluviales plutôt qu'un raccordement systématique au réseau ceci afin de gérer au mieux les épisodes de pluies et de limiter les risques d'inondation.</li> </ul> |

### 1.2.4. Justifications réglementaires spécifiques

#### 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES DU RÈGLEMENT ÉCRIT

Des dispositions générales ont été introduites ; elles permettent de préciser dans un même lieu :

- les règles des servitudes, qui s'appliquent à l'ensemble des zones
- les modalités d'applications de certaines règles (calcul de la hauteur, des retraits, de l'emprise au sol, du stationnement, ...)
- les définitions des termes utilisés

Ce regroupement en dispositions générales permet d'éviter les divergences de rédaction entre les différentes zones, notamment lorsque des évolutions réglementaires interviennent après l'approbation du PLU (révision allégée, modification).

De nombreux schémas ont été ajoutés pour faciliter la compréhension par les porteurs de projets. Des définitions ont été ajoutées.

#### 2. LES DISPOSITIONS D'ÉCO-AMÉNAGEMENT RETENUES

L'éco-aménagement vise à limiter l'impact environnemental de l'urbanisation. Cela concerne :

- Le maintien de la biodiversité
- Le confort climatique (îlots de chaleur, ...)
- Le maintien des eaux sur site (irrigation des sols)
- La limitation du recours aux énergies non renouvelables

La révision du PLU intègre plusieurs dispositions répondant à cet enjeu :

|                                                                             | Le maintien de la biodiversité                                       | Le confort climatique                                                        | Le maintien des eaux sur site                                                  | La limitation du recours aux énergies non renouvelables          |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Le maintien de la règle de recul par rapport aux limites séparatives</b> | Une bande de recul confortée pour l'implantation de haies vives plus | Un tissu plus aéré, avec des impacts sur la création d'ombre (ensoleillement | Plus d'espace pour infiltrer les eaux pluviales et éviter le ruissellement sur | Plus d'aération du bâti : utile pour éviter les masques solaires |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                              |                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                      |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | favorables à la biodiversité                                 | en période hivernale), les capacités de rafraîchissement des espaces urbains (meilleure circulation de l'air)                                                                             | les parcelles à l'aval                                                                                               |  |
| <b>Ajout d'un coefficient de biotope par surface compris entre de 20% à 30% avec obligation de prévoir des espaces verts de pleine terre (de 20 à 60%) + dispositions spécifiques prévues dans les OAP :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- végétaliser les stationnements aériens</li> <li>- réaliser des aménagements paysagers et à dominante naturelle pour la rétention des eaux pluviales</li> </ul> | Le CBS permet de développer toitures et façades végétalisées | Espace vert qui émet peu de chaleur par rapport aux surfaces minéralisées<br><br>Absorption des eaux pluviales donc rôle de rafraîchisseur de l'air par évaporation ou évapotranspiration | Plus d'espace pour infiltrer les eaux pluviales et limiter le recours aux réseaux de collecte qui assèchent les sols |  |

### 3. LES OUTILS EN FAVEUR DE LA MIXITÉ SOCIALE

Afin de tendre vers la réalisation des objectifs définis par le PLH d'Annemasse Agglo et par la loi SRU et présenté plus avant dans le rapport de présentation, le PLU met en place plusieurs outils :

- Les emplacements réservés pour logements sociaux
- Les servitudes de mixité sociale.

Les 8 servitudes de mixité sociale sur des secteurs d'OAP permettent la réalisation d'environ 200 logements sociaux pérennes (locatif ou en accession).

Les emplacements réservés permettent la réalisation d'environ 34 logements sociaux.

| N° | Secteurs | Détail de la règle                                                                                                                                                                                                                                                             | Nb logements total | Nb logts sociaux |
|----|----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------|
| L1 | Pommi    | <p>Tout programme de logement devra comporter au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>33%</b> de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes.</li> <li>- <b>33%</b> de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.</li> </ul> | 23                 | 8                |
|    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                |                    | 8                |

|              |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |            |            |
|--------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| <b>L2</b>    | Rue de l'Archet Haut  | <p>Tout programme de logement devra comporter au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>33%</b> de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes.</li> <li>- <b>33%</b> de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.</li> </ul>                                                                                 | 16         | 5<br>5     |
| <b>L3</b>    | Les Côts – Bas coteau | <p>Tout programme de logement devra comporter au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>33%</b> de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes.</li> <li>- <b>33%</b> de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.</li> </ul>                                                                                 | 60         | 20<br>20   |
| <b>L4</b>    | L'ancienne Poste      | <p>Tout programme de logement devra comporter au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>33%</b> de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes.</li> <li>- <b>33%</b> de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.</li> </ul>                                                                                 | 15         | 5<br>5     |
| <b>L5</b>    | La Ferme              | <p>Tout programme de logement devra comporter au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>33%</b> de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes.</li> <li>- <b>33%</b> de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.</li> </ul>                                                                                 | 16         | 5<br>5     |
| <b>L6</b>    | Les Moraines          | <p>Tout programme de logement devra comporter au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>33%</b> de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes.</li> <li>- <b>33%</b> de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.</li> </ul>                                                                                 | 150        | 50<br>50   |
| <b>L7</b>    | Rue des Allobroges    | <p>Tout programme de logement devra comporter au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>35%</b> de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes.</li> </ul>                                                                                                                                                                      | 10         | 4          |
| <b>L8</b>    | Bussioz               | <p>Tout programme de logement devra comporter au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>50%</b> de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes et/ou de logement à usage de logements en accession sociale pérenne. La part de logements en accession sociale pérenne ne peut excéder 25% des logements du programme</li> </ul> | 8          | 4          |
| <b>TOTAL</b> |                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>298</b> | <b>194</b> |

| N°           | dénomination                     | Bénéficiaire | Programme de logement                                                                                                                                             | Nb logts sociaux |
|--------------|----------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>R1</b>    | ER « Rue de l'Archet Bas »       | Commune      | Minimum 13 logements sociaux pérennes (locatif ou accession).                                                                                                     | 13               |
| <b>R2</b>    | ER « Rue des Allobroges Centre » | Commune      | Minimum 10 logements sociaux pérennes (locatif ou accession).<br>La part de logements en accession sociale pérenne ne peut excéder 25% des logements du programme | 10               |
| <b>R3</b>    | ER « Vy de l'Eau »               | Commune      | Minimum 8 logements sociaux pérennes (locatif ou accession).                                                                                                      | 8                |
| <b>TOTAL</b> |                                  |              |                                                                                                                                                                   | <b>31</b>        |

Notons que 'un permis de construire est en cours d'instruction pour 13 logements pour l'ER R1 « Rue de l'Archet Bas » au moment de l'approbation du PLU.

Concernant l'ER R3 « Vy de l'Eau », le tènement a été légué à la commune par un administré ; le leg exigeait la création de logements sociaux. Un projet est acté entre la commune et la SA Mont-Blanc ; il est prévu 8 logements en BRS et la rénovation de la maison en un logement locatif social.

De plus, pour traduire le PADD, une servitude de mixité sociale est mise en place sur l'ensemble des zones U d'habitat, si des projets denses sont prévus (10 logements et plus ou 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher). Cette règle complémentaire a vocation à produire des logements sociaux dans les opérations les plus importantes et hors des OAP afin de ne pas créer d'effet d'aubaine à urbaniser hors des OAP. Cette règle s'appliquera également en cas de changement de destination ou de réhabilitations.

La règle est définie avec un pallier selon la taille des opérations ; ainsi pour les opérations de 10 à 25 logements, seuls les logements locatifs sociaux pérennes sont exigés à hauteur de 35% du programme alors qu'à partir de 26. Logements, la règle des « trois tiers » s'applique :

- *Tout programme de logement comportant de plus de dix logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher de logement devra comporter au minimum :*
  - o **35%** de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes.
- *Lorsque le programme de logement comporte de plus de 25 logements, il devra comporter au minimum :*
  - o **33%** de logement à usage de logements locatifs sociaux pérennes.
  - o **33%** de logement à usage de logements en accession sociale pérenne.

Par ailleurs, afin d'éviter le morcellement des opérations pour ne pas être soumis aux obligations de mixité sociale, il est précisé dans la règle de SMS global qu'est considéré comme un programme de logements, toute opération conduisant à créer au moins deux logements à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.

**Ainsi, le PLU crée les conditions favorables pour accès au logement pour le plus grand nombre et s'inscrit parfaitement dans l'esprit du PLH et du SCoT .**

#### **4. LES SERVITUDES DE DIVERSITÉ COMMERCIALE (article L151-16 du Code de l'urbanisme)**

Le territoire bénéficie de la présence de commerces dans la centralité avec un linéaire développé notamment sur l'avenue de la Soie et dans le secteur de Bois Vion, que la collectivité souhaite pérenniser dans un objectif d'animation du centre et pour répondre aux besoins de la population.

Le PLU vise à assurer le maintien de cette dynamique économique dans la centralité par l'instauration de règles spécifiques. Ainsi les constructions, sièges d'activités commerciales ou artisanales de proximité, de services ou d'équipement en rez-de-chaussée, font l'objet d'une servitude au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme.

Des linéaires de diversité commerciale ont été inscrits au règlement graphique, au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme sur les bâtiments concernés.

La mise en œuvre de ces périmètres doit permettre le maintien des commerces existants au centre-bourg, afin de soutenir l'emploi, le dynamisme et l'animation du centre-bourg tout au long de l'année.

Ce linéaire est institué sur une partie de la rue des Allobroges, et sur les rez-de-chaussée des immeubles collectifs du bas de la rue de la Chapelle (à côté de l'ancienne Poste) dans la partie où des commerces existent.

Le long de ces linéaires, au rez-de-chaussée des constructions, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce, vers une autre destination que commerciale de détail et/ou de proximité, est interdite.

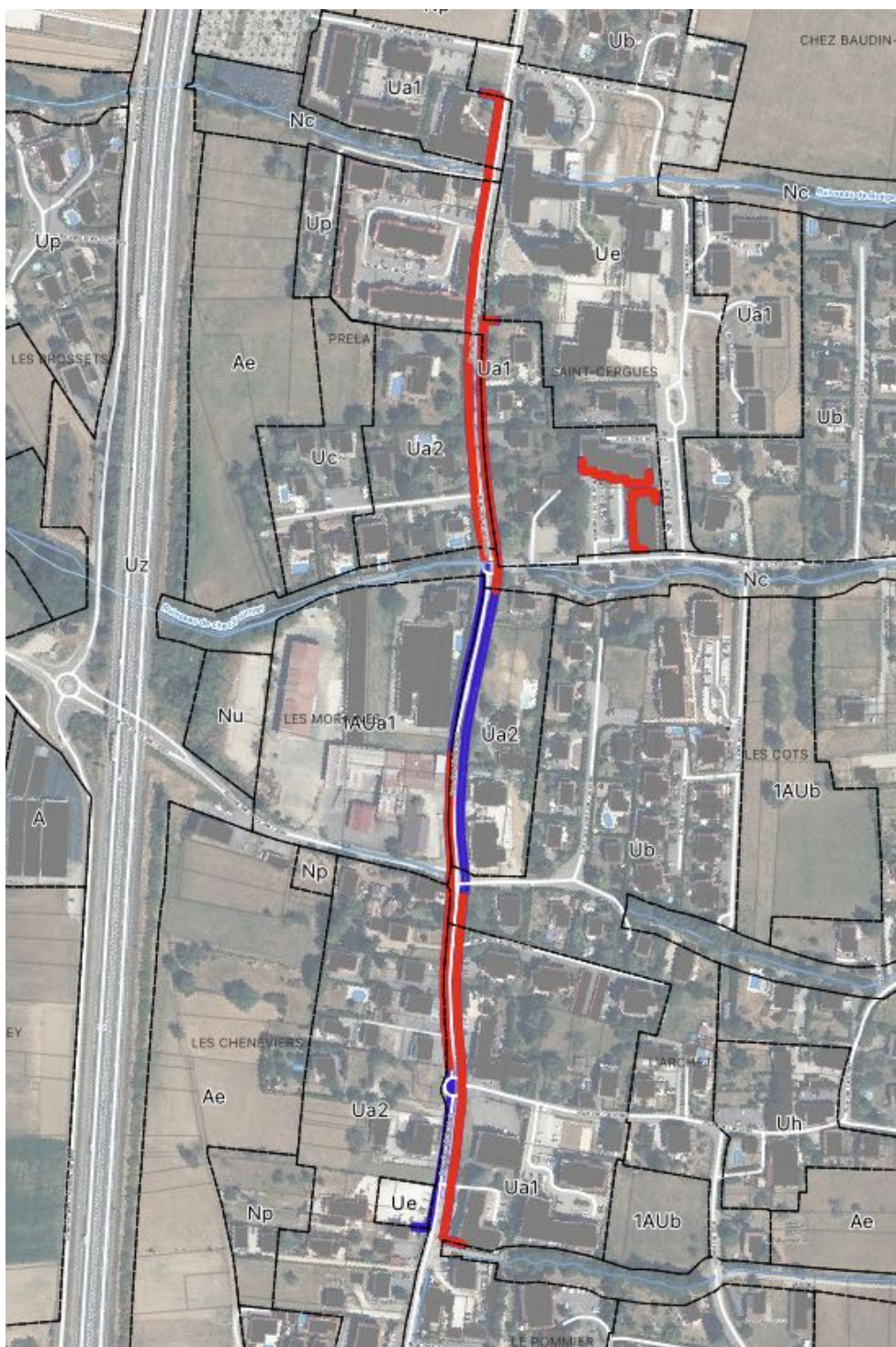
Le règlement retient que :

- Le changement de destination des locaux **à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activité de services, de bureaux, ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ou service public**, et situé en **rez-de-chaussée est interdit**.
- Dans le cas de l'aménagement de bâtiment existant ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface destinée à l'une des sous destinations listées au 1<sup>er</sup> alinéa, le bâtiment après aménagement ou reconstruction devra proposer une surface destinée à l'une des sous destinations listées au 1<sup>er</sup> alinéa, au minimum équivalente à la surface existante avant démolition ou réaménagement.
- Le changement de destination ou d'usage vers une destination autre que celles listées ci-avant, est **interdit pendant les 3 années** suivant la cessation d'activité.

Par rapport au PLU de 2016, le règlement n'exige plus la réalisation de rez-de-chaussée à usage d'artisanat et de commerce de détail, de restauration, d'activité de services, de bureaux, ou à usage d'équipement d'intérêt collectif ou service public en cas de constructions nouvelles. En effet, cette exigence risque de générer des cellules vides car le tissu commercial de Saint-Cergues ne dispose pas d'une zone de chalandise suffisamment étendue pour pouvoir être conforter.

Pour favoriser les commerces et services de proximité, les surfaces par cellules commerciales sont limitées à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 150 m<sup>2</sup> de surface de vente. Cela permet d'éviter des moyennes surfaces qui pourraient fragiliser l'armature commerciale du centre-bourg.

De plus, le linéaire commercial est légèrement diminué par rapport à celui du PLU de 2016 :



Localisation des linéaires de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 CU  
En rouge ceux du PLU de 2016 maintenus dans la révision / En bleu ceux du PLU de 2016 non reconduits dans la révision

## 5. LES BÂTIMENTS REPÉRÉS PATRIMONIAUX (L151-19 du Code de l'urbanisme)

Dans l'ensemble des zones, la commune a souhaité recenser les constructions susceptibles d'avoir un intérêt patrimonial à préserver, voire à réhabiliter, conformément à l'article **L151-19** du Code de l'Urbanisme. Ainsi les constructions témoins de l'histoire urbaine (bâtiments publics, anciennes pensions, maisons bourgeoises...) et agri-pastorale (ancien corps de ferme), de la commune ont été identifiées. Les projets devront respecter le caractère existant du bâti.

Toutefois, il convient de considérer :

- qu'une majeure partie d'entre elles ont déjà un statut d'habitation et sont réhabilitées (zone Ua, Ub, Uc notamment). Le classement opéré sur ces constructions a donc pour but principal de préserver des éléments architecturaux essentiels et d'encadrer les extensions qui pourraient nuire à la qualité des constructions.
- que les constructions présentant une possibilité de réhabilitation disposent de règles de capacité habitable différentes de la zone dans laquelle elles se situent. En effet, le règlement précise que les réhabilitations sont possibles sans limitation de surface de plancher et sans extension, afin de ne pas nuire à la qualité des constructions.

Le règlement prévoit notamment :

**Pour les CONSTRUCTIONS REPEREES D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**

- o **la réhabilitation et la rénovation des bâtiments, et des annexes existantes, est admise**, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés dans les dispositions générales (article II-8) et à l'article 5, et sous réserve de garder le caractère architectural du bâti.
- o les **extensions volumétriques** des bâtiments, aux conditions cumulatives suivantes :
  - si elles sont inférieures ou égales à 30 % de la surface de plancher existante et dans la limite de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
  - si ces extensions ne compromettent pas la qualité patrimoniale ou architecture du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments.
- o les **annexes, accolées ou non, sont autorisées**, sous réserve d'une harmonie avec le bâtiment principal et aux conditions cumulatives suivantes :
  - ces annexes présenteront une superficie cumulée totale de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximum de 4 m.
  - ces annexes devront être situées à moins de 10 m de la construction principale ; la distance est mesurée à partir du nu du mur.
  - les annexes non soumises à autorisation d'urbanisme sont exclues de ces dispositions.
- o la **démolition des bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L151-19** est soumise à permis de démolir.
- o Les **panneaux solaires et photovoltaïques** sont autorisés en toiture ; ils sont interdits en façade.
- o L'isolation par l'extérieur en façade ne peut être envisagée que dans les cas où l'intervention n'affecte pas les attributs patrimoniaux et architecturaux du bâtiment.



*Les bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 CU*

## **6. LA MISE EN PLACE D'UN NUANCIER EN ANNEXE DU RÈGLEMENT**

L'objectif du nuancier est de proposer une palette de teintes pour les façades, les toitures, les menuiseries en cohérence avec les caractéristiques de la commune. Ce nuancier a été établi par une coloriste qui a réalisé un état de lieux puis a prescrit des teintes pour les différentes parties de constructions en fonction du contexte local.

## **7. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX REMARQUABLES (L151-19 du Code de l'urbanisme)**

Dans le PLU de 2016, trois sites étaient identifiés sur la commune comme éléments patrimoniaux remarquables :

- la Croix de Mission,
- le Dolmen de la Cave aux Fées,
- la Chapelle de Chermont.

Ce repérage a été supprimé.

En effet, la chapelle de Chermont, qui est un bâtiment, est désormais identifiée en tant que constructions patrimoniales au titre de l'article L151-19 CU.

Le Dolmen de la Cave aux Fées et la Croix de Mission sont protégés au titre des monuments historiques et leurs abords sont protégés par une servitude d'utilité publique (PDA – périmètre délimité des Abords), qui est un outil plus contraignant que le repérage au PLU. Il n'est donc pas utile de conserver le repérage en tant qu'élément patrimonial.

Les Périmètre Délimités des Abords sont d'ailleurs reportés sur le règlement graphique à titre d'information.

## **8. LA MISE EN PLACE D'UN NUANCIER EN ANNEXE DU RÈGLEMENT**

L'objectif du nuancier est de proposer une palette de teintes pour les façades, les toitures, les menuiseries en cohérence avec les caractéristiques de la commune. Ce nuancier a été établi par une coloriste qui a réalisé un état de lieux puis a prescrit des teintes pour les différentes parties de constructions en fonction du contexte local. .

## **9. LES ZONES HUMIDES À PRÉSERVER (articles L151-23 du Code de l'urbanisme)**

L'article L151-23 du Code de l'urbanisme prévoit que le Plan Local d'Urbanisme doit identifier et prendre en compte les zones humides ainsi que les espaces nécessaires à leur préservation et à leur bon fonctionnement. Cette exigence répond aux objectifs de préservation des fonctionnalités écologiques et hydrauliques des zones humides, en lien avec la loi sur l'eau et les milieux aquatiques.

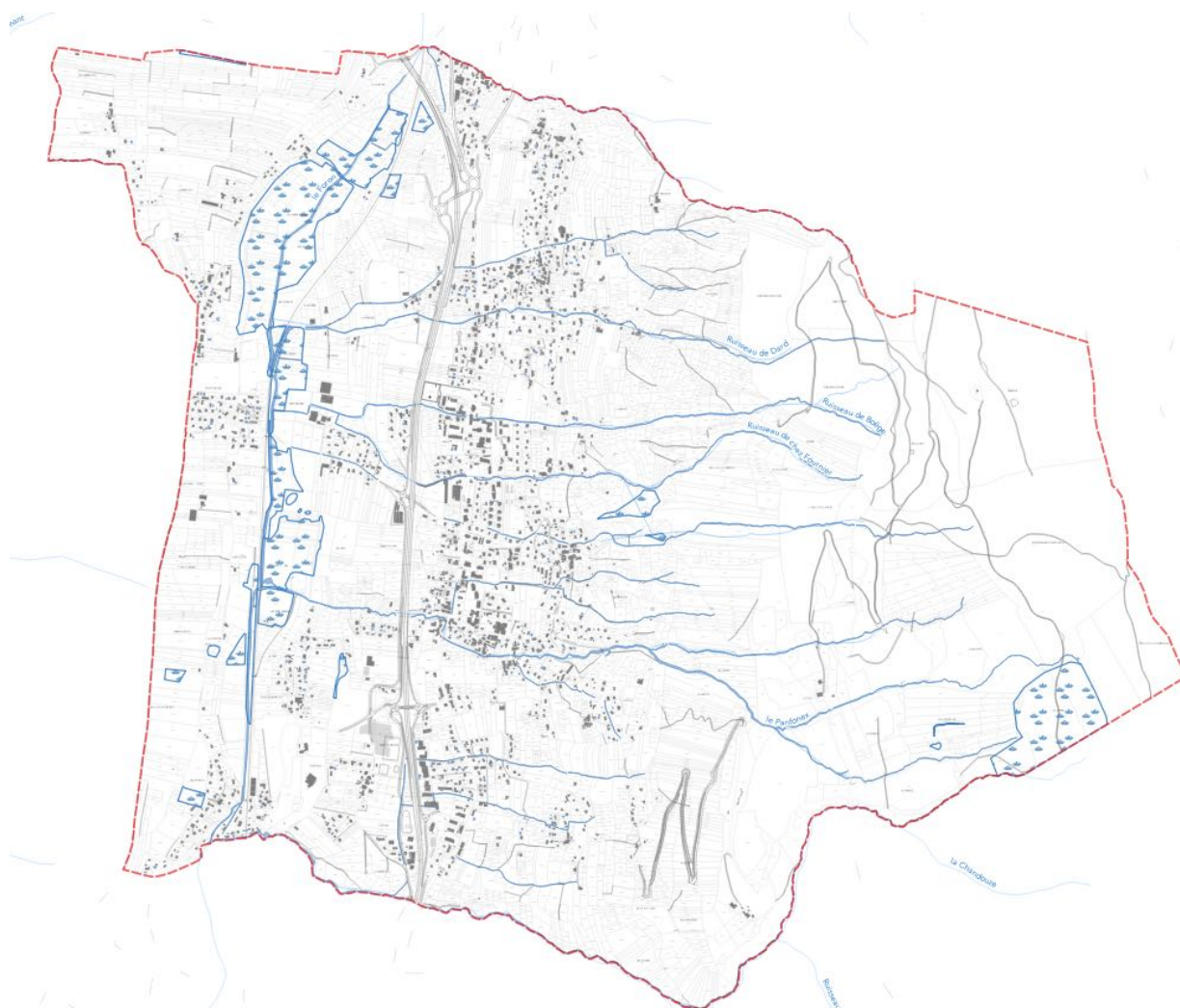
Les zones humides jouent un rôle essentiel dans le fonctionnement écologique des milieux naturels et dans la prévention des risques naturels, notamment :

- stockage et régulation des crues, contribuant à la réduction des inondations ;
- épuration des eaux et maintien de la qualité des milieux aquatiques ;
- habitats pour de nombreuses espèces animales et végétales, favorisant la biodiversité ;
- rôle tampon vis-à-vis des pollutions diffuses.

Ainsi, la préservation et la restauration des zones humides sont des priorités environnementales et répondent aux engagements pris dans le cadre des politiques publiques, telles que la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE), et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) lorsqu'ils existent.

Les zones humides de la commune de Saint-Cergues ont été identifiées à partir :

- des inventaires existants réalisés à l'échelle régionale et départementale (inventaire départemental de la DDT, de l'Agence de l'Eau, etc.) ;
- des études de terrain et des relevés de végétation hydrophile et de sols hydromorphes (par le bureau Montalpe) ;
- des données issues du SCoT.



*Les zones humides repérées au titre de l'article L151-23 CU*

Le PLU de Saint-Cergues a intégré les zones humides identifiées au titre de l'article L151-23 dans ses documents graphiques et son règlement :

- **Plans de zonage :** Les zones humides ont été précisément délimitées et intégrées dans les documents graphiques, permettant d'assurer une meilleure visibilité des contraintes et enjeux liés à ces milieux.
- **Règlement écrit :** Des dispositions spécifiques protègent les zones humides en interdisant les aménagements susceptibles de les dégrader (remblais, drainages, imperméabilisation excessive). Des prescriptions favorisent les aménagements compatibles avec la préservation de ces milieux (aménagements légers, activités pastorales extensives, etc.).  
Le règlement retient les dispositions suivantes :

**Dans les secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme au titre des ZONES HUMIDES AVÉRÉES :**

*Les dispositions du présent article ne se substituent pas aux dispositions du Code de l'Environnement qui continuent de s'appliquer et qui déterminent les seuils induisant une demande d'autorisation ou une déclaration au titre de la Loi sur l'Eau (rubrique 3.3.1.0. : assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zones humides ou de marais).*

**Sont interdits :**

*Tous travaux, toutes occupations et utilisations du sol, ainsi que tous aménagements, susceptibles de modifier ou compromettre la qualité hydraulique et biologique des zones qui sont qualifiées*

*d'humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'annexe 2 de l'arrêté ministériel du 24 juin 2008, à l'exception de celles autorisées ci-dessous.*

**Sont autorisés :**

*Dans les zones qualifiées de humides au sens de de l'annexe 1 de l'arrêté du 1er octobre 2009 et de l'arrêté ministériel du 24 Juin 2018, et à conditions que les travaux ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer ce caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :*

- *Les travaux qui s'avéreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa biodiversité et de ses fonctionnalités.*
- *Les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole ou d'entretien et de restauration d'habitats naturels favorables à la biodiversité et la dynamique écologique des milieux humides.*
- *Les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles.*
- *La réalisation d'aménagements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.*

*Tout nouvel aménagement dans une bande de 15 mètres au-delà des limites de la zone réglementée au titre du L 151-23 du CU ne doit pas créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème. Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier un élément que le PLU a identifié au titre du L.151-23 doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.*

- **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :** Les projets d'aménagement situés à proximité de zones humides doivent intégrer des mesures de protection, de restauration et de valorisation écologique. L'OAP **THÉMATIQUE Trame de nature en milieu urbain** développe des préconisations pour la gestion des interfaces avec les milieux aquatiques, notamment les zones humides.

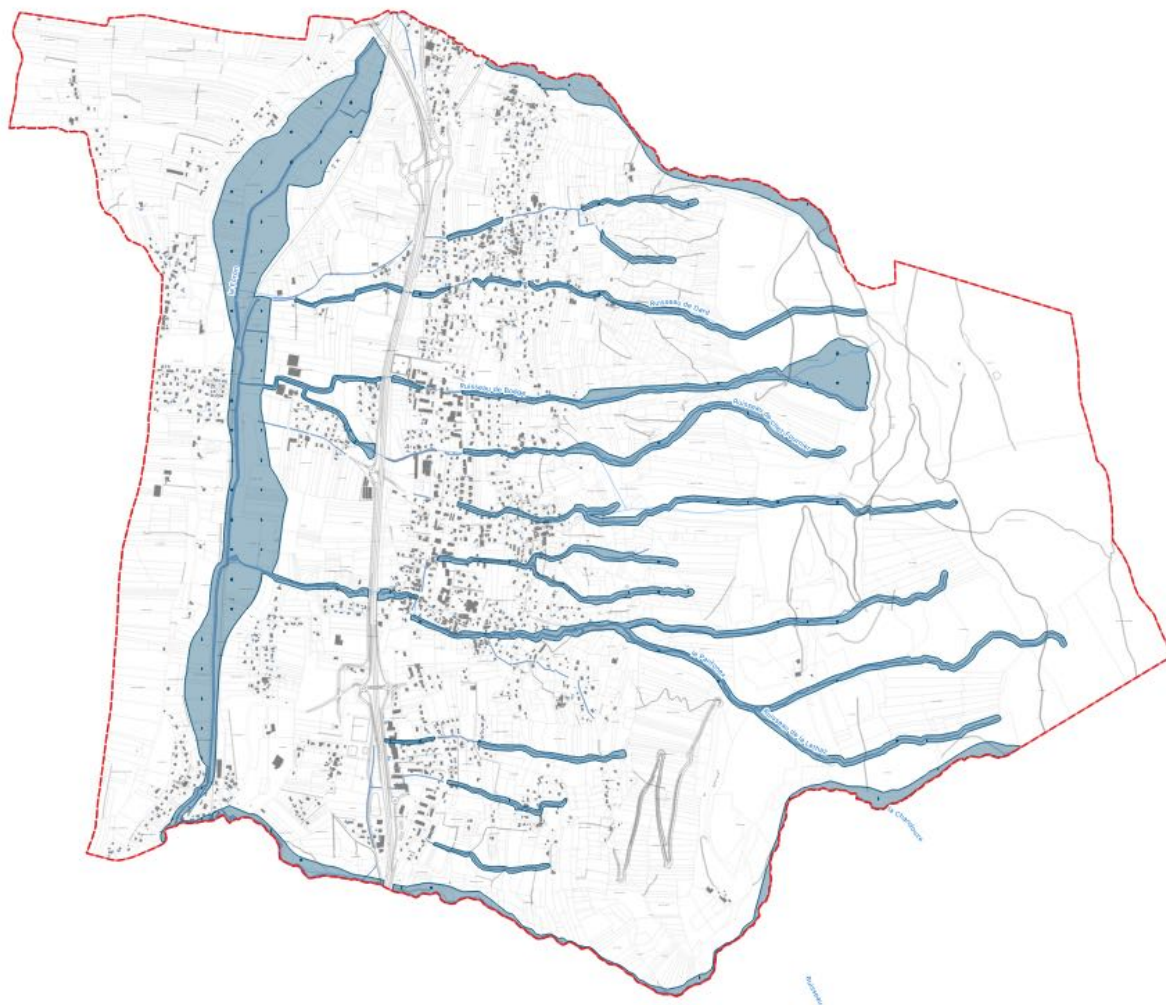
## **10. LES ESPACES DE BON FONCTIONNEMENT DES COURS d'eau identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et prendre en compte les espaces nécessaires au bon fonctionnement des milieux aquatiques, notamment les cours d'eau et leurs zones d'expansion des crues. Cette identification vise à préserver ou restaurer les continuités écologiques et les fonctionnalités hydromorphologiques des milieux aquatiques.

La prise en compte des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau s'inscrit dans une démarche de gestion durable de l'eau et de prévention des risques d'inondation, avec les objectifs suivants :

- protéger et restaurer les écosystèmes aquatiques et les habitats associés ;
- réduire la vulnérabilité aux inondations en maintenant des zones d'expansion naturelle des crues ;
- assurer la continuité écologique et la qualité des masses d'eau, en cohérence avec les objectifs de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) et les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau de la commune de Saint-Cergues ont été identifiés à partir des données transmises par le SM3A.



*Espaces de bon fonctionnement identifiés au titre de l'article L151-23 CU*

Le PLU de Saint-Cergues intègre les espaces de bon fonctionnement identifiés dans :

- Le **règlement graphique** : Ces espaces sont matérialisés sur les documents graphiques du PLU, permettant une lecture claire des zones à préserver.
- Le **règlement écrit** : Des dispositions spécifiques interdisent ou limitent les aménagements susceptibles de porter atteinte aux fonctionnalités hydrauliques et écologiques de ces espaces (ex. interdiction de remblais, prescriptions de recul des constructions). Le règlement retient :  
*Les aménagements autorisés au sein des zones A, N et U concernées par la trame des espaces de bon fonctionnement des cours d'eau définie au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme respecteront le fonctionnement hydrologique des cours d'eau et la nature des sols en limitant l'imperméabilisation via des revêtements perméables (herbe, graviers, dalles alvéolées, pavés drainants...).*
- Les **orientations d'aménagement** : l'OAP **THÉMATIQUE Trame de nature en milieu urbain** développe des préconisations en faveur des cours d'eau et leurs espaces de bon fonctionnement qui participent au maintien de leurs fonctionnalités écologiques, voire les renforcent.

