

COMMUNE DE SERGY

01630

Assemblage Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les Orientations d'Aménagement

. 4



Espaces et Mutations

Etudes, conseil, Urbanisme & Aménagement

Le Trait d'Union Parc Altaïs 27, rue Adrastée 74650 Chayanod

Tél: 04 50 69 51 98 Fax: 04 50 698 594

bernard.lemaire@espaces-et-mutations.com

SOMMAIRE

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE SERGY

	Page
1- Généralités sur les orientations d'aménagement de SERGY	3
2- Orientations d'aménagement applicables aux zones	5
La zone 1AUa «Sergy-Village»	6
La zone Ua «Sergy-Village - Ecole»	8
La zone Ub «Sergy-Haut»	9
La zone Ub «Condemine»	10
La zone Ub «Le Vezely»	11
La zone Ub «Les Fosses»	12
La zone Uc «La Combette»	13
La zone Uxe «Sergy-Gare»	14

1. Généralités sur les orientations d'aménagement de SERGY



ı	FS	ORIFN	SUOITATI	D'AMENA	GEMENT

$\mathbf{\circ}$	\wedge ' ' '	11 /	1			, ,	1 1	
'	Orientations	a'amanaa	amant ann	licaniae	OUN TONGE	urnainae	\cap	TIPPONICA
∠ .	Undilalions	u anitiiau	cilicili avvi	แบดมเธง	aux Zunco	uivailits	uu a	uivailisti
					0.0		<u> </u>	

Zone Ua



Nota: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

Localisation: «Village / Ecole»



Conditions spécifiques à l'aménagement:

L'urbanisation de ce secteur pourra se réaliser en deux tranches (phase 1 et phase 2), tel qu'indiqué au schéma.

- Secteur d'habitat collectif ou accolé, avec principe d'implantation du bâti (hauteur max. : 10m).
- Espace paysager d'interface (30% minimum de l'emprise du ténement de la phase 1, cheminements piétons inclus) avec rétrocession à l'espace public. Ces espaces verts devront être communs et ouverts.
- Plateforme de retournement
- Voie de desserte interne à la zone (tracé indicatif)
- |||||| Cheminement piéton (rétrocédé à la collectivité)
- Les clôtures sont interdites en limite de propriété afin de permettre un passage

Conditions générales :

Le règlement applicable au secteur est celui de la zone Ua.

Zone Ub



Nota: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.



Localisation : «Le Château des Bains»



SUPERFICIE 0.42 ha

Conditions spécifiques à l'aménagement :

- Secteur d'habitat accolé horizontal
- L'implantation des constructions s'effectuera par paliers successifs suivant la topographie
- Le faîtage doit être perpendiculaire à la pente
- --- Recul minimum des constructions de 5.00 m de l'emprise publique ou des voies. Cette bande de 5.00 m minimum est non close et inconstructible.
- - Liaisons piétonnes à créer
- Voie de desserte interne à la zone avec plateforme de retournement

Conditions générales :

Le règlement applicable au secteur est celui de la zone Ub.

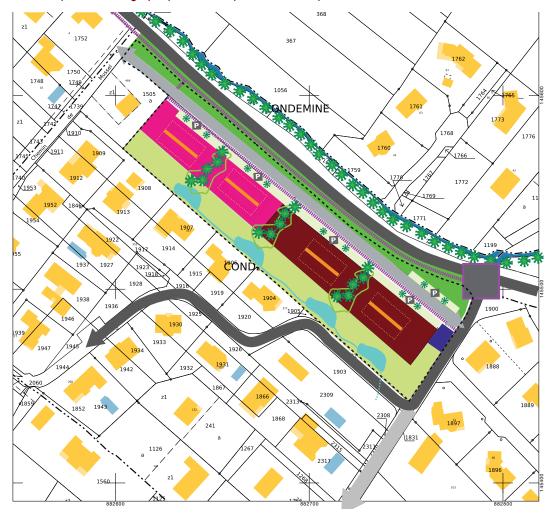
Renseignements divers à titre indicatif (secteur hors orientation d'aménagement) :

- Zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- _ _ Liaisons piétonnes à créer

ZONE Ub / secteur «Condemine» (environ 1ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit







CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

Ouverture en plusieurs tranches possible avec opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque tranche

Respect des travaux «annexe eaux pluviales» (aménagement de bassins de rétention)

Réalisation de logements sociaux (20% du nombre de logements générés par l'opération)

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone Ub

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (espaces publics, aires de stationnement, jardins privatifs, espaces paysagers, ...).
- Dispositif de traitement des eaux pluviales

ZONE Ub / secteur «Condemine» (environ 1ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement

- La desserte de la zone sera assurée depuis le chemin de Mussel et le chemin des Condemines. Aucun accès carrossable ne sera autorisé depuis la route départementale.
- ■ Une continuité piétonne sera aménagée depuis les voies de desserte interne jusqu'à la route départementale.

