

PARTIE 6 : JUSTIFICATIONS

L'article L151-4 du code de l'urbanisme précise que le rapport de présentation «explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation, le règlement et le programme d'orientations et d'actions.»

Le second alinéa de l'article R151-2 du code de l'urbanisme précise que «l'ensemble de ces justifications sont regroupées dans le rapport de présentation».

Les présentes justifications sont organisées de la façon suivante :

- 1- choix retenus pour établir le PADD
- 2- explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation
- 3- justifications de la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables : secteur Chef lieu et Truisson / zone des hameaux et des coteaux

Le projet justifié ici a été rédigé pour un arrêté du PLU en mars 2020. Les éléments ont été mis à jour afin d'être au plus près de la réalité du moment.

1. CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

A la suite du diagnostic qui a permis de mettre en avant les enjeux du territoire, il a été proposé au groupe de travail de se positionner sur chaque thème majeur. Ainsi, selon les choix effectués il a été possible d'obtenir un fil conducteur pour définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

ORIENTATION A :

Conforter la fonction du centre bourg et renforcer les équipements et services.

- **A.1: Maintenir et développer les équipements et services publics en lien avec les besoins et l'évolution démographique.**

La commune offre plusieurs équipements et services publics au centre bourg. Qu'ils soient équipements éducatifs, culturels, sportifs, administratifs (écoles, collège, crèche, cinéma, mairie, maison de santé, gymnase...) ils sont aujourd'hui adaptés à la population actuelle. La commune souhaite se laisser la possibilité d'améliorer ces équipements et services soit par des agrandissements soit par la création de nouveaux équipements toujours dans le pôle de la centralité. Pour cela, la commune souhaite se réserver des espaces.

L'offre de service passe également par l'anticipation sur la mise en place des dispositifs pour les communications numériques.

- **A.2 : Améliorer la mobilité.**

La configuration du centre bourg avec ses voies étroites, nécessite une réflexion afin d'offrir à la fois une meilleure fluidité de la circulation, des déplacements doux sécurisés et faciliter la desserte par les transports en commun. La rue des juifs est tout particulièrement contraignante pour l'accessibilité des cars au collège. L'étroitesse de cette voie et la forte fréquentation des cars (environ 11 cars à chaque rotation) génère une rue particulièrement dangereuse notamment pour les piétons compte tenu de l'étroitesse des trottoirs. La commune souhaite donc maintenir son projet de contournement du centre bourg par la partie basse, entre le collège et le rond point de la route de Yenne. Ce nouveau barreau routier offrirait un accès direct et sécurisé pour les cars ; cela soulagerait donc la circulation de la rue des juifs. Il permettrait également une desserte plus aisée des zones d'activités et d'habitat actuelles et futures situées sur la partie basse du centre bourg.

Au sein du centre bourg l'objectif est de faciliter les déplacements piétons en améliorant le maillage entre les différents îlots du centre. La création d'espaces partagés pourrait compléter ce maillage en apaisant la circulation et améliorant les déplacements piétons. Les liaisons douces vers les hameaux devront être réalisées dans le cadre des réaménagements des sections de voiries quand cela est possible.

Les liaisons cyclables seront privilégiées vers les zones les plus attractives comme les zones d'activités existantes et futures vers Belmont et vers Aoste. D'un point de vue touristique cela pourra être bénéfique et complété par une connexion de la voie verte.

L'offre de stationnement au centre bourg est bien répartie et suffisante aujourd'hui. Cependant si la commune souhaite faciliter la rénovation du bâti d'habitation du centre bourg, la question du stationnement se pose car ces constructions ne disposent souvent pas du foncier nécessaire à la réalisation de places. La règle devra être adaptée en complément de l'offre de stationnement public.

Dans le cadre du projet ferroviaire Lyon Turin les voiries devront prendre en compte le projet par un dévoiement pour permettre la réalisation du projet.

- **A.3 : Permettre le développement démographique cadré par le SCOT et modérer la consommation d'espace passée.**

Saint Genix sur Guiers est classée comme pôle d'équilibre dans l'armature du SCOT ; à ce titre la croissance démographique annuelle moyenne doit être de +1.6%/ an avec une densité moyenne minimale de 25 logements par hectare (la densité minimale par opération doit être de 115 logements par hectare) avec 20% minimum de nouveaux logements en réinvestissement.

Le SCOT a affiché pour que St Genix sur Guiers un objectif à échéance 2035 de 357 logements dont 61 en réinvestissement.

La modération de la consommation de l'espace du territoire se traduit par un effort de densification du tissu urbain du centre bourg et de sa première couronne, une limitation de l'extension des coteaux et un repositionnement plus stratégique des zones d'urbanisation future. La consommation d'espace et la densification se font en priorité au centre bourg et sa périphérie. Les hameaux et zones d'habitat plus éloignées sont limitées à l'existant, exception faite d'une zone AU à Joudin, dont le permis d'aménagement a été délivré et toujours valide.

De août 2011 à août 2021, la consommation foncière a été de 13.21 hectares avec une moyenne de 14.57 logements par hectare. Le PLU met en place une surface dédiée à l'habitat qui permet, pour 314 logements, une modération de la consommation d'espace qui passe à 35 logements par hectare en moyenne.

Pour aboutir à la densité qui permet d'atteindre les objectifs du SCOT qui définissent, pour les communes comprenant un pôle d'équilibre comme c'est le cas pour Saint-Genix-sur-Guiers, une densité brute minimum de 25 logements par hectare en moyenne sur l'ensemble du territoire, il a été mis en place une densité progressive du centre bourg vers les hameaux comme présentée sur la carte suivante.

Il a été défini une densité depuis le centre bourg vers sa périphérie puis vers le tissu urbain moyennement dense puis non structuré. Les outils mis en place permettent d'obtenir une densité supérieure à 40 logements par hectare vers une densité d'au moins 25 logements par hectare. Le hameau de Truison qui se trouve à proximité du chef lieu est un potentiel de densification important ; c'est pourquoi il a également été défini une densité minimum de 40 logements par hectare.