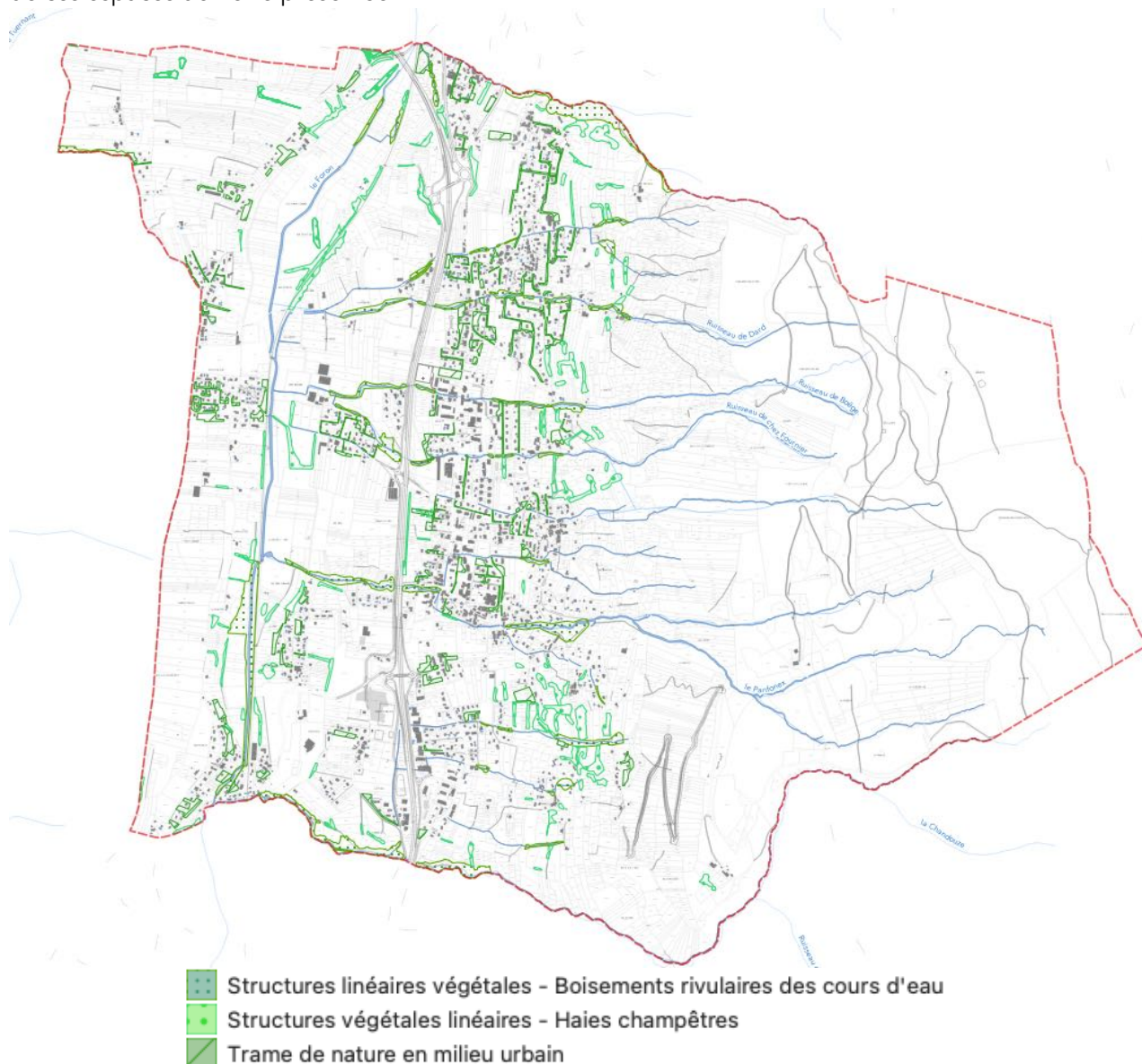
## **11. LES ESPACES BOISÉS CLASSÉS (L113-1 du Code de l'urbanisme)**

Le PLU de Saint-Cergues ne prévoit aucun espace boisé classé. Le PLU de 2016 n'en prévoyait pas également.

La commune a retenu des protections paysagères et écologiques (au titre de l'article L151-23 du C. Urba.) fortes afin de préserver notamment :

- les principaux espaces verts et parcs, jardins en milieu urbain par la trame de nature en milieu urbain
- les boisements rivulaires des cours d'eau
- les haies champêtres.

Trois trames matérialisent cette protection qui consiste à retenir dans le règlement que la majeure partie de ces espaces doit être préservée.



*La combinaison des trames de protections des boisements : trame de nature en milieu urbain / haies champêtre / boisements rivulaires*

### **13. LA TRAME VÉGÉTALE DE NATURE EN MILIEU URBAIN identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

En application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit identifier et prendre en compte les éléments de la trame végétale participant au maintien et à la restauration des continuités écologiques. Dans les espaces urbanisés, ces éléments végétaux sont essentiels pour améliorer le cadre de vie, renforcer la résilience climatique et préserver la biodiversité urbaine.

La prise en compte de la trame végétale de nature en milieu urbain répond à plusieurs objectifs convergents :

- Maintien et renforcement de la biodiversité urbaine : Les espaces végétalisés (alignements d'arbres, parcs, jardins, friches végétalisées, etc.) forment des habitats pour la faune et la flore locales, et des corridors écologiques permettant les déplacements d'espèces.
- Amélioration du cadre de vie : La trame végétale contribue au bien-être des habitants en offrant des espaces ombragés, de fraîcheur et de convivialité, favorisant ainsi la qualité de vie en milieu urbain.
- Atténuation des îlots de chaleur urbains : La végétation joue un rôle important dans la régulation des températures et la lutte contre les effets des canicules, enjeu majeur en période de changement climatique.
- Gestion des eaux pluviales : Les espaces végétalisés favorisent l'infiltration des eaux de pluie et limitent les risques d'inondation en zone urbaine.
- Valeur paysagère et identité communale : Les arbres, haies, parcs et jardins forment des éléments identitaires du tissu urbain et participent à l'esthétique des espaces publics et privés.

La trame végétale de la commune de Saint-Cergues a été identifiée à partir :

- des inventaires cartographiques et photographiques réalisés sur les espaces publics et privés végétalisés (jardins, parcs, bosquets, alignements d'arbres, espaces verts communaux, friches végétales, etc.) ;
- des recommandations issues de documents de planification supra-communaux (SRADDET, SCoT, etc.) et des outils de trame verte et bleue (TVB).

Cette identification a permis de recenser les éléments végétaux contribuant à la qualité écologique et paysagère de la commune.

Le PLU de Saint-Cergues a intégré la trame végétale urbaine dans ses documents graphiques et réglementaires :

- **Règlement graphique** : Les espaces végétalisés structurants (jardins, parcs, bosquets, alignements d'arbres, espaces verts communaux, friches végétales, etc...) sont localisés et cartographiés, facilitant leur prise en compte dans l'instruction des projets.
- **Règlement écrit** : Des prescriptions spécifiques encadrent la protection, la gestion et le renforcement des éléments de nature en ville.

Le règlement a inscrit les règles suivantes :

*Le caractère d'espaces verts, parc ou verger doit être conservé.*

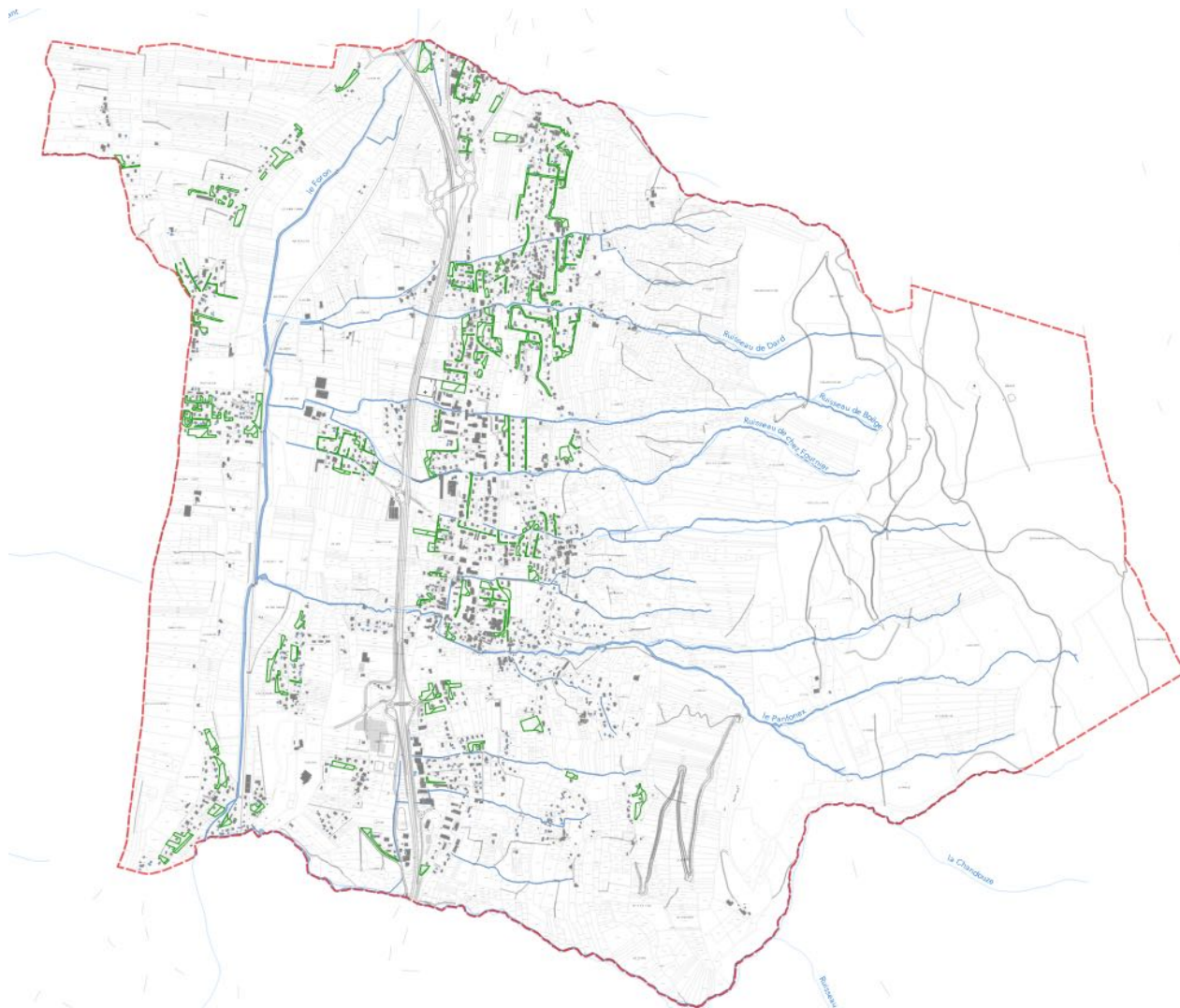
*L'urbanisation et l'imperméabilisation de ces espaces sont interdits.*

*Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des jardins, parcs et vergers sont soumis à déclaration préalable.*

*Sont seules admises les constructions ou installations de petite dimension, accolées ou non, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher et si leur hauteur est inférieure à 3,5 m au faîtage ou à l'acrotère.*

- **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : Les projets urbains doivent intégrer et renforcer la trame végétale existante, favoriser la végétalisation des espaces publics et privés, et

encourager des solutions fondées sur la nature. Ces éléments sont déclinés avec précision dans l'OAP de trame de nature en milieu urbain.



*La trame végétale de Nature en milieu urbain identifiées au titre de l'article L151-23 CU*

#### **14. LES BOISEMENTS RIVULAIRES DES COURS D'EAU identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme**

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit identifier et prendre en compte les espaces nécessaires au bon fonctionnement des milieux aquatiques et humides, ainsi que les éléments paysagers et écologiques liés à ces milieux, notamment les boisements rivulaires des cours d'eau. Ces formations végétales linéaires, situées le long des berges, jouent un rôle essentiel dans l'équilibre écologique et la stabilité des cours d'eau.

La prise en compte et la préservation des boisements rivulaires répondent à plusieurs enjeux majeurs :

- Protection contre l'érosion : Les racines des arbres stabilisent les berges et réduisent les risques d'érosion.
- Régulation hydrologique et épuration : Ces formations contribuent à la régulation des écoulements, à la rétention des polluants et à la qualité de l'eau.
- Biodiversité : Les boisements rivulaires constituent des habitats pour de nombreuses espèces (oiseaux, insectes, mammifères, amphibiens) et assurent des corridors écologiques favorisant la continuité biologique.
- Paysage et cadre de vie : Ces boisements participent à la qualité paysagère et à l'attractivité du territoire.

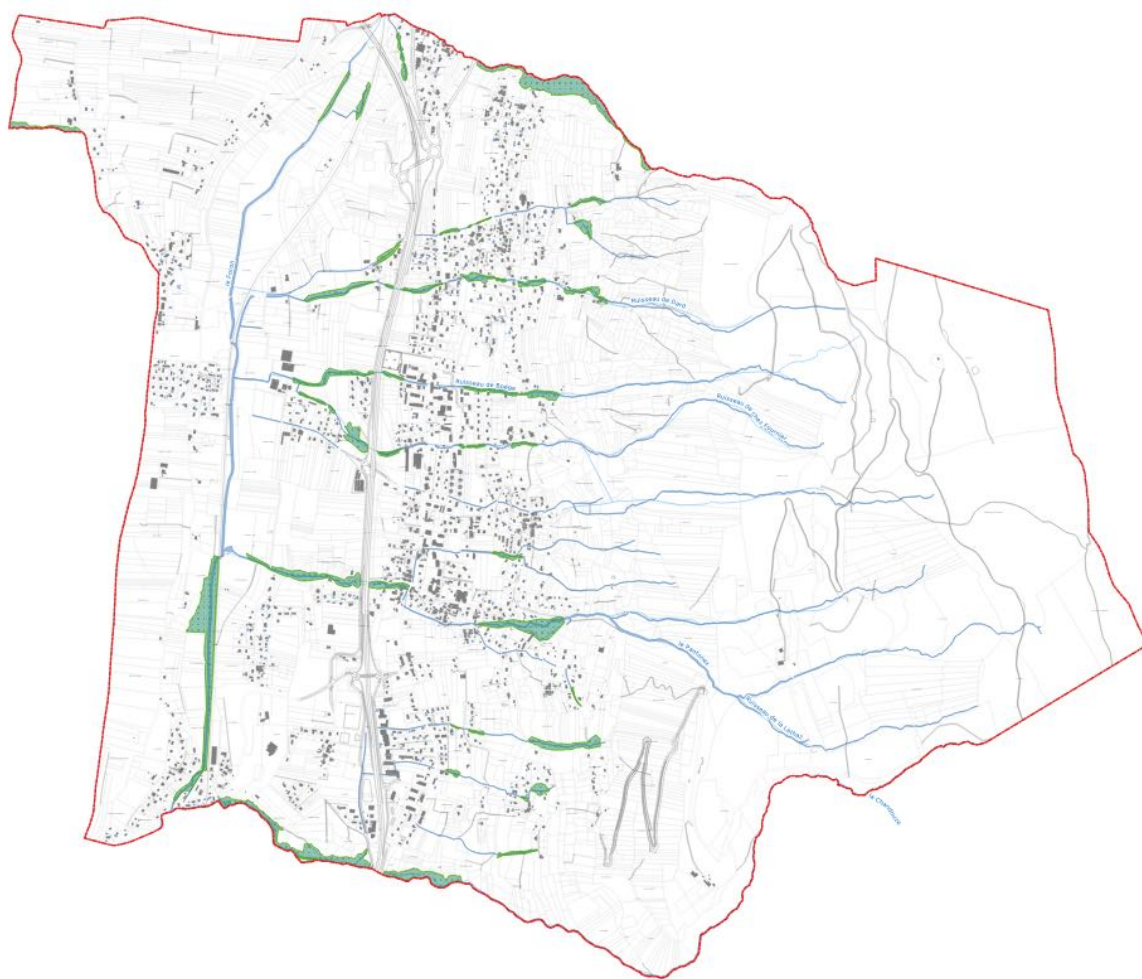
Les boisements rivulaires de la commune de Saint-Cergues ont été identifiés à partir des données cartographiques de la BDtopo ©ign complétées par des vérifications de terrain réalisés dans le cadre de l'état initial de l'environnement et de la réalisation des OAP thématiques.

Le PLU de Saint-Cergues a intégré ces boisements rivulaires dans ses documents graphiques et réglementaires pour garantir leur préservation et valoriser leur rôle écologique :

- **Plans de zonage** : Les zones identifiées comme boisements rivulaires ont été reportées sur les documents graphiques, permettant de visualiser leur emprise et de faciliter leur prise en compte lors de l'instruction des projets.
- **Règlement** : Des prescriptions spécifiques encadrent les interventions susceptibles d'affecter ces boisements. Ces mesures visent à maintenir leur continuité et leurs fonctions écologiques. Les règles sont les suivantes :

*Dans les secteurs de boisements rivulaires repérés au document graphique, seuls les travaux sylvicoles liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et de leurs berges sont autorisés. A l'issue des travaux, les boisements devront être reconstitués à partir d'essences indigènes, afin de maintenir la continuité végétale le long des cours d'eau.*  
*L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et l'OAP Trame de Nature en milieu urbain complètent les dispositions du règlement.*

- **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : Les OAP intègrent des recommandations pour la préservation et la restauration des boisements rivulaires, dans une logique de gestion intégrée des milieux aquatiques.



*Boisements rivulaires des cours d'eau identifiés au titre de l'article l151-23 du code de l'urbanisme*

## 15. LES HAIES CHAMPETRES identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme

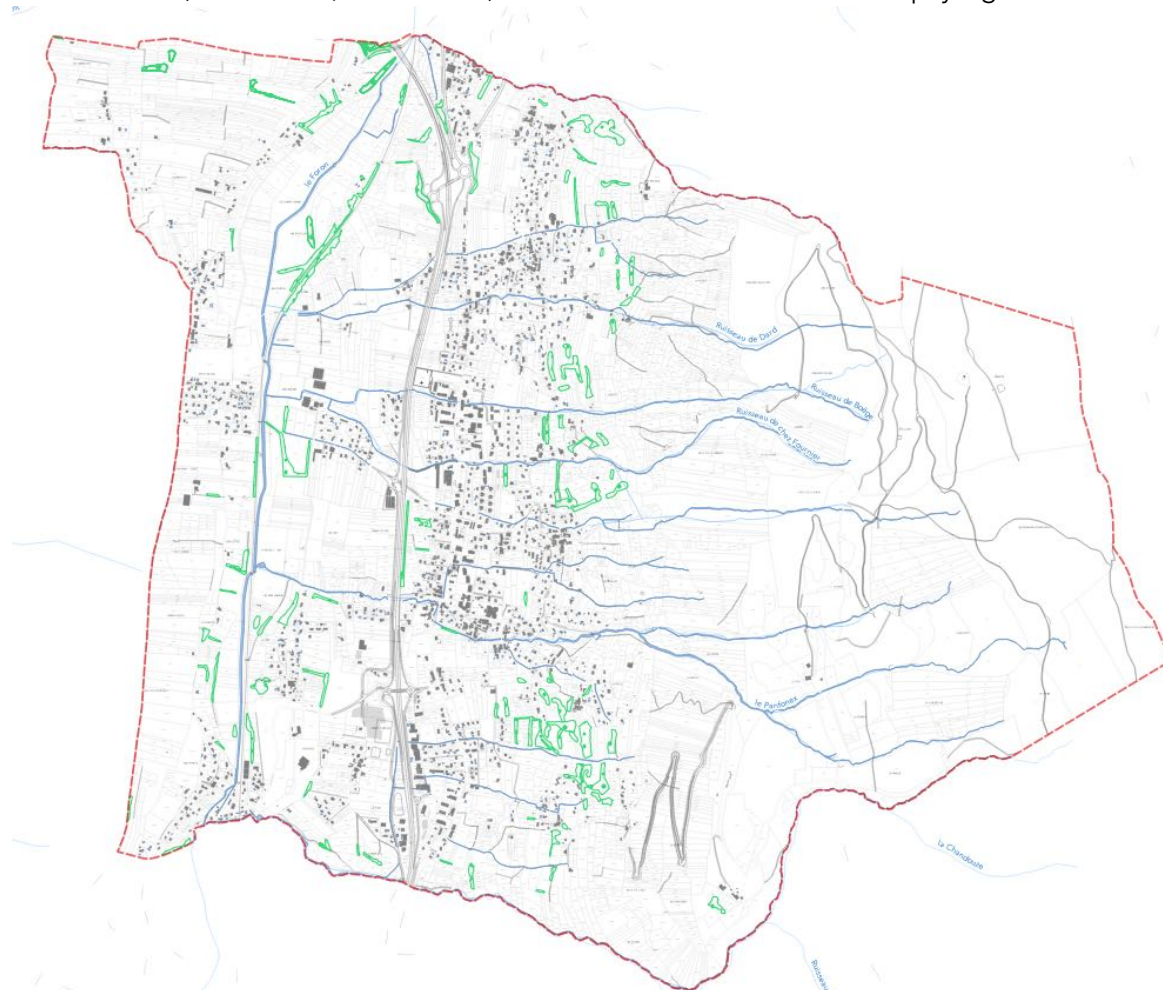
L'article L151-23 du Code de l'urbanisme permet au Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'identifier et de prendre en compte les espaces et éléments paysagers participant aux continuités écologiques, tels que les haies champêtres. Ces éléments, reconnus pour leur rôle écologique, hydrologique et paysager, sont essentiels à la préservation de la biodiversité et à la qualité des paysages ruraux.

La prise en compte des haies champêtres répond à plusieurs objectifs majeurs :

- Préservation de la biodiversité : Les haies constituent des habitats et des corridors écologiques pour la faune (oiseaux, insectes, petits mammifères) et contribuent au maillage écologique du territoire.
- Protection des sols et régulation hydrique : Elles limitent l'érosion, régulent le ruissellement des eaux pluviales et participent à la préservation des sols agricoles.
- Valeur paysagère et culturelle : Les haies participent à la structuration des paysages ruraux et à la préservation de l'identité du territoire communal.
- Amélioration du cadre de vie : Elles créent des écrans visuels, protègent contre le vent et contribuent au confort des habitants.

Les haies champêtres de la commune de Saint-Cergues ont été identifiées à partir des données cartographiques de la BDtopo ©ign complétées par des inventaires naturalistes et paysagers réalisés sur le territoire communal.

Ces haies ont été sélectionnées en fonction de leur intérêt écologique, de leur continuité avec d'autres éléments naturels (boisements, cours d'eau) et de leur rôle structurant dans le paysage rural.



*Haies champêtres identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme*

Le PLU de Saint-Cergues a intégré ces haies champêtres dans ses documents graphiques et son règlement afin d'assurer leur préservation et de promouvoir leur valorisation :

- **Règlement graphique** : Les haies identifiées sont représentées sur les documents graphiques, ce qui permet de les intégrer pleinement dans l'instruction des projets.
- **Règlement écrit** : Des prescriptions spécifiques encadrent la gestion de ces haies (ex. interdiction de suppression ou de dégradation non justifiée, recommandations de gestion durable). Ces mesures garantissent leur maintien et leur bon état écologique. Le règlement définit les dispositions suivantes :
 

*Les haies repérées au règlement graphique devront être conservées. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Il est exigé que la haie soit reconstituée en recourant aux essences locales identifiées sur le site.*

*L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et l'OAP Trame de Nature en milieu urbain complètent les dispositions du règlement.*
- **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : Les projets d'aménagement sont incités à préserver, restaurer et valoriser les haies, notamment par des plantations complémentaires ou des dispositifs de gestion adaptée.

## **16. LES CORRIDORS ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES identifiés au titre de l'article L151-23 CU**

Conformément à l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit identifier et prendre en compte les corridors et continuités écologiques, qui constituent des éléments essentiels de la trame verte et bleue (TVB). Ces corridors permettent de maintenir ou de rétablir les échanges biologiques nécessaires à la survie des espèces et à la résilience des écosystèmes face aux pressions liées à l'urbanisation et au changement climatique.

La prise en compte des corridors et continuités écologiques vise à atteindre plusieurs objectifs fondamentaux :

- **Préservation et restauration de la biodiversité** : Les corridors écologiques relient les habitats naturels, facilitant les déplacements, la reproduction et la survie des espèces animales et végétales.
- **Résilience écologique** : Ces continuités favorisent l'adaptation des écosystèmes aux évolutions environnementales et climatiques.
- **Qualité paysagère et cadre de vie** : Les espaces de nature participant aux continuités écologiques valorisent les paysages, améliorent le cadre de vie et offrent des espaces de détente pour les habitants.
- **Mise en cohérence des politiques territoriales** : Cette démarche s'inscrit dans les objectifs des Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et du Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT).

Le PLU de Saint-Cergues s'est appuyé sur :

- les études locales et régionales sur la trame verte et bleue, notamment les cartographies réalisées à l'échelle régionale (SRADDET et SCoT) ;
- l'étude conduite par la Fédération des chasseurs de la Haute-Savoie dans le cadre du Contrat de Territoire des Espaces Naturels Sensibles de l'agglomération d'Annemasse ;
- les observations de terrain des linéaires végétaux, des milieux humides, des boisements et des zones agricoles jouant un rôle de corridor réalisés dans le cadre de l'EIE et de l'évaluation environnementale.

Ces éléments ont permis d'identifier les corridors fonctionnels (cours d'eau, haies, boisements, prairies permanentes) ainsi que les secteurs à enjeux pour renforcer ou restaurer les continuités écologiques.

Le PLU de Saint-Cergues a intégré les corridors et continuités écologiques dans ses documents graphiques et réglementaires :

- **Règlement graphique** : Les corridors identifiés ont été reportés pour assurer leur prise en compte dans les décisions d'aménagement.
- **Règlement écrit** : Des dispositions spécifiques protègent ces corridors contre les coupures ou les altérations (interdiction de constructions nouvelles incompatibles, prescriptions de gestion écologique). Le règlement édicte des dispositions différentes selon si le corridor est en zone U / A / N :

En Zone U :

*Seuls sont autorisés :*

- *Les petites annexes aux bâtiments existants (moins de 5 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ou de surface de plancher).*
- *Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*

*Les constructions et aménagements autorisés devront permettre le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques et les rétablir après travaux le cas échéant. Ces ouvrages ne devront pas artificialiser les milieux naturels et semi-naturels concernés ni renforcer leur fractionnement.*

*Les clôtures devront rester perméables à la faune.*

*L'OAP thématique Trame Verte et Bleue et l'OAP Trame de Nature en milieu urbain complètent les dispositions du règlement.*

En zone A :

*Seuls sont autorisés :*

- *Les bâtiments nécessaires à l'activité agricole.*
- *Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.*
- *Les serres agricoles pour les activités de maraîchage à condition que leur hauteur n'excède pas 3,50 m et que la longueur de la serre n'excède pas 30 m.*

*Les constructions et aménagements autorisés devront permettre le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques et les rétablir après travaux le cas échéant. Ces ouvrages ne devront pas artificialiser les milieux naturels et semi-naturels concernés ni renforcer leur fractionnement.*

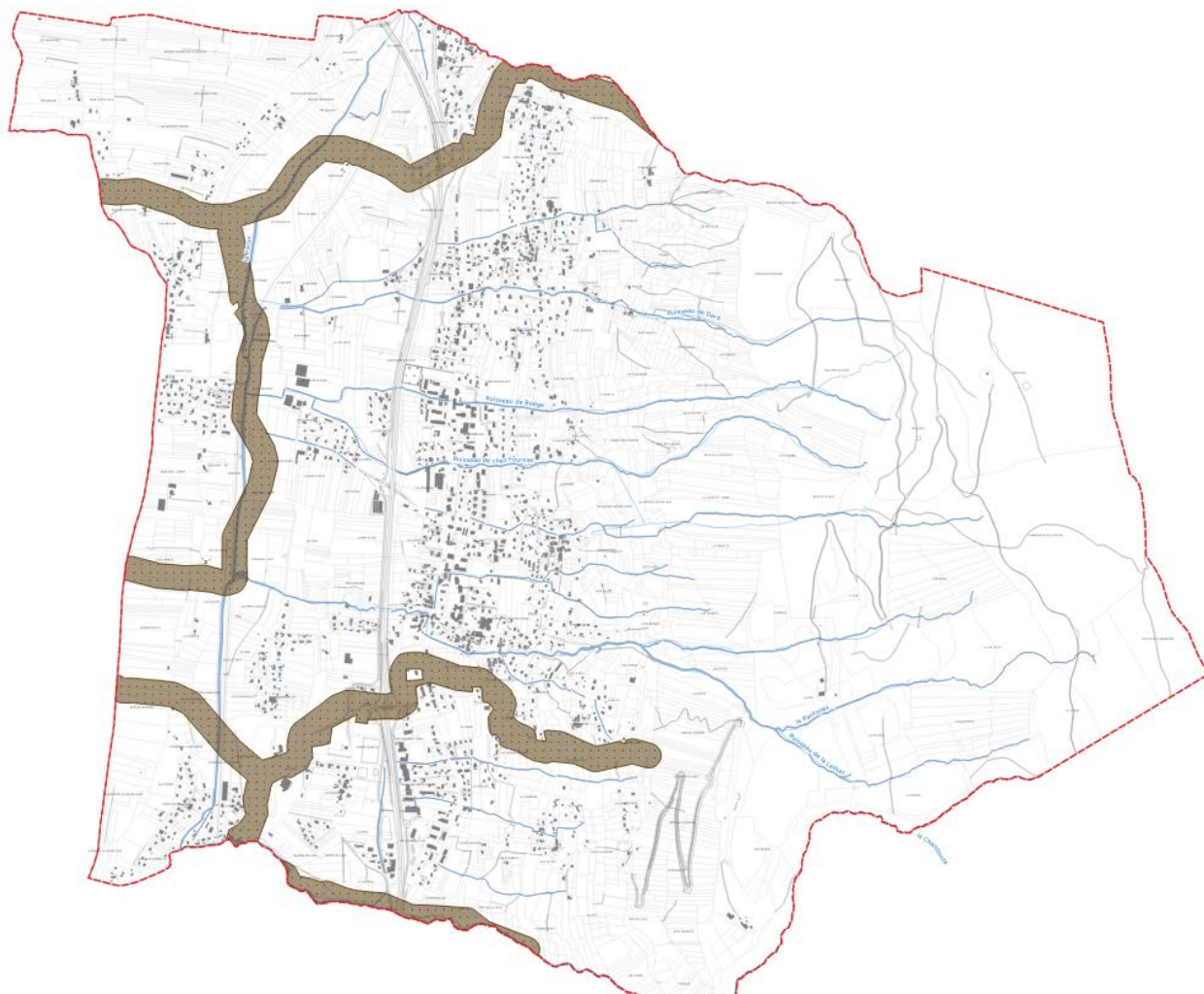
*Les clôtures agricoles devront rester perméables à la faune.*

En zone N :

*Aucune construction n'est autorisée en dehors des ouvrages d'intérêt public et des ouvrages de franchissement pour la faune. Les ouvrages d'intérêt public autorisés devront permettre le maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques et les rétablir après travaux le cas échéant. Ces ouvrages ne devront pas artificialiser les milieux naturels concernés ni renforcer leur fractionnement.*

*Les clôtures devront rester perméables à la faune.*

- **Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : Les OAP et en particulier l'OAP TVB et l'OAP Trame de nature en milieu urbain promeuvent la restauration des continuités écologiques (ex. plantation de haies, désimperméabilisation, maintien des bandes enherbées le long des cours d'eau) et intègrent ces enjeux dans les projets urbains.



Localisation des corridors écologiques identifiés au titre de l'article L151-23 CU

## 17. LES SENTIERS DU PDIPR (article L151-38 du Code de l'urbanisme)

Le PLU identifie une trame pour représenter deux informations et protections :

- les itinéraires du PDIPR, pour répondre à la demande du conseil départemental de Haute Savoie
- les sentiers locaux, cheminements, trottoirs dédiés aux piétons, à conserver, à conforter ou à créer afin d'aboutir à terme à un maillage complet du territoire.

### **De plus, le règlement indique dans les dispositions générales :**

*Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, **les chemins inscrits au PDIPR** (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les **sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38** doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.*



*Les itinéraires repérés au titre de l'article L151-38 du Code de l'Urbanisme*

## **18. SECTEURS SOUMIS A RISQUES NATURELS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34-1°**

Les choix réglementaires opérés dans le présent PLU prennent en compte les secteurs soumis à des risques naturels, identifiés par les documents réglementaires en vigueur, à savoir :

- Le Plan de Prévention des Risques naturels (PPRn) de Saint-Cergues, approuvé 14 décembre 1998,
- Le Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), approuvé le 29 juillet 2011 qui concerne le Foron et le ruisseau du Laconay au lieu-dit les Vouards.

L'intégration de ces secteurs dans le PLU au titre de l'article R151-34-1 du Code de l'urbanisme répond aux objectifs suivants :

- Sécurité des personnes et des biens : en évitant l'implantation de nouvelles occupations sensibles (notamment les canalisations de gaz et autres réseaux stratégiques) dans les zones à risque fort, et en adaptant les conditions d'urbanisation dans les zones à risque modéré.
- Compatibilité avec les PPR : les prescriptions des PPRn et PPRi, qui constituent des servitudes d'utilité publique, s'imposent au PLU (article L562-1 du Code de l'environnement). Leur traduction dans le PLU, par la délimitation des secteurs exposés aux risques naturels, garantit la conformité réglementaire.
- Principe de prévention : conformément à l'article L110-1 du Code de l'environnement, le PLU veille à limiter la vulnérabilité des personnes, des biens et des réseaux face aux aléas naturels répertoriés.

Ces choix réglementaires, traduits par des mesures spécifiques (règlements écrits et graphiques, servitudes), assurent la compatibilité entre le développement urbain de la commune, la sécurité publique et la prévention des risques.

