

L'OAP relative au secteur Sergy Dessous inscrite au PLUi-H en vigueur

Sergy – Cœur de village

CONTEXTE



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 résidentielles 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.

Sergy – Cœur de village

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 Ucb pour le secteur nord-ouest et Ugp1 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 Equimoche) au sud ;
- Des connexions traversantes piétonnes/modes doux seront prévues entre le centre-bourg, la voie centrale et les voies du lotissement.
- Le stationnement réglementaire « 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.

Sergy – Cœur de village

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

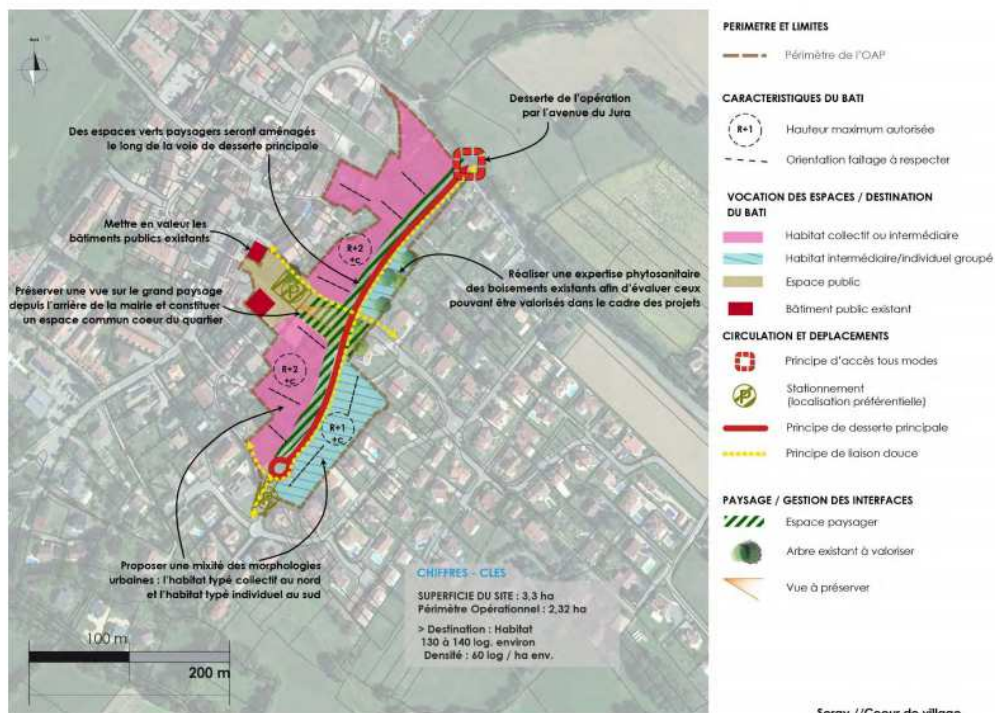
- Un espace paysager devra être aménagé le long de la nouvelle voie centrale en continuité de l'espace central. Cet espace d'agrément pour les habitants participera également à la gestion des eaux pluviales ;
- Les espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privatifs) feront 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

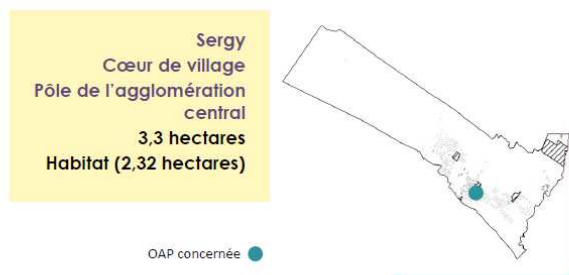
SCHEMA DE PRINCIPE



L'OAP encadrant la ZAC Sergy Dessous, à intégrer dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi-H sur la commune de Sergy

Sergy – Cœur de village

CONTEXTE



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 résidentielles 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.