Parmi l'ensemble de ces logements à réaliser, Saint Genix sur Guieris, doit en tant que polarité, réaliser des logements locatifs sociaux. Une part de logements locatifs sociaux est donc imposée dans les opérations suffisamment denses pour permettre la mixité. De plus, un secteur est privilégié pour réaliser 100 % PLU de St Genix sur Guiers - rapport de présentation

de logements sociaux, dans le cadre de la densification du foncier d'un bailleur social. L'ensemble de ces logements sociaux à réaliser se localise au centre bourg, à proximité des équipements publics et dans un secteur où la mobilité douce est aisée.

type de zone	surface	soumises à OAP
dents creuses en potentiel net à 10 ans en zone U	4.01 hectares	26 dents creuses
dont zones d'extension en zone U > 3000m ²	1.57 hectares	toutes
zones AU et 2AU habitat	4.92 hectares	toutes les zones AU



Ainsi, au regard du SCOT le PLU met en place :

- une densité moyenne sur l'ensemble du territoire de 35 logements par hectare,
- un potentiel de 314 nouveaux logements minimum dont 33% en réinvestissement urbain
- 104 logements en réinvestissement (dents creuses de moins de 3000m² en densification)

	potentiel minimum de logements
en zone U densification	104 logements
en zone U extension	44 logements
en zone AU et 2AU en extension	167 logements

Potentiel net en densification / réinvestissement en zone U

potentiel net du zonage

numero zonage	Surface (m²)	logements	zonage	OAP	logements sociaux mini	locatifs
3	576	4	U	n°4		
1	558	2	U	n°4		
4	1751	3	U	n°4		
2	921	19	U	n°4	6	
8	836	3	U	n°4		
11	886	6	U	n°4	2	
7	1727	12	U	n°4	4	
12	641	4	U	n°4		
13	1070	3	U	n°4		
14	1093	3	U	n°4		
10	441	3	U	n°4		
9	1050	7	U	n°4	2	
6	1074	3	U	n°4		
5	1430	4	U	n°4		
16	1004	2	U	n°4		
20	837	2	U	n°4		
29	2163	9	U	n°4	3	
26	835	2	U	n°4		
24	779	2	U	n°4		
25	1376	3	U	n°4		
116	424	1	U			
117	596	1	U			
113	582	1	U			
52	545	1	u			
53	635	1	u			
103	928	1	u			
	28568	104		19297	28	

Potentiel en extension

numero zonage	surface en m²	lgmts mini		zonage	OAP	logements sociaux mini	locatifs
servitude	4196	10	15	u	n°5	10	
18	5125	8	13	U	n°5		
19	6364	25	32	U	n°5	8	
32	14640	59	73	2AU	n°5	18	
34	4759	19	24	2AU	n°5	6	
	6212	25	31	AU	n°4	7	
	3680	9		AU	n°1		
	1679	4		AU	n°1		
	2218	6		AU	n°2		
	6308	16		AU	n°2		
	11886	30		AU	n°3		
	62871	211	252			38	

- **B.1 : Préserver les zones agricoles pour une agriculture viable en tenant compte de toutes les activités agricoles.**

Dans le cadre de la concertation avec les exploitants du monde agricole il a été mis en avant une attente précise quant à la préservation des terres agricoles exploitées et exploitables grâce à la qualité des terres et l'accessibilité et notamment à proximité des bâtiments agricoles. Ainsi la commune se positionne pour un espace agricole stricte qui garantisse l'activité agricole et la préservation du potentiel agronomique. C'est ainsi que le choix est fait de mettre en place des zones agricoles préservées sur la plupart du territoire accompagnée de zones Agricoles constructibles ponctuelles pour prendre en compte le bâti existant et permettre la réalisation de nouvelles constructions.

- **B.2 : Préserver la vocation et les moyens économiques du centre bourg.**

La préservation du potentiel commercial du centre bourg et plus particulièrement des rez de chaussée commerciaux s'inscrit dans le cadre d'une concertation avec les commerçants et une volonté politique de maintenir le commerce au centre et ne pas laisser les rez chaussées commerciaux changer de destination vers l'habitat. Même si aujourd'hui certains rez de chaussée sont fermés et inoccupés, il est impératif pour la commune de préserver, pour du long terme, ce potentiel et laisser la possibilité à de nouveaux commerces de réouvrir. En effet, si le changement de destination est autorisé, les rues commerçantes perdront ce statut et il ne sera pas possible de revenir à une destination commerciale. L'objectif est donc de privilégier le commerce de proximité au centre et non en périphérie.

La commune de Saint Genix est engagé dans la démarche "Petites Villes de Demain" qui vise à donner aux élus des communes de moins de 20 000 habitants, et leur intercommunalité, qui exercent des fonctions de centralité et présentent des signes de fragilité, les moyens de concrétiser leurs projets de territoire pour conforter leur statut de villes dynamiques, où il fait bon vivre et respectueuses de l'environnement. Le programme, piloté par l'Agence National de la Cohésion des Territoires (ANCT), est déployé sur l'ensemble du territoire national où il est décliné et adapté localement.

Ce programme constitue un outil de la relance au service des territoires. Il ambitionne de répondre à l'émergence des nouvelles problématiques sociales et économiques, et de participer à l'atteinte des objectifs de transition écologique, démographique, numérique et de développement. Le programme doit ainsi permettre d'accélérer la transformation des petites villes pour répondre aux enjeux actuels et futurs, et en faire des territoires démonstrateurs des solutions inventées au niveau local contribuant aux objectifs de développement durable »

Volonté de la Commune de Saint-Genix-Les-Villages d'intégrer le dispositif « Petites Villes de Demain »

Situé à la confluence de l'Isère, de l'Ain et de la Savoie, le centre bourg de Saint-Genix-Les-Villages joue un rôle de centralité sur le territoire, avec un rayonnement sur le bassin de vie environnant. De nombreux atouts qualifient cette « Petite Ville » au potentiel certain à l'instar de son cadre de vie attractif, de son patrimoine gastronomique et touristique, mais aussi de la dynamique économique.