Le règlement retient pour cette trame :

*Dans les **secteurs soumis à risques naturels** (secteurs concernés par les PPR-plans de prévention des risques) et **repérés au titre de l'article R151-34-1°** du Code de l'Urbanisme, il conviendra de se référer au règlement du PPR annexé au PLU pour connaître les occupations et utilisations du sol admises sous conditions, et sous réserve des dispositions prévues aux articles 2 de la zone.*



*Les zones « rouge » des PPRn et PPRi repérés au titre de l'article R151-34-1° du Code de l'Urbanisme*

## **19. SECTEURS SOUMIS A RISQUES LIÉS AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE R151-34-1° CU**

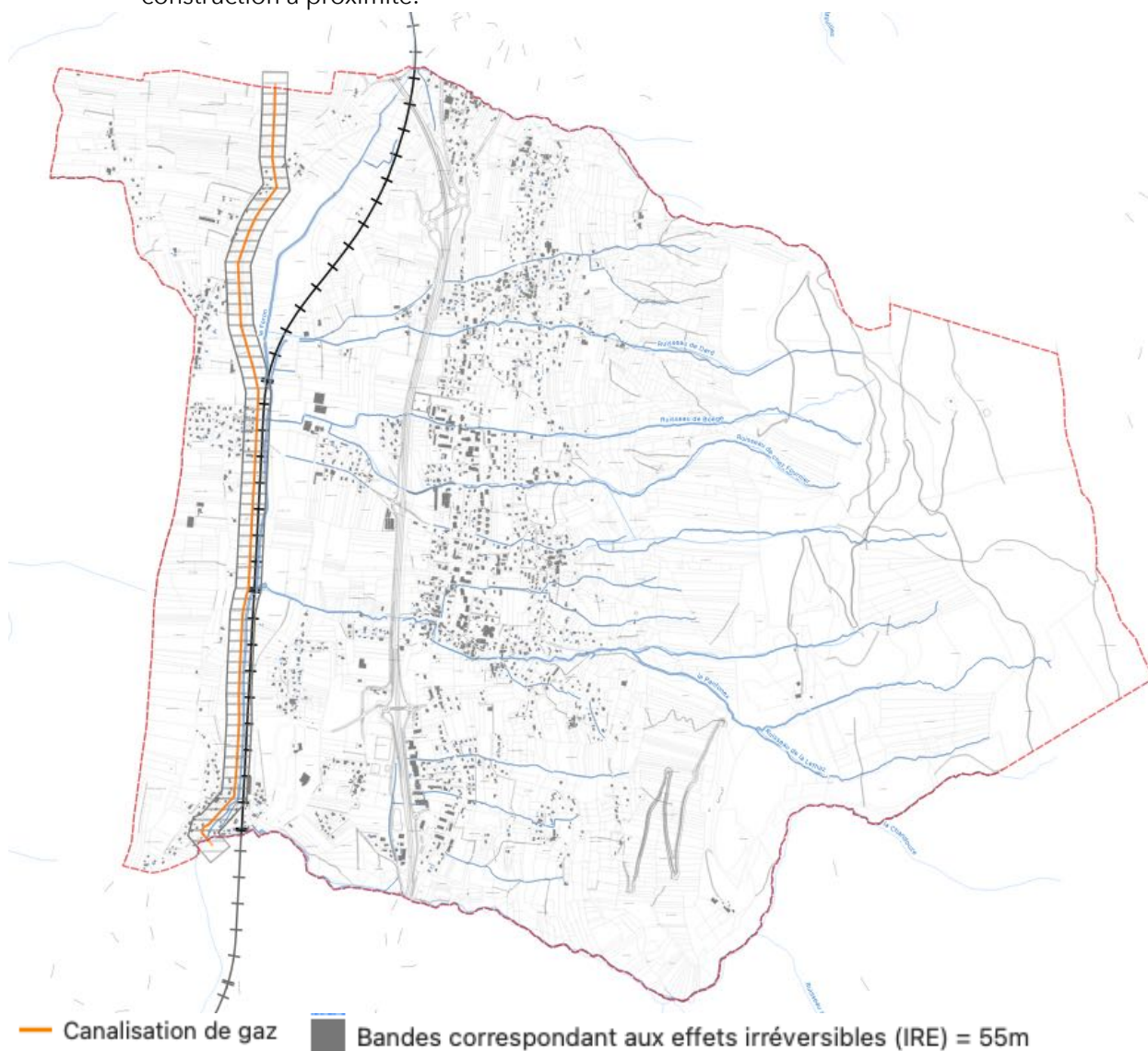
L'article R151-34-1° du Code de l'urbanisme impose que le PLU identifie les secteurs exposés à des risques naturels, technologiques ou miniers, notamment ceux liés aux canalisations de transport de matières dangereuses. À Saint-Cergues, le territoire communal est concerné par la présence d'une canalisation de transport de gaz, qui présente un tracé Nord/Sud dans la partie Ouest de la commune.

La canalisation de transport de gaz concernée, ainsi que sa zone de danger, ont été reportées sur le règlement graphique sur le territoire communal. Ces zones d'effet correspondent aux périmètres où les conséquences d'un accident (effet thermique, surpression) pourraient être significatives. La bande de

danger reportée au règlement graphique correspond à la servitude d'utilité publique (SUP) I1, servitude relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des canalisations de transport de gaz naturel. Il s'agit d'une bande de 55 m de part et d'autre de la canalisation. .

Pour répondre à ces enjeux, le PLU de Saint-Cergues intègre les secteurs concernés au sein des documents réglementaires et graphiques :

- Plans de zonage : Les zones directement concernées par les servitudes ont été délimitées et intégrées dans les règlements de zonage, afin d'encadrer strictement les possibilités de construction ou d'aménagement.
- Règlement écrit : Des dispositions spécifiques interdisent ou réglementent les occupations du sol sensibles ou à forte densité humaine à proximité immédiate des canalisations. Ces mesures garantissent la compatibilité des projets avec la sécurité requise.
- Outils de prévention : Le PLU mentionne explicitement les SUP relatives aux canalisations de transport de gaz, et rappelle les obligations légales d'étude de sécurité pour tout projet de construction à proximité.



*Secteur soumis à risques liés à la canalisation de transport de gaz repéré au titre de l'article r151-34-1° CU*

Le règlement retient pour cette trame :

*Sont admis, dans l'ensemble des zones U, AU, A et N sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, et des divers réseaux y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.*

Les secteurs soumis à Servitude d'Utilité Publique (SUP) d'implantation et de passage du gazoduc, tels que définis en annexe du PLU et rappelés au règlement graphique, sont soumis à des dispositions particulières :

- La bande de servitudes fortes est qualifiée de zone non aedificandi et non sylvandi. La largeur de cette bande ainsi que le détail des prescriptions sont définies dans les Servitudes d'Utilité Publique.
- Les bandes de servitudes d'utilité publique d'effet interdisent ou réglementent certaines occupations du sol. Le détail des prescriptions sont définies dans les Servitudes d'Utilité Publique.
- L'obligation d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées de nos ouvrages (Art. R. 555-30-1. - 1 issu du code de l'environnement, créé par le décret n°2017-1557 du 10 novembre 2017).

Dans tous les cas, toute construction devra respecter un recul de 6 m par rapport à l'axe de la canalisation de gaz.

### 1.2.5. Justification de l'identification des bâtiments pouvant changer de destination en zone agricole et en zone naturelle

---

Cette possibilité s'appuie sur le 2<sup>ème</sup> alinéa de l'article L151-11 2. du Code de l'urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

(...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

**La possibilité offerte de changer la destination d'un bâtiment est vu ici comme un outil pour faciliter la mise en valeur de constructions d'intérêt et éviter ainsi qu'elles tombent en ruine, faute d'usage.**

Des conditions sont introduites dans le règlement :

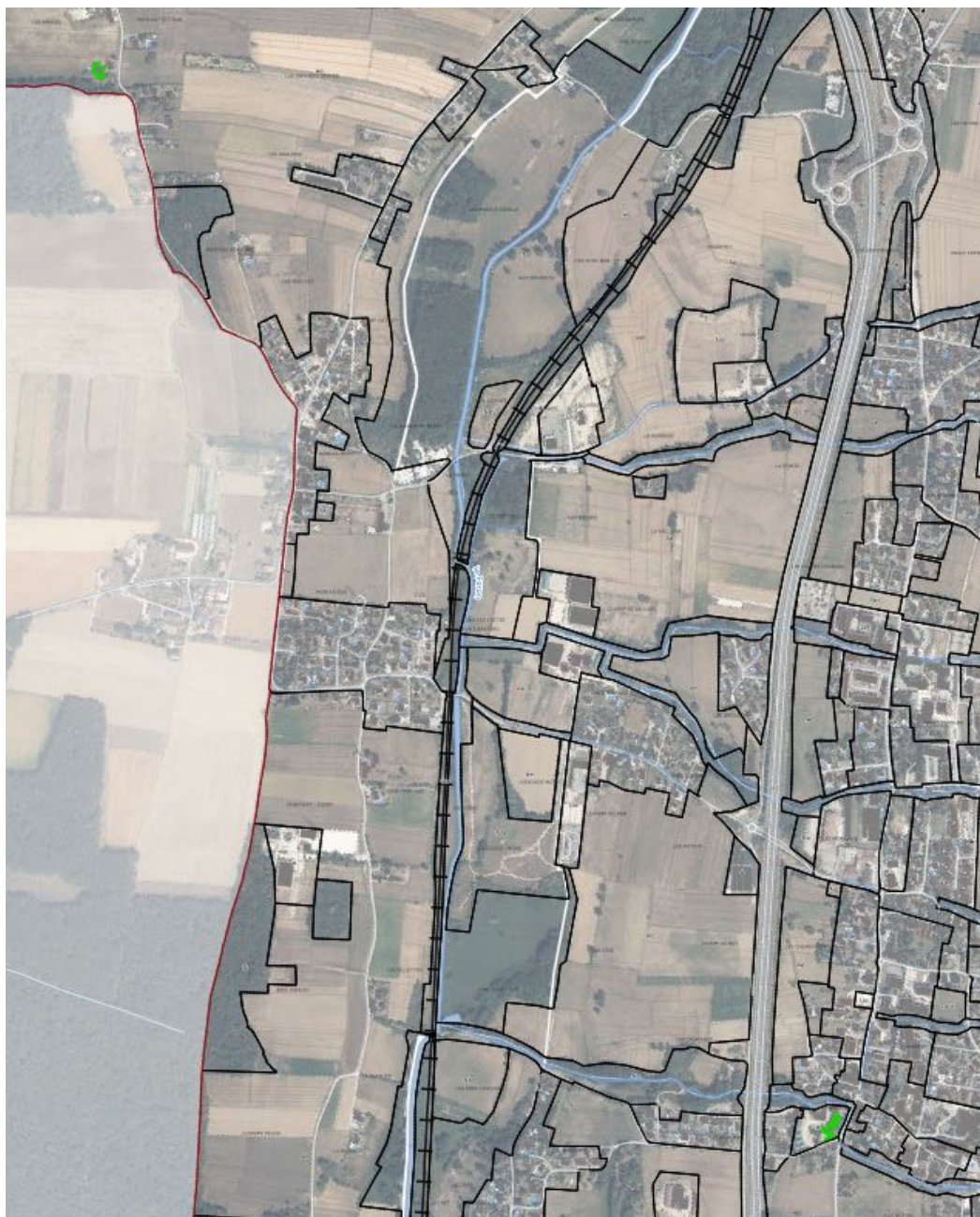
- qu'elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- que la construction ait été régulièrement édifiée.

De plus, il est rappelé que le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au moment de l'autorisation d'urbanisme.

Les sous-destinations autorisées sont :

- Le logement
- Les autres hébergements touristiques type gîtes, chambres d'hôtes

Le PLU repère **deux ensembles bâtis dans la zone A et aucun dans la zone N** comme pouvant changer de destination.

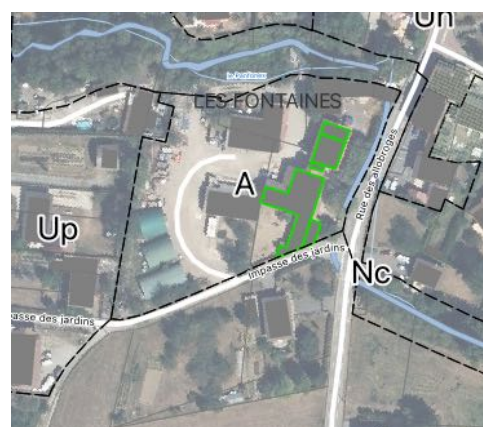


Deux sites sont repérés :

**1 / Un ensemble de bâtiments agricoles, situé aux Fontaines,** a été repéré comme pouvant changer de destination.

Notons que ce site était déjà repéré dans le PLU de 2016. Depuis 2016, ce site a connu un incendie qui a détruit une partie des bâtiments. Néanmoins au moment de l'arrêt projet, l'exploitation agricole continue d'utiliser le site pour sa fonction de stockage.

Toutefois, l'essentiel de l'activité se trouve dans des locaux dans la plaine (lieu-dit les Contamines).





Ferme des Fontaines- mars 2025 © Espaces et Mutations



Ferme des Fontaines- mars 2014 © Espaces et Mutations

**2 / Un ensemble de bâtiments agricoles, situé aux Arales,**  
a été repéré comme pouvant changer de destination.  
Ce site n'est plus utilisé et a perdu sa vocation agricole.  
Il existe un accès direct à la voie publique.  
Ce site n'était pas repéré dans le PLU de 2016.  
Depuis 2016, l'activité a cessé et le bâtiment pourrait être transformé en logements.



### 1.2.6. Justification des emplacements réservés et de leurs évolutions

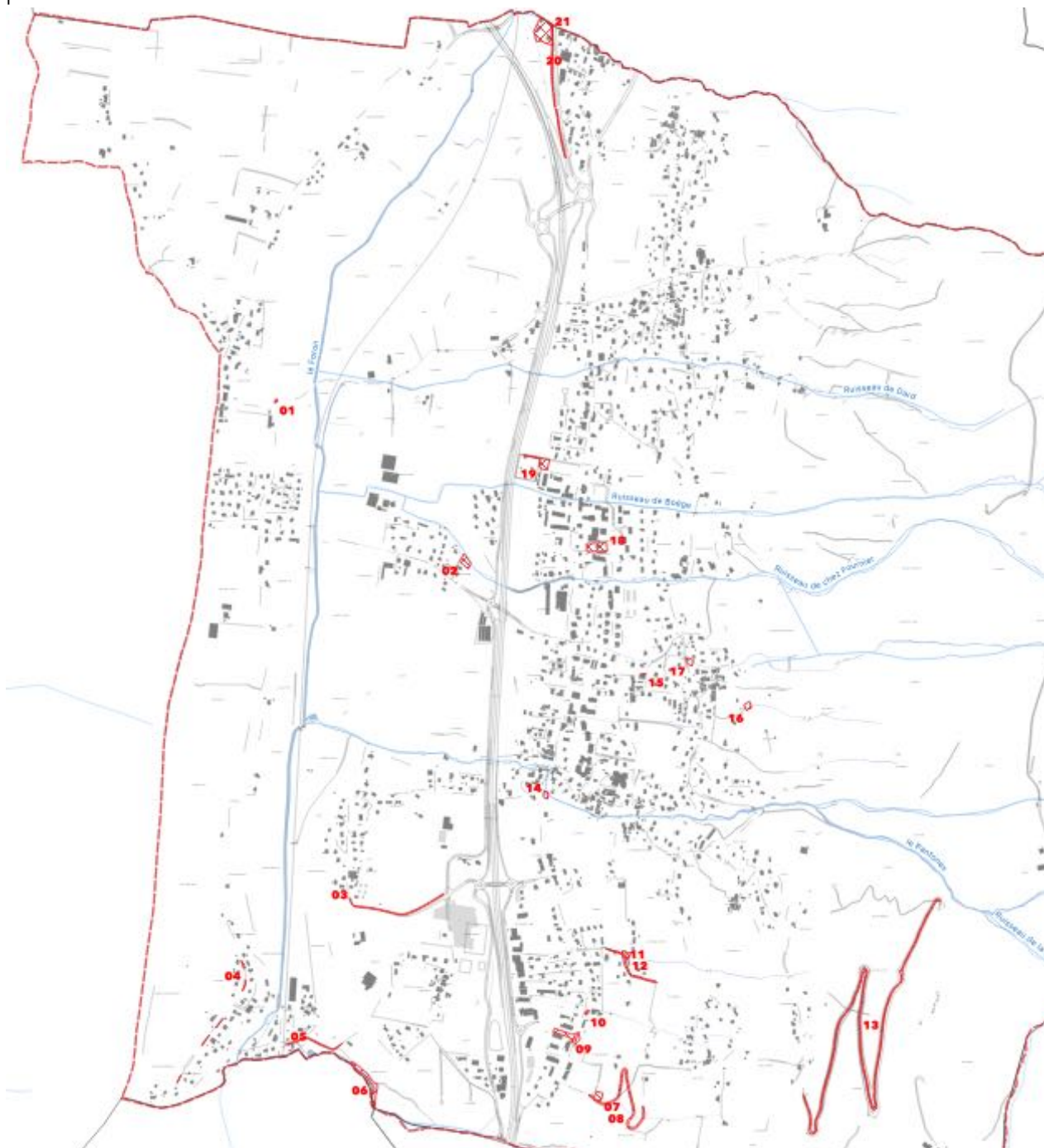
Le PLU de 2016 comprenait 6 emplacements réservés. Après une analyse de chacun, certains ont été conservés et d'autres modifiés ou supprimés. De nouveaux ont également été instaurés pour contribuer à l'atteinte des objectifs du PADD.

#### Évolutions des emplacements réservés du PLU de 2016 :

| N° | Objet                                                           | Justifications                                                                                                                                                                                                                                                                | Evolution      |
|----|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 1  | Aménagement Bassin d'orage ruisseau de Terret                   | Intervention faite par Annemasse agglomération.                                                                                                                                                                                                                               | Suppression    |
| 2  | Aménagement d'un parking                                        | Un parking et un point d'apport volontaire ont été aménagés sur la parcelle 3136. Le solde de l'ER est supprimé (parcelle 2693) pour préserver la trame agro-environnementale identifiée par le SCoT.                                                                         | Suppression    |
| 3  | Agrandissement du cimetière et aménagement d'un parking         | Cet ER a été réduit sur les parcelles 2701, 2709, 2715 ; en effet, l'évolution du cimetière ne nécessitera pas une telle surface. De plus la réduction de l'ER permet de préserver la trame agro-environnementale identifiée par le SCoT. Le solde de l'ER est devenu l'ER19. | Réduction      |
| 4  | Aménagement d'un parking dans le secteur de la douane de Moniaz | L'ER est supprimé. Le projet d'une aire de stationnement au passage de la douane n'est plus d'actualité.                                                                                                                                                                      | Suppression    |
| 5  | Aménagement d'un bac de rétention de matériaux solides          | Les travaux n'ont pas encore été réalisés ni par l'agglomération ni pas le SM3A. L'ER devient l'ER2.                                                                                                                                                                          | Maintien       |
| 6  | Aménagement Bassin d'orage ruisseau de Merdasson                | Intervention faite par le SM3A                                                                                                                                                                                                                                                | Suppression    |
| 7  | Aménagement d'un bassin d'orage sur le Merdasson                | Les travaux n'ont pas encore été réalisés. L'enjeu reste d'actualité. L'ER devient l'ER17.                                                                                                                                                                                    | Maintien       |
| 8  | Aménagement d'un bassin d'orage sur le Méran.                   | Les travaux n'ont pas encore été réalisés. L'enjeu reste d'actualité. L'ER devient l'ER16.                                                                                                                                                                                    | Maintien       |
| 9  | Chemin piétonnier de 4m de largeur                              | Le cheminement piéton est possible sur la parcelle 297 qui appartient à la commune, mais butte sur la parcelle privée n°295. L'ER doit être maintenu pour faire aboutir ce parcours piéton. Il devient l'ER15.                                                                | Maintien       |
| 10 | Aménagement Entonnement d'ouvrage sur le ruisseau du Méran      | Intervention faite par le SM3A. l'ER peut être supprimé.                                                                                                                                                                                                                      | Suppression    |
| 11 | Aménagement d'un bassin de rétention de matériaux solides       | L'ER devient l'ER14.<br>Ces aménagements restent nécessaires pour sécuriser le secteur.                                                                                                                                                                                       | Maintien       |
| 12 | Aménagement d'un bassin d'orage sur le ruisseau de La Courbe    | Cet ER reste l'ER12.<br>Ces aménagements restent nécessaires pour sécuriser le secteur.                                                                                                                                                                                       | Maintien       |
| 13 | Création d'un rond-point                                        | L'ER reste nécessaire pour achever l'aménagement de la zone des Vouards et organiser sa desserte. L'ER est prolongé                                                                                                                                                           | Agrandissement |

|    |                                                         |                                                                                                    |             |
|----|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
|    |                                                         | jusqu'à la voie de desserte interne de la zone. Il devient l'ER9.                                  |             |
| 14 | Aménagement d'un bassin d'orage sur le ruisseau du Crêt | L'ER devient l'ER7.<br>Ces aménagements restent nécessaires pour sécuriser le secteur.             | Maintien    |
| 15 | Aménagement d'une plage de dépôt sur la Chandouze       | L'ER devient l'ER6.<br>Ces aménagements restent nécessaires pour sécuriser le secteur.             | Maintien    |
| 16 | Élargissement de la rue de la Colombe                   | Dans la mesure où la zone 1AU de Baudin sud a été rendue à la zone A ; l'ER n'est plus nécessaire. | Suppression |

D'autres emplacements réservés ont été ajoutés pour s'adapter aux besoins et projets du territoire. Ils sont présentés ci-dessous.



*Les emplacements réservés*

**Le PLU détermine 21 emplacements réservés répartis comme suit :**

| Thème des <b>Emplacements Réservés (ER)</b>   | Nb d' <b>Emplacements Réservés (ER)</b> concernés | N° des ER concernés          |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|
| Gestion des déchets                           | 2                                                 | ER10 et 1                    |
| Équipements                                   | 3                                                 | ER 18, 19 et 21              |
| Modes actifs                                  | 4                                                 | ER 3, 5, 15 et 20            |
| Régularisation de voiries                     | 4                                                 | ER 4, 8, 11 et 13            |
| Voirie                                        | 1                                                 | ER 9                         |
| Gestions des risques naturels /eaux pluviales | 7                                                 | ER 2, 6, 7, 12, 14, 16 et 17 |
| <b>Total général</b>                          | <b>21</b>                                         |                              |

#### **Emplacements Réservés (ER) pour la gestion des déchets**

| N°ER      | Désignation des opérations              | Bénéficiaire | Surface (m <sup>2</sup> ) | Statut  | N°ER PLU 2016 |
|-----------|-----------------------------------------|--------------|---------------------------|---------|---------------|
| <b>10</b> | Création d'un point d'apport volontaire | Commune      | 120                       | Nouveau |               |
| <b>1</b>  | Création d'un point d'apport volontaire | Commune      | 83                        | Nouveau |               |

Ces 2 emplacements réservés sont dédiés à l'implantation de nouveau points d'apport volontaire pour les déchets. Ils viendront compléter les dispositifs existants. Ils s'inscrivent dans l'orientation générale n°6 de l'axe 2 du PADD « accompagner la qualité du cadre de vie, la fonctionnalité et la qualité des services, y compris les communications numériques ».

#### **Emplacements Réservés (ER) pour les équipements**

| N°ER      | Désignation des opérations                                                                                                                                    | Bénéficiaire | Surface (m <sup>2</sup> ) | Statut    | N°ER PLU 2016 |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|---------------------------|-----------|---------------|
| <b>18</b> | Extension des équipements communaux (scolaire, périscolaires, sociaux)<br> | Commune      | 1719                      | Nouveau   |               |
| <b>19</b> | Extension du cimetière et aménagement des stationnements<br>               | Commune      | 1046                      | Réduction | ER3           |

|    |                                                                                                                                     |         |      |         |  |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|---------|--|
| 21 | Aménagement d'équipements publics ou d'intérêt collectif, notamment des équipements sociaux, médicaux, paramédicaux, médico-sociaux | Commune | 3852 | Nouveau |  |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|---------|--|



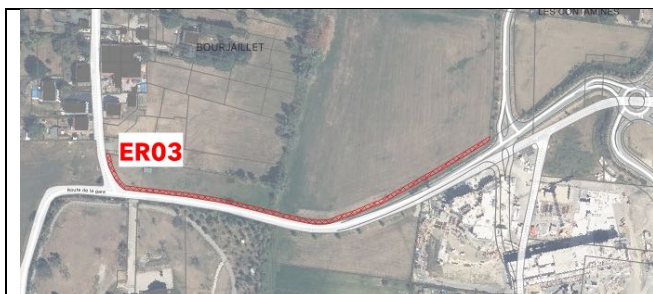
**L'ER18** permettra l'extension du groupe scolaire ou les équipements connexes au fonctionnement du groupe scolaire. Il se situe en continuité du groupe scolaire existant.

**L'ER19** a été fortement réduit par rapport au PLU de 2016 ; la commune maintient une partie de l'ER pour pouvoir faire face dans l'avenir à des besoins d'extension du cimetière ou du stationnement associé. Du fait de la localisation dans le centre bourg ; ces stationnements pourraient avoir plusieurs usages.

**L'ER21** est prévu sur des terrain privés, coupés par des habitations. Ces terrains se situent face au foyer d'accueil médical de Machilly. Il a été évoqué durant les études du PLU la nécessité de prévoir des structures d'accueil pour personnes en situation de handicap vieillissantes. Cet emplacement pourrait être adapté puisque situé entre le FAM de Machilly et la zone de promenade FAM située sur Saint-Cergues. Concernant l'ER21, un tampon d'environ 5 mètres au nord de l'ER est concerné par de l'aléa fort torrentiel ; il conviendra de tenir compte de cette contrainte lors des projets couvrant cet ER.

#### **Emplacements Réservés (ER) pour réaliser de modes actifs**

| N°ER | Désignation des opérations                                                             | Bénéficiaire | Surface (m²) | Statut   | N°ER PLU 2016 |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------|---------------|
| 3    | Aménagement d'un itinéraire en mode actif entre Bourjaillet et le collège              | Commune      | 1017         | Nouveau  |               |
| 5    | Aménagement d'un itinéraire en mode actif et sécurisation du carrefour                 | Commune      | 622          | Nouveau  |               |
| 15   | Chemin piétonnier de 4m de largeur                                                     | Commune      | 57           | Maintien | ER9           |
| 20   | Aménagement d'un itinéraire en mode actif entre le giratoire des Framboises et Bussioz | Commune      | 1305         | Nouveau  |               |



**L'ER3** permettra de sécuriser les déplacements en mode actif entre le hameau de Bourjaillet et le collège, facilitant ainsi l'arrivée des collégiens de toute une partie de la commune par des modes actifs.



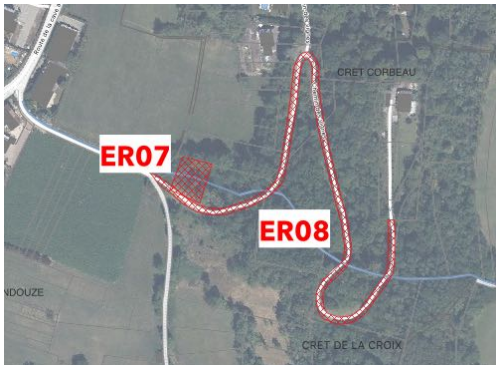
**L'ER5** prend place à la Californie. Il permet de sécuriser le débouché du chemin de la Vy du Puits sur la route de la Gare et d'aménager un espace dédié aux modes actifs.

|                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <p><b>L'ER15</b>, qui était déjà existant dans le PLU de 2016 permettra de relier en mode actif déconnectés le haut de la Rue de l'Archet avec le clos des Écoliers et rejoindre ainsi le pôle d'équipement du centre bourg. Seul le débouché de ce passage sur la route de l'Archet nécessite un ER ; la partie Ouest est déjà propriété communale.</p> |
|  | <p><b>L'ER20</b> permettra la réalisation de la liaison cyclable Machilly - Saint-Cergues, en particulier la section Giratoire des Framboises - gare de Machilly qui est une portion très dangereuse pour les piétons et cycles.</p>                                                                                                                     |

Ces emplacements réservés s'inscrivent dans l'orientation générale n°6 de l'axe 1 du PADD « Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives ».

#### **Emplacements Réservés (ER) pour la régularisation de voiries**

| N°ER | Désignation des opérations                                       | Bénéficiaire | Surface (m²) | Statut  | N°ER PLU 2016 |
|------|------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------|---------------|
| 4    | Régularisation du chemin des Corbeilles dans la voirie communale | Commune      | 396          | Nouveau |               |

|    |                                                                                                                                                         |         |      |         |  |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|---------|--|
|    |                                                                        |         |      |         |  |
| 8  | Régularisation du chemin des Vignes dans la voirie communale<br>      | Commune | 2540 | Nouveau |  |
| 11 | Régularisation du chemin des Cerisiers dans la voirie communale<br>  | Commune | 988  | Nouveau |  |
| 13 | Régularisation de la route de Montauban dans la voirie communale<br> | Commune | 6930 | Nouveau |  |

Ces 4 emplacements réservés ont été définis pour acter la régularisation de voies ouvertes à la circulation publique dans le domaine public communal.

**Emplacements Réservés (ER) pour la gestion des risques/ eaux pluviales**

| N°ER      | Désignation des opérations                                   | Bénéficiaire | Surface (m²) | Statut   | N°ER PLU 2016 |
|-----------|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------|---------------|
| <b>2</b>  | Aménagement d'un bac de rétention de matériaux solides       | Commune      | 867          | Maintien | ER5           |
| <b>6</b>  | Aménagement d'une plage de dépôt sur la Chandouze            | Commune      | 1577         | Maintien | ER15          |
| <b>7</b>  | Aménagement d'un bassin d'orage sur le ruisseau du Crêt      | Commune      | 636          | Maintien | ER14          |
| <b>12</b> | Aménagement d'un bassin d'orage sur le ruisseau de La Courbe | Commune      | 470          | Maintien | ER12          |
| <b>14</b> | Aménagement d'un bassin de rétention de matériaux solides    | Commune      | 311          | Maintien | ER11          |
| <b>16</b> | Aménagement d'un bassin d'orage sur le Méran                 | Commune      | 402          | Maintien | ER8           |
| <b>17</b> | Aménagement d'un bassin d'orage sur le Merdasson             | Commune      | 424          | Maintien | ER7           |

L'ensemble de ces emplacements réservés sont repris du PLU de 2016 ; le SM3A en charge de la gestion des cours d'eau et de la politique GEMAPI n'a pas eu la possibilité de réaliser les travaux.

Ces emplacements réservés s'inscrivent dans l'orientation générale n°3 de l'axe 1 « Maîtriser et réduire les sources de pollutions et de nuisances » et dans l'orientation générale n°4 de l'axe 1 « Prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire et des populations aux risques naturels et technologiques ».

**Emplacements Réservés (ER) pour aménagement de voiries**

| N°ER     | Désignation des opérations                                                                                      | Bénéficiaire | Surface (m²) | Statut         | N°ER PLU 2016 |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|----------------|---------------|
| <b>9</b> | Création d'un rond-point<br> | Commune      | 1257         | Agrandissement | ER13          |

**L'ER9** a été déterminé au PLU de 2016 pour permettre la desserte de la zone des Vouards depuis la route de la Cave aux Fées.

La voie de desserte interne de la zone est réalisée, puisque la zone est entièrement urbanisée. Toutefois ce bouclage de voirie n'est pas encore possible, faute de maîtrise du foncier.

Cet emplacement réservé s'inscrit dans l'orientation générale n°6 de l'axe 1 du PADD « Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives ».

**L'ensemble de ces emplacements réservés est inscrit sur le règlement graphique du PLU.**

Pour information, le Département demande à être consulté :

- préalablement à l'aménagement des emplacements réservés au bénéfice de la commune qui jouxtent une route départementale, notamment pour des questions d'accès et/ou de sécurité.
- dès la phase projet pour les emplacements réservés situés à proximité des RD

### I.2.7. Justification des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)

Le terme STECAL signifie Secteur de Taille et Capacité d'Accueil Limité. Ils sont régis par l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme qui dispose que :

*Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités dans lesquels peuvent être autorisés :*

*1° Des constructions ;*

*2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;*

*3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.*

*Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.*

*Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.*

*Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.*

*Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.*

Au sein des zones agricoles (zones A) et naturelles (zones N), les STECAL ont été arrêtés sur les sites qui comprennent des constructions isolées en zone A ou N et qui ne correspondent pas à des logements. Cela permet aux constructions d'évoluer et notamment de pouvoir réaliser des extensions ou des annexes qui ne sont pas admises par nature dans la zone A ou N.

Le PLU prévoit **6 STECAL** répartis sur la commune, qui correspondent à différentes occupations du sol :

- **STECAL 1 :** STECAL permettant l'évolution d'une activité existante.
- **STECAL 2 :** STECAL permettant l'implantation et l'évolution d'une entreprise de services.
- **STECAL 3 :** STECAL permettant l'évolution du foyer de la fondation Cognac Jay.
- **STECAL 4 :** STECAL dédié à l'accueil d'un terrain familial de sédentarisation des gens du voyage.
- **STECAL 5 à 6 :** STECAL dédiés aux terrains familiaux privés existant des gens du voyage.