Sergy – Cœur de village

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation d'environ 140 logements pour une densité moyenne de 42 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.
- Pour préserver les dégagements des propriétés riveraines existantes, les implantations en limite séparative sont interdites en secteur nord-ouest.
- Le bâtiment donnant sur l'espace central (îlot A2) pourra être implanté à l'alignement de l'espace public en reprenant l'alignement de la mairie annexe ou en retrait. Il pourra accueillir en rez-de-chaussée des locaux d'activités ou de service dont l'accès sera réalisé sur l'espace public.

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 Equimoche) au sud ;
- Des connexions traversantes piétonnes/modes doux seront prévues entre le centre-bourg, la voie centrale et les voies du lotissement.
- Le stationnement réglementaire « 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.

Sergy – Cœur de village

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- 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.

QUALITE ENVIRONNEMENTALE & PREVENTION DES RISQUES

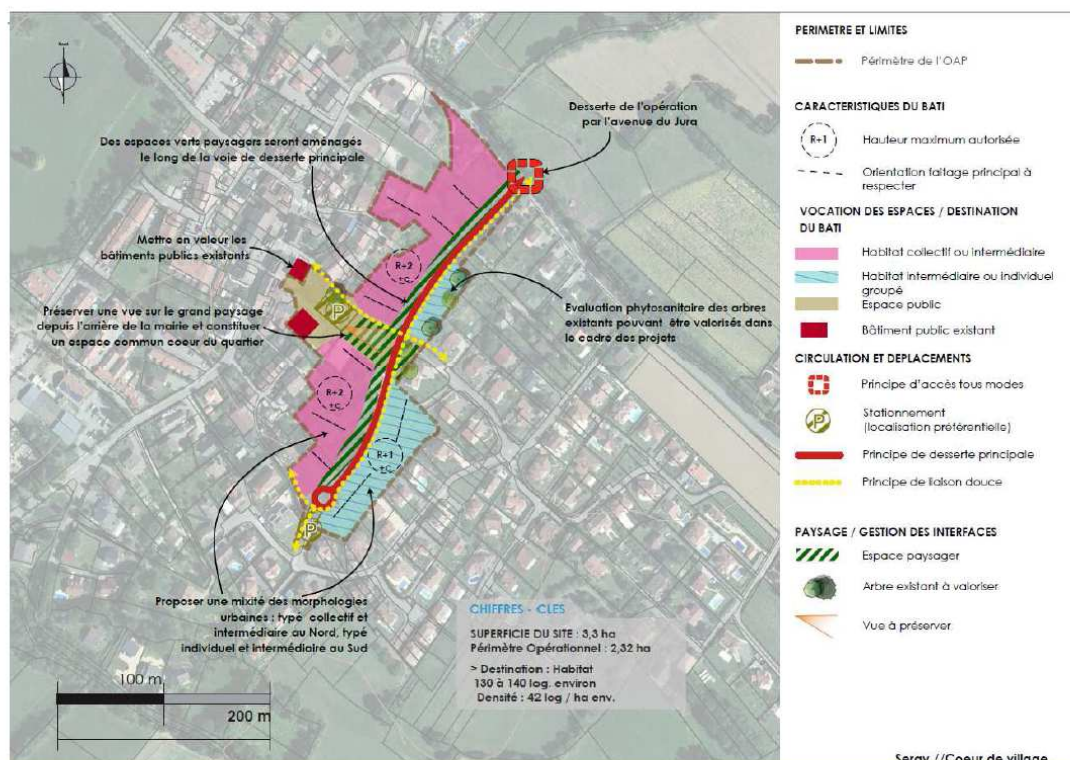
- Un espace paysager devra être aménagé le long de la nouvelle voie centrale en continuité de l'espace central. Cet espace d'agrément pour les habitants participera également à la gestion des eaux pluviales ;
- Les espaces libres des constructions (espaces de résidentialisation, jardins privatifs) feront 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



Les évolutions entre l'OAP du PLUi-H en vigueur et approuvé le 27 février 2020 et celle proposée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi-H

Aucune modification graphique n'a été apportée entre l'OAP du PLUi-H en vigueur et approuvé le 27 février 2020 et celle proposée dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi-H.