Mais dans ce contexte, la fonction de centralité historique a du mal à être maintenue : le centre bourg de Saint-Genix-Les-Villages connaît un phénomène de dévitalisation qui se traduit en termes de la vitalité commerciale et artisanale, d'habitat et de logement, de cadre de vie, de mobilité et plus globalement de « développement durable ».

Sensibles aux enjeux d'avenir et faisant face aux problématiques transversales qui affectent le centre bourg, les élus se sont engagés dans le dispositif « Petites Villes de Demain » dont les actions seront visibles dans des temporalités multiples (court terme / moyen terme / long terme). Conscients du potentiel à révéler, l'entrée dans le dispositif « Petites Villes de Demain » traduit la volonté des élus de mener une réflexion stratégique globale qui permettra d'entreprendre des actions concrètes, visibles et opérationnelles pour engager une dynamique nouvelle de revitalisation.

Le 10 mai 2021, la convention d'adhésion au programme a été cosignée par la Communauté de Communes Val Guiers, la Communes de Saint-Genix-Les-Villages et le Préfet du Département de la Savoie. Dès l'entrée dans le dispositif, les élus appuyés par l'équipe projet, sont dans une démarche positive de co-construction d'un projet transversal « par » et « pour » l'ensemble des acteurs du territoires.

« Petites Villes de Demain », un tremplin vers la formalisation d'une vision stratégique transversale de redynamisation du centre bourg

La convention d'adhésion suppose que le périmètre d'action « Petites Villes de Demain » se limite aux contours du centre bourg de Saint-Genix-Les-Villages. La vision stratégique et les projets formalisés devront répondre à l'objectif de redynamiser le centre-bourg.

Le projet global de revitalisation du centre bourg de Saint-Genix, autrement appelé le « projet de territoire », est animé par une gouvernance spécifique (comité de pilotage / comité technique / groupe de travail thématique) et la mise en place d'une concertation citoyenne adaptée.

La co-construction du projet de territoire est le résultat d'une réflexion articulée autour des 4 thématiques qui composent la « Petite Ville de Demain », à savoir :

- Habitat / Logement
- Commerce / Artisanat
- Développement durable / Mobilité
- Cadre de vie / Espace social.



Le dispositif « Petites Villes de Demain » s'articule avec les programmes et contrats territoriaux en place sur le territoire, tout en portant la focale sur le centre bourg.

Au regard des réflexions menées et alimentées par les diagnostics thématiques (diagnostic commercial de juin 2021, étude habitat, schéma territorial sur l'offre de services, TEPOS pour l'Avant Pays Savoyard, contrat ambition tourisme Rhône Alpes, schéma directeur vélo...), la stratégie portée par « Petites Villes de Demain » a pour objectif :

- De Maintenir et favoriser l'installation d'habitants et de familles en centre-bourg ;
- D'Offrir des logements adaptés ;
- D'Agir sur la qualité du cadre de vie et de mettre en valeur le patrimoine ;
- De Faciliter et apaiser les mobilités ;
- D'Approfondir un projet de territoire cohérent.

Dans cette optique, les premiers axes de notre projet de revitalisation du centre bourg de Saint-Genix-Les-Villages ont été identifiés et se traduisent dans son plan local d'Urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme, le miroir des volontés politiques de revitalisation du centre bourg et des axes majeurs d'intervention

Ces problématiques ayant motivé la démarche « Petite Ville de Demain » étaient déjà identifiées lors de la définition par les élus des objectifs de la révision de leur PLU . Animé par la volonté de construire la ville de demain en mettant en œuvre de manière coordonnée un programme d'actions concrètes sur des temporalités cohérentes, le PLU révisé constitue la traduction réglementaire et opérationnelle de nombreux enjeux ciblés dans « Petites Villes de Demain » :

- Des opérations en faveur de l'habitat et du logement :
 - Au regard des préconisations formulées par l'étude Habitat, envisager des actions à mettre en œuvre

- pour les adapter aux besoins des nouvelles populations ;
 - Développer une offre de logements diversifiée dans un souci de mixité sociale, avec une partie de l'habitat adaptée aux séniors et personnes handicapées ;
 - Relancer une OPAG pour poursuivre ma rénovation du bâti ancien privé et permettre l'installation d'habitants et de familles en centre-bourg ;
 - Provoquer la rénovation (éventuellement la démolition) des immeubles inoccupés identifiés comme insalubres ou menaçant ruine ;
 - Rénover le patrimoine bâti identifié comme remarquable ;
 - Poursuivre la réhabilitation du parc locatif social ;
 - Travailler sur l'embellissement des façades ;
- Des actions en faveur du développement économique :
 - Mettre un coup d'arrêt aux transformations des rez-de-chaussée commerciaux en logements (zoné linéaire des rues du centre) ;
 - Développer les actions de maintien et réinstallation des commerces et services, le cas échéant, par des interventions sur le foncier pour les commerces identifiés comme prioritaires.
 - Urbanisme, aménagement et valorisation des espaces publics du cadre de vie :
 - Revaloriser la qualité des espaces publics et leur accessibilité ;
 - Préserver des espaces jardinés en centre-bourg ;
 - Améliorer la mobilité au cœur du centre-bourg avec plus de sécurité pour les modes doux, repenser les espaces de stationnement ;
 - Revoir le plan de circulation et envisager la création de nouvelles dessertes et déviations ;
 - Favoriser l'installation de bornes de charge pour véhicules électriques ;

Les mesures introduites dans ce présent Plan Local d'Urbanisme entendent donc bien refléter de la démarche de revitalisation du centre-bourg engagée à Saint-Genix-les-Villages au prisme du dispositif « Petites Villes de Demain » depuis le mois de mai 2021.