Nature et caractéristiques des constructions :

- Habitat de type R+1+C et/ou R+1+attique souhaité. L'habitat de type collectif est souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur.
- Habitat de type R+1+C et/ou R+1+attique souhaité. Une mixité des formes d'habitat (de type individuel, individuel accolé ou petit collectif) est souhaitée afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur.
 - La hauteur des bâtiments respectera les règles de la zone Ub
- Simulation des implantations du bâti à titre indicatif, avec une implantation préférentielle Nord / Sud afin de respecter les implantations voisines existantes (prise en compte de l'orientation Sud des bâtiments pour favoriser des constructions respectueuses des dispositions du Grenelle de l'Environnement)
 - Principe d'orientation des faîtages à privilégier dans l'esprit (si toiture à pans).
 - Les accès aux logements devront être rationalisés tout comme le stationnement.
 - La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions est souhaitée afin de limiter l'emprise des aires de stationnement aériens à l'échelle de l'opération. Des poches de stationnements mutualisées seront privilégiées.
- Une gestion mutualisée du stationnement avec des poches de parkings devra être développés. Le stationnement aérien sera localisé en priorité au Nord des constructions

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

<u>Traitement paysager et espace public</u>

- Une aire de collecte des ordures ménagères devra être aménagée. Le traitement des ordures ménagères devra faire l'objet d'une insertion paysagère.
- Les aires de stationnement seront arborées et feront l'objet d'un traitement paysager pour une bonne intégration dans le site.
 - Un espace paysager accompagnant le cheminement piéton central devra être aménagé pour permettre de créer une liaison à l'échelle de l'opération.
- Les espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privatifs) seront exposés dans la mesure du possible côté sud.



Les constructions devront être implantées de la sorte à conserver des ouvertures visuelles et paysagères. Ainsi entre chaque construction, un espace libre devra être mis en place avec la plantation d'arbres, de végétation arbustive.

La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'un traitement paysager (bassin de rétention, noues ouvertes par exemple)

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 20 logements souhaités à l'hectare.

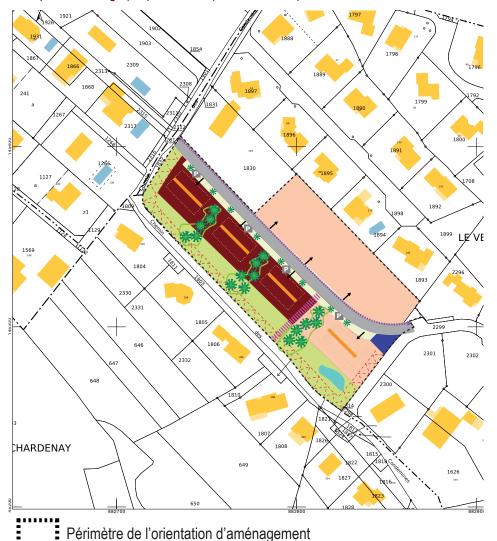
OBJECTIFS

- développer un secteur avec des formes urbaines plus denses et économes en foncier.
- offrir un aménagement qualitatif par mise en place de cheminements piétons, de stationnements mutualisés.
- gérer les eaux pluviales par la mise en place de bassins de rétention paysagers.

ZONE UB / secteur «Le Vezely» (environ 1 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

NB: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit





CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE

Ouverture en plusieurs tranches possible avec opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chaque tranche

Respect des travaux «annexe eaux pluviales» (réalisation de bassins de rétention/infiltration)

Réalisation de logements sociaux (20% du nombre de logements générés par l'opération)

Réalisation de l'emplacement réservé n°1

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRALES À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle de la zone Ub

La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.

Les aménagements pourront faire l'objet de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Représentés à titre indicatif sur le schéma ci-contre :

- Les emprises au sol des constructions et des différents espaces (aires de stationnement, jardins privatifs, espaces paysagers).
- Végétaux

ZONE UB / secteur «Le Vezely» (environ 1 ha)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacement

- La desserte de la zone sera assurée depuis le chemin des Condemines et la rue du Vézely. Les 2 intersections seront à traiter et à sécuriser.
- Une continuité piétonne sera aménagée depuis les voies de desserte interne vers le chemin des Condemines.

Nature et caractéristiques des constructions :

- -Habitat de type R+1+C et/ou R+1+attique souhaité. L'habitat de type individuel ou individuel accolé est souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur, tout en prenant en compte les constructions individuelles voisines existantes au Nord du secteur.
- -Habitat de type R+1+C et/ou R+1+attique souhaité. L'habitat de type individuel accolé ou petit collectif est souhaité afin de permettre une densification raisonnée de ce secteur. La hauteur des bâtiments respectera les règles de la zone Ub.
- Principe d'orientation des faîtages à privilégier dans l'esprit (si toiture à pans).
 - La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions est souhaitée afin de limiter l'emprise des aires de stationnement aériens à l'échelle de l'opération. Des poches de stationnements mutualisées seront privilégiées.
- Une gestion mutualisée du stationnement avec des poches de parkings devra être développée. Le stationnement aérien sera localisé en priorité au Nord des constructions.
- Une bande de 5m inconstructible depuis l'emprise publique des voies devra être respectée.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Traitement paysager et espace public

- Les aires de stationnement seront arborées et feront l'objet d'un traitement paysager pour une bonne intégration dans le site.
 - Les espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privatifs) seront localisés côtés Sud.
 - Les constructions devront être implantées de la sorte à conserver des ouvertures visuelles et paysagères. Ainsi entre chaque construction, un espace libre devra être mis en place avec la plantation d'arbres, de végétation arbustive.
- Une aire de collecte des ordures ménagères devra être aménagée. Le traitement des ordures ménagères devra faire l'objet d'une insertion paysagère.
- La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'un traitement paysager (bassin de rétention, noues ouvertes par exemple).