**STECAL 1**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nom du STECAL</b>       | <b>STECAL 1</b> : STECAL permettant l'évolution d'une activité existante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Destination admises</b> | <p><u>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</u><br/>Sont seules autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles et extensions des constructions à usage d'activité existante dans la mesure où les extensions envisagées restent compatibles avec les équipements et services existants (réseaux AEP, voiries, électricité, ...). Il s'agit à la fois d'extensions horizontales et/ou de surélévation (dans la limite des règles édictée à l'article A4).</li> <li>- Les annexes aux constructions à usage d'activité existante, dans l'emprise du STECAL et dans la limite d'une superficie cumulée des annexes de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve du respect de l'article A 4-5.</li> </ul> |
| <b>Surface STECAL</b>      | 2393 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Emprise au sol</b>      | <p>L'emprise au sol totale cumulée des constructions (y compris annexes et extensions) devra être inférieure à 660 m<sup>2</sup>.<br/>(emprise existante : 421+55+15+54 = 545 m<sup>2</sup> et permettre une extension de 20% soit environ 115 m<sup>2</sup>)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Hauteur</b>             | La hauteur ne devra pas être supérieure à celle du bâtiment existant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Justifications</b>      | <p>Le STECAL 1 couvre un garage automobile existant, regroupant l'atelier et le logement de fonction. Cette activité est installée depuis de nombreuses années. Le STECAL permet d'autoriser une extension mesurée (à hauteur de 20% de l'emprise au sol existante et des annexes dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol). Les extensions devront respecter la hauteur des constructions existantes et ne pas dépasser cette hauteur.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Extrait de plan</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

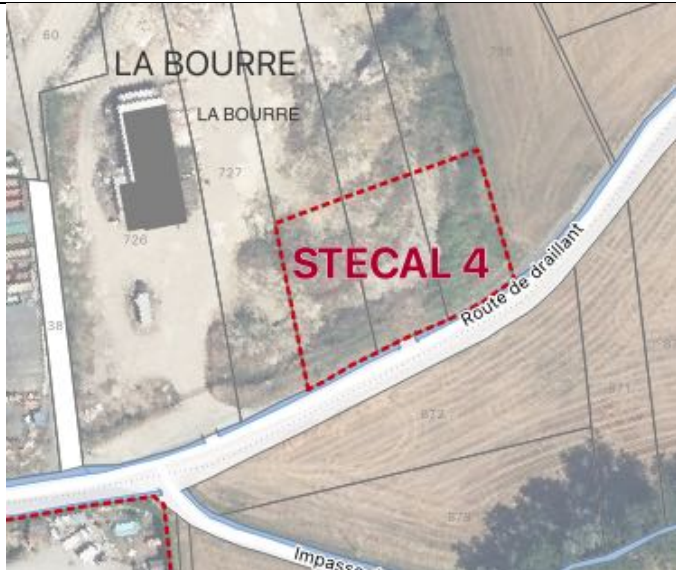
**STECAL 2**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nom du STECAL</b>       | <b>STECAL 2</b> : STECAL permettant l'implantation et l'évolution d'une entreprise de services.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Destination admises</b> | <p>Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle :</p> <p>Sont seules autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles et extensions des constructions à usage d'activité existante dans la mesure où les extensions envisagées restent compatibles avec les équipements et services existants (réseaux AEP, voiries, électricité, ...). Il s'agit à la fois d'extensions horizontales et/ou de surélévation (dans la limite des règles édictées à l'article A4).</li> </ul> <p>Les annexes aux constructions à usage d'activité existante, dans l'emprise du STECAL et dans la limite d'une superficie cumulée des annexes de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve du respect de l'article A 4-5. .</p> |
| <b>Surface STECAL</b>      | 1263 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Emprise au sol</b>      | <p>L'emprise au sol totale cumulée des constructions (y compris annexes et extensions) devra être inférieure à 300 m<sup>2</sup>.</p> <p>(emprise existante : 0 m<sup>2</sup>)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Hauteur</b>             | La hauteur des constructions est limitée à 6,5 m sur la sablière du mur ou à l'acrotère et à 9 m au faîtage ou à l'acrotère de l'attique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Justifications</b>      | <p>Dans l'emprise du STECAL 2, il n'existe actuellement aucun bâtiment mais une entreprise de paysage entrepose des végétaux et du matériel. Ce site se situe à côté du STECAL 1 et dans le secteur du hameau de Moniaz.</p> <p>Le STECAL offre la possibilité de réaliser une construction à hauteur de 300 m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol, totale et cumulée (c'est-à-dire, y compris les annexes). Cela équivaut à un CES de 0,23.</p> <p>En termes de hauteur les constructions n'excéderont pas 6,5 m sur la sablière, soit un rez-de-chaussée et un niveau.</p>                                                                                                                                                                                             |
| <b>Extrait de plan</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

**STECAL 3**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nom du STECAL</b>       | <b>STECAL 3</b> : STECAL permettant l'évolution du foyer de la fondation Cognac Jay.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Destination admises</b> | <p><u>Hébergements</u> :</p> <p>Sont seules autorisées les évolutions du site d'hébergement existant accueillant une maison d'enfants à caractère social : constructions nouvelles, extensions, constructions d'annexes.</p> <p><u>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</u> :</p> <p>Sont seules autorisées les évolutions du site d'hébergement existant accueillant une maison d'enfants à caractère social :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions nouvelles.</li> <li>- Les extensions des constructions existantes.</li> <li>- Les annexes aux constructions à usage d'activité existantes, dans l'emprise du STECAL et dans la limite d'une superficie cumulée des annexes de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</li> </ul> |
| <b>Surface STECAL</b>      | 3028 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Emprise au sol</b>      | <p>L'emprise au sol totale cumulée des constructions (y compris annexes et extensions) devra être inférieure à 320 m<sup>2</sup>.</p> <p>(emprise existante : 196+7+62 = 265 m<sup>2</sup> et permettre une extension de 20% soit environ 55 m<sup>2</sup>)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Hauteur</b>             | La hauteur des constructions est limitée à 6,5 m sur la sablière du mur ou à l'acrotère et à 9 m au faîtage ou à l'acrotère de l'attique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Justifications</b>      | <p>Il s'agit d'une maison individuelle qui a été rénovée par la fondation Cognac Jay et qui l'a transformé en maison d'enfants à caractère social ; cette maison accueille une petite dizaine de jeunes qui doivent être éloignés de leurs familles.</p> <p>S'agissant d'une structure d'hébergement et non de logements, un STECAL est requis pour permettre les évolutions de ce site : extension ou annexe. Le périmètre a été tracé sur l'emprise du terrain d'agrément.</p> <p>Les règles permettent l'équivalent d'une extension mesurée (+20%) de l'emprise au sol et la construction d'annexes.</p> <p>La règle de hauteur retenue est celle de la zone Up, qui est la zone U la plus proche.</p>                                                                         |
| <b>Extrait de plan</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

**STECAL 4**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nom du STECAL</b>       | <b>STECAL 4</b> : STECAL dédié à l'accueil d'un terrain familial de sédentarisation des gens du voyage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Destination admises</b> | <u>Logements</u> :<br>Sont seules autorisées, après avis de la CDPENAF, les constructions et installations liées à l'habitat des gens du voyage dans le cadre de l'aménagement de terrains familiaux (privés ou public).                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Surface STECAL</b>      | 1791 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Emprise au sol</b>      | L'emprise au sol totale cumulée des constructions (y compris annexes et extensions) devra être inférieure à 300 m <sup>2</sup> .<br>(emprise existante : 0 m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Hauteur</b>             | La hauteur des constructions est limitée à un niveau, soit 3,50 m sur la sablière ou à l'acrotère.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Justifications</b>      | Ce STECAL permettra la réalisation de terrain familial de sédentarisation des gens du voyage. Le projet est porté par Annemasse agglo, qui souhaite pouvoir accueillir 4 familles dans ce site.<br>Il s'agit donc de pouvoir accueillir 4 caravanes et pouvoir réaliser des blocs sanitaires. Une emprise au sol des constructions limitée à 300 m <sup>2</sup> semble donc suffisante.<br>En termes de hauteur, les constructions ne dépasseront pas 1 niveau (rez-de-chaussée). |
| <b>Extrait de plan</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

**STECAL 5 à 6**

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nom du STECAL</b>       | <b>STECAL 5 à 6</b> : STECAL dédiés aux terrains familiaux privés existant des gens du voyage.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Destination admises</b> | <p><u>Logements</u> :</p> <p>Sont seules autorisées, après avis de la CDPENAF, les constructions et installations liées à l'habitat des gens du voyage dans le cadre de l'aménagement de terrains familiaux (privés ou public).</p> <p>Les aménagements autorisés devront être réalisés hors du secteur affecté par le Plan de Prévention des Risques.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Surface STECAL</b>      | <p>STECAL 5 : 2628 m<sup>2</sup></p> <p>STECAL 6 : 2405 m<sup>2</sup></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Emprise au sol</b>      | L'emprise au sol totale cumulée des constructions (y compris annexes existantes) ne pourra pas excéder l'emprise au sol des constructions existantes en 2023 (selon orthophotographie IGN). Il n'est pas admis d'extension.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Hauteur</b>             | La hauteur des constructions est limitée à un niveau, soit 3,50 m sur la sablière ou à l'acrotère.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Justifications</b>      | <p>Ces 2 STECAL correspondent à ces terrains familiaux privés des gens du voyage. Ces terrains sont existants et occupés.</p> <p>Les emprises des secteurs définies dans le PLU de 2016 ont été maintenues pour les 2 sites.</p> <p>Le règlement n'admet de nouvelles constructions dans la mesure où des évolutions ont été apportées depuis 2016 sans avoir toutes été autorisées.</p> <p>Le PLU ne donne donc pas de nouveaux droits mais acte les situations constatées.</p> <p>Le STECAL n°6 est pour moitié impacté par la zone rouge du PPR. Sur l'emprise en question, aucun aménagement ni construction ne sera possible ; ainsi le règlement du STECAL rappelle cette contrainte.</p> |
| <b>Extrait de plan</b>     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

### 1.2.8. Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°5 du PLU) sont opposables aux tiers : elles s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité. C'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit, sans obligation de conformité contrairement aux dispositions du règlement.

Le PLU a mis en place 17 orientations d'aménagement et de programmation : 15 OAP sectorielles et 2 OAP thématiques.

#### 1. Cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de mettre en œuvre plusieurs actions retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). En effet, ces orientations d'aménagement et de programmation ont pour but :

- d'organiser le renouvellement urbain dans le pôle préférentiel de densification, en intégrant une part de logement social,
- d'organiser la production de logements, notamment de logements sociaux,
- d'organiser la densification des gisements stratégiques dans l'espace préférentiel de densification (centre bourg et Bussioz),
- d'assurer le maintien de la programmation des OAP du PLU de 2016 faisant l'objet d'autorisation d'urbanisme en cours de validité,
- d'assurer la prise en compte de la trame verte, bleue et noire, notamment en milieu urbain
- de définir des prescriptions en matière de climat et d'énergie.

| OAP                | Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OAP n°1            | <p>Cette OAP vise à encadrer le renouvellement urbain dans l'espace préférentiel de densification du centre bourg, en définissant des hauteurs, des implantations, des principes de maillages...</p> <p>Il est rappelé que l'OAP est pour partie concernée par le périmètre de protection des abords des monuments historiques de la Croix de Mission du 18<sup>ème</sup> siècle. Le service de l'UDAP devra être associé aux projets qui émergeront, dès la phase avant-projet.</p> <p>Cette OAP répond aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et mettre en scène les espaces et sites paysagers structurants et caractéristiques de Saint-Cergues</li> <li>- Améliorer la qualité de l'espace public et plus généralement des espaces ouverts au public</li> <li>- Valoriser et poursuivre la structuration urbaine</li> <li>- Conforter le centre-bourg</li> </ul> |
| OAP n°2<br>OAP n°5 | <p>Ces OAP sont en totalité ou pour partie réalisées (dans le cadre de l'application du PLU de 2016), mais sont maintenues pour assurer le maintien de leur programmation dans le temps.</p> <p><b>L'OAP n°2 Pommi</b> fait l'objet d'un PC en cours de validité mais les travaux n'ont pas débuté au moment de l'arrêt projet. L'OAP du PLU de 2016 est maintenue avec l'intégration de la règle de mixité sociale actualisée.</p> <p><b>L'OAP n°5 Les Cots - Bas coteau</b> était programmée en 3 tranches :</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- la tranche A a été réalisée et entièrement construite. La tranche A est désormais sortie de l'OAP et classé en zone Ub.</li> <li>- La tranche B fait l'objet d'un permis de construire en cours de validité dont les travaux n'ont pas débuté au moment de l'arrêt projet.</li> <li>- La tranche C n'est concernée par aucun projet à ce jour.</li> </ul> <p>L'OAP n°5 est donc maintenue pour les tranches B et C ; elle intègre les nouvelles prescriptions en matière de mixité sociale.</p> <p>Pour cette OAP n°5, il est rappelé que les prescriptions du PPR devront être respectées.</p> <p>Ces OAP répondent notamment aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produire des logements sociaux sur le territoire pour offrir un parc décent et adapté à la population.</li> <li>- 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).</li> <li>- Produire une part importante de logements dans les secteurs préférentiels.</li> <li>- Mieux optimiser le foncier constructible dans l'enveloppe urbaine.</li> <li>- Traiter systématiquement les enjeux de mobilités active dans les projets importants.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                   |
| OAP n°3<br>OAP n°8<br>OAP n°11 | <p>Ces OAP se situent sur du foncier en division parcellaire.</p> <p>Elles répondent aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produire des logements sociaux sur le territoire pour offrir un parc décent et adapté à la population.</li> <li>- 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).</li> <li>- Produire une part importante de logements dans les secteurs préférentiels.</li> <li>- Mieux optimiser le foncier constructible dans l'enveloppe urbaine.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| OAP n°4<br>OAP n°7<br>OAP n°9  | <p>Ces OAP se situent sur du foncier en renouvellement urbain</p> <p>L'OAP 4 se situe sur une maison individuelle et son terrain d'agrément ; ce foncier est porté par l'EPF74 pour le compte de la commune.</p> <p>L'OAP 7 se trouve sur le tènement de l'ancienne poste ; propriété communale. L'OAP 7 recevra des logements sociaux et peut admettre commerces, locaux associatifs et/ou salles de réunion en rez-de-chaussée du projet.</p> <p>L'OAP 9 couvre un ancien site agricole qui n'a pas vocation à se développer sur place. L'exploitation utilise d'autres locaux plus fonctionnels dans la plaine. L'OAP 9 est conditionnée à la renaturation d'un secteur dégradé avec réalisation d'espaces verts de pleine terre, la plantation d'arbres et arbustes et l'interdiction de matériaux et d'objets de toutes natures.</p> <p>Elles répondent aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produire des logements sociaux sur le territoire pour offrir un parc décent et adapté à la population.</li> <li>- 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).</li> <li>- Produire une part importante de logements dans les secteurs préférentiels.</li> <li>- Le développement résidentiel à partir du renouvellement du tissu urbain : une priorité pour l'attractivité de la commune.</li> <li>- Et pour l'OAP 7 : Anticiper les besoins et prévoir la création de nouveaux</li> </ul> |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | équipements publics pour accompagner la croissance démographique, à proximité des équipements existants pour favoriser leur accessibilité                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| OAP n°6  | <p>Cette OAP est en partie réalisée (dans le cadre de l'application du PLU de 2016), mais elle est maintenue pour assurer le maintien de sa programmation dans le temps. Elle répond aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produire des logements sociaux sur le territoire pour offrir un parc décent et adapté à la population.</li> <li>- 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).</li> <li>- Contribuer au maintien de l'équilibre de la structure sociale et générationnelle de la commune en admettant également une part de logements individuels de qualité pour répondre à une demande existante sur le territoire communal.</li> <li>- Permettre l'évolution du tissu pavillonnaire existant, en cohérence avec le scénario de développement maîtrisé et les principes de qualité urbaine et paysagère.</li> <li>- Les secteurs en foncier nu en prolongement de l'enveloppe urbaine.</li> </ul> <p>Pour cette OAP, il est rappelé que les prescriptions du PPR devront être respectées.</p>                                                                                                                        |
| OAP n°10 | <p>Cette vaste OAP couvre le secteur majeur et prioritaire d'accueil de logements pour la durée du présent PLU, par le biais d'une opération de renouvellement urbain. L'OAP couvre à la fois le site des ex-chalets Tardy et les serres d'une exploitation horticole.</p> <p>Cette OAP répond aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produire des logements sociaux sur le territoire pour offrir un parc décent et adapté à la population.</li> <li>- Produire une part importante de logements dans les secteurs préférentiels.</li> <li>- 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).</li> <li>- Le développement résidentiel à partir du renouvellement du tissu urbain : une priorité pour l'attractivité de la commune.</li> <li>- Définir une armature urbaine cohérente et structurée.</li> <li>- Permettre la réutilisation des anciens sites pollués après dépollution.</li> <li>- Favoriser la 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.</li> </ul> |
| OAP n°12 | <p>Cette OAP vise à encadrer la réalisation de logements et de logements sociaux en périphérie et en assurant leur bonne inscription dans la trame urbaine. Cette OAP répondent aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produire des logements sociaux sur le territoire pour offrir un parc décent et adapté à la population.</li> <li>- Mieux optimiser le foncier constructible dans l'enveloppe urbaine</li> <li>- Adapter le développement urbain en fonction des secteurs géographiques de la commune : Permettre une transition apaisée des formes urbaines aux abords des secteurs de développement préférentiels et des projets urbains structurants</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| OAP n°13 | <p>Cette OAP se situe sur du foncier en dent creuse dans le secteur de Bussioz, secteur préférentiel de densification. Elle répond aux actions suivantes du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Produire des logements sociaux sur le territoire pour offrir un parc décent et adapté à la population.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diversifier l'offre de logements en termes de typologie (T1, T2, T3...), de formes urbaines (logement collectif, intermédiaire, maisons individuelles, accolées, ...)</li> <li>- Produire une part importante de logements dans les secteurs préférentiels.</li> <li>- Mieux optimiser le foncier constructible dans l'enveloppe urbaine.</li> </ul>                                                                          |
| OAP n°14 | <p>Cette OAP traduit directement l'orientation 1 « Conserver un tissu d'activités diversifiées et créateur d'emplois » de l'Axe 3 du PADD : « Promouvoir le rayonnement économique de Saint-Cergues ».</p> <p>Les orientations d'aménagement portent sur l'organisation des accès sur la voirie publique, dans une optique de sécurité et sur la remise en état de la périphérie du site suite au dépôt de matériaux.</p>                                              |
| OAP n°15 | <p>Cette OAP traduit directement l'orientation 1 « Conserver un tissu d'activités diversifiées et créateur d'emplois » de l'Axe 3 du PADD : « Promouvoir le rayonnement économique de Saint-Cergues ».</p> <p>Les orientations d'aménagement portent sur l'organisation des accès sur la voirie publique, dans une optique de sécurité, sur l'intégration paysagère du projet et sur la prise en compte des enjeux environnementaux (proximité d'une zone humide).</p> |

Les OAP intègrent un échéancier d'ouverture à l'urbanisation :

Les OAP 3 - rue de l'Archet Haut, OAP 8 - rue des Allobroges centre, OAP 9 - La Ferme et OAP 11 - rue des Allobroges voient leurs ouvertures à l'urbanisation différée à partir de 2029 (soit approbation + 3 ans), pour respecter la programmation dans le temps de la production de logements.

Il n'y a pas lieu de programmer les OAP au regard de la consommation d'espace voulu par la loi Climat et Résilience car le bilan ENAF est inférieur au plafond admissible pour la commune.

| OAP thématique                                                      | Cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OAP thématique A<br>« Climat et Énergie »                           | Cette OAP est directement issue de l'orientation générale n°1 de l'axe 1 du PADD : « Une position anticipatrice sur la question de la durabilité des ressources naturelles et des énergies (foncier, ressource en eau, énergies) ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| OAP thématique B<br>« Milieux naturels et continuités écologiques » | <p>Cette OAP est directement issue de l'orientation générale n°1 de l'axe 1 du PADD : « <i>Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue</i> ».</p> <p>La 2<sup>de</sup> partie de l'OAP dédiée à la nature en milieu urbain répond à des actions plus précises de l'orientation 1 du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renforcer la « nature de proximité</li> <li>- Pour maintenir la biodiversité, compléter la trame verte et bleue, au niveau des espaces urbanisés et valoriser la nature en ville</li> </ul> |

## 2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

La commune a souhaité porter une attention particulière au développement de l'urbanisation, dans une logique de développement durable, de structuration et d'économie du foncier agricole et de compatibilité avec les objectifs de diversification de l'offre de logements annoncés au PADD. Il s'agit également de définir l'application du PLH 2023-2029.

Le PLU contient au total **15 OAP sectorielles** correspondant à des secteurs à projet sur lesquels des grandes orientations d'aménagement sont définies et doivent être prises en compte dans les aménagements.

Les 15 OAP sectorielles sont réparties dans le territoire comme le montre la carte ci-contre.

Les OAP ont été établies en concertation étroite avec la commune avec comme guide la nécessité d'une compatibilité avec le PADD et la volonté forte de la commune de favoriser la production de logements pour l'accueil d'une population diversifiée sur la commune.

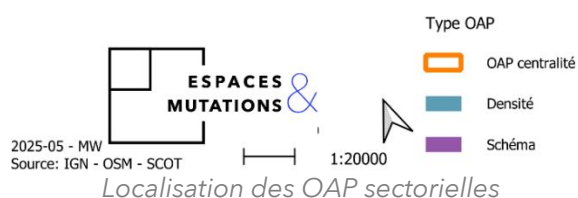
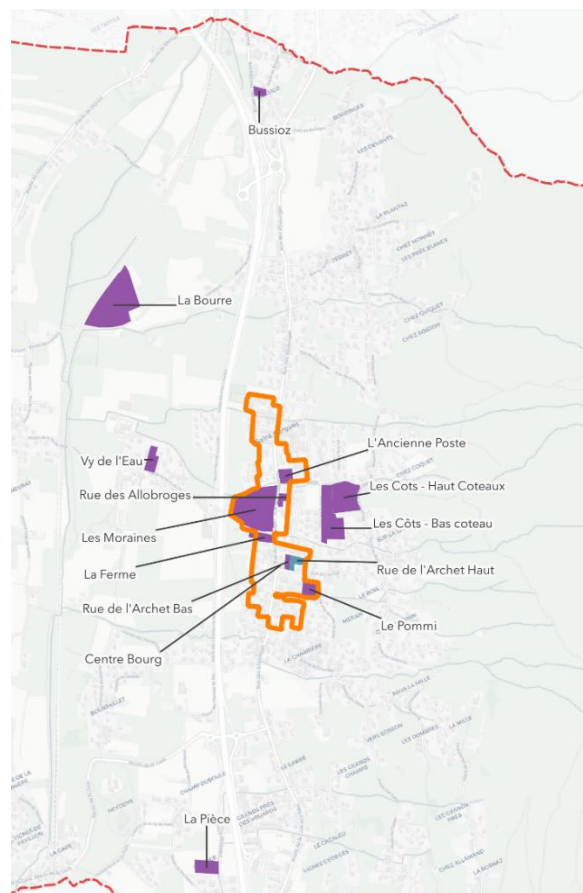
Chaque OAP a été déterminée en fonction des enjeux propres à la commune et à chaque site ; toutefois, des prescriptions sont reprises dans toutes les OAP dans la mesure où il s'agit d'enjeux portés par le PLU pour l'ensemble du territoire.

**Deux types d'OAP sectorielles** ont été déterminées au PLU :

- **Les OAP sectorielles de densité**, correspondent à des secteurs à enjeux mais qui sont situés sur des petits tènements dans l'espace préférentiel de densification, avec uniquement des enjeux d'optimisation du foncier ou de diversification des typologies de logements. Ainsi, les OAP indiquent uniquement la programmation visée.
- **Les OAP sectorielles avec Schéma**, correspondent tout d'abord à des sites de taille souvent plus importante et surtout à des sites portant des enjeux de développement plus significatifs, comme, par exemple, des sites en centralité, des programmations mixtes, des interfaces avec l'espace agricole, des cônes de vue, la valorisation du patrimoine bâti.

Ces OAP sont composées :

- d'un texte qui développe des éléments de constat, précise :
  - Les objectifs,
  - la programmation,
  - Les orientations à respecter
  - les principes d'aménagements
- et d'un schéma comme le prévoit l'article L151-7-5° du C. Urba.



| <b>Justifications des points communs à l'ensemble des OAP sectorielles dédiées à l'habitat</b> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Thème</b>                                                                                   | <b>Justifications</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>PROGRAMMATION / FORMES BATIES / DENSITES</b>                                                | <p>Le nombre de logements dans chaque OAP a été déterminé de manière à vers le respect des ambitions du PADD notamment en ce qui concerne la typologie des logements et la mixité sociale, mais aussi la densité (40 à 84 logements/ha dans l'espace préférentiel de densification).</p> <p>La plupart des secteur d'OAP sont soumis à une servitude de mixité sociale ou à un emplacement réservé pour logements sociaux en vue de respecter le PLH et tendre vers les objectifs de la loi SRU.</p>                                                                                                                                                                                                |
| <b>CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE</b>                                                     | <p>La plus grande partie des OAP sont en intensification urbaine et classés en U. Ainsi, il n'y a pas d'opération d'ensemble imposée.</p> <p>En revanche, le renouvellement urbain de l'OAP n°10 nécessite une opération d'ensemble pour porter un aménagement cohérent.</p> <p>Les autres OAP sur foncier non bâti sont aussi classées en 1AU pour imposer ces opérations d'ensembles garantes de la cohérence globale de l'aménagement et du remplissage des ambitions en termes de logement social.</p>                                                                                                                                                                                          |
| <b>PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES</b>                                                                 | Chaque OAP rappelle la zone du règlement qui est concernée et rappelle l'application des OAP thématiques.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>ACCESSIBILITE ET DEPLACEMENT</b>                                                            | <p>Les accès automobiles ont été prévus en recherchant systématiquement la meilleure solution vis-à-vis de la sécurité des piétons, des cycles et des automobiles.</p> <p>L'ensemble des OAP sont attentives à créer des modes actifs internes et à les connecter aux modes actifs existants sur le pourtour.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>NATURE ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS</b>                                            | <p>Chaque OAP définit la (ou les) typologie(s) de logements attendus au regard du contexte environnant et des objectifs de densités définis par le PADD.</p> <p>Hormis l'OAP les Cots Haut côteaux, toutes les OAP prescrivent des logements collectifs et/ou intermédiaires afin de respecter les densités attendues par le SCoT et poursuivre la diversification de l'offre de logements.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>TRAITEMENT PAYSAGER ET ESPACES LIBRES</b>                                                   | <p>Sur ce thème chaque OAP est circonscrite en fonction du contexte local ; les principes des prescriptions sont systématiques car ils sont la traduction du PADD sur la gestion de la densification de l'habitat.</p> <p>Aussi les OAP prévoient systématiquement d'imposer un traitement qualitatif des limites du secteur, avec une distinction dans le traitement paysager selon qu'il s'agit d'une limite avec des espaces urbanisés ou avec des secteurs agricoles ou naturels.</p> <p>D'une manière générale, les OAP privilégient la préservation de majeure partie de la végétation existante afin de favoriser l'insertion des opérations nouvelles dans leur environnement paysager.</p> |

**Il convient ensuite de se reporter plus particulièrement aux OAP pour connaître dans le détail les constats et les objectifs ayant guidés la rédaction des principes d'aménagement.**

Les OAP n°2, n°5 et n°6, bien que réalisées ou en cours, sont maintenues et avec les mêmes dispositions qu'au PLU de 2016 (sauf mixité sociale), afin d'assurer le maintien de la programmation dans le temps. En effet, les objectifs visés sont dans l'esprit des orientations du PADD. Les objectifs de mixité sociales sont revus à la hausse pour tenir compte des prescriptions du PLH et du SCoT.

L'OAP n°10 des Moraines a été établie à partir du projet retenu par la commune dans le cadre de la concession d'aménagement accordée à Icade. L'OAP est donc une mise en schéma et prescription des invariants du projet.

### **3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques**

#### **■ Une OAP thématique « Climat / Énergie »**

Les orientations qui sont définies dans cette Orientation d'Aménagement et de Programmation contribuent à répondre aux enjeux énergétiques et climatiques.

Ces orientations s'inscrivent dans un contexte national et participent à répondre aux objectifs de la Loi relative à la Transition Énergétique pour la Croissance Verte de 2015. Ces objectifs sont la réduction des émissions de polluants et de gaz à effet de serre, la baisse de consommation énergétique ou encore le développement de la part des énergies renouvelables dans la consommation.

Cette OAP est basée sur l'OAP Energie-Climat élaborée dans le cadre du SCOT d'Annemasse Agglo. Elle a été produite par Annemasse Agglo et adaptée pour la commune de Saint-Cergues.

La mise en œuvre de la transition énergétique au niveau local passe par l'élaboration d'une politique d'aménagement et d'urbanisme renouvelée. La commune de Saint-Cergues s'inscrit dans cette démarche, en répondant aux 3 objectifs suivants, qui reprennent les prescriptions du SCoT d'Annemasse Agglomération, approuvé le 15 septembre 2021 :

- Augmenter la part des énergies renouvelables locales dans la consommation énergétique
- Maîtriser les consommations énergétiques
- S'adapter au changement climatique en anticipant et atténuant ses effets

L'OAP retient 5 axes pour définir des prescriptions :

- 1/ PROMOUVOIR ET ENCADRER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES
- 2 / MAÎTRISER LES CONSOMMATIONS ÉNERGÉTIQUES ET FAVORISER LE CONFORT THERMIQUE
- 3 / VÉGÉTALISER POUR MIEUX S'ADAPTER AU CHANGEMENT CLIMATIQUE
- 4 / AMÉLIORER LA DENSIFICATION URBAINE ET SON ACCEPTABILITE
- 5 / ENCADRER LES MOBILITÉS ET PROMOUVOIR LES MOBILITÉS ALTERNATIVES

L'OAP détermine des orientations à respecter dans un rapport de compatibilité.

#### **■ Une OAP thématique « Trame Verte, Bleue et Noire »**

La mise en place d'une OAP thématique « Trame verte et bleue / Trame de nature en milieu urbain » répond à une volonté d'apporter un certain nombre de mesures de protection et de mise en valeur complémentaires au règlement et au zonage du PLU.

Les orientations d'aménagement liées à la biodiversité et aux paysages ont pour objectif d'énoncer les éléments pour lesquels une attention particulière doit être portée sur le devenir possible, ou souhaitable, et sur la diversité des milieux et des espèces présentes. Elles s'appliquent à l'ensemble du territoire, aux aménagements et occupation du sol ainsi qu'aux constructions ou rénovations.

L'OAP **Trame verte et bleue** traduit les ambitions du PADD en faveur de la biodiversité :

- ✓ Identifier et préserver le massif des Voirons, les zones humides, les pelouses sèches, le Foron et ses abords, les torrents qui dévalent les coteaux des Voirons et les autres cours d'eau. Reconnus comme réservoirs de biodiversité ou relais de nature, il est essentiel de les maintenir, voire de les restaurer, pour connecter ces cœurs de nature à des espaces de perméabilité qui permettent aux espèces de circuler.
- ✓ Envisager le projet en tenant compte des dynamiques écologiques, des continuités et corridors (trame verte et bleue, trame environnementale du SCoT)

- ✓ Protéger, voire développer les espaces de la trame noire nécessaires aux déplacements de la faune nocturne (rapaces, chauve-souris, insectes)
- ✓ Lutter contre les espèces envahissantes

L'OAP Trame verte et bleue porte sur l'ensemble du territoire communal.

Ses orientations sont opposables aux projets d'aménagement ou de construction dans un rapport de compatibilité.

L'OAP thématique **Trame de nature en milieu urbain** a pour objectif d'accompagner les maîtres d'ouvrage, particuliers et professionnels dans la conception de leur projet. Elle définit des principes d'aménagement pour toutes les opérations d'aménagement et de construction admises dans les différents types d'espaces.

La nature en milieu urbain est une des composantes structurantes du développement du territoire communal. Elle est support d'espaces de quiétude, de jeux, de lien social, elle assure ainsi de nombreux services écosystémiques :

- ✓ Atténuation des effets du changement climatique (îlots de fraîcheur, stockage du CO2...)
- ✓ Maintien et développement de la biodiversité
- ✓ Amélioration du cadre de vie
- ✓ Bien-être physique et psychique
- ✓ Stockage des eaux de pluie et maîtrise du risque d'inondation
- ✓ Production alimentaire
- ✓ Supports de pédagogie

La nature en milieu urbain comprend les espaces verts publics et privés, les jardins, les parcs, les alignements d'arbres, les massifs de vivaces et d'arbustes, ... qui correspondent majoritairement à une nature introduite, organisée et gérée par l'homme. Mais la nature en milieu urbain peut également être sauvage (délaissés de bords de routes, parcelles en friche ...). Elle constitue un support sur lequel chaque projet peut s'appuyer, tout en confortant l'existant.

**En ce sens, chaque projet d'urbanisation, quel que soit sa localisation dans la commune et son importance, a un rôle à jouer dans le renforcement de la présence de la trame de nature en ville.**

L'OAP **Trame de nature en milieu urbain** traduit les engagements du PADD :

- ✓ **Renforcer la « nature de proximité » par :**
  - La valorisation des espaces naturels (abords des cours d'eau, boisements, vergers, parcs arborés) par des parcours de loisirs, belvédères, parcours de santé, promenades, etc...
  - L'enrichissement d'un réseau de proximité permettant de 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 » ... En particulier des secteurs de requalification urbaine et les opérations de taille significative intégreront des espaces plantés.
- ✓ **Lutter contre les espèces envahissantes :**
  - La priorité est donnée aux espèces indigènes dans les aménagements paysagers, et en maintenant le plus possible les éléments de naturalité dans les secteurs de développement (haies, arbres remarquables, espaces végétalisés etc.).
- ✓ **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 (espaces verts publics, cœurs d'îlots verts, alignements d'arbres, vergers, parcs arborés, abords de cours d'eau, agriculture urbaine...) et pouvant jouer un rôle écologique (continuité en « pas japonais ») et d'aménités positives pour le cadre urbain.
- Préserver les espaces verts publics et parcs urbains offrant des espaces de ressourcement et de bien-être aux usagers. En cas de projet d'aménagement, leur pérennité doit être assurée.
- Aménager des espaces de respiration dans les espaces urbanisés de l'ensemble du territoire (parcs, squares, jardins partagés, liaisons douces, espaces verts, noues paysagères...) accessibles à pied à tout habitant du territoire de façon à renforcer la Trame Verte et Bleue urbaine mais aussi à créer des lieux de ressourcement, de bien-être et de lien social.

L'OAP **Trame de nature en milieu urbain** porte sur **l'ensemble du territoire communal**.

Ses orientations sont opposables aux projets d'aménagement ou de construction dans un rapport de compatibilité.

## I.2.9. Les capacités du PLU

### 1. Méthode

L'analyse a été réalisée à partir de l'enveloppe urbaine 2025 (date du débat sur le PADD), mais également 2021 pour tenir compte du foncier consommé depuis la promulgation de la loi Climat-Résilience.

Le dimensionnement du PLU prend en compte les capacités de densification et de mutations concernant l'habitat, les équipements et les activités.

Il répond aux exigences fixées par l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, qui dispose que :

*Il (le rapport de présentation) analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.*

#### Caractérisation de disponibilités foncières

##### Méthode pour identifier les gisements fonciers :

##### Méthode d'identification du foncier densifiable



Division foncière impossible  
=>  $S < 400 \text{ m}^2$

Division foncière impossible  
=> accès



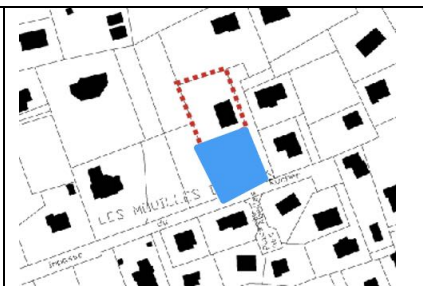
**Les différents types de disponibilités foncières :****DENSIFICATION DE PARCELLES DÉJÀ BÂTIES**

**= identification de foncier directement rattaché à une construction (même parcelle)**

Critères :

- il s'agit de foncier déjà bâti : il s'agit de division foncière ou de réalisation de nouvelles constructions sur un tènement bâti.
- gisement desservi par les réseaux
- non grevé par des servitudes (risques notamment)
- le gisement doit présenter une largeur ou profondeur de 20 m minimum (prise en compte des règles de recul pour la constructibilité) et exclusion des gisements situés à moins de 10 m d'un bâtiment existant.
- Seuls les gisements > 400 m<sup>2</sup> sont comptabilisés.

Le plus souvent il s'agit de maisons individuelles. Les terrains supportant la construction nouvelle couvrent généralement entre 400 et 1000 m<sup>2</sup>.

**DENTS CREUSES**

**= identification de foncier non bâti**

Critère :

- il s'agit de foncier non bâti, il s'agit de terrain libre et équipés, ou de lots de lotissement.
- gisement desservi par les réseaux
- non grevé par des servitudes (risques notamment)
- le gisement doit présenter une largeur ou profondeur de 20 m minimum (prise en compte des règles de recul pour la constructibilité) et exclusion des gisements situés à moins de 10 m d'un bâtiment existant.
- les dents creuses sont obligatoirement dans l'enveloppe urbaine.
- Seuls les gisements > 400 m<sup>2</sup> sont comptabilisés.
- les dents creuses couvrent moins de 2500 m<sup>2</sup>.

Tous types de typologie de logements sont rencontrés. Dans les lotissements, il s'agit le plus souvent de maisons individuelles.

**GISEMENTS CONSOMMANT DES ENAF**

Constructions ou projets d'ensemble réalisés sur du foncier non bâti, d'usage agricole ou naturel avant l'urbanisation.