• **B.3 : Pérenniser les zones d'activités existantes et leur permettre d'évoluer dans le cadre défini par le SCOT**

La commune de Saint Genix, se trouve être une polarité économique au SCOT et souhaite confirmer les zones d'activités existantes en prenant en compte les spécificités de chacune et laissant la possibilité de les finaliser et permettre la mutation des friches.

Dans le cadre de la compatibilité avec le SCOT :

- la zone d'extension de Val Guiers est pris en compte pour permettre, à très long terme, l'extension de la zone de Belmont Tramonet. Cette zone d'activités est sous la compétence de la communauté de communes Val Guiers. Le périmètre de la zone 2AUi reprend le périmètre défini au SCOT comme parc industriel stratégique notamment en raison de sa localisation à la sortie d'autoroute A43. Cette extension s'inscrit dans la poursuite de l'aménagement de la zone initialement créée en 1992. Cette zone est dédiée aux entreprises industrielles en raison de son accessibilité, son éloignement des habitations et de sa topographie idéale. L'extension du Parc se fait donc le long d'un axe routier, la RD916, et devra intégrer le projet de liaison Lyon/Turin au sud de la zone.

- les zones d'activités existantes (Contin, La Forêt est et ouest, Jasmin et la laiterie) sont prises en compte dans leur enveloppe affichée au SCOT. Chaque zone ayant ses spécificités artisanales, commerciales ou industrielles, le projet les différencie en 3 sous zones.

• **B.4 : Favoriser le tourisme vert**

L'attrait touristique de la commune de St Genix s'inscrit dans une offre de tourisme vert et de passage et la proximité de Lyon : porte d'entrée de la vélo route Via Rhôna, le Rhône, les sentiers de randonnées dont St

Jacques de Compostelle, le repaire Mandrin, la gastronomie.

Le projet de PLU prévoit ainsi la pérennisation du camping existant, de la zone d'activités sportives et de loisirs sur les rives du Guiers et offre la possibilité d'élargir son offre d'hébergement par la mise en place de zones dédiées à l'hébergement hôtelier et touristique.

ORIENTATION C :

Valoriser la richesse environnementale et le patrimoine naturel du territoire

● **C.1 : Préserver la trame verte et bleue.**

La trame verte et bleue du territoire de St Genix sur Guiers se compose des cours d'eau dont certains majeurs comme le Rhône et le Guiers, des zones boisées, des zones humides et des espaces agricoles. Cet ensemble permet la diffusion des espèces au delà du territoire de St Genix et forme des corridors écologiques. Des coupures vertes viennent compléter ces corridors pour faciliter la lecture du paysage et offrir des espaces non bâtis, notamment le long des axes de circulation.

L'ensemble de cette trame verte et bleue fait l'objet de protections réglementaires spécifiques et adaptées :

- un zonage pour la continuité écologique affichée au SCOT,
- un zonage pour les réservoirs de biodiversité et zones humides,
- un zonage pour les zones boisées,
- un zonage pour les espaces agricoles à préserver.
- un zonage dédié aux jardins dans le tissu urbain du center bourg.

● **C.2 : Veiller à une gestion économe et qualitative des ressources naturelles.**

Le projet veille à ce que le développement communal soit en adéquation avec la capacité en alimentation en eau potable soit en adéquation avec les besoins futurs : le bilan ressources/besoins futures à échéance 2030 est excédentaire. La ressource future sera de 1488 m³/jour et les besoins futures, à échéance 2030, seront de 911 m³/jour au total (toutes consommations confondues : habitat, activités agricoles, industrielles et communales). La ressource est donc excédentaire de 577 m³/jour. De plus, un projet de nouveau point d'eau à Champagneux, dans la nappe du Rhône, pourrait à long terme venir consolider l'alimentation de St Genix.

Le projet tend à limiter la dégradation de la qualité de l'air en recentrant le développement urbain à proximité du centre bourg et en complétant le maillage de déplacements doux.

Le projet cadre l'installation des dispositifs d'énergies renouvelables dans le cadre d'une bonne insertion architecturale et une zone dont le potentiel solaire a été étudiée permet les installations d'énergies renouvelables.

Les boisements pouvant être source de ressource naturel sont protégés par une réglementation adaptée.

● **C.3 : Ne pas aggraver les risques.**

Le projet prend en compte les différentes études de risques : Plan de Prévention des Risques d'inondation, PIZ à Truisson et atlas des inondations du Guiers. L'objectif est de ne pas aggraver la situation dans le cadre des risques. Le secteur des coteaux ne faisant pas l'objet d'extension de l'urbanisation, il n'a pas été réalisée d'étude de risque supplémentaire sur ce secteur. En effet, quelques dents creuses sont encore urbanisables mais aucun risques avérés ne sont présents (Curtanne et Joudin)

- **D.1 : Préserver les espaces paysagers liés à l'activité agricole, les haies et les boisements structurants, arbres remarquables.**

Les espaces agricoles ont un impact fort sur le paysage du fait qu'ils offrent un espace dégagé et des perspectives visuelles sur le grand paysage. La préservation de ces espaces passe par une réglementation adaptée qui cadre les extensions du bâti d'habitation diffus en lien avec l'article L151-12 du code de l'urbanisme (*Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.*)

Les espaces naturels boisés ponctuent le paysage des coteaux, Cote Envers et des cours d'eau et structurent le paysage en alternance avec l'espace agricole. Ces zones boisées s'intègrent dans la continuité écologique du territoire et font l'objet d'une réglementation adaptée.

