Pays de Gex agglo

Pays de Gex PLUiH

Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielles »

Modification n°5

Vu pour rester annexé à la délibération du 27 mars 2024

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU PAYS DE GEX (AIN)

HABITAT | MOBILITÉ | ENVIRONNEMENT | ECONOMIE | PATRIMOINE

Sergy – Cœur de village

CONTEXTE

Sergy
Cœur de village
Pôle de l'agglomération central
3,3 hectares
Habitat (2,32 hectares)

OAP concernée

L'OAP Cœur de village vue en relief

ENJEUX ET OBJECTIFS GENERAUX

LOCALISATION ET ENJEUX

Dans le cadre des enjeux et objectifs fixés dans le PADD, la commune de Sergy, de par sa situation et son développement urbain, est classée comme pôle de l'agglomération centrale formé avec les communes de Saint-Genis-Pouilly et Thoiry. Son urbanisation devra donc se traduire par un développement urbain stratégique et réfléchi à l'échelle du pôle d'agglomération centrale.

Pour répondre à cet objectif, le PLUiH identifie trois secteurs de développement urbain de la commune de Sergy par la mise en place de quatre OAP.

L'OAP **Cœur de village** vise à encadrer l'urbanisation d'une importante dent creuse en plein cœur du village de Sergy, dans le respect des typologies existantes.

OBJECTIFS

- Offrir une réponse aux besoins en logements des nouveaux arrivants dans une logique de mixité sociale ;
- Offrir un aménagement qualitatif par la mise en place de cheminements piétons, de stationnements mutualisés et d'espaces paysagers d'agrément ;
- Diversifier l'offre d'habitat et les typologies ;
- Intégrer une démarche de développement durable ;
- Gérer les eaux pluviales par la mise en place de bassins de rétention paysagers et sous forme de noues paysagères ;
- Prendre en compte les dispositions de l'OAP patrimoniale dans la conception du projet.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation de 140 logements pour une densité moyenne de 60 logements par hectare ;
- Intégrer un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux, de 15 % de logements en accession à prix maîtrisé ;
- Prévoir des typologies d'habitat collectif, intermédiaire et individuel groupé.

INSERTION URBAINE, ARCHITECTURALE & PAYSAGERE

- Aménager de l'habitat en R+2+Combles maximum de type collectif ou intermédiaire qui permettra une densification raisonnée du secteur au nord-ouest proche du bourg ;
- Aménager de l'habitat en R+1+Combles maximum, de type intermédiaire ou individuel groupé, jumelé ou isolé dans le secteur sud-est, en connexion avec le lotissement ;
- La hauteur des bâtiments respectera les règles des zones UCsda pour le secteur nord-ouest et UCsdb pour le secteur sud-est.
- Implantation préférentielle nord-ouest/sud-est en secteur nord-ouest et nord-est/sud-ouest en secteur sud-est (privilégier l'orientation sud, sud-est à sud-ouest, des façades principales pour favoriser des constructions respectueuses des dispositions du Grenelle de l'Environnement) ;
- Un espace public central et traversant sera prévu entre la Mairie et le lotissement. Il sera directement accessible, via notamment les cheminements piétons. Il associera des espaces de stationnement côté mairie, desservis depuis la place de la Mairie, avec des espaces de détente paysagés côté lotissement.
- Les constructions devront être implantées de la sorte à conserver des ouvertures visuelles et paysagères vers le cœur d'îlot. Ainsi entre deux constructions, un espace libre devra permettre la mise en place d'arbres et de végétation arbustive.

MOBILITE, DEPLACEMENTS & STATIONNEMENT

- La desserte de la zone sera assurée depuis l'avenue du Jura. Une voie centrale devra être aménagée et permettre la desserte automobile de tous les lots à bâtir. Traitée dans un premier temps en impasse, elle devra permettre une connexion future à la voie du lotissement (chemin des Equimoches) au sud ;
- Des connexions traversantes piétonnes/modes doux seront prévues entre le centre-bourg, la voie centrale et les voies du lotissement.
- Le stationnement règlementaire « visiteurs » des programmes de logements sera réalisé le long de la voie de desserte publique centrale. Aucun stationnement « visiteur » ne sera exigible sur les îlots privés.
- La réalisation de stationnements enterrés sous les constructions est imposée afin de limiter l'emprise des aires de stationnements aériens à l'échelle de l'opération.
- Les stationnements pourront être partiellement (1/3 environ) réalisés en aérien sous formes de « placettes » paysagées situées au centre des 4 îlots du secteur Nord-Ouest.
- Les accès automobiles et piétons aux îlots s'effectueront depuis la voie centrale.
- Les accès piétons aux bâtiments devront être rationalisés autour des placettes en secteur nord-ouest, depuis la voie centrale en secteur sud-est.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