Le caractère d'usage agricole est caractérisé par le biais des cartes OCS de la DDT74 et du RPG 2021.

Sont considérés comme consommation d'ENAF :

- les tènements au-delà de 2500 m<sup>2</sup> dans l'enveloppe urbaine
- les tènement en dehors de l'enveloppe urbaine

Ces gisements doivent être desservis par les réseaux et accessibles.



**La nature du foncier est caractérisée selon les mêmes critères que l'analyse de consommation foncière 2011-2021.**

## Analyse de la production de logements projetée à l'échelle du PLU

L'estimation du nombre de logement a été réalisée gisement foncier par gisement foncier.

Si un projet est connu, le nombre de logement prévu a été inscrit comme potentiel.

Si aucun projet n'est connu, deux cas de figure :

- Si présence d'une OAP alors application des densités des OAP, en respectant les prescriptions du SCoT notamment une densité de 40 à 60 logements par hectare pour la centralité.
- Si le secteur n'est pas concerné par une OAP, cela signifie que la superficie est faible (moins de 2000 m<sup>2</sup>), alors il a été considéré qu'il s'agirait vraisemblablement de projets de maisons individuelles, avec une densité pondérée en fonction de la localisation du terrain et de sa configuration : accès, pente, desserte... :

Pour chaque gisement foncier identifié, une estimation de logements potentiels est donc affectée.

Aucune rétention n'a été prise en compte dans les estimations.

Il faut noter que plusieurs OAP font l'objet de projet connu ou en cours :

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| OAP n°1 / Centre Bourg :            | OAP d'encadrement des implantations de constructions / gestion de la relation à l'espace public                                                                                                                                                   |
| OAP n°2 / Le Pommi                  | PC délivré pour 23 logt                                                                                                                                                                                                                           |
| OAP n°3 / Rue de l'Archet Haut      | Pas de projet connu / 16 logements estimés                                                                                                                                                                                                        |
| OAP n°4 / Rue de l'Archet Bas       | Projet en cours de réflexion avec bailleur social pour 13 logements / foncier porté par l'EPF.                                                                                                                                                    |
| OAP n°5 / Les Cots - Bas Coteaux    | Potentiel estimé de 60 logements ; 14 logements construits durant l'été 2025 dans la tranche A. La densité de 45 logt/ha a été reprise du PLU en vigueur.                                                                                         |
| OAP n°6 / Les Cots - Haut Coteau    | Potentiel de 12 logements au total. Des PC ont déjà été accordées et des constructions réalisées dans cette OAP en zone Uc (potentiel restant de 8 logements sur 0,6 ha en extension).                                                            |
| OAP n°7 / L'Ancienne Poste          | Pas de projet connu / 15 logements estimés                                                                                                                                                                                                        |
| OAP n°8 / Rue des Allobroges Centre | Pas de projet connu / 10 logements estimés                                                                                                                                                                                                        |
| OAP n°9 / La Ferme                  | Pas de projet connu / 16 logements estimés                                                                                                                                                                                                        |
| OAP n°10 / Les Moraines             | Potentiel de 150 logements : Environ 110 logements en tranche A et 40 logements en tranche B.<br>La tranche A de 110 logements fait l'objet d'un PC ; le foncier est porté par la commune. Le projet fait l'objet d'une concession d'aménagement. |
| OAP n°11 / Rue des Allobroges       | Pas de projet connu / 10 logements estimés                                                                                                                                                                                                        |
| OAP n°12 / Vy de l'Eau              | Le terrain a été légué à la commune par un administré pour réaliser des logements sociaux ; la commune travaille avec un bailleur social pour 8 logements neufs en BRS et la réhabilitation de la maison en logement locatif.                     |
| OAP n°13 / Bussioz                  | Pas de projet connu / 8 logements estimés.                                                                                                                                                                                                        |

## 2. Spatialisation de l'armature urbaine

Le dimensionnement du PLU prend en compte les capacités de densification et de mutations concernant l'habitat, les équipements et les activités et tient compte de l'armature urbaine retenue dans le PADD.

### Organiser l'armature urbaine

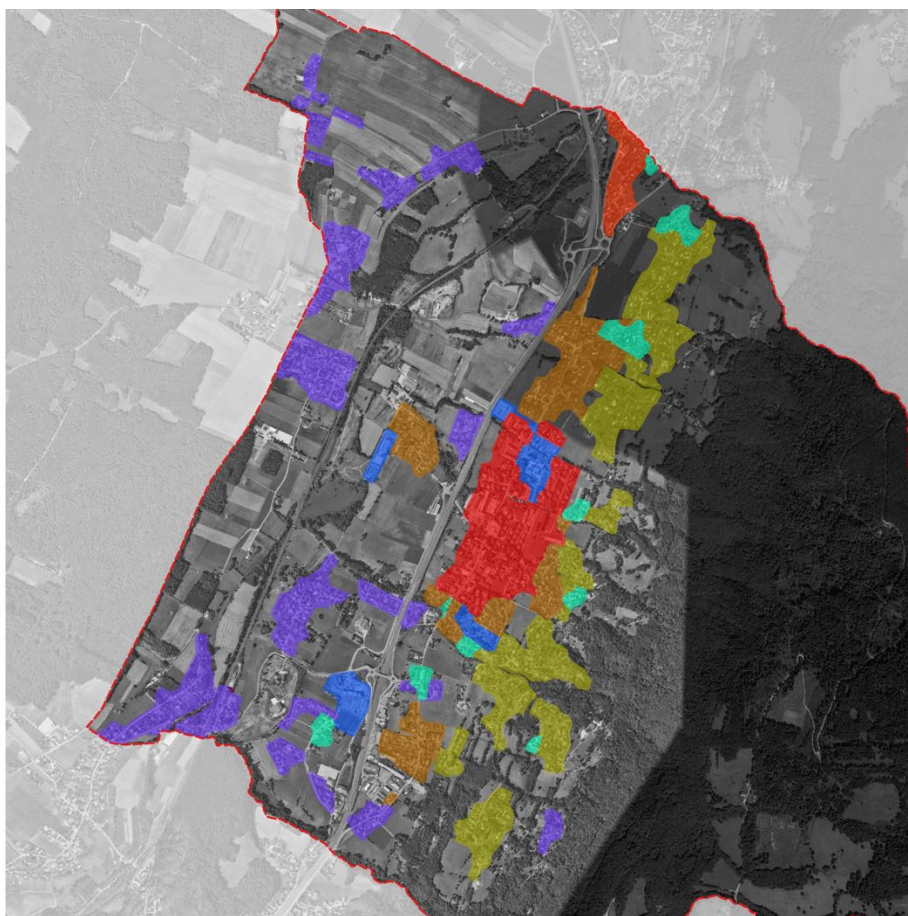
#### Enjeux

- 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



Carte de l'armature urbaine du PADD

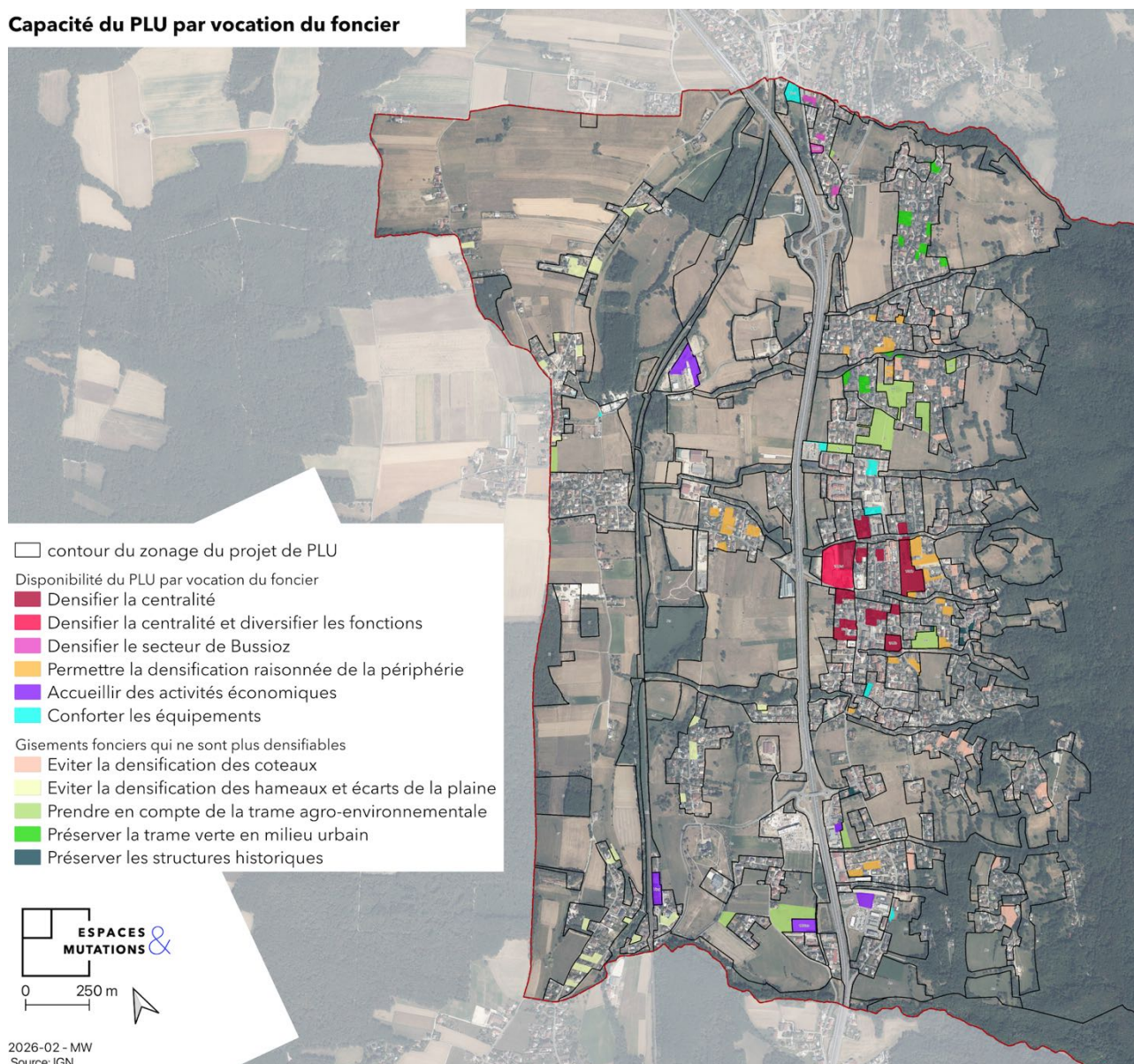
La suite du rapport de présentation décline les capacités du PLU par secteurs géographique et par vocation.

## 3. Les capacités en fonction de la vocation du foncier

L'analyse précise de l'enveloppe urbaine, de la photo aérienne et des contraintes de chaque site a permis de définir :

- Les gisements fonciers densifiables et d'estimer leur potentiel en logements, équipement ou capacité d'accueil économique
- Les gisements fonciers qui ne sont plus ou pas densifiables avec indication de la justification :
  - Éviter la densification des coteaux
  - Éviter la densification des hameaux et écarts de la plaine
  - Prendre en compte de la trame agro-environnementale
  - Préserver la trame verte en milieu urbain
  - Préserver les structures historiques

Cette analyse conduit à la carte suivante :

**Capacité du PLU par vocation du foncier**

Et au bilan foncier ci-dessous :

| Vocation                                              | Surface (ha) | Nb logts   |
|-------------------------------------------------------|--------------|------------|
| <b>Disponibilités du PLU par vocation du foncier</b>  |              |            |
| Densifier la centralité                               | 4,5          | 231        |
| Densifier la centralité et diversifier les fonctions  | 1,3          | 110        |
| Densifier le secteur de Bussioz                       | 0,4          | 11         |
| Permettre la densification raisonnée de la périphérie | 2,9          | 44         |
| Accueillir des activités économiques                  | 2,0          | 0          |
| Conforter les équipements                             | 1,0          | 0          |
| <b>Total 'gisements densifiables'</b>                 | <b>11,9</b>  | <b>396</b> |

Le PLU identifie 11,9 ha de terrains pouvant être densifier à des fins d'habitat, d'équipements ou d'activité économique. A ce stade l'analyse ne distingue pas la nature du foncier (division parcellaire, dent creuse, ENAF, renouvellement...).

On peut regrouper par vocation :

- 8,9 ha pour l'habitat,
- 2 ha pour les activités économiques,
- 1 ha pour les équipements.

La carte montre également les gisements qui ne sont plus densifiables du fait du parti d'aménagement retenu au PADD :

|                                                            | Surface (ha) |
|------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Gisements fonciers qui ne sont plus densifiables</b>    |              |
| Eviter la densification des coteaux                        | 2,3          |
| Eviter la densification des hameaux et écarts de la plaine | 2,3          |
| Prendre en compte de la trame agro-environnementale        | 5,9          |
| Préserver la trame verte en milieu urbain                  | 1,0          |
| Préserver les structures historiques                       | 0,3          |
| <b>Total 'gisements non densifiables'</b>                  | <b>11,7</b>  |

On constate que 11,7 ha était potentiellement urbanisables (par division, urbanisation de dent creuse, consommation d'ENAF, renouvellement) dans le PLU de 2016 et ne sont plus mobilisables dans ce nouveau PLU.

Notamment la prise en compte de la trame agro-environnementale du SCoT conduit à reclasser 5,9 ha de gisements foncier en secteur non urbanisables.

#### 4. Les capacités en fonction de la nature du foncier

L'analyse des capacités du PLU permet également de caractériser la nature du foncier qui est épargnée de l'urbanisation et celle du foncier qui pourra être mobilisée par le projet de PLU.

Les tableaux et cartes ci-dessous montre les gisements fonciers en fonction de leur nature : division parcellaire, dent creuse, renouvellement ou consommation d'ENAF.

##### Concernant le foncier qui ne peut plus être densifié :

| Type de foncier           | Surface (ha) |
|---------------------------|--------------|
| Densification non retenue | 5,95         |
| Extension non retenue     | 5,78         |
| <b>Total général</b>      | <b>11,73</b> |

Sur les 11,7 ha qui ne sont plus densifiables :

- 6 ha sont des surfaces qui se trouvaient en densification (division ou dents creuses). Ces surfaces sont désormais bloquées soit par un reclassement en zone A ou N mais le plus souvent par une trame définie au titre de l'article L151-19 ou L151-23 CU.
- 5,8 ha étaient des surfaces en extension de l'enveloppe urbaine et impliquant donc une consommation d'ENAF. Ce sont donc près de 5,6 ha d'ENAF qui sont épargnés.

##### Concernant le foncier qui peut être densifié :

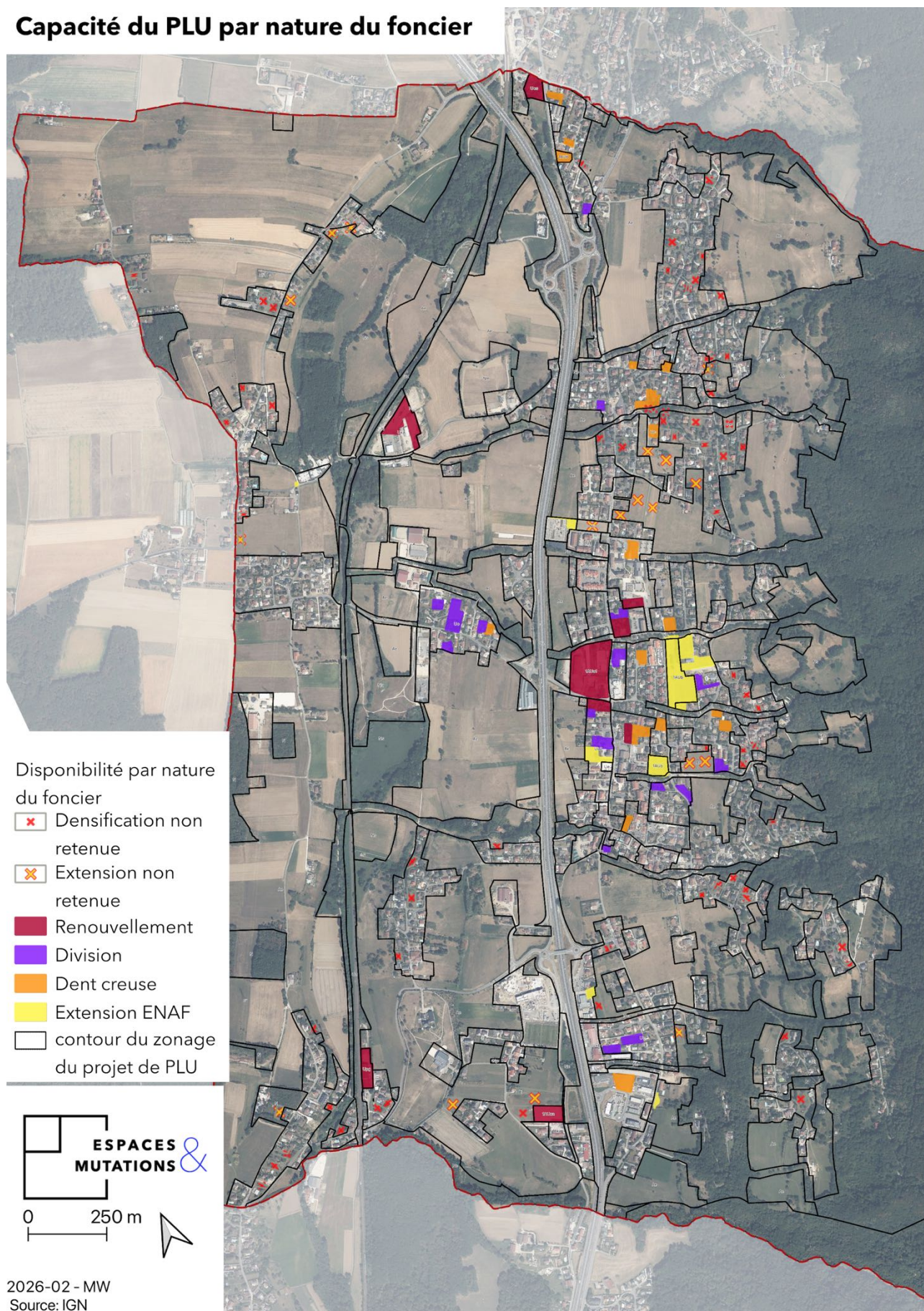
| Type de disponibilité | Surface (ha) |
|-----------------------|--------------|
| Renouvellement        | 4,85         |
| Division              | 2,05         |
| Dent creuse           | 2,18         |
| ENAF                  | 2,84         |
| <b>Total général</b>  | <b>11,92</b> |

On constate que le PLU dégage des potentiels importants en **renouvellement urbain avec 4,9 ha** de foncier ; cela concerne aussi bien l'habitat (projet de l'OAP 10 - Moraines sur la friche Tardy et le site horticole) mais aussi les activités économiques avec la possibilité de densifier la zone de la Bourre sur les terrain ayant reçus des dépôts de matériaux ou sur la zone de la Pièce où n'ont été conservés en 1AUX que les terrains qui ont déjà été terrassés et qui sont déjà retirés de l'usage agricole.

Les gisements dans l'enveloppe sont assez importants : 2,1 ha par division parcellaire et 2,2 ha en dents creuses. Il faut noter que certains de ces gisements, lorsqu'ils ont une localisation stratégique, font l'objet d'OAP.

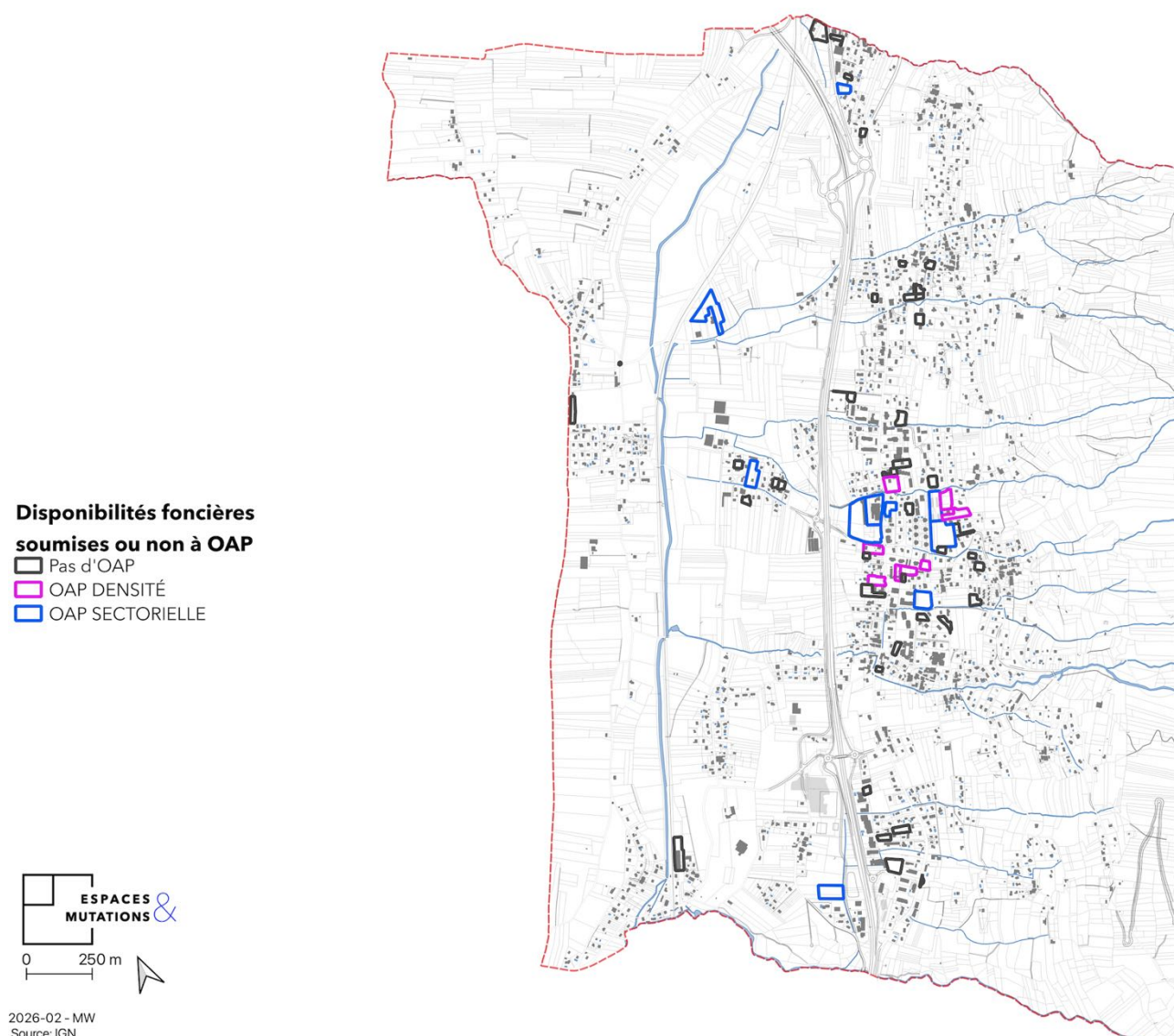
Enfin, le PLU identifie seulement 2,8 ha de gisements foncier en extension sur des ENAF.

## Capacité du PLU par nature du foncier



## 5. Les capacités encadrées par des OAP

### Capacité du PLU avec ou sans OAP



2026-02 - MW  
Source: IGN

Source: IGN

|                                     | Pas d'OAP    |              |         | Secteur soumis à OAP |              |         | TOTAL        |              |
|-------------------------------------|--------------|--------------|---------|----------------------|--------------|---------|--------------|--------------|
|                                     | Nb logts     | Surface (ha) | Densité | Nb logts             | Surface (ha) | Densité | Nb logts     | Surface (ha) |
| SECTEUR PRÉFÉRENTIEL - CENTRE BOURG | 24           | 0,7          | 36      | 317                  | 5,1          | 62      | 341          | 5,77         |
| SECTEUR PRÉFÉRENTIEL - BUSSIOZ      | 3            | 0,2          | 16      | 8                    | 0,2          | 50      | 11           | 0,4          |
| PERIPHERIE                          | 26           | 1,9          | 14      | 18                   | 0,9          | 19      | 44           | 2,85         |
| Total 'habitat'                     | 53           | 2,8          | 19      | 343                  | 6,2          | 55      | 396          | 9,0          |
|                                     | Pas d'OAP    |              |         | Secteur soumis à OAP |              |         | TOTAL        |              |
|                                     | Surface (ha) |              |         | Surface (ha)         |              |         | Surface (ha) |              |
| Disponibilités équipements          | 1,0          |              |         |                      |              |         | 1,0          |              |
|                                     | Pas d'OAP    |              |         | Secteur soumis à OAP |              |         | TOTAL        |              |
|                                     | Surface (ha) |              |         | Surface (ha)         |              |         | Surface (ha) |              |
| Disponibilités économiques          | 0,8          |              |         | 1,2                  |              |         | 2,0          |              |

En matière d'habitat, la plus grande partie des disponibilités du PLU sont encadrées par des OAP : 6,2 ha sur 9 ha représentant 343 logements sur les 396 logements estimés au PLU.

Le tableau ci-dessus montre également que 341 des 396 logements sont fléchés dans le centre bourg, soit 86% des logements. Si on ajoute les logements de Bussioz, ce sont 351 logements soit 89 % ; le PLU est bien au-delà des objectifs du SCoT qui demande 75 % des logements dans les secteurs préférentiels.

Si on restreint l'analyse aux seuls secteurs soumis à OAP dont la programmation en logement est plus certaine : l'ensemble des OAP programme 343 logements dont 317 logements dans le centre bourg (92%) et 8 logements à Bussioz (2%).

## 6. La Prise en compte des coups partis dans la consommation foncière

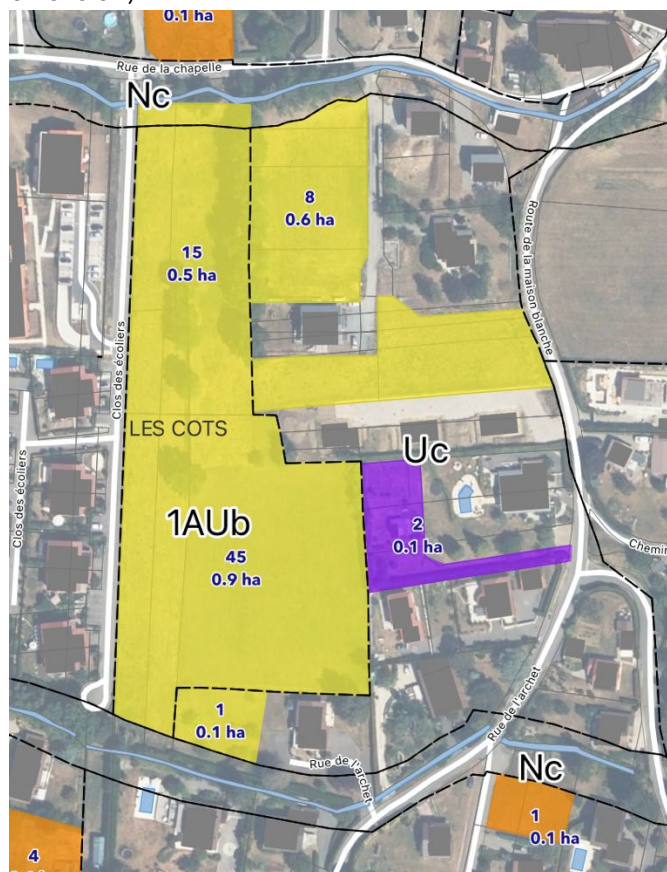
Il faut noter que le bilan des disponibilités intègre les coups partis ; c'est-à-dire des projets dont les permis de construire ont été délivrés avant arrêt projet mais dont les travaux n'étaient pas engagés en juin 2025. Cela concerne en particulier l'OAP 2 de Pommi et l'OAP 5 des Cots - Bas coteau ; ces 2 coups partis participent à la consommation d'ENAF (comptent dans les 3 ha évoqués plus avant).

Dans l'OAP 2 de Pommi, un PC accordé pour 23 logements, qui n'est pas encore mis en œuvre.



Dans l'OAP 5 des Cots - Bas coteau (zone 1Aub), un PC pour 14 logements intermédiaires est en cours de validité. La construction des 14 logements est intervenue durant l'été 2025.

De la même manière, l'OAP 6 Les Cots haut coteau est un coup parti. Des PC ont déjà été accordées et des constructions réalisées dans cette OAP en zone Uc (potentiel restant de 8 logements sur 0,6 ha en extension).



## **7. Capacités de mutation de l'enveloppe urbaine**

### **Secteurs privilégiés pour la mutation du bâti :**

A l'intérieur de l'enveloppe urbaine le bâti peut muter et changer de destination pourvu que le tènement et le bâtiment se trouvent en zone U d'habitat.

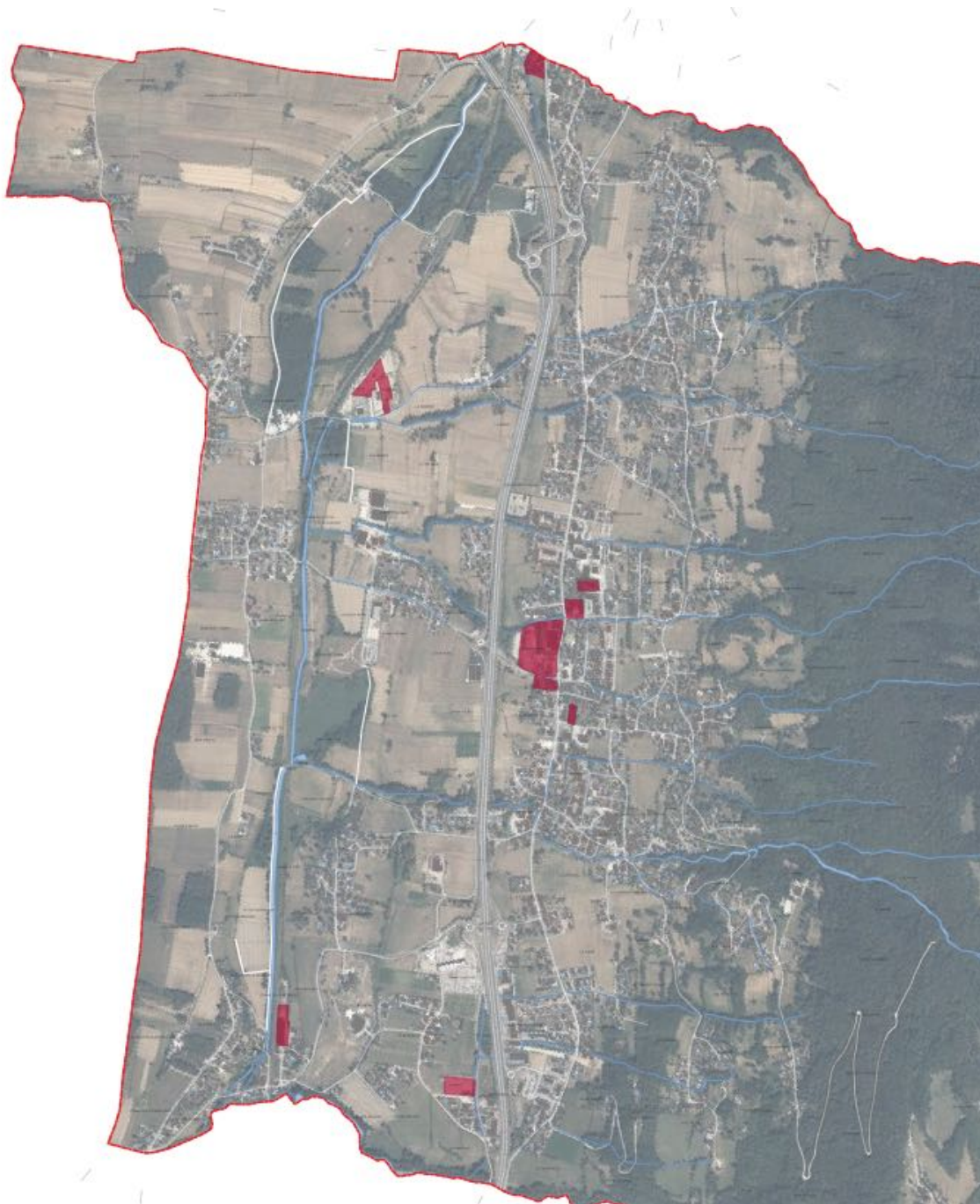
Dans l'espace naturel agricole et forestier, le PLU doit identifier les bâtiments qui peuvent changer de destination. La commune a effectué un recensement des bâtiments pouvant changer de destinations.

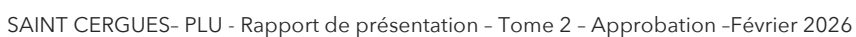
Deux ensembles bâtis ont été identifiés : Les Arales et Les Fontaines. Cela représente un gisement d'une 2 à 4 logements sans aucune consommation foncière.

### **Secteurs privilégiés pour le renouvellement :**

La commune compte plusieurs friches que le PLU identifie et pour lesquelles les règles s'appliquent à permettre une réutilisation du site ou une démolition reconstruction.

L'analyse a conduit à identifier 10 secteurs potentiels pour le renouvellement urbain ou la réutilisation de friches.