- **D.2 : Maîtriser l'urbanisation pour une meilleure intégration paysagère.**

L'objectif est de préserver la lisibilité du territoire par une densification plutôt qu'une extension des hameaux anciens et zones pavillonnaires. Seul le centre bourg et sa périphérie font l'objet d'extensions afin de privilégier l'habitat à proximité des services et équipements. Les zones d'habitats diffuses du coteau sont maintenues à leurs enveloppes existantes.

De plus, compte tenu de la topographie du territoire et d'une covisibilité importante depuis les axes «vitrines» du territoire, il est important de mettre en place une réglementation qui permette une intégration dans la pente des constructions et un cadrage des mouvements de terre.

Dans le centre bourg il existe déjà des jardins ou espaces non bâtis qui offrent des espaces de respiration. L'objectif est de les préserver et développer cette trame de jardins au sein du tissu du centre bourg. Ces jardins pourront être associés à des zones de stationnement publics, cheminements piétons ou être de simples espaces de détente.

L'insertion paysagère des nouvelles constructions passe également par le volume des constructions réalisées par rapport au tissu urbain existant. Ainsi, des règles spécifiques sont mises en place comme la hauteur minimum des constructions dans les hameaux anciens pour ne pas déséquilibrer la silhouette urbaine.

- **D.3 : Préserver et valoriser le patrimoine architectural**

Les constructions remarquables du centre bourg, le château de La Ribaudière et deux constructions vers Côte le sont par leurs aspects architecturaux qui ne se retrouvent pas sur tout le bâti et qui présentent donc une certaine originalité ou architecture qui témoigne du passé de la commune. Elles sont des marqueurs de l'histoire de la commune et doivent être préservées. Un repérage est mis en place pour les préserver.

2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU compte 6 orientations d'aménagement et de programmation qui portent sur :

- des zones d'urbanisation futures,
- le secteur du chef lieu
- sur les dents creuses significatives ou supérieures à 3000m².

L'orientation d'aménagement sur les dents creuses ou zones d'extensions portent sur des zones 2AU afin de présenter et intégrer au potentiel du projet la capacité de production en logements des zones d'urbanisation futures et préciser le nombre de logements aidés à produire.

Orientation n°1 - secteur La Bartoule

L'orientation d'aménagement est une orientation de secteur d'aménagement et porte sur 2 secteurs classés en zone AU à la frange du tissu urbain du chef lieu au lieu dit La Bartoule. Cette zone se trouve à l'interface avec la zone agricole du sud est du chef-lieu.

L'orientation présente des prescriptions pour deux secteurs distincts, chacun faisant l'objet de prescriptions sur les thèmes de :

1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
2. La mixité fonctionnelle et sociale
3. La qualité environnementale et la prévention des risques
4. Les besoins en matière de stationnement
5. La desserte par les transports en commun
6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.

L'ensemble des prescriptions s'attellent à prendre en compte le tissu urbain contiguë, les paramètres environnementaux, le paysage, les risques, la gestion des eaux pluviales, les réseaux et le stationnement.

Ainsi :

- la zone s'insère dans un tissu pavillonnaire et les constructions devront être à destination de l'habitat ;
- le secteur 1 devra comporter au minimum 9 logements de type individuels, mitoyens et / ou intermédiaires soit une densité minimale de 24 logements par hectare. La typologie des logements à réaliser est large afin d'offrir une flexibilité et d'optimiser la prise en compte des prescriptions environnementales ;
- le secteur 2 devra comporter au minimum 4 logements de type individuels, mitoyens et / ou intermédiaires soit une densité minimale de 23 logements par hectare. La typologie des logements à réaliser est large afin d'offrir une flexibilité et d'optimiser la prise en compte des prescriptions environnementales ;
- le secteur 1 met en place un zone de recul afin de marquer la nécessité de préserver de l'ombre portée la construction existante au Nord.
- le volume et les aspects extérieurs sont en adéquation avec le tissu urbain alentours ;
- des coefficients environnementaux (de biotope et de pleine terre) sont mis en place, au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme, afin de garantir une perméabilité du sol et des espaces végétalisés qui permettent d'agir sur l'eau pluviale et le ressenti des températures.
- l'implantation du bâti doit tenir compte de l'ensoleillement des constructions existantes mais également des ombres portées entre constructions au sein de la zone. Cette règle a un intérêt pour le confort d'hiver et la mise en place de dispositifs solaires.

- les mouvements de terrain après travaux sont limités afin d'intégrer au mieux la construction au terrain et limiter les murs de soutènements ayant un impact forts sur le paysage. Ainsi il est permis de mouvements de

terrain de plus ou moins 2m mais devront présenter un traitement paysager qui s'intègre dans le paysage.

- le stationnement devra présenter 2 places par logement pour répondre aux besoins d'un territoire qui nécessite d'être motorisé. Des places visiteurs sont prévues.
- le secteur 2 maintenir l'accès à l'entité agricole. Cet accès pourra servir de desserte interne.
- pour limiter le ruissellement et les inondations, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle avec une rétention et restitution différée dans le temps.

Orientation d'aménagement n°2 - secteur Au Mont

L'orientation d'aménagement et de programmation porte sur des zones AU et Uc. Cette orientation d'aménagement de secteur d'aménagement et vient combler une entité de 7100 m² (en zone AU).

L'orientation présente des prescriptions pour deux secteurs distincts, chacun faisant l'objet de prescriptions sur les thèmes de :

1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
2. La mixité fonctionnelle et sociale
3. La qualité environnementale et la prévention des risques
4. Les besoins en matière de stationnement
5. La desserte par les transports en commun
6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.