Pour toute opération des collectifs, une attention particulière sera portée sur l'insertion des espaces communs (garages, caves, parkings vélo / moto...).

ESTIMATIF DES BESOINS EN LOGEMENTS

Environ 20 logements souhaités à l'hectare.

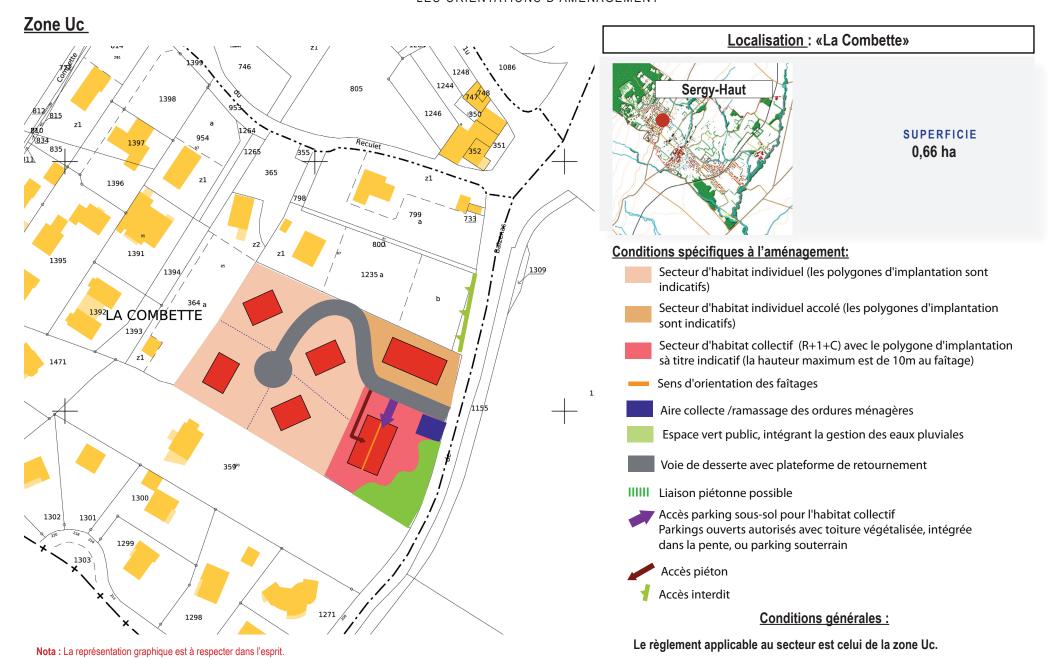
OBJECTIFS

- développer un secteur avec des formes urbaines plus denses tout en respectant le cadre de vie actuel
- organiser une desserte interne cohérente

Zone Ub Localisation: «Les Fosses» Sergy-Village SUPERFICIE 1943 0,88 ha 1852 TES FOSSES Conditions spécifiques à l'aménagement: 2015 1127 Secteur d'habitat individuel Principe d'implantation des logements de type habitat individuel accolé (R+1+C), les polygones d'implantation sont indicatifs 2046 Secteur maintenu en espace agricole Espace vert "tampon" Espace vert privatif Stationnement aérien pour l'habitat individuel accolé Zone de stationnement visiteur, organisée le long des voiries et aux 2045 emplacements prévus Voie de desserte avec plateforme de retournement Accès à la maison existante Cheminement piéton Accès à privilégier pour l'habitat individuel Conditions générales : 653

Nota: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

Le règlement applicable au secteur est celui de la zone Ub.



Zone Uxe



Nota: La représentation graphique est à respecter dans l'esprit.

Localisation: «Sergy-Gare»



Conditions spécifiques à l'aménagement:

- 1 Ce secteur inondable est voué à recevoir les expansions des crues, cependant un parking peut-être envisagé en relation avec la mise en place du futur tram-train.
- 2 Secteur accueillant les activités artisanales, de bureaux et les équipements publics ou d'intérêt collectif. L'urbanisation devra intégrer et préserver la vocation inondable du secteur. Les protections à mettre en place (de type merlon par exemple), devront empêcher la divagation en rive droite, en préservant l'accès au cours d'eau.
- Alignement d'arbres de haute tige

Conditions générales :

Le règlement applicable au secteur est celui de la zone Ux.

Renseignements divers à titre indicatif (secteur hors orientation d'aménagement) :

Ripisylve d'accompagnement du cours d'eau et secteur inondable