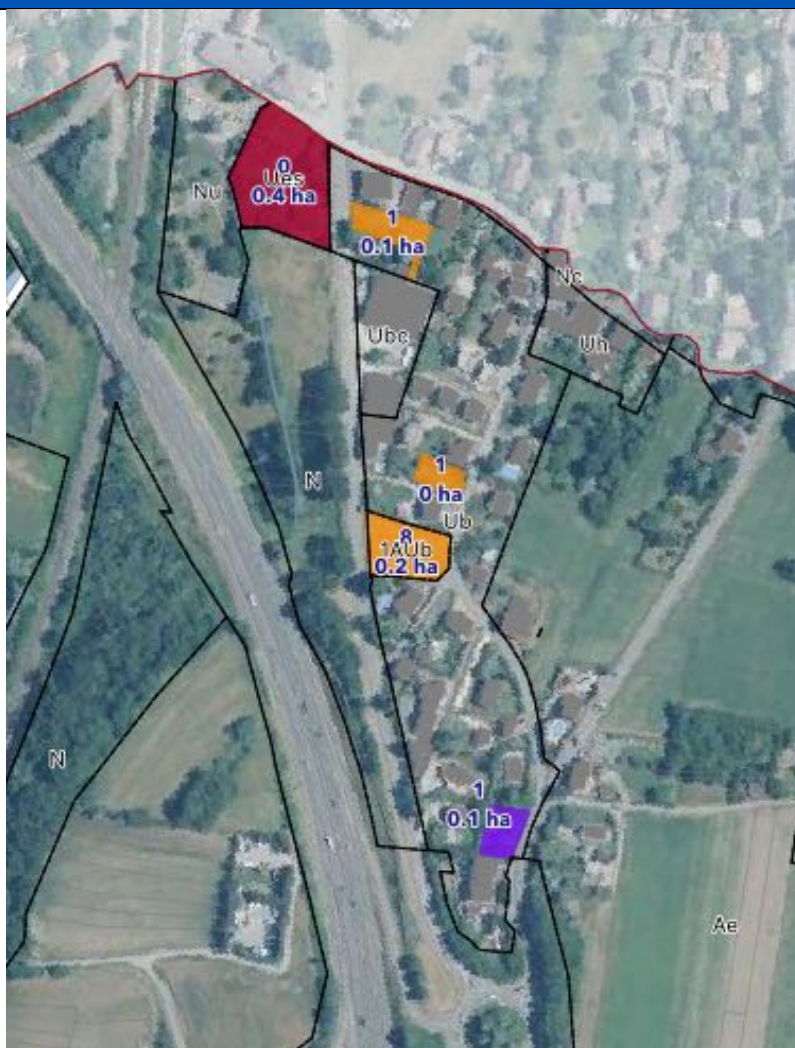




La centralité est le lieu d'accueil privilégié des logements. On y identifie :

- **Plusieurs sites de renouvellement :**
  - Les Moraines pour 110 logements en 1<sup>ère</sup> tranche et 40 logements en 2<sup>nde</sup> tranche. Une OAP couvre le secteur.
  - La Ferme, immédiatement au sud du site des Moraines. C'est une ferme qui présente un enjeu de renouvellement depuis le PLU de 2016 ; l'exploitation agricole utilise un autre site dans la plaine. Ce site pourrait accueillir 16 logements environ. Une OAP couvre le secteur.
  - L'ancienne poste qui a été fermée. Le bâtiment est en mauvais état. Il sera démoli. Une OAP encadre les attendus de la commune qui estime un potentiel de 15 logements et des commerces/ services/ locaux associatifs en rdc.
  - Un terrain en bas de la rue de l'Archet, qui a été préempté par l'EPF pour le compte de la commune. Il y est prévu environ 13 logements. Une OAP couvre le secteur.
  - Un terrain au sud du groupe scolaire qui est également couvert par un emplacement réservé. Ce terrain pourrait accueillir des extensions du groupe scolaire ou des équipements liés à la vie scolaire.
- **Quelques possibilités de divisions parcellaires** qui produisent peu de logements.
- **Des dents creuses** dont une rue de l'Archet fait l'objet d'une OAP pour 16 logements. Les autres dents creuses conduiront vraisemblablement à la réalisation de maisons individuelles ; elles ne sont pas couvertes par des OAP.
- **Des terrains qui consomment des ENAF :**
  - Les 3 secteurs les plus importants sont couverts par des OAP pour encadrer la programmation de logement ou pour garantir la programmation de logements qui a été validé dans le cadre d'un PC en cours de validité.
  - Un terrain à côté du cimetière est couvert par un ER pour extension du cimetière et aménagement d'une aire de stationnement

## BUSSIOZ



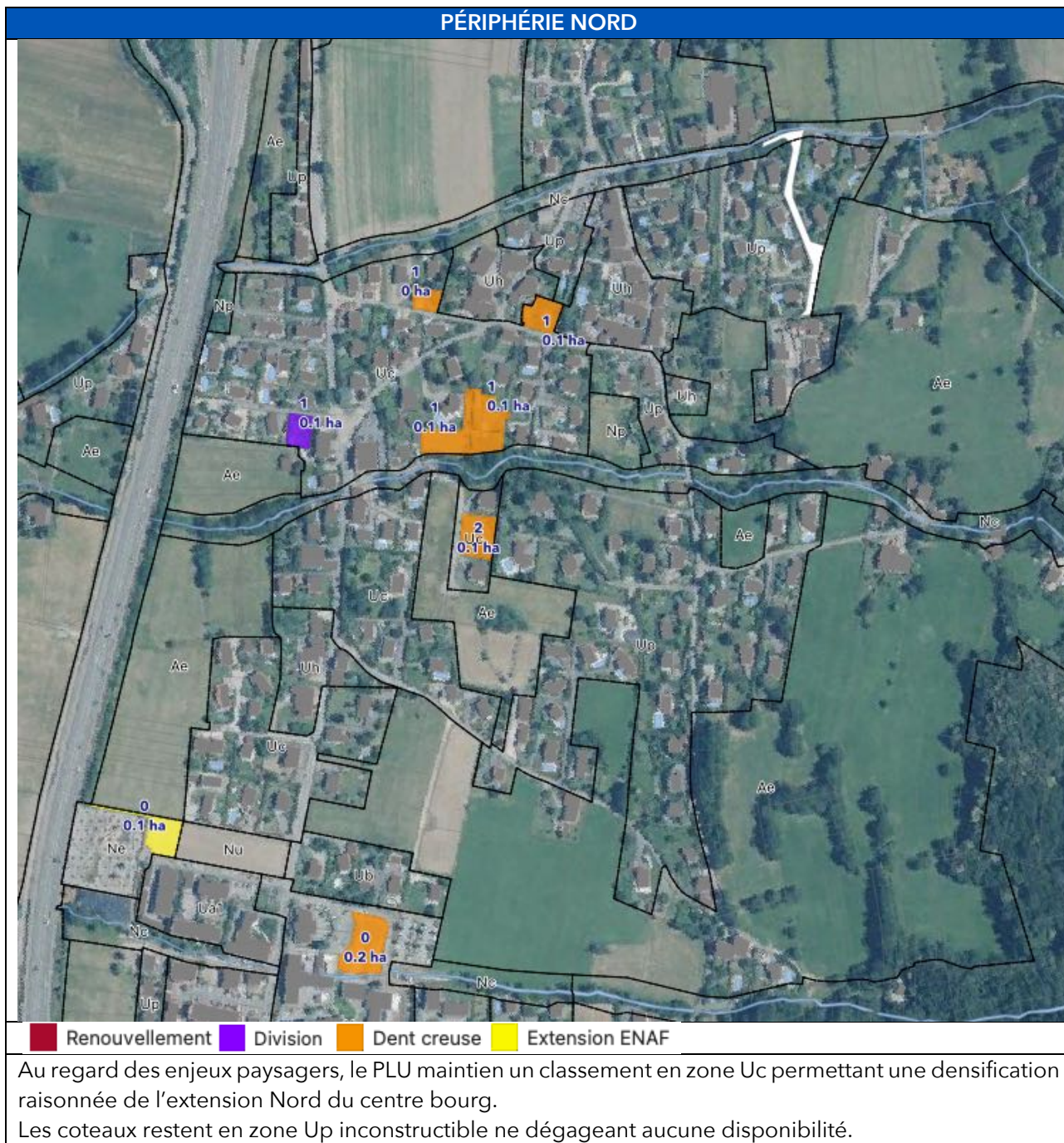
Renouvellement Division Dent creuse Extension ENAF

Le secteur de Bussioz peut prétendre à une densification puisqu'il se trouve dans la zone d'influence de la gare de Machilly. Néanmoins le projet tient compte des corridors écologiques et de la trame agro-environnementale du SCoT. Ainsi le PLU se borne aux limites actuelles de l'enveloppe bâtie.

L'analyse de l'enveloppe permet d'identifier :

- **un site de renouvellement :**
  - le tènement face au foyer d'accueil médicalisé de Machilly ; ce tènement est classé en Ues avec emplacement réservé pour recevoir des équipements liés à l'accueil de personnes en situation de handicap.
- **Quelques possibilités de divisions parcellaires** qui produisent peu de logements.
- **Quelques dents creuses** dont une fait l'objet d'une OAP pour 8 logements. Les autres dents creuses conduiront vraisemblablement à la réalisation de maisons individuelles ; elles ne sont pas couvertes par des OAP.
- **Aucun terrain qui consomme des ENAF.**

## PÉRIPHÉRIE NORD



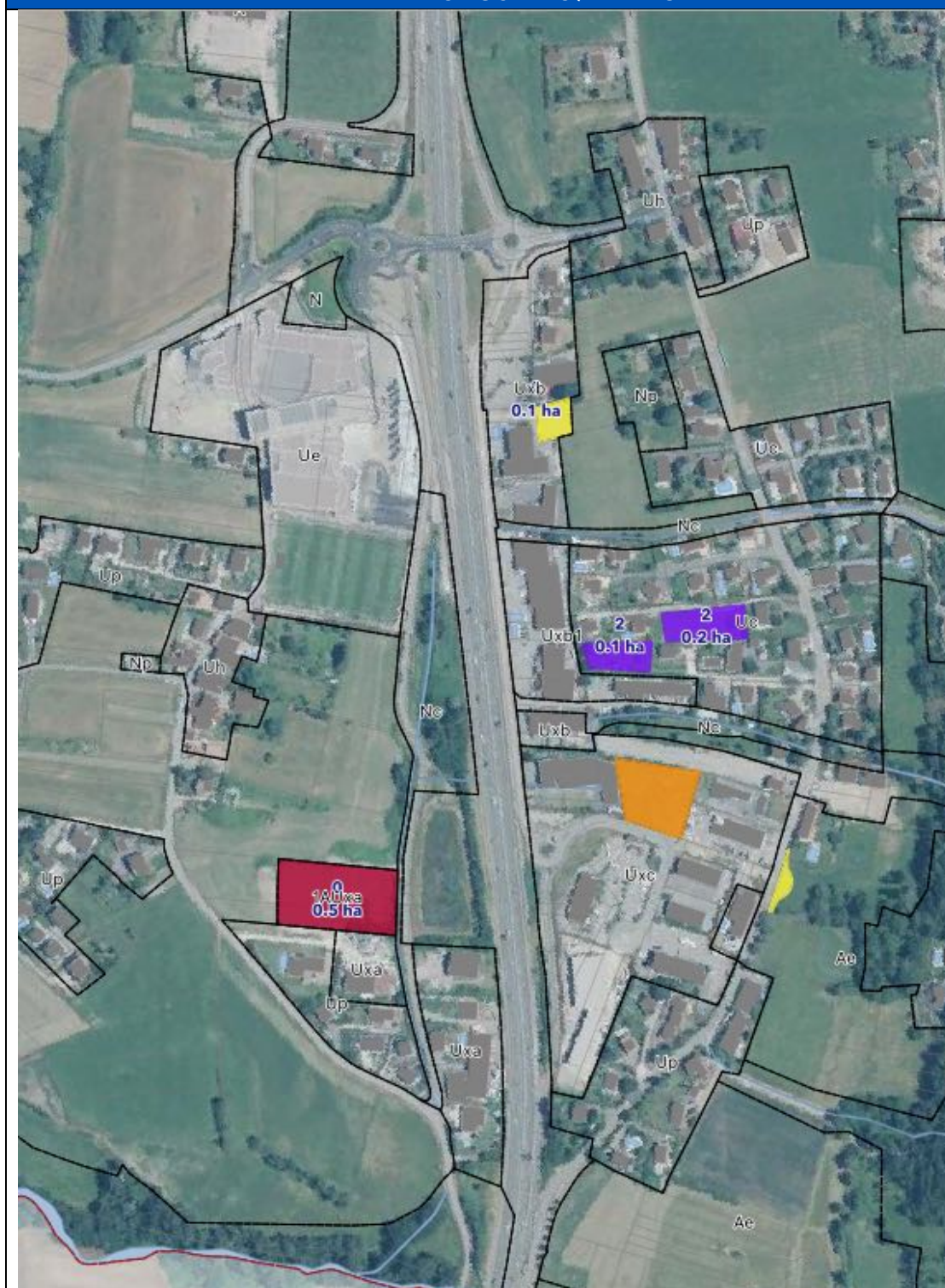
## VY DE L'EAU



■ Renouvellement 
 ■ Division 
 ■ Dent creuse 
 ■ Extension ENAF

Au regard de la proximité du centre bourg et notamment du projet sur le secteur des Moraines, le PLU maintient un classement en zone Uc permettant une densification raisonnée du secteur de la Vy de l'Eau. De plus le maintien en Uc permet de fixer une OAP avec un emplacement réservé pour logements sociaux pérennes sur la grande division parcellaire pour 10 logements. Ce terrain au cœur du hameau a été légué à la commune avec la condition d'y réaliser des logements sociaux. Quelques possibilités de divisions parcellaires de foncier déjà bâti ou de dents creuses subsistent.

## LES VOUARDS / LA PIÈCE

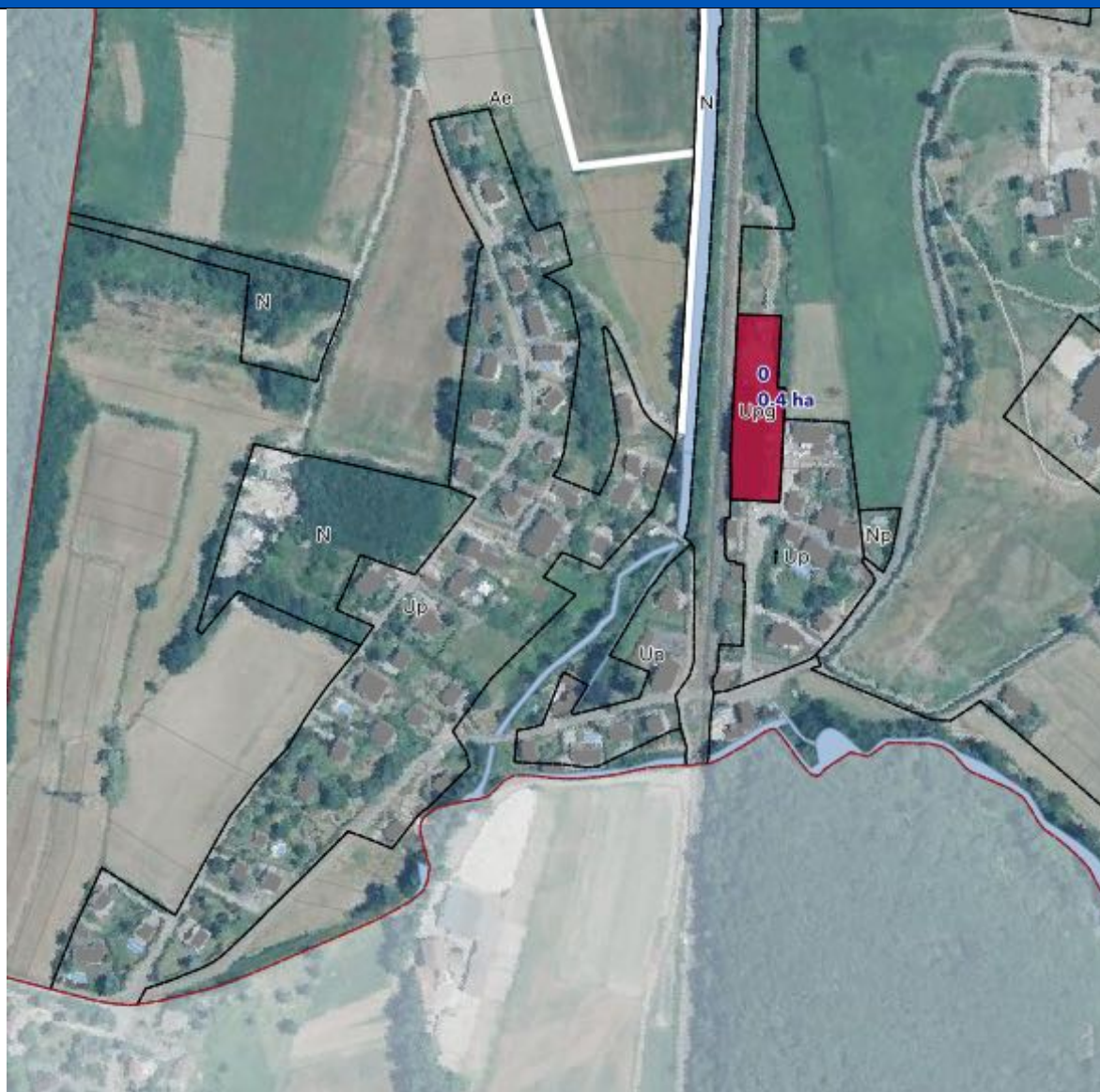


Renouvellement Division Dent creuse Extension ENAF

Dans la zone d'activité, un petit tènement en extension permettra l'évolution d'une entreprise existante. Il existe une dent creuse importante dans la partie sud qui pourrait accueillir un projet de gendarmerie. Dans la zone de la Pièce, le foncier disponible correspond aux terrassements qui ont déjà été réalisés sur une partie de la zone 1AUxa du PLU de 2016.

Dans le tissu d'habitat, quelques possibilités de divisions parcellaires de foncier déjà bâti subsistent.

## LA CALIFORNIE

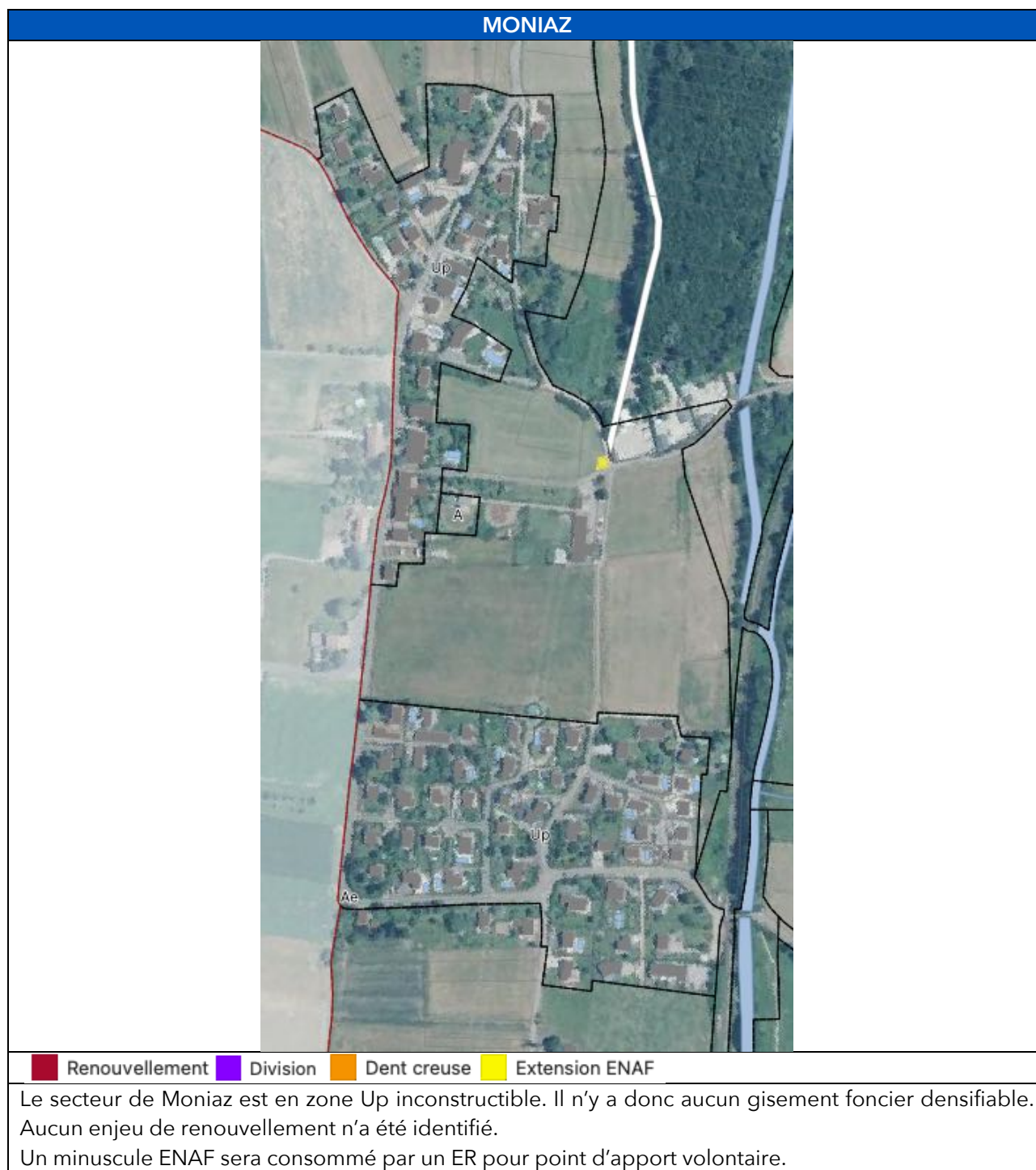


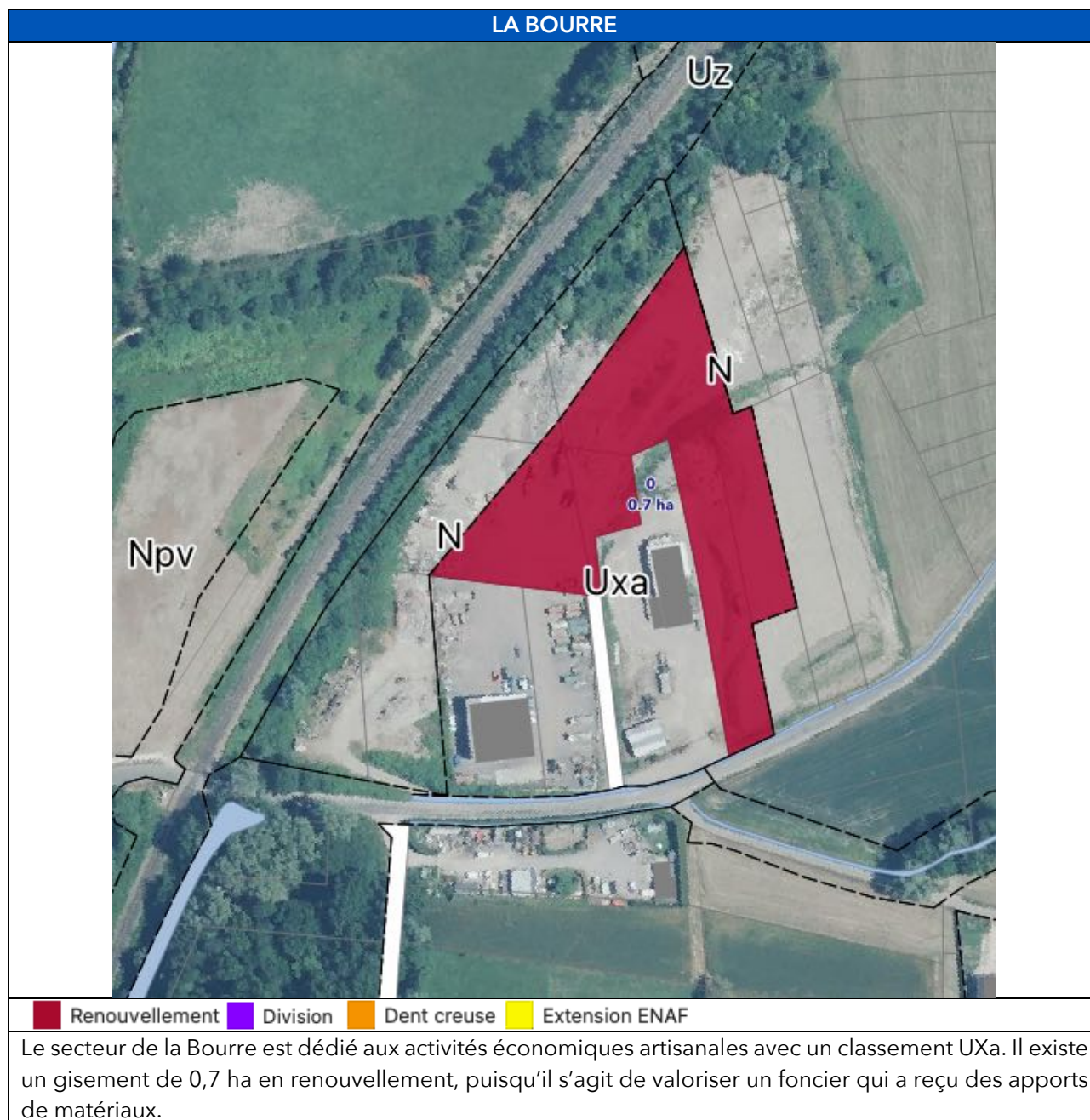
■ Renouveaulement 
 ■ Division 
 ■ Dent creuse 
 ■ Extension ENAF

Le secteur de la Californie est en zone Up inconstructible.

Aucun enjeu de renouvellement pour de l'habitat n'a été identifié.

Par contre, il existe un projet de réutilisation des hangars de l'ancienne gare à des fin d'activité de loisirs (salle de sport, salle d'escalade...). Il y a donc un enjeu de mutation du site ou de renouvellement.





### **Bilan chiffré « habitat »**

Le tableau ci-dessous montre que dans la centralité les capacités du PLU sont liées en priorité au renouvellement urbain (84 +110 logements). Les possibilités en extension représentent 2 ha et 98 logements, respectant ainsi la fourchette de densité du SCoT (40 à 60 logt/ha). Comme présenté plus avant, la plus grande partie des gisements en extension (= consommant des ENAF) est liée à des coups partis.

Dans le secteur de Bussioz, les capacités du PLU sont finalement assez faibles pour l'habitat ; la dent creuse est encadrée par une OAP (zone 1AUb de Bussioz). Le gisement en renouvellement est dédié aux équipements.

Enfin la densification de la périphérie reste effectivement raisonnée avec seulement 2,85 ha de foncier potentiel et seulement 0,6 ha qui consommeraient des ENAF (extension) ; de plus ce gisement est lié à l'OAP 6 Les Cots haut coteau qui est un coup parti.

|                                                              | Surface (ha) | Nb logt    |
|--------------------------------------------------------------|--------------|------------|
| <b>Densifier la centralité</b>                               | <b>4,46</b>  | <b>231</b> |
| Dent creuse                                                  | 0,59         | 24         |
| Division                                                     | 0,52         | 25         |
| Extension                                                    | 2,01         | 98         |
| Renouvellement                                               | 1,34         | 84         |
| <b>Densifier la centralité et diversifier les fonctions</b>  | <b>1,31</b>  | <b>110</b> |
| Renouvellement                                               | 1,31         | 110        |
| <b>Densifier le secteur de Bussioz</b>                       | <b>0,35</b>  | <b>11</b>  |
| Dent creuse                                                  | 0,29         | 10         |
| Division                                                     | 0,06         | 1          |
| <b>Permettre la densification raisonnée de la périphérie</b> | <b>2,85</b>  | <b>44</b>  |
| Dent creuse                                                  | 0,76         | 10         |
| Division                                                     | 1,47         | 25         |
| Extension                                                    | 0,62         | 9          |

### Bilan chiffré « activités »

En matière de développement économique, les potentiels fonciers sont essentiellement des gisements en renouvellement (zone de la Bourre et zone de la Pièce).

La consommation ENAF envisagée est anecdotique.

|                                             | Surface (ha) |
|---------------------------------------------|--------------|
| <b>Accueillir des activités économiques</b> | <b>1,99</b>  |
| Dent creuse                                 | 0,28         |
| Extension                                   | 0,07         |
| Renouvellement                              | 1,64         |

Légende de la carte

- Renouvellement
- Division
- Dent creuse
- Extension ENAF



### Bilan chiffré « équipements »

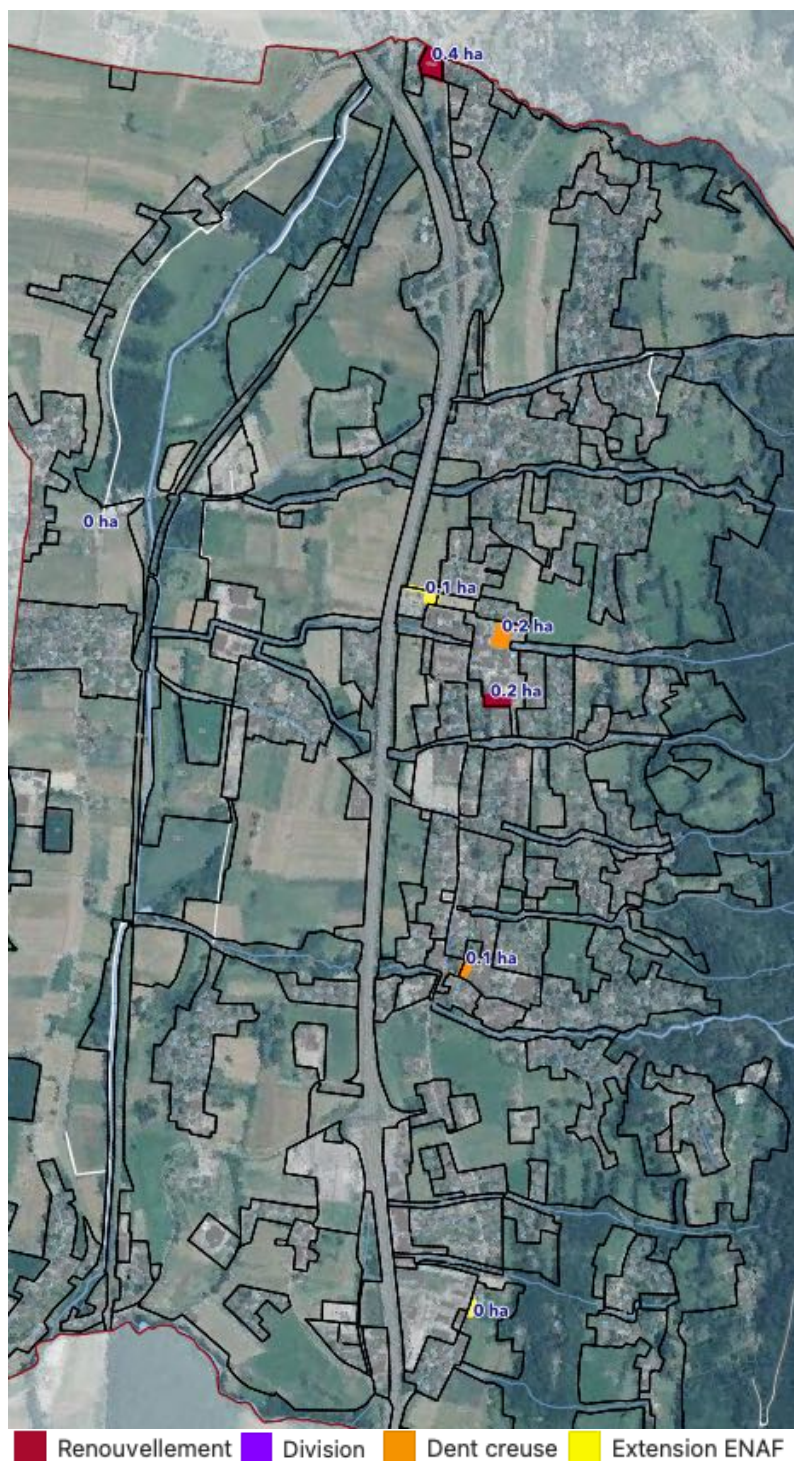
S'agissant des équipements, les potentiels fonciers sont, également, essentiellement des gisements en renouvellement (terrain derrière le groupe scolaire).

On retrouve une dent creuse vers la mairie et une dent creuse dans le prolongement de l'IME.

Enfin les gisements en extension se trouvent :

- Secteur Ne avec ER pour extension du cimetière
- ER pour aménagement du giratoire pour la desserte de la zone des Vouards depuis la route de la Cave aux Fées.

|                                  | Surface (ha) |
|----------------------------------|--------------|
| <b>Conforter les équipements</b> | <b>0,96</b>  |
| Dent creuse                      | 0,26         |
| Extension                        | 0,14         |
| Renouvellement                   | 0,56         |



### I.2.10. Rapprochement avec la trajectoire « ZAN 2050 »

La loi Climat et Résilience impose aux communes dans un 1<sup>er</sup> temps à diviser par 2 la consommation d'espace sur la période 2021-2031 par rapport à la décennie 2011-2021. Sur la période 2031-2050, l'objectif est de diminuer progressivement l'artificialisation (notion différente de « consommation d'espace ») jusqu'à arriver « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) en 2050.

À noter que :

- Les rythmes de diminutions sur 2031-2050 ne sont pas encore connus.
- Les objectifs de diminution s (y compris sur 2021-2031) doivent se décliner à l'échelle des SRADDET, puis des SCoT et enfin des PLU(i).

En l'absence de SCoT mis en compatibilité avec la loi Climat et Résilience, il a été fait le choix d'appliquer directement cet objectif dans le PLU.

La méthodologie retenue dans le calcul de la consommation passée et celle de la consommation future est la même, pour assurer une comparaison pertinente.

La méthode est détaillée dans le tome 1 du rapport de présentation et rappelée dans le tome 2.

**Consommation 2011-2021 : 14,3 ha**

**Consommation aout 2021** (promulgation de la loi Climat et Résilience) - **arrêt du PLU : 2,90 ha**

Ainsi :

| CONSOMMATION<br>2011-2021 | CONSOMMATION<br>constatée mi 2021-<br>mi2025 | CONSOMMATION<br>admissible mi2025-<br>fin 2030 | CONSOMMATION<br>admissible 2031-<br>2032 |
|---------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 14,3 ha                   | 2,90 ha                                      | 4,2 ha maxi                                    | 0,8 ha                                   |
| <b>Soit 1,43 ha/an</b>    | <b>Soit 0,71 ha / an (soit -50%)</b>         |                                                | <b>Soit 0,40 ha/an</b>                   |

Soit une possibilité de consommation au maximum 7,9 ha de foncier ENAF entre 2021 et 2032.

| CONSOMMATION constatée<br>mi 2021-mi2025                                     | ENAF disponible dans le<br>projet de PLU |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| 2,90 ha                                                                      | 2,84 ha                                  |
| <b>Soit un total de 5,74 ha pour une possibilité théorique de<br/>7,9 ha</b> |                                          |

⇒ Le PLU de Saint-Cergues s'inscrit parfaitement dans la trajectoire ZAN.