L'orientation d'aménagement porte à la fois sur la zone AU et une entité classée en zone Uc. La zone AU fait l'objet de deux secteurs d'aménagement distincts afin de faciliter leur ouverture à l'urbanisation. Pour permettre l'accès à ces deux secteurs. L'accès au secteur 2 peut se faire aisément par un accès existant alors que l'accès au secteur 1 nécessiterait une sortie sur le chemin de Côte Envers ; cette sortie n'est pas envisageable compte tenu de la forte pente et du manque de visibilité. Il a été choisi de laisser la possibilité de réaliser un accès par le croisement existant. Cet accès sera cependant un accès secondaire possible mais non nécessaire si la zone AU s'urbanise en une seule opération.

Les autres prescriptions d'aménagement de la zone s'attellent à prendre en compte l'architecture alentour, les paramètres environnementaux, le paysage, les risques, la gestion des eaux pluviales, les réseaux et le stationnement.

Ainsi :

- la zone s'insère dans un tissu pavillonnaire et les constructions devront être à destination de l'habitat ;
- le secteur 1 devra comporter au minimum 16 logements de type individuels, mitoyens et / ou intermédiaires soit une densité minimale de 25 logements par hectare. La typologie des logements à réaliser est large afin d'offrir une flexibilité et d'optimiser la prise en compte des prescriptions environnementales ;
- le secteur 2 devra comporter au minimum 5 logements de type individuels, mitoyens et / ou intermédiaires soit une densité minimale de 24 logements par hectare. La typologie des logements à réaliser est large afin d'offrir une flexibilité et d'optimiser la prise en compte des prescriptions environnementales ;
- le volume et les aspects extérieurs sont en adéquation avec le tissu urbain alentours ;
- des coefficients environnementaux (de biotope et de pleine terre) sont mis en place, au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme, afin de garantir une perméabilité du sol et des espaces végétalisés qui permettent d'agir sur l'eau pluviale et le ressenti des températures.
- l'implantation du bâti doit tenir compte des ombres portées entre constructions au sein de la zone. Cette règle a un intérêt pour le confort d'hiver et la mise en place de dispositifs solaires.

- les mouvements de terrain après travaux sont limités afin d'intégrer au mieux la construction au terrain et

limiter les murs de soutènements ayant un impact forts sur le paysage. Ainsi il est permis de mouvements de terrain de plus ou moins 2m mais devront présenter un traitement paysager qui s'intègre dans le paysage.

- le stationnement devra présenter 2 places par logement pour répondre aux besoins d'un territoire qui nécessite d'être motorisé. Des places visiteurs sont prévues.

- une liaison piétonne devra être réaliser permettant aux deux secteurs de rejoindre le chemin de Côte Envers.

- pour limiter le ruissellement et les inondations, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle avec une rétention et restitution différée dans le temps.

Orientation d'aménagement n°3 - secteur Joudin

Cette zone a fait l'objet d'un permis d'aménager pour l'habitation. Elle est classer en zone AU afin de garantir la densité attendue par le SCOT en cas de non réalisation dans le cadre du permis d'aménager.

Cette dent creuse de plus de 3000m² est une orientation d'aménagement de secteur d'aménagement et présente donc des prescriptions sur les thèmes de :

1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
2. La mixité fonctionnelle et sociale
3. La qualité environnementale et la prévention des risques
4. Les besoins en matière de stationnement
5. La desserte par les transports en commun
6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Cette zone se trouve sur le coteau et présente une pente marquée depuis le chemin de Pigneux situé à l'amont.

- La zone devra s'urbaniser avec au minimum 30 logements intermédiaires ou collectifs. Compte tenu de l'éloignement du chef lieu, il n'est pas imposer de logements locatifs sociaux.

- Le volume des constructions est en cohérence avec le volume des constructions existantes autour de la zone ; la partie aval pourra donc présenter une hauteur maximale de R+1+C et la partie amont, correspondant à la partie la plus pentue, présentera une hauteur maximale de R+C ou R pour les toitures terrasses.

- Les constructions devront s'insérer dans la pente pour une insertion paysagère optimum.

- Des coefficients environnementaux (de biotope et de pleine terre) sont mis en place, au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme, afin de garantir une perméabilité du sol et des espaces végétalisés qui permettent d'agir sur l'eau pluviale et le ressenti des températures.

- L'implantation du bâti doit tenir compte des ombres portées entre constructions au sein de la zone. Cette règle a un intérêt pour le confort d'hiver et la mise en place de dispositifs solaires.

- Le terrain fini aux abords des constructions, après travaux, devra être à plus ou moins 50 cm du terrain naturel pour inciter à l'intégration dans le paysage. Cela permet de réaliser des garages souterrains mais une intégration dans le terrain. Par contre les mouvements de terrains des espaces non bâtis pourront être de plus ou moins 2m à condition de présenter un traitement paysager qui s'intègre dans le paysage. L'objectif est de faciliter la réalisation de la voirie.

- pour limiter le ruissellement et les inondations, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle avec une rétention et restitution différée dans le temps.

Orientation d'aménagement n°4 - secteur Diseran

Cette zone a fait l'objet d'un permis d'aménager pour des constructions d'habitation. La partie non encore réalisée est classée en zone AU afin de garantir la densité attendue par le SCOT en cas de non réalisation dans le cadre du permis d'aménager.

Cette dent creuse de plus de 3000m² est une orientation d'aménagement de secteur d'aménagement et présente donc des prescriptions sur les thèmes de :

1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
2. La mixité fonctionnelle et sociale
3. La qualité environnementale et la prévention des risques
4. Les besoins en matière de stationnement
5. La desserte par les transports en commun
6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Cette zone se trouve sur la route de Truison, au contact de la zone d'activités.

L'accès de la partie non réalisée devra se faire par la partie déjà urbanisée.

Le nombre de logements à réaliser devra respecter une densité de 40 à 50 logements par hectares et 30% de logements locatifs sociaux.

Des coefficients environnementaux (de biotope et de pleine terre) sont mis en place, au titre de l'article R151-43 du code de l'urbanisme, afin de garantir une perméabilité du sol et des espaces végétalisés qui permettent d'agir sur l'eau pluviale et le ressenti des températures.

Le terrain fini aux abords des constructions, après travaux, devra être à plus ou moins 50 cm du terrain naturel pour inciter à l'intégration dans le paysage. Cela permet de réaliser des garages souterrains mais une intégration dans le terrain. Par contre les mouvements de terrains des espaces non bâtis pourront être de plus ou moins 2m à condition de présenter un traitement paysager qui s'intègre dans le paysage. L'objectif est de faciliter la réalisation de la voirie.

Pour limiter le ruissellement et les inondations, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle avec une rétention et restitution différée dans le temps.

Orientation d'aménagement n°5 - secteurs à densité minimum

Cette orientation d'aménagement et de programmation porte sur 25 secteurs de dents creuses correspondant au potentiel net dans le tissu urbain. Elle a pour objectif de garantir la densité minimale à réaliser en compatibilité avec le SCOT.

Ainsi il est défini pour chaque zone un minimum de logements à réaliser et éventuellement un nombre minimum de logements locatifs sociaux à produire.

L'orientation amène des précisions quant aux objectifs de logements à réaliser au cas où la zone s'urbaniserait en «tranche».

Les secteurs 32, 33 et 34 sont classés en zone 2AU en raison d'une insuffisance de desserte et de réseaux. L'orientation d'aménagement et de programmation définit les modalités d'ouverture à l'urbanisation et les modalités d'accès.

Orientation d'aménagement n°6- secteur du chef lieu

Cette orientation d'aménagement porte sur le secteur du chef lieu et consiste en un plan de circulation du centre bourg et de ses accès. Ainsi après une étude, pour fluidifier et sécuriser certains axes, il est proposé des sens uniques, des liaisons piétonnes et de nouvelles poches de stationnement. il est également préconisé la déviation du center bourg, par la plaine, pour faciliter l'accès aux équipements tels que collège, gymnase, maison de santé, crèche..

Certaines dents creuses n'ont pas été repérées en raison des difficultés d'accès.

3- JUSTIFICATIONS DE LA NÉCESSITÉ DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES.

L'élaboration de la partie réglementaire du PLU de Saint Genix sur Guiers s'est faite en recherchant la plus grande cohérence entre les différents éléments qui composent le PLU (le diagnostic, le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, le zonage et le règlement). Cette démarche s'est faite dans le respect du code de l'urbanisme et des documents supracommunaux mais également en prenant en compte les caractéristiques du territoire et la capacité des réseaux existants.

Le document présente les zones :

- Ua : Secteur correspondant au centre bourg présentant une configuration de centre dense et aux destinations diverses.

Ua1 : Secteur correspondant aux hameaux anciens au bâti dense majoritairement à destination d'habitat.

- Ub : Secteurs correspondant aux grands ensembles densifiables de la première couronne du centre bourg.

- Uc : Secteurs correspondant aux extensions des zones d'habitat de type pavillonnaire.

- Ue : Secteurs correspondant aux zones d'activités économiques.

- Le sous-secteur Ue1 correspond à une zone d'activité à dominante commerciale (Contin)
- Le sous-secteur Ue2 correspond à une zone d'activité à dominante artisanale (La Forêt Est et ouest et Jasmin)
- Le sous-secteur Ue3 correspond à une zone d'activité à dominante industrielle

- Ueq : Secteurs correspondant aux équipements et installations publics.

Le sous-secteur Ueq1 est dédié au secteur de la poste pour autoriser les logements sous condition.

- Ut : Zone d'hébergement touristique et réception.

- AU : La zone AU correspond aux secteurs d'urbanisation future destinés à l'habitat.

Ces zones n'ont pas de règlement écrit mais disposent d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement définissant les conditions d'aménagement et d'équipement (pièce n°3 du PLU).

Les constructions sont autorisées dans le cadre des prescriptions prévues par l'orientation d'aménagement et de programmation et à condition d'être compatibles avec elles.

- 2 AU : La zone 2AU correspond au secteur d'urbanisation future destiné à l'habitat mais dite stricte dans l'attente de la réalisation des réseaux desservants la zone.

Cette zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation après modification ou révision du PLU.

- 2AUI : La zone 2AUI correspond au secteur d'urbanisation future destiné à l'industrie mais dite stricte dans l'attente de la réalisation des réseaux desservants la zone.

Cette zone pourra s'ouvrir à l'urbanisation après modification ou révision du PLU

- A : Secteurs correspondant à la réalisation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

- AP : Secteurs correspondant à la zone agricole stricte destinée à la préservation des espaces ayant un potentiel agronomique et paysagé.

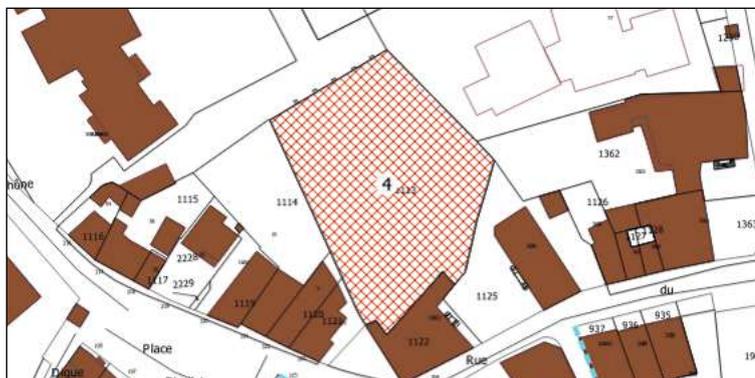
- N : Secteurs correspondant aux zones naturelles et forestières à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique,

Une sous zone Ueq1 a été mise en place afin de permettre la réhabilitation du garage situé sous la poste sans création de nouveaux logements mais un équipement ou service public.



Localisation des zones Ueq et Ueq1.