Les quelques modifications apportées portent sur le règlement de l'OAP, à savoir :

- Principes d'aménagement – « Insertion urbaine, architecturale et paysagère » de l'OAP « Sergy – Cœur de village »

Sergy – Cœur de village

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 & PAYSAGÈRE

- 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 Ucb pour le secteur nord-ouest et Ugp1 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 réglementaire « 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.

Extrait Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), intitulée « cœur de village » de Sergy - PLUi-H en vigueur

Sergy – Cœur de village

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation d'environ 140 logements pour une densité moyenne de 42 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 & PAYSAGÈRE

- 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.

- Pour préserver les dégagements des propriétés riveraines existantes, les implantations en limite séparative sont interdites en secteur nord-ouest.

- Le bâtiment donnant sur l'espace central (îlot A2) pourra être implanté à l'alignement de l'espace public en reprenant l'alignement de la mairie annexe ou en retrait. Il pourra accueillir en rez-de-chaussée des locaux d'activités ou de service dont l'accès sera réalisé sur l'espace public.

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 réglementaire « 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.

Extrait Projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), intitulée « cœur de village » de Sergy

Aménagement de la ZAC Sergy Dessous à SERGY (01630)

Dossier de mise en compatibilité du PLUi-H

Il a été précisé :

- que les hauteurs des bâtiments devront respecter les règles des zones UCsda pour le secteur Nord-Ouest et UCsdb pour le secteur Sud-Est ;
- que les implantations en limite séparative sont interdites en secteur Nord-Ouest pour préserver les dégagements des propriétés riverains existantes ;
- que le bâtiment donnant sur l'espace central (îlot A2) qui, pourrait accueillir en rez-de-chaussée des locaux d'activités ou de service, pourra être implanté à l'alignement de l'espace public.

➤ Principes d'aménagement – « Mobilité, déplacement et stationnement » de l'OAP « Sergy – Cœur de village »

Sergy – Cœur de village

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 Ucb pour le secteur nord-ouest et Ugp1 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 réglementaire « 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.

Sergy – Cœur de village

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

PROGRAMMATION URBAINE & MIXITÉ FONCTIONNELLE

- Prévoir la réalisation d'environ 140 logements pour une densité moyenne de 42 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 & PAYSAGÈRE

- 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.
- Pour préserver les dégagements des propriétés riveraines existantes, les implantations en limite séparative sont interdites en secteur nord-ouest.
- Le bâtiment donnant sur l'espace central (îlot A2) pourra être implanté à l'alignement de l'espace public en reprenant l'alignement de la mairie annexe ou en retrait. Il pourra accueillir en rez-de-chaussée des locaux d'activités ou de service dont l'accès sera réalisé sur l'espace public.

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 réglementaire « 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.

Sergy – Cœur de village

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- 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.

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 traitée en 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.

Extrait Projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), intitulée « cœur de village » de Sergy

Il a été précisé :

- que les accès automobiles et piétons aux îlots s'effectueront depuis la voie centrale ;
- que les accès piétons aux bâtiments devront être rationalisés autour des placettes en secteur Nord-Ouest, depuis la voie centrale en secteur Sud-Est.
- des locaux d'activités ou de service, pourra être implanté à l'alignement de l'espace public.

L'orientation d'aménagement et de programmation pour la ZAC « Sergy-Dessous » à SERGY (annexe 4), se décline à travers les intentions écrites suivantes et un schéma.

Enjeux généraux

➤ Concevoir la ZAC comme un nouveau quartier

L'objectif est de concevoir un nouveau quartier défini par une structure urbaine et des espaces publics de qualité. Le futur quartier intégrera l'ensemble des modes de déplacement (cycles, piétons, VP, PL...) pour proposer un lieu de vie pour tous, en connexion avec le centre-bourg de SERGY et les lotissements avoisinants.