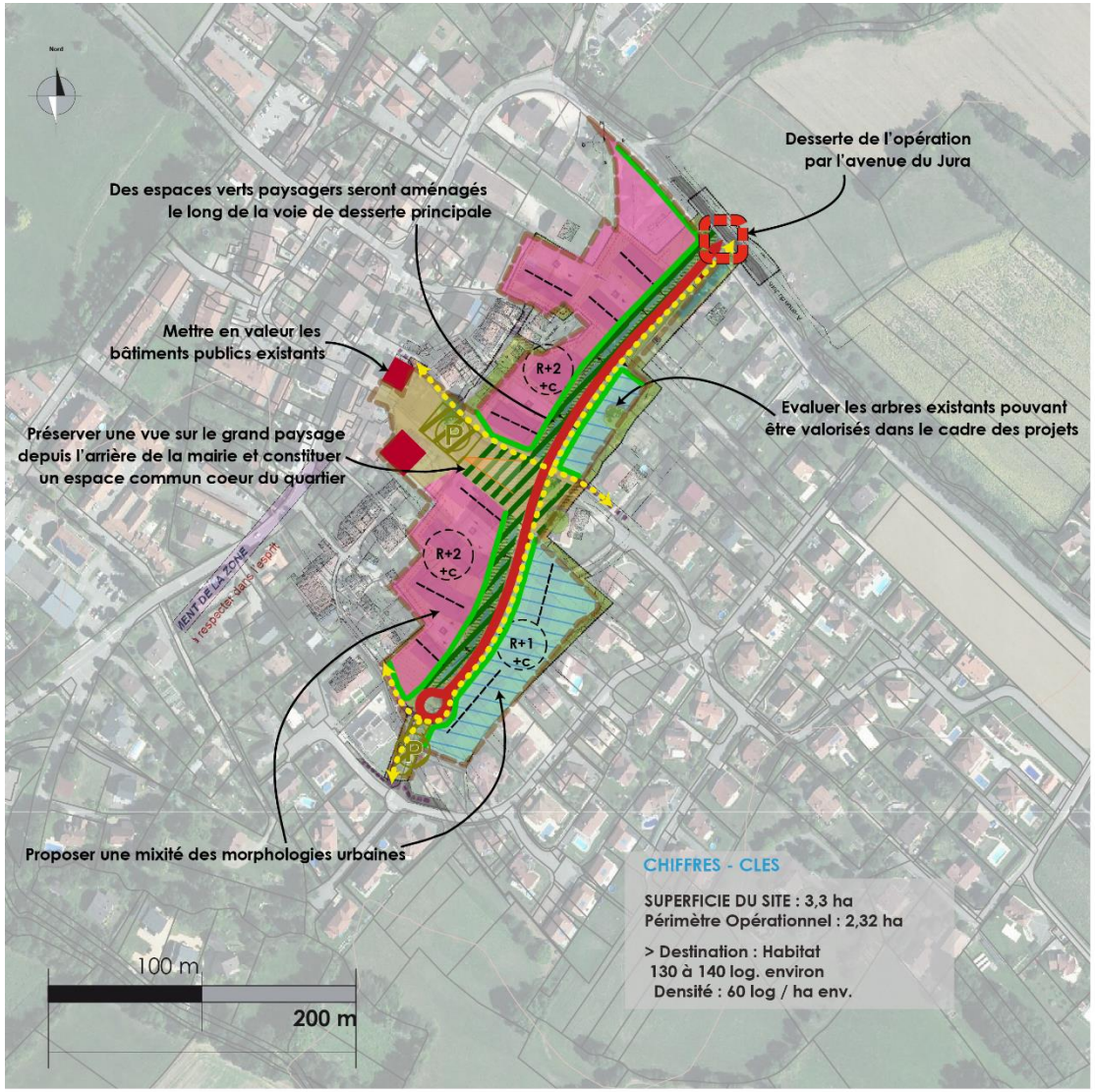
- Un espace paysager devra être aménagé le long de la nouvelle voie centrale en continuité de l'espace central. Cet espace d'agrément pour les habitants participera également à la gestion des eaux pluviales ;
- Les espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privatifs) feront l'interface avec les jardins existants des propriétés mitoyennes. Il s'agit de créer une zone paysagère « tampon » entre les constructions existantes et futures ;
- La gestion des eaux pluviales devra faire l'objet d'un traitement paysager (bassins de rétention, noues ouvertes par exemple).
- Privilégier une consommation d'énergie primaire des constructions la plus faible possible : les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver et à optimiser l'installation éventuelle de panneaux photovoltaïques ;
- L'imperméabilisation du site sera réduite aux stricts besoins du projet, les espaces collectifs seront traités en revêtements poreux afin de limiter le ruissellement et favoriser l'infiltration (par des noues paysagères par exemple).

DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Prendre en compte les plans de réseaux afin d'assurer le bon raccordement sur les canalisations existantes ;
- Les eaux pluviales issues des surfaces imperméables seront récupérées et traitées à la parcelle et ne devront pas porter préjudice aux fonds voisins. Par ailleurs, la gestion de ces eaux pluviales se fera en fonction de la nature des sols.

Sergy – Cœur de village

SCHEMA DE PRINCIPE



PERIMETRE ET LIMITES

- Périmètre de l'OAP

CARACTERISTIQUES DU BATI

- R+1 — Hauteur maximum autorisée
- Orientation faitage principal à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

- Habitat collectif ou intermédiaire
- Habitat intermédiaire ou individuel groupé
- Espace public
- Bâtiment public existant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe d'accès tous modes
- Stationnement (localisation préférentielle)
- Principe de desserte principale
- Principe de liaison douce

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace paysager public
- Recul des constructions par rapport à l'alignement
- Vue à préserver

Sergy //Coeur de village