Conformément à l'article L151-41-2° du code de l'urbanisme, le projet met en place un emplacement réservé destiné à une installation d'intérêt général. L' emplacement réservé n°4 est destiné à une maison médicale au bénéfice de la commune.



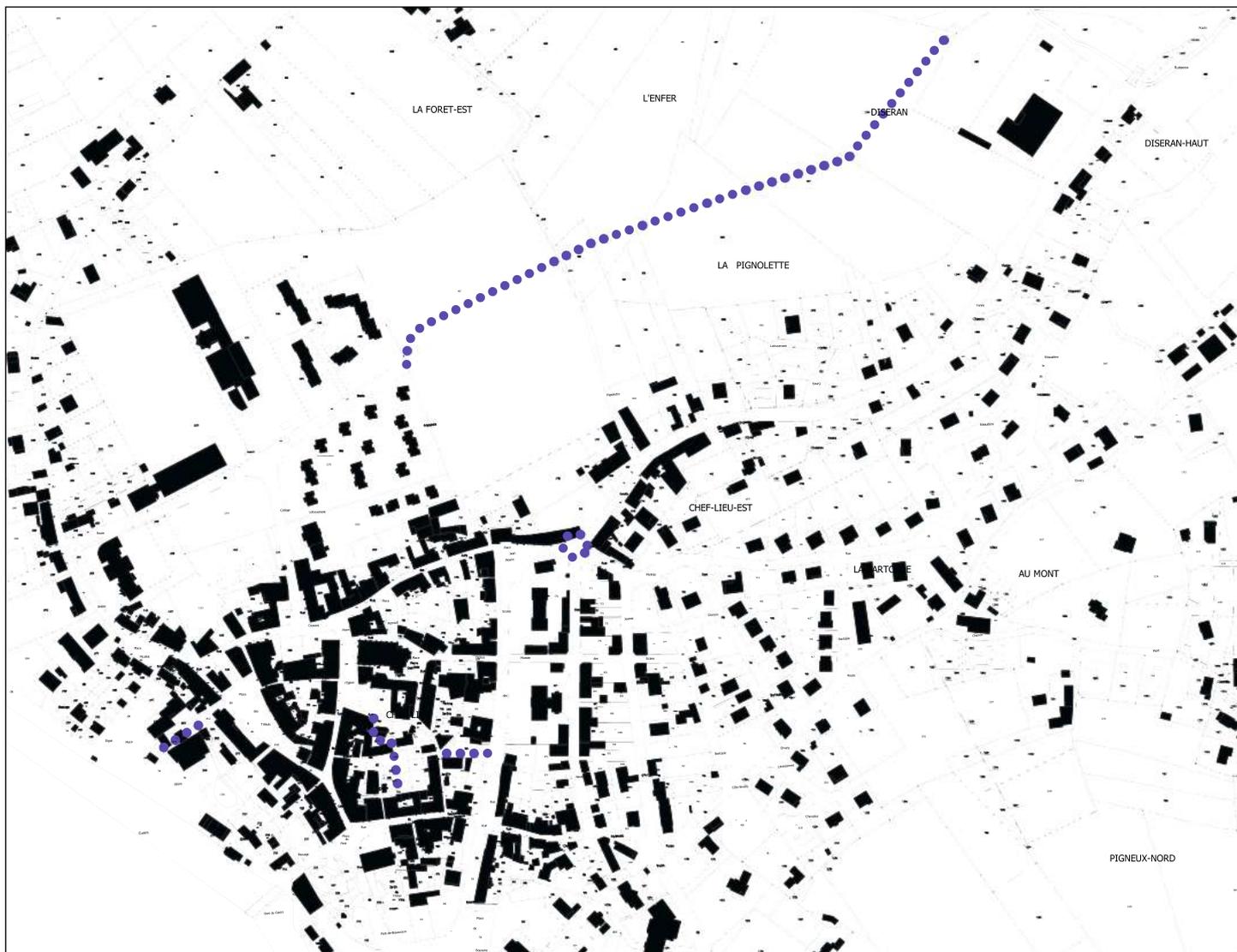
L'emplacement réservé n°4 au centre bourg pour la maison médicale

● A.2 : Améliorer la mobilité.

Le centre bourg fait l'objet d'un renforcement du maillage doux : des principes de liaisons piétonnes ou emplacements réservés sont mis en place afin de relier les quartiers entre eux plus aisément.

Le règlement écrit impose, au titre de l'article L151-30 du code de l'urbanisme, la création de places de stationnement cycles pour toute opération supérieures à 2 logements.

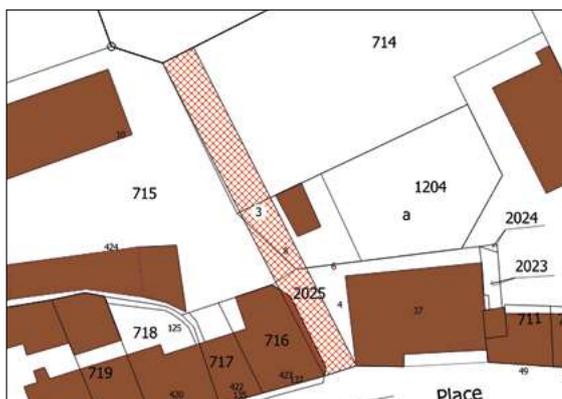
De plus, pour la mobilité motorisée, une orientation d'aménagement a été mis en place sur le plan de circulation du centre bourg et une déviation est prévue par la mise en place d'un tracé de principe (au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme) entre le secteur sous les Argoulets et la route de la plaine qui offre une connexion à la RD 1516 par un carrefour aménagé.



Les tracés de principe au chef lieu

Conformément à l'article L151-41-1° du code de l'urbanisme, le projet met en place un emplacement réservé destiné à un ouvrage public pour les liaisons douces.

L'emplacement réservé n°3 au centre bourg pour la liaison piétonne