Pour assurer un échelonnement de l'urbanisation, le déblocage de certaines OAP est différé dans le temps (+ 3 ans à compter de l'approbation du PLU) :

- OAP sectorielle de densité n°3 / RUE DE L'ARCHET HAUT
- La dernière tranche de l'OAP sectorielle avec schéma n°5 / LES COTS - BAS COTEAUX
- OAP sectorielle avec schéma n°8 / RUE DES ALLOBROGES CENTRE
- OAP sectorielle avec schéma n°9 / LA FERME
- OAP sectorielle de densité n°11 / RUE DES ALLOBROGES

Nota : sur la période 2031-2050, la notion d'artificialisation vient remplacer celle de consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers. Cela implique que :

- Les seuils de définition des dents creuses non artificialisées se conformeront aux décrets d'application de la loi Climat et Résilience.
- Les consommations liées aux bâtiments agricoles seront prises en compte.

### 1.2.11. Rapprochement avec les surfaces mutualisées à l'échelle d'Annemasse Agglomération

Le conseil communautaire d'Annemasse Agglomération a délibéré en juillet 2025 pour engager le territoire d'Annemasse Agglo dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette et assurer une répartition équitable de cette trajectoire sur l'ensemble des communes, en tenant compte des équipements structurants d'envergure intercommunale. Une enveloppe dédiée de 17,55 ha leur est affectée ; cette surface est déduite de l'enveloppe globale. L'enveloppe restante est de 36,21 ha à répartir entre communes pour la consommation ENAF correspondant à l'habitat et aux projets à l'échelle communale

Pour la période 2011-2021, la répartition de la consommation d'ENAF se lit comme suit :

- 2,6 ha pour le développement économique
- 0,1 ha pour les équipements
- 5,7 ha d'ENAF pour la production de logements.
- 5,9 ha pour les infrastructures : mise à 2x2 voies de la RD1206 et ouvrages connexes (bassin de rétention notamment)

Soit un total de **14,3 ha d'ENAF** comptant pour le bilan 2011-2021. Cette dernière surface sert de référence pour le calcul des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces.

Les surfaces consommées par les constructions agricoles ne sont pas comptées dans le bilan (cf p16 du fascicule 1 du Guide ZAN édité par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires - version du 21/12/2023 : *Les bâtiments agricoles ne sont généralement pas considérés comme constituant un espace urbanisé, dans la mesure où les parcelles sur lesquelles sont implantés ces bâtiments agricoles apparaissent dans les « fichiers fonciers » comme des ENAF ».*

Entre 2011 et 2021, 2,8 ha d'ENAF ont été consommés pour une vocation agricole.

Les fichiers OCS74 de la DDT74 donnent une consommation de 16,55 ha d'ENAF y compris pour les usages agricoles.

L'analyse réalisée dans le PLU donne une consommation de 2,9 ha (réalisée ou coups partis) entre mi 2021 et mi 2025 dont 0,56 ha pour le collège.

L'analyse OCS74 donne une consommation de 0,85 ha entre 2021 et 2023 dont 0,55 ha pour le collège.

L'analyse PLU et l'analyse OCS74 identifient en commun (mais avec des nuances dans le dessin) :

- 0,56 ha du collège
- 0,23 ha dans l'OAP Les Cots - Haut coteau pour 3 maisons
- 0,19 ha en zone A le long de la route de la Cave aux Fées (en face de la ZAE des Vouards)

En outre l'analyse PLU identifie les consommation ENAF suivantes :

- 0,18 ha à Moniaz
- 0,19 ha dans la zone des Vouard (lavage auto)
- 0,05 ha dans la zone des Vouards (extension d'un bâtiment)
- 0,08 ha pour une maison au Bourgeau
- 0,21 ha pour 4 maisons à Bourjaillet
- 0,27 ha pour 5 lots à Prela (entre rue des Allobroges et RD1206)

En outre le PLU autorise d'ici 2032, la consommation de 2,84 ha d'ENAF.

Ainsi entre 2021 et fin 2032 ce sont 2,9 + 2,84 ha = 5,74 ha d'ENAF qui sont ou qui pourraient être consommés.



Consommation ENAF selon analyse PLU entre mi 2021 et fin 2024

## I.2.12. Tableau des surfaces du PLU

| PLU en vigueur        |              | PROJET DE PLU         |              | évolution   |
|-----------------------|--------------|-----------------------|--------------|-------------|
| Nom de zone           | surface (ha) | Nom de zone           | surface (ha) |             |
| 1AUa1                 |              | 1AUa1                 | 2,2          | 2,2         |
| 1AUb                  | 4,6          | 1AUb                  | 1,9          | -2,7        |
| 1AUc                  | 1,0          | 1AUc                  |              | -1,0        |
| 1AUxa                 | 1,6          | 1AUxa                 | 0,5          | -1,2        |
| 1AUxm                 | 1,6          | 1AUxm                 |              | -1,6        |
| <b>sous total AUc</b> | <b>8,8</b>   | <b>sous total AUc</b> | <b>4,5</b>   | <b>-4,3</b> |
| 2AU                   | 1,4          | 2AU                   | 0,0          | -1,4        |
| <b>sous total AUs</b> | <b>1,4</b>   | <b>sous total AUs</b> | <b>0,0</b>   | <b>-1,4</b> |
| Ua                    | 0,9          | Ua                    |              | -0,9        |
| Ua1                   | 7,1          | Ua1                   | 7,6          | 0,5         |
| Ua2                   | 4,4          | Ua2                   | 4,5          | 0,1         |
| Ub                    | 28,1         | Ub                    | 10,4         | -17,7       |
| Ubc                   | 0,2          | Ubc                   | 0,3          | 0,1         |
| Uc                    | 43,4         | Uc                    | 28,3         | -15,1       |
| Ucg                   | 8,9          | Ucg                   |              | -8,9        |
| Ucn                   | 13,6         | Ucn                   |              | -13,6       |
| Ue                    | 8,6          | Ue                    | 7,7          | -0,9        |
| Ues                   | 1,6          | Ues                   | 2,2          | 0,7         |
| Uh                    | 7,3          | Uh                    | 10,1         | 2,8         |
| Up                    | 30,1         | Up                    | 77,7         | 47,7        |
| Ur1                   | 2,2          | Ur1                   |              | -2,2        |
| Ur2                   | 0,2          | Ur2                   |              | -0,2        |
| Uxa                   | 1,5          | Uxa                   | 2,8          | 1,2         |
| Uxb                   | 2,3          | Uxb                   | 1,5          | -0,9        |
| Uxb1                  |              | Uxb1                  | 0,8          | 0,8         |
| Uxc                   | 3,4          | Uxc                   | 3,7          | 0,3         |
| Uz                    | 35,4         | Uz                    | 34,9         | -0,5        |
| Upg                   |              | Upg                   | 0,4          | 0,4         |
| <b>sous total U</b>   | <b>199,3</b> | <b>sous total U</b>   | <b>192,9</b> | <b>-6,3</b> |
| A                     | 15,1         | A                     | 9,2          | -5,8        |
| Aa                    | 20,2         | Aa                    |              | -20,2       |
| Ae                    | 351,4        | Ae                    | 368,7        | 17,2        |
| Agv                   | 0,2          | Agv                   |              | -0,2        |
| As                    | 22,8         | As                    | 49,2         | 26,4        |
| Ax                    | 0,3          | Ax                    |              | -0,3        |
| <b>sous total A</b>   | <b>410,0</b> | <b>sous total A</b>   | <b>427,1</b> | <b>17,1</b> |
| N                     | 280,2        | N                     | 282,7        | 2,5         |
| Nc                    | 23,7         | Nc                    | 24,4         | 0,6         |
| Ne                    | 1,3          | Ne                    | 0,6          | -0,6        |
| Ngv                   | 0,6          | Ngv                   |              | -0,6        |
| Nla                   | 2,7          | Nla                   | 4,9          | 2,2         |
| Nm                    | 3,2          | Nm                    | 2,7          | -0,5        |
| Np                    | 4,2          | Np                    | 1,4          | -2,8        |

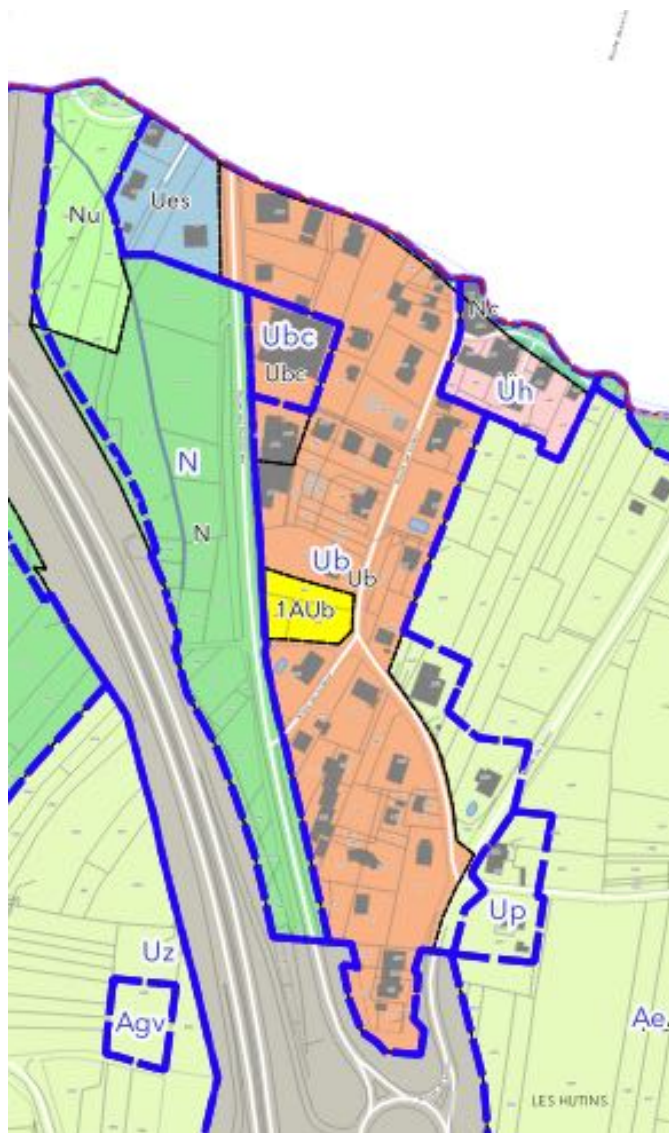
PARTIE I : CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD / JUSTIFICATION DU PLU

|                      |               |                      |               |             |
|----------------------|---------------|----------------------|---------------|-------------|
| Ns                   | 313,7         | Ns                   | 305,7         | -8,0        |
| Npv                  |               | Npv                  | 0,6           | 0,6         |
| Nu                   |               | Nu                   | 1,3           | 1,3         |
| <b>sous total N</b>  | <b>629,6</b>  | <b>sous total N</b>  | <b>624,5</b>  | <b>-5,1</b> |
| <b>Total général</b> | <b>1249,0</b> | <b>Total général</b> | <b>1249,0</b> | <b>0,0</b>  |

### I.2.13. Évolution du règlement graphique entre le PLU en vigueur et le projet de PLU

Présentation du nord au sud et de l'est à l'ouest

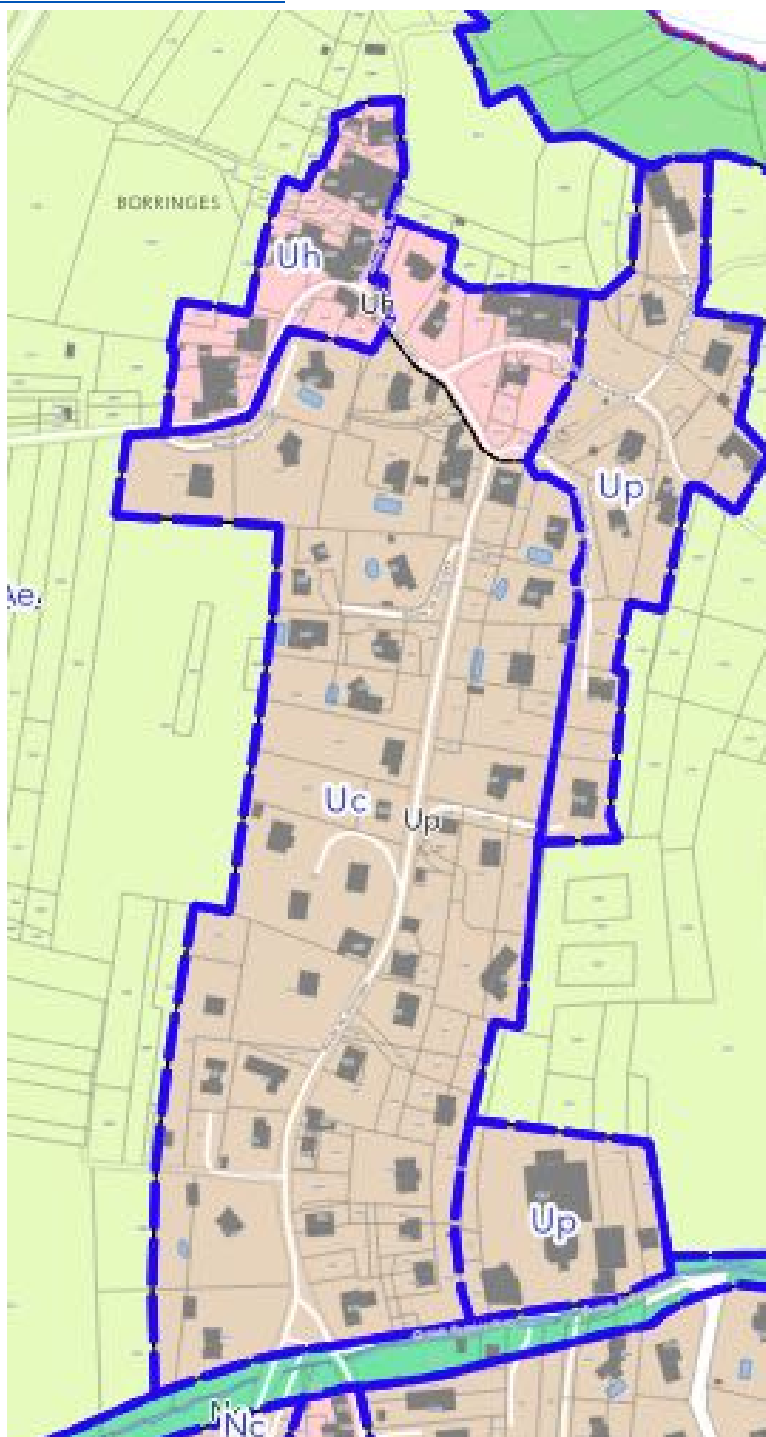
#### Bussioz



*Aplat de couleur & noms en police noire : projet de PLU 2025 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2016*

- **Diminution de l'emprise de la zone Urbaine « Ub »** : pour stopper l'étalement urbain du secteur et éviter de poursuivre l'urbanisation linéaire le long de la route de Bussioz.
- **La zone Up a été supprimée** et le bâti est désormais en zone Ae, puisqu'il s'agit de bâti diffus.
- **Un secteur 1AUB est créé dans la zone Ub** sur le tènement libre entre la route des Framboises et la route de Bussioz. Ainsi ce tènement est soumis à OAP et aménagement d'ensemble.
- **Un secteur Ues est créé à l'intérieur de la zone Ub** pour affecter ces tènements en renouvellement urbain vers une vocation d'équipements en lien avec l'accueil de personnes en situation de handicap.
- **La zone Ubc, qui permet l'évolution des commerces existants a été légèrement agrandie** pour intégrer les locaux d'activités libérales existantes
- **Le secteur Uh conserve les mêmes limites**, sauf en bordure de cours d'eau où la zone Nc a été prolongée.
- **Côté Ouest, un secteur Nu a été créé** au dépend de la zone N pour couvrir l'espace de promenade du foyer d'accueil médicalisé de Machilly et l'aire de stationnement de cet équipement.

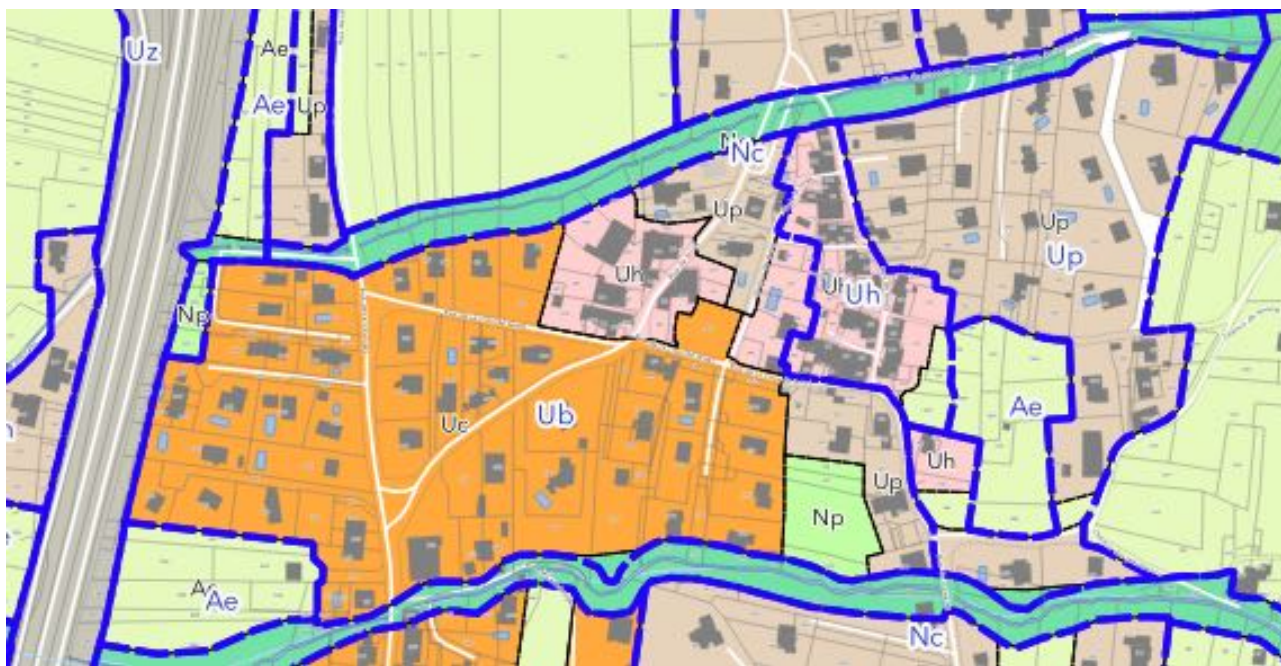
### De Borringes au ruisseau de Terret



*Aplat de couleur & noms en police noir : projet de PLU 2025 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2016*

- **Le secteur Uh conserve les mêmes limites.**
- **La zone Uc (constructible) passe en zone Up** non constructible pour mettre en application le PADD et la volonté de la commune de recentrer les constructions nouvelles dans les secteurs préférentiels.
- La **zone Up de la rue des Allobroges** est légèrement réduite pour éviter l'étalement des terrains d'agrément.
- **La limite Ae/U reste identique, de même que le secteur Nc sur le ruisseau de Terret.**

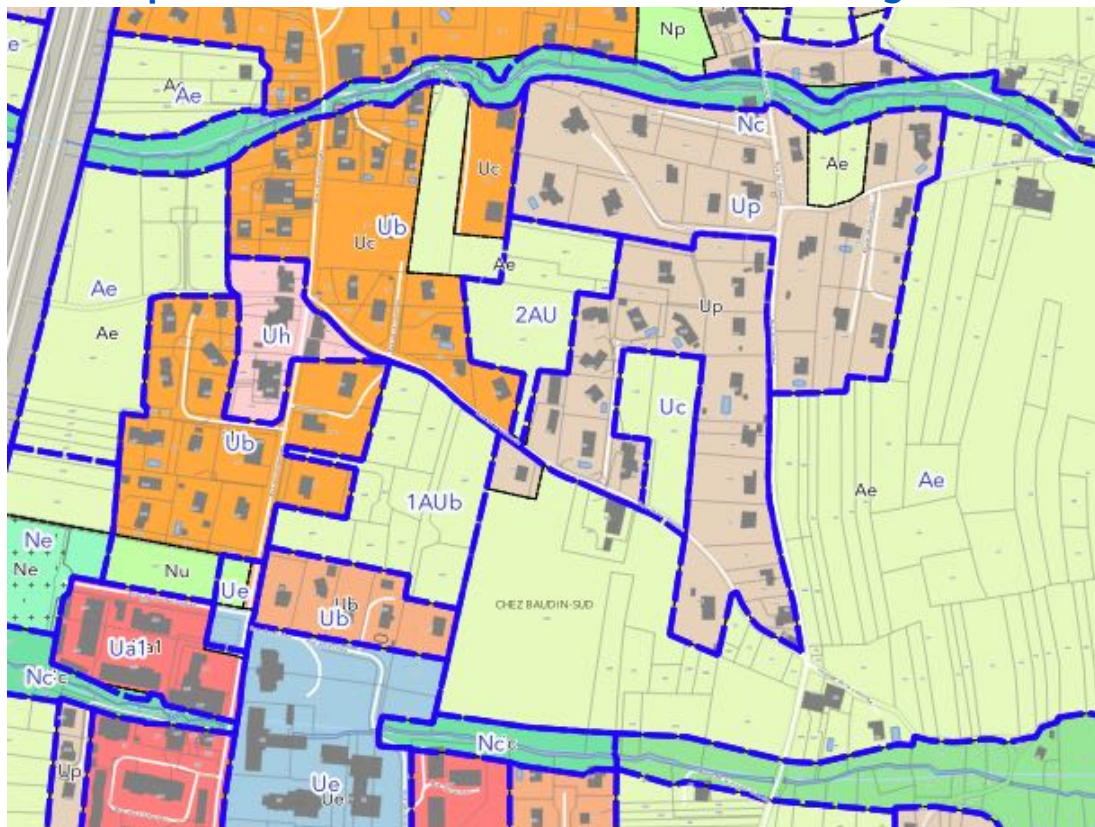
## Terret : entre ruisseau de Terret et ruisseau du Dard



*Aplat de couleur & noms en police noire : projet de PLU 2025 / Traits & noms de zone bleue : PLU en vigueur issu du PLU de 2016*

- **La zone Ae à l'est de la RD1206 passe en Np** car il s'agit d'un terrain d'agrément de propriété bâti et non d'un terrain agricole.
- **La zone Ub devient Uc pour mieux encadrer les possibilités de densification.** Il s'agit d'un quartier résidentiel pavillonnaire qui a vocation à le rester. En effet une zone Ub permettrait des logements intermédiaires et petits collectifs et irait contre l'orientation du PADD de recentrer l'accueil de logements dans la centralité.
- **La zone Nc est légèrement agrandie au dépend de Uc** le long du ruisseau du Dard pour éviter une densification aux abords du cours d'eau.
- **Une partie de la zone Ub passe en Np** pour tenir compte de la trame agro-environnementale.
- **En amont de cette zone Np, les constructions passent en Up (au lieu de Ub)** pour éviter une densification dans ces quartiers peu denses et dont les voiries sont peu larges.
- **La zone Ae est agrandie au dépend de Up sur les tènements non bâtis** pour tenir compte de la trame agro-environnementale.
- **La limite Ae/U à l'est reste identique.**

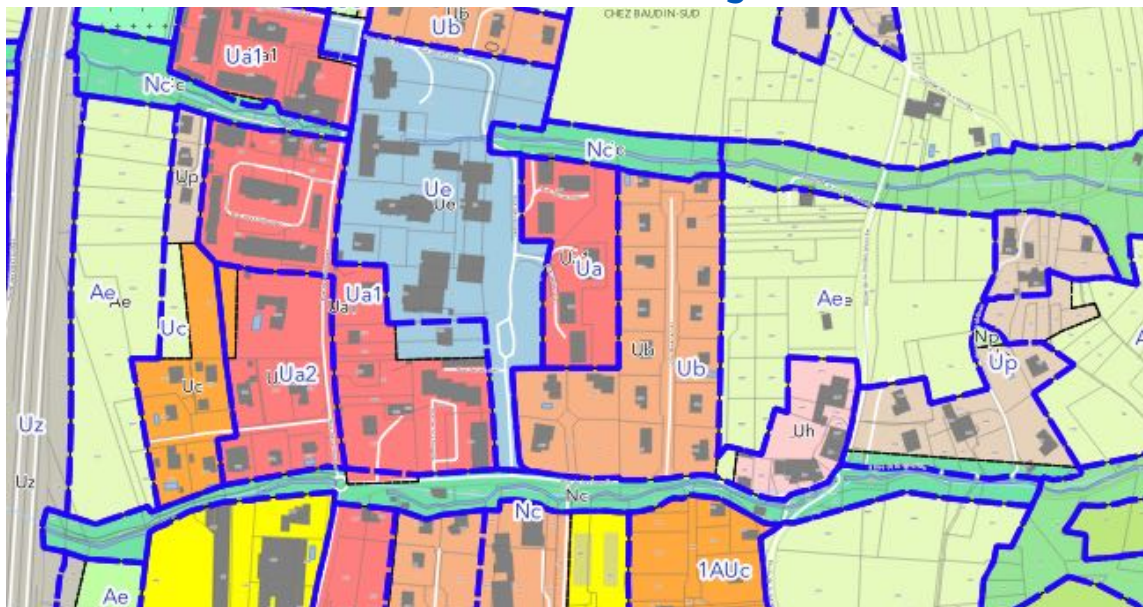
## Les Baraques : entre ruisseau du Dard et ruisseau de Boège



Aplat de couleur & noms en police noire : projet de PLU 2025 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2016

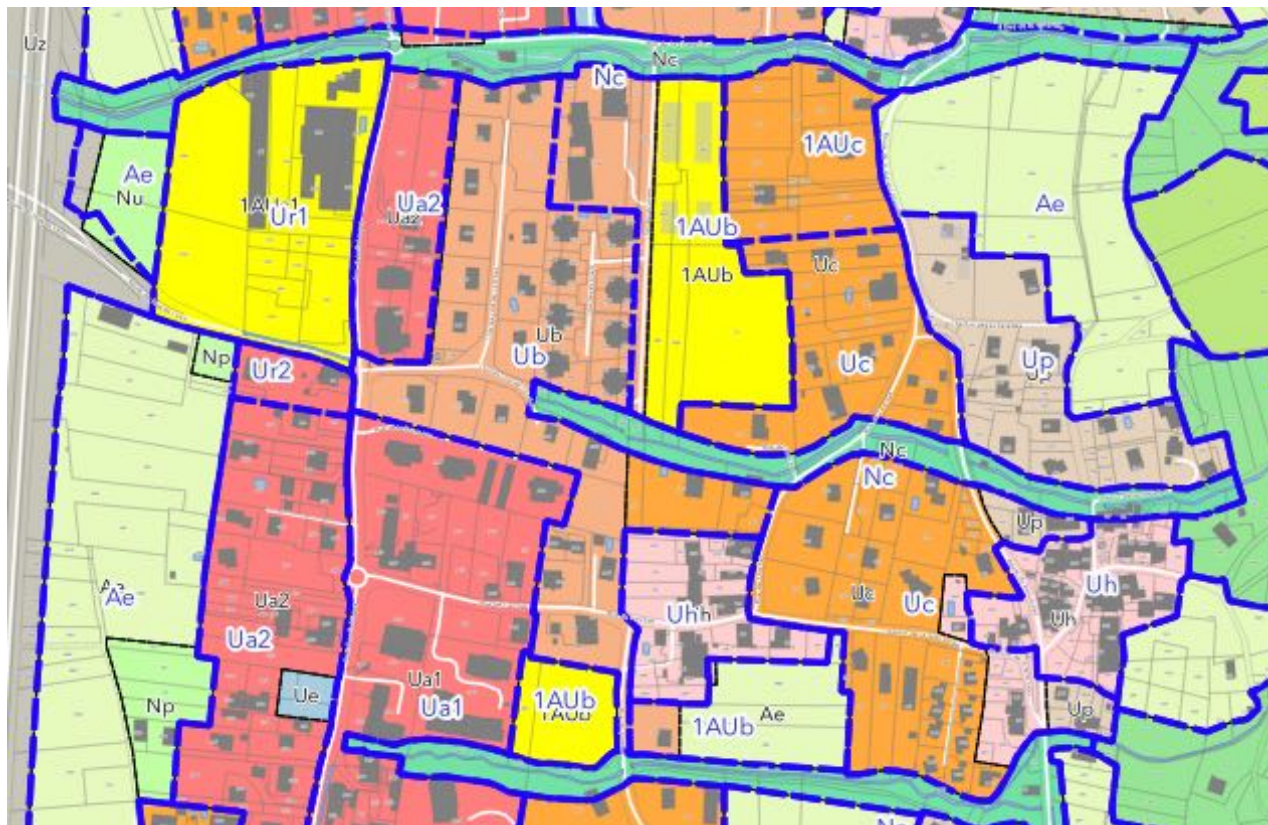
Ce secteur est à l'interface entre les secteurs résidentiels et l'entrée nord de la centralité.

- **Côté RD1206 : la zone Ne est réduite au profit de la zone Ae** : la commune n'a pas besoin d'une surface aussi importante pour l'évolution du cimetière ; de plus cela permet de tenir compte de la trame agro-environnementale.
- **La zone Uh reste identique.**
- De part et d'autre la rue des Allobroges, **la zone Ub devient Uc** pour maîtriser les possibilités de densification. Cette zone est réduite et **passse en Np au Nord de l'allée des Pausas Longues** pour tenir compte de la trame agro-environnementale.
- Pour éviter une densification dans ces secteurs peu denses, la **zone Uc de Baudin Nord passe en Up.**
- Pour tenir compte de la trame agro-environnementale **plusieurs zones constructibles passent en secteurs Ae** :
  - o Une partie de la **zone Ub aux Baraques** (solde du lotissement devenu caduc) ;
  - o Les deux **zones 2AU** de la rue de la Colombe
  - o La zone **1AUb de Chez Baudin Sud**
  - o Une partie de la **zone Up de la route des Lanches**
- La zone **Ub de la rue des écoles est identique.**
- **La zone Ua1 n'est pas modifiée.**
- La zone Ue est globalement maintenue, sauf **au Nord de l'allée des Pausas Longues, où la zone Ue passe en Ae.**
- **La zone Nc est globalement maintenue.**



- SAINT CERGUES- PLU - Rapport de présentation - Tome 2 - Approbation -Février 2026

## Le cœur de la centralité : entre ruisseau de Chez Fournier et ruisseau de Méran



*Aplat de couleur & noms en police noir : projet de PLU 2025 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2016*

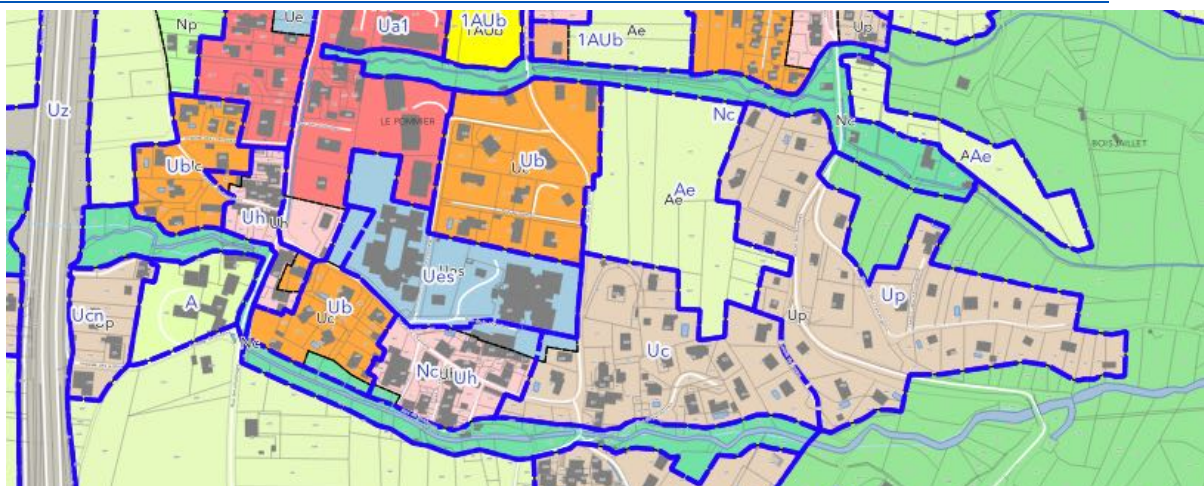
Entre RD1206 et rue des Allobroges :

- **La zone Ae entre la RD1206 et les zones bâties passe en Nu** pour permettre l'aménagement d'espaces verts / aires de jeux / jardins partagés dans le cadre de l'aménagement du quartier des Moraines.
- **La zone Ur1 des Moraines passe en 1AUa1.** Dans le PLU de 2016 la zone Ur était accompagnée d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG). La commune a depuis acquis une partie du foncier par le biais de l'EPF et recruté un aménageur dans le cadre d'une concession d'aménagement. La zone 1AUa1 renvoie au règlement de Ua1 ; elle est concernée par une OAP et une obligation d'aménagement d'ensemble, avec urbanisation en 2 tranches.
- **La zone Ur2 passe en Ua2 car ce secteur peut muter selon les règles de Ua2 ;** ce tènement fait l'objet d'une OAP pour encadrer la densité notamment.
- **Une petite zone Ue est créée au sein de Ua2** pour identifier un parking communal.
- **Un secteur Np est créé au dépend de Ae** pour tenir compte de l'usage en tant que jardin d'agrément et non terrain agricole.

Entre rue des Allobroges et le coteau :

- **La zone Ua2 est conservée en l'état.**
- **La zone 1AUb Les Cots - bas coteau est réduite au profit de la zone Ub** pour tenir compte de la 1<sup>ère</sup> tranche de la zone qui est réalisée.
- **La zone 1AUc Les Cots - haut coteau passe en Uc** car l'urbanisation de cette zone soumise à OAP est en cours. L'OAP est maintenue et permet une urbanisation au coup par coup.
- **Une partie de la zone Ub passe en Uc** vers l'Archet pour tenir compte du caractère pavillonnaire du secteur.
- **La zone 1AUb de Pommi est maintenue** malgré un permis de construire en cours de validité mais qui n'est pas encore mis en œuvre.
- **La zone Uh de l'Archet est maintenue dans ses limites de 2016.**
- **La zone Uh du Bois est agrandie** pour mieux tenir compte du bâti ancien.