➤ Offrir un site en connexion avec son environnement naturel

Le projet, qui s'inscrit dans un paysage de qualité, s'inscrira en continuité de son contexte urbain et non pas en rupture. Son développement conciliera la mise en valeur paysagère du site et la prise en compte des enjeux environnementaux et notamment la gestion des eaux pluviales.

➤ Offrir un cadre de vie qualitatif pour les usagers et les personnes extérieures

Le parc offrira des espaces publics, des limites (public/privé) et une architecture de qualité. L'aménagement des parcelles privées se fera dans la continuité de la logique du grand paysage.

Vocation de la ZAC

La ZAC a pour objectif de développer et diversifier l'offre d'habitat tout en améliorant l'équilibre social de l'habitat sur la commune de SERGY.

Le projet proposera une mixité de produits logement (accession, accession à pris maîtrisés, locatif social) pour répondre au plus grand nombre de ménages de tous âges.

Elle privilégiera l'arrivée de propriétaires occupants en complément des locataires.

La mise en relation du futur quartier à son environnement passe par une bonne connexion du quartier aux axes de communication existants. La ZAC permet d'établir une liaison physique longitudinale entre le chemin de la Croix et l'avenue du Jura, menant directement au centre de Saint-Genis-Pouilly.

La ligne brisée de la voie de circulation ainsi que la création d'un « étranglement » de celle-ci au cœur du site, permet de garantir une circulation à faible vitesse des véhicules.

Les liaisons transversales sont assurées par les voies de dessertes aux logements, ainsi que par des cheminements doux traversant des espaces paysagers. Sur l'ensemble du quartier, les circulations douces sont privilégiées. Les cheminements doux parcourent le quartier du nord au sud le long de la noue, et transversalement. Ils permettent de se déplacer au sein du quartier en toute sécurité, et de créer un environnement calme et apaisant qui s'affranchit des contraintes liées aux déplacements automobiles.

L'intégration du futur quartier dans l'espace urbain de Sergy passe également par l'ouverture visuelle sur des éléments prégnants du bourg. Ainsi, l'aménagement de la coulée verte permet d'ouvrir une large percée sur le centre bourg, soutenue par l'orientation des trames végétales, la gestion des hauteurs bâties, et les lignes directrices des cheminements doux qui structurent le quartier.

Les jardins privatifs appartenant aux logements contribuent également à l'intégration par les formes des parcelles rappelant l'identité agricole du lieu. Ils sont séparés entre eux par des haies vives arbustives, favorisant la biodiversité, et offrant un masque visuel esthétique.

Le futur quartier s'organise autour de deux axes majeurs.

Le premier, nord/sud, met en lien les deux voies de communication existant du site. L'entrée du quartier est marquée par un espace paysager sous forme d'un bassin de rétention.

Cet axe est renforcé visuellement par la création d'une noue paysagère et plantation d'un mail arboré qui accompagne les cheminements doux. Cet axe permet de se promener et guide les usagers vers les différents espaces de loisirs du quartier, comme par exemple, un parc de jeux pour enfants.

La noue est plantée de vivaces sauvages, qui favorisent l'installation d'une faune et d'une flore indigène spontanée, qui permettent aux habitants de se familiariser avec la biodiversité locale.

Le second constitue la colonne vertébrale du quartier. Relié à la mairie et son annexe, il s'organise autour d'un axe vert est/ouest qui constitue un espace central de rencontre entre les habitants du quartier et les personnes résidants dans les quartiers avoisinants.

Cet axe s'organise autour d'espaces de rencontres (minéral et végétal), d'animations ou encore de jeux pour les enfants.

Cet espace apporte un îlot de fraîcheur au sein du tissu urbain et offre un lieu agréable de promenade et d'activités en famille.

Une pénétrante de verdure vient également renforcer visuellement cet axe fort et offre des percées vers le centre bourg, le Salève ou les Alpes.

Elle offrira un espace de loisirs au quartier propice au pique-nique, aux jeux libres ou aux échanges intergénérationnels.