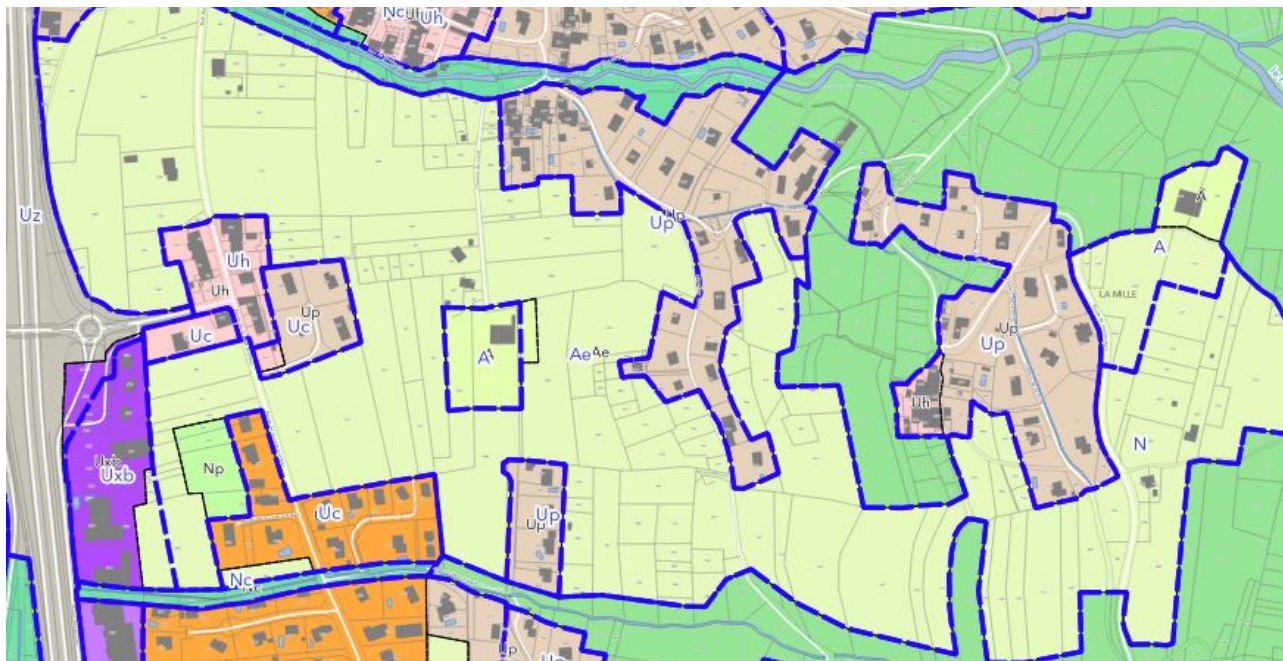
## Le sud de la centralité : entre ruisseau de Méran et ruisseau de Panfonnex



*Aplat de couleur & noms en police noire : projet de PLU 2025 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2016*

- **La zone Ua1 est légèrement réduite au profit de Ues** pour permettre une extension des équipements socio-médicaux de la rue de la Charrière (le tènement fait aussi l'objet d'un ER).
- **La zone Ues est redessinée** pour tenir compte de l'emprise des bâtiments socio-médicaux et paramédicaux.
- **La zone Ua et la zone Ub sont également réduites au profit de Uh** pour tenir compte du caractère ancien du bâti aux Fontaines.
- **La zone Ub de l'impasse des Cheneviers /impasse des Fontaines passe en Uc** pour maîtriser la densification de ce secteur pavillonnaire.
- **La zone Ucn de l'impasse des Jardins passe en Up** ; les secteurs Ucn qui étaient des secteurs de densification limités sont supprimés.
- **La zone A des Fontaines est maintenue** ; le repérage des bâtiments au titre de l'article L151-11-2° CU est maintenu également.
- **La zone Nc du Panfonnex est agrandie** pour éviter une densification proche du cours d'eau sur les parcelles non bâties (principe de précaution).
- **La zone Uc de la Charrière d'en Haut passe en Up** non densifiable pour tenir compte de l'étroitesse des voiries et de la volonté de recentrer l'urbanisation dans la centralité.
- Les **limites Up avec la zone A ou N** du côté des coteaux est maintenue.

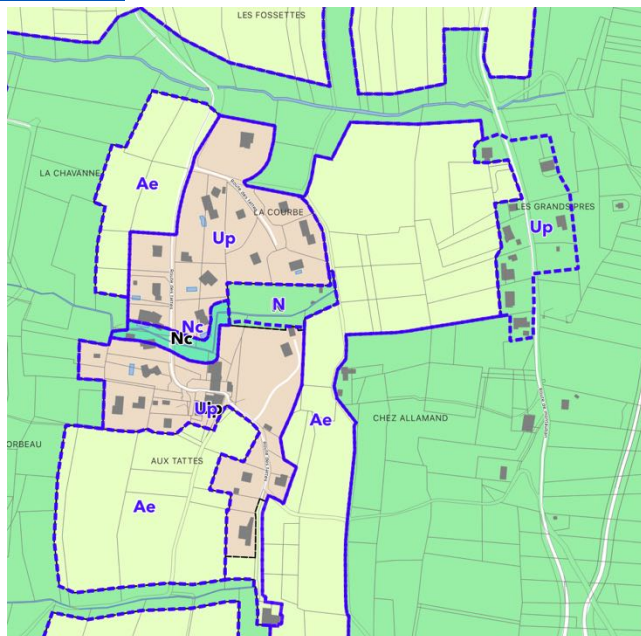
### Sous la Mille / vers Bosson



*Aplat de couleur & noms en police noire : projet de PLU 2025 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2016*

- **La zone Up de vers Bosson** est conservée en l'état.
- **Un petit secteur Uh** est créé sur le noyau ancien des Dombres au détriment de Up.
- **La zone A** de l'exploitation du chemin du Carré est légèrement agrandie.

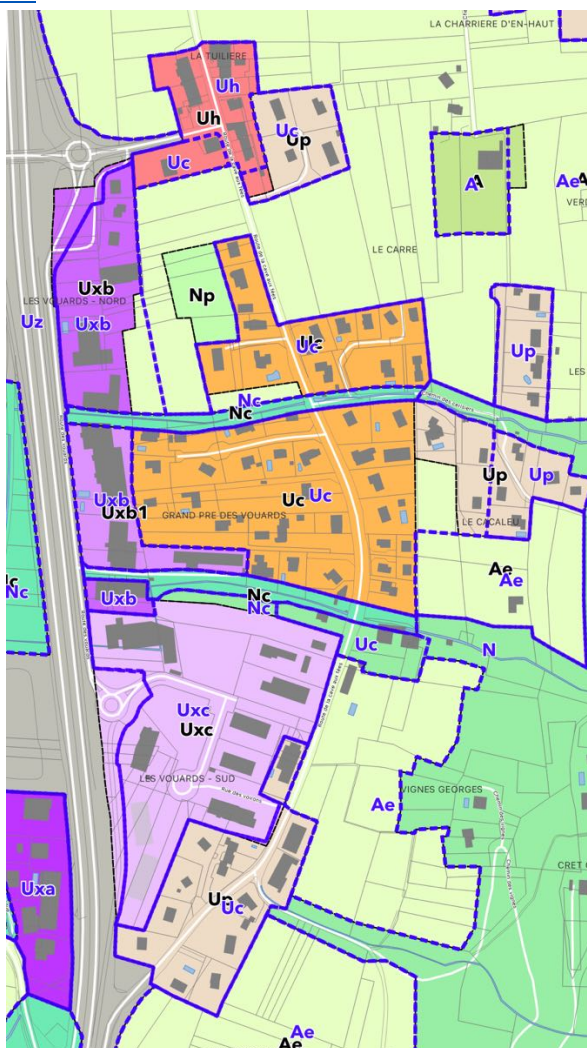
### Les Tattes / Les Grands Prés



*Aplat de couleur & noms en police noire : projet de PLU 2025 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2016*

- **Peu de changement** dans ce secteur hormis le passage du secteur Up des **Grands prés en zone N** car il s'agit de bâtis diffus et non d'un hameau.

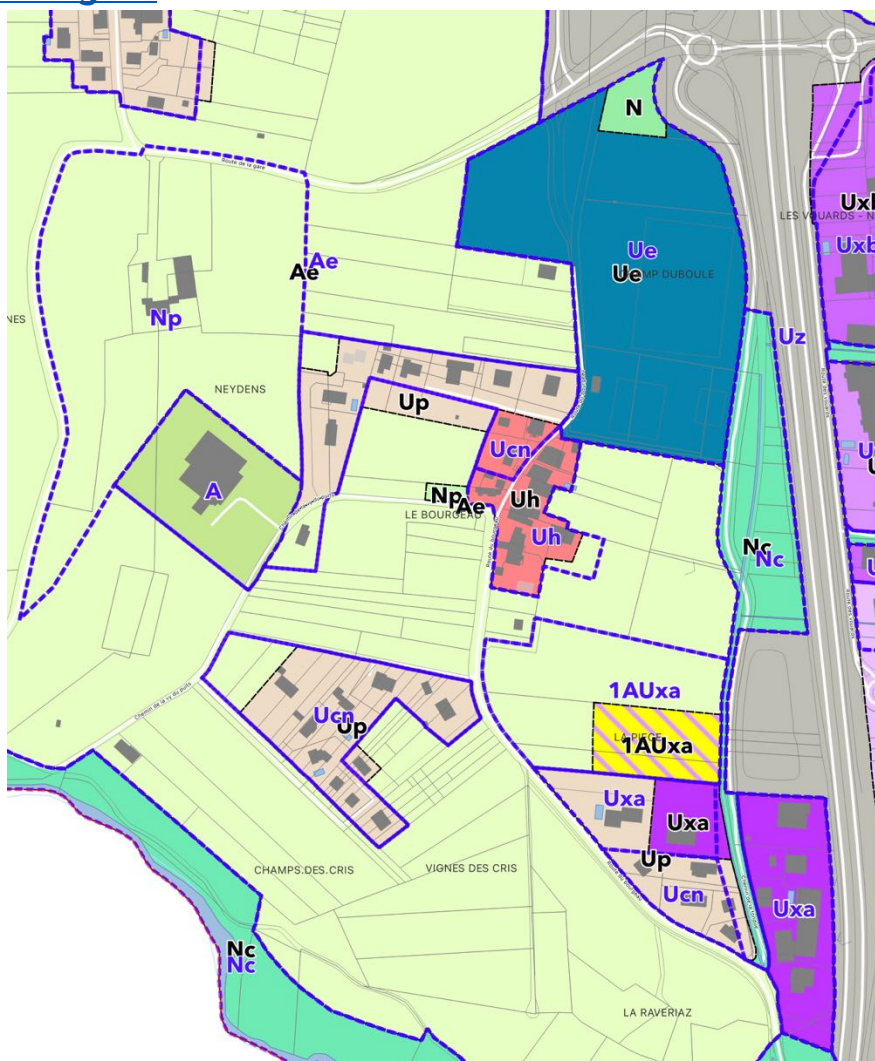
## La Tuilière / Les Vouards



Aplat de couleur & noms en police noire : projet de PLU 2025 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2016

- La **zone Uh de la Tuilière est agrandie** sur la zone Uc à l'ouest pour tenir compte de l'ancienneté du bâti.
- La **zone Uc de la Tuilière à l'Est** passe en Up pour éviter la densification de ce groupe de constructions.
- La **zone Uxb est agrandie** sur les voiries et parkings au dépend de la zone Uz ; rétrocession de l'Etat à la commune en cours.
- La **zone Uxb est réduite** pour tenir compte de la trame agro-environnementale du ScoT.
- Un **secteur Uxb1 est créé** au sein de Uxb pour limiter la hauteur des constructions dans la partie où Habitat et activité sont au contact.
- La **zone Uxc** intègre désormais les voies de desserte de la zone d'activités.
- Le **secteur Uc au sud de la zone des Vouards** passe en Up pour éviter la densification de ce secteur éloigné de la centralité.
- **Peu de changement** dans ce secteur hormis le passage du secteur Up des **Grands prés en zone N** car il s'agit de bâtis diffus et non d'un hameau.
- La **zone Nc est agrandie sur le ruisseau de Laconay** pour éviter une densification trop proche du ruisseau.
- Le **bâti diffus** proche du ruisseau de Laconay se trouve **désormais en zone N** au lieu de Uc pour tenir compte des risques naturels possibles.
- La **zone Up du Cacaleu** est agrandie au dépend de Uc pour mieux encadrer les possibilités de densification.

## La Pièce / Le Bourgeau



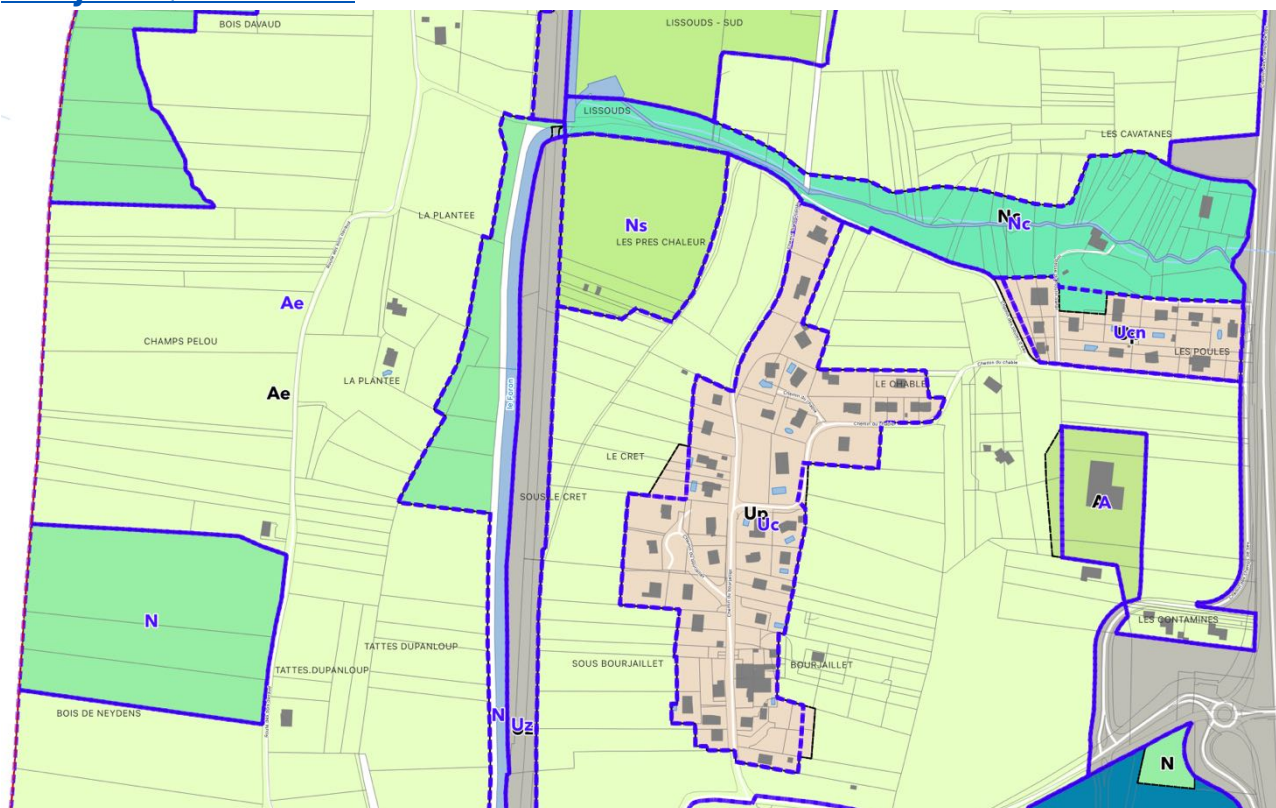
*Aplat de couleur & noms en police noire : projet de PLU 2025 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2016*

- La **zone Nc** est maintenue.
- La **zone Uxa** est réduite sur la partie ouest pour exclure une maison d'habitation.
- Le **secteur Ucn passe en Up**, puisque les secteurs Ucn ont été supprimés.
- La **zone 1AUxa est considérablement réduite** pour tenir compte de la trame agro-environnementale.
- Le **secteur Uh du Bourgeau** est redessiné pour tenir compte plus précisément du bâti ancien.
- La **zone Ucn devenue Up est réduite** pour exclure les terrains non bâtis au Bourgeau et aux Vignes des Cris.
- La **zone Np de Neydens** (qui étaient une zone pour raison de paysage et patrimoine) est supprimée ; le bâtiment est désormais en zone Ae. Le repérage patrimonial est supprimé car la réhabilitation n'a pas conservé les caractéristiques du bâtiment.
- La **zone Ue du collège** est légèrement réduite pour tenir compte d'une sensibilité environnementale.



- Les **zones Ucn et Ucg**, qui avait des règles de densification différentes, passent en Up, non constructible pour répondre aux orientations du PADD et soumis pour partie aux zones de danger associées à la canalisation de gaz. Les contours sont globalement maintenus sauf trois secteurs où la zone N grignote la zone U sur des terrains non bâtis.
- La **zone Ue devient Upg** qui permet la mutation des hangars à côté de l'ancienne gare vers des activités de loisirs (salle de sport, salle d'escalade...).

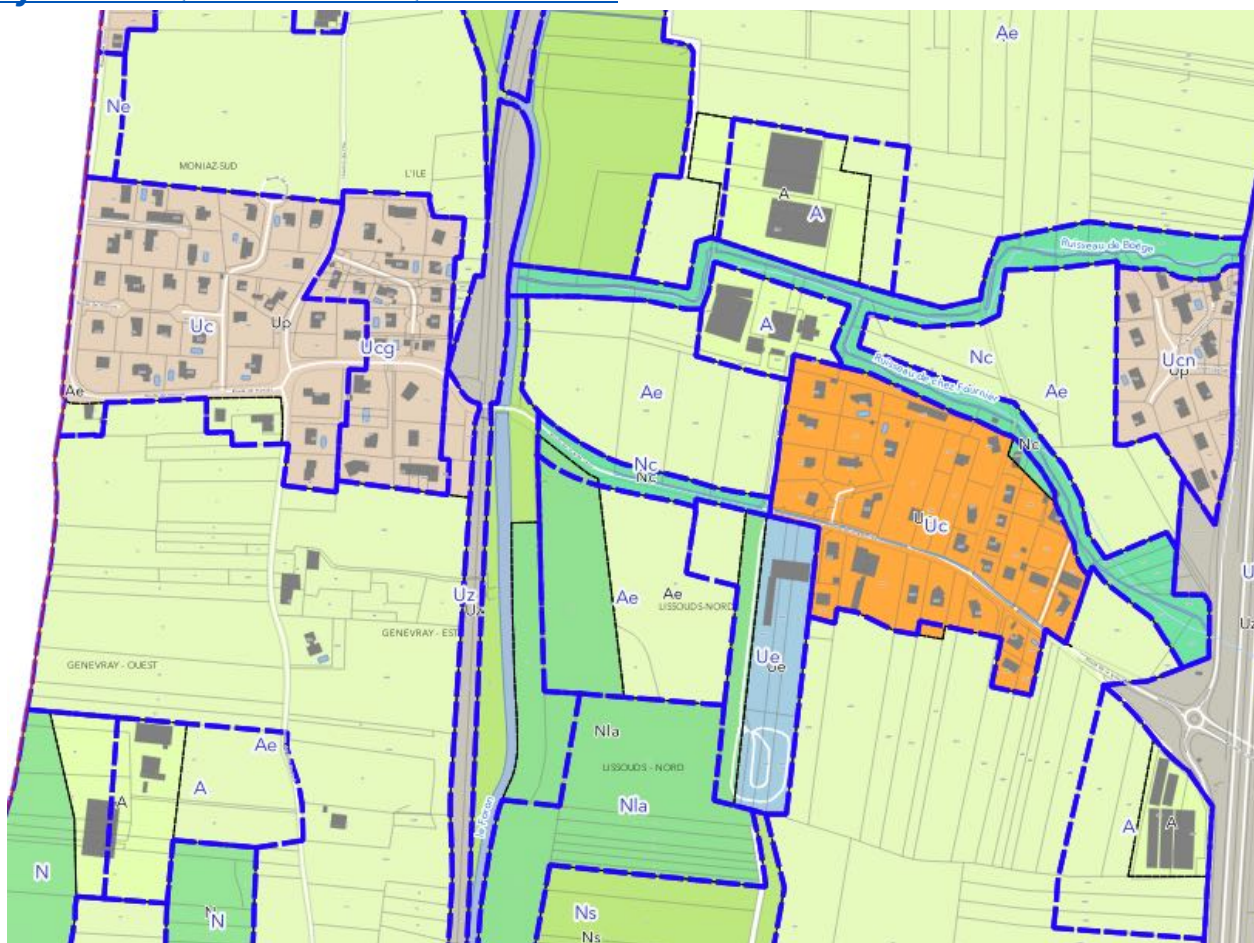
## **Bourjaillet / Les Poules**



*Aplat de couleur & noms en police noir : projet de PLU 2025 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2016*

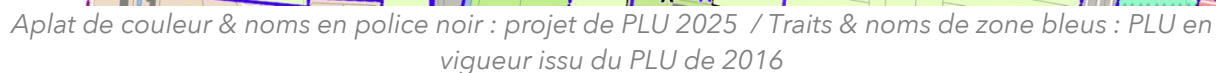
- Le **secteur Ucn des Poules devient Up** et se trouve légèrement réduit sur le tènement non bâti au profit de la zone Nc.
- Le **secteur Uc de Bourjaillet devient Up** pour éviter sa densification. Les contours sont retracés pour tenir compte des emprises des constructions et jardins.

## Vy de l'Eau / Chez Bastard / Moniaz Sud



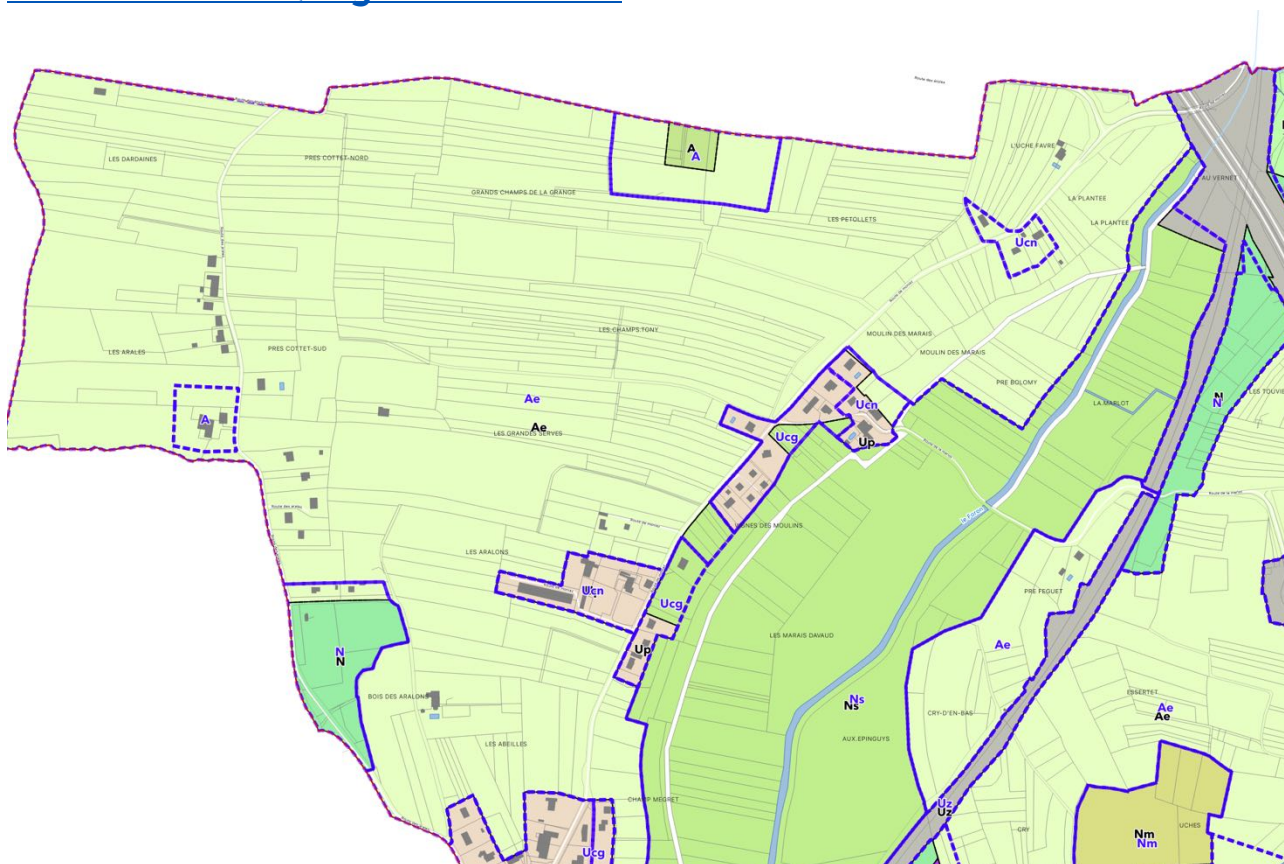
*Aplat de couleur & noms en police noir : projet de PLU 2025 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2016*

- Les **zones Uc et Ucg de Moniaz Sud passent en Up** pour éviter la densification de ces secteurs éloignés de la centralité et soumis pour parties aux zones de danger associées à la canalisation de gaz.
- Les **constructions hors secteurs agglomérés** sont désormais en Ae au lieu de U, pour montrer leur caractère isolé.
- La **zone Nla des Marais de Lissouds est légèrement agrandie** pour tenir compte des secteurs aménagés à des fins pédagogiques.
- La **zone Ue de la déchetterie / tennis / centre technique communal** est réduite ; il n'y a pas de projets d'équipements nouveaux dans ce secteur.
- La **zone Uc de Chez Bastard** est maintenue.
- La **zone A de Champ de la Cure ainsi que celle de Genevray Ouest** sont redessinées pour tenir compte des constructions nouvelles et des projets.
- Le **secteur Ne** prévu pour une aire de stationnement est reclassé en zone Ae du fait de l'abandon du projet.



- 170

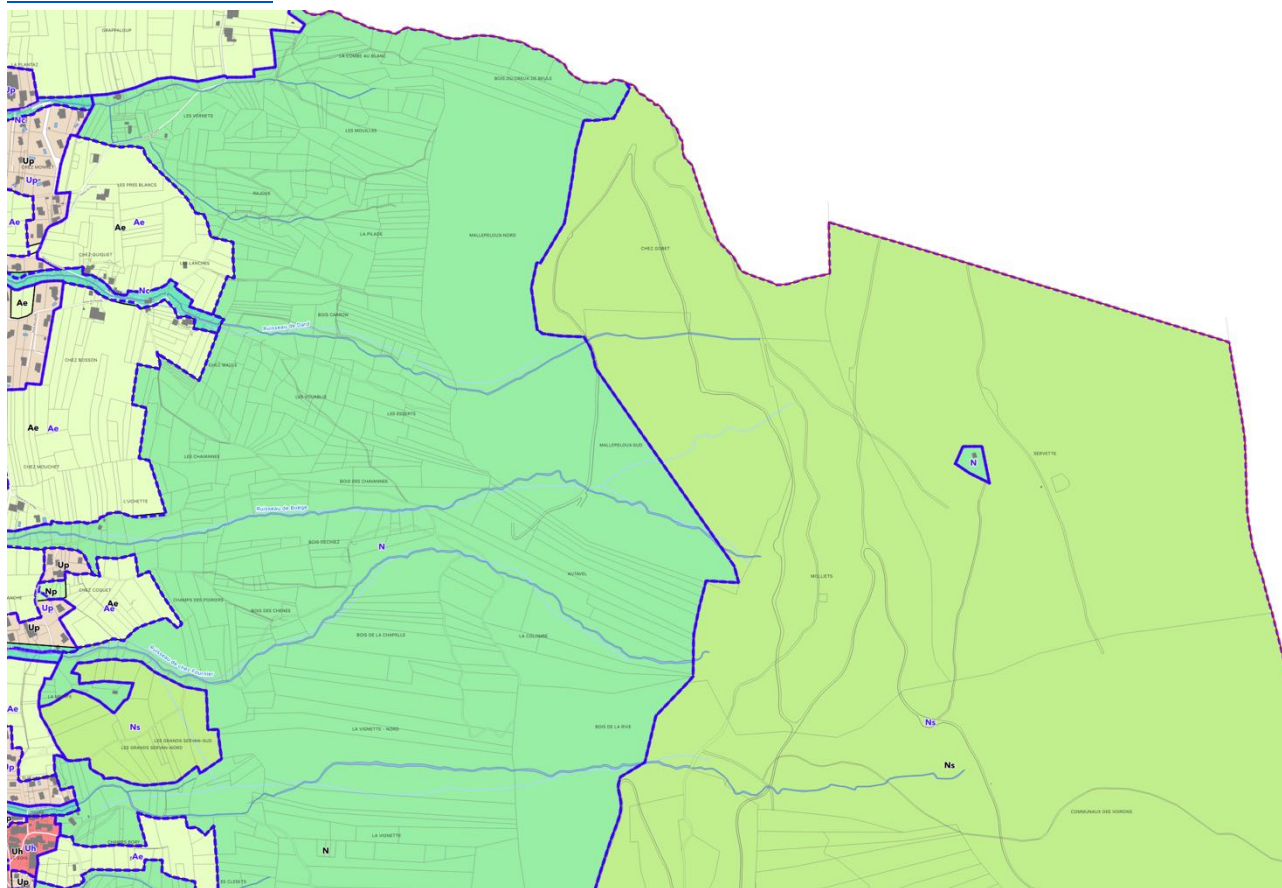
## Partie Nord-ouest / Vignes des Moulins



*Aplat de couleur & noms en police noir : projet de PLU 2025 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2016*

- Les **zones Ucn et Ucg passent en Up** pour éviter la densification de ces secteurs éloignés de la centralité et soumis pour parties aux zones de danger associées à la canalisation de gaz. Les tènements non bâtis sont rendus aux zones Ae.
- Le **bâti diffus** reste ou passe en secteur Ae.
- **L'ancien site agricole des Arales** passe en Ae car il n'y a plus d'exploitation et pas de possibilité de réutilisation (bâtiments trop anciens). Les bâtiments sont repérés au titre de l'article L151-11-2°.
- **La zone A en limite avec Machilly** est redessinée pour tenir compte du projet d'extension de l'exploitation installée sur la commune voisine.

## Les Voirons Nord



*Aplat de couleur & noms en police noir : projet de PLU 2025 / Traits & noms de zone bleus : PLU en vigueur issu du PLU de 2016*

- Aucun changement : zones N et Ns sont maintenues dans leurs contours.



- 173

## Chapitre I.3 : DISPOSITIF DE SUIVI

Les mesures destinées à évaluer les incidences des orientations du PLU à l'échéance de 6 ans, se traduisent par des propositions d'indicateurs de suivi.

Les indicateurs de suivi développés dans le tableau suivant répondent aux enjeux et aux objectifs du territoire.

Chaque indicateur de suivi proposé renvoie à un ou plusieurs objectifs établis dans le PADD et directement liés à la mise en œuvre du PLU.

Ces indicateurs sont répertoriés par thématique.

Ils doivent permettre le suivi des orientations retenues par le PLU.

Ils ont également été retenus en vertu de leur facilité de mise en œuvre par la commune et de la disponibilité des données mobilisables.

### I.3.1. Indicateurs généraux

Les indicateurs généraux permettent de suivre la mise en œuvre des objectifs inscrits dans le tableau ci-dessous :

| Thème                        | Indicateur de suivi                                                                                                                                                                                                                                              | Objectif poursuivi                                                                                                                                       | Fréquence      | Source  |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------|
| <b>Population</b>            | Évolution de la démographie : <ul style="list-style-type: none"> <li>o cumul de la population municipale</li> <li>o cumul de la population des ménages</li> <li>o taille des ménages</li> </ul>                                                                  | Vérifier l'efficacité des outils proposés pour stopper la déprise démographique.                                                                         | Tous les ans   | Commune |
| <b>Habitat</b>               | Concernant les logements produits : <ul style="list-style-type: none"> <li>o Typologie des logements produits (accession, locatif, public, privé)</li> <li>o Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...)</li> </ul> | Vérifier que les logements produits répondent de manière satisfaisante aux besoins de la population locale (taille des logements sociaux principalement) | Tous les 3 ans | Commune |
| <b>Consommation d'espace</b> | o Suivi de la consommation foncière pour                                                                                                                                                                                                                         | Vérifier que le rythme de consommation effective* d'espace respecte bien les                                                                             | Tous les 3 ans | Commune |

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |         |
|--------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|---------|
| <b>(jusqu'en 2031)</b>   | <p>l'habitat et rapport des surfaces en fonction du nombre de logements : bilan des consommations moyennes sur la période écoulée (en global)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Suivi de la consommation foncière pour les activités : bilan des consommations moyennes sur la période écoulée (en global)</li> <li>○ Suivi de la part de renouvellement urbain dans l'urbanisation totale en matière de zones d'habitat et d'activités.</li> </ul> <p>La cartographie de référence est celle des enveloppes des espaces actuellement urbanisés telle que définie dans le rapport de présentation du PLU (tome 1).</p> <p>Le T0 est fixé à l'arrêt du projet soit depuis juin 2025 (consommation passée quantifiée jusqu'à l'arrêt projet dans le rapport de présentation).</p> | <p>objectifs du PADD, notamment sur la période allant jusqu'en 2031.</p> <p><i>* pour rappel, le PLU est calibré en intégrant l'ensemble du foncier en extension constructible. Dans les faits, il est probable qu'une part de ce foncier ne fera pas l'objet d'une consommation dans les 1ères années suivant l'approbation du PLU.</i></p> <p>Pour le suivi de la part de renouvellement urbain, il s'agit entre autre de pouvoir soulever les freins éventuels dans la mise en œuvre des projets (contraintes foncières, ...).</p> |                |         |
| <b>Déplacements doux</b> | Évolution du linéaire de liaisons douces                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Vérifier la mise en œuvre des orientations du PADD volet mobilités et identifier d'éventuels « points durs ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Tous les ans   | Commune |
| <b>Milieux agricoles</b> | L'évolution de la surface vouée à l'agriculture                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Suivi des éventuels phénomènes de déprise de l'activité agricole.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Tous les 3 ans | Commune |

### **I.3.2. Indicateurs environnementaux**

---

#### **Voir tome 3 relatif à l'évaluation environnementale (partie IV).**

Des indicateurs environnementaux ont été retenus pour le suivi du PLU. Ils sont présentés dans le tableau inscrit en partie IV du tome 4 du rapport de présentation (évaluation environnementale) et précisant :

- l'indicateur de suivi,
- la méthode à employer,
- l'unité de référence,
- la fréquence de renseignement,
- les sources de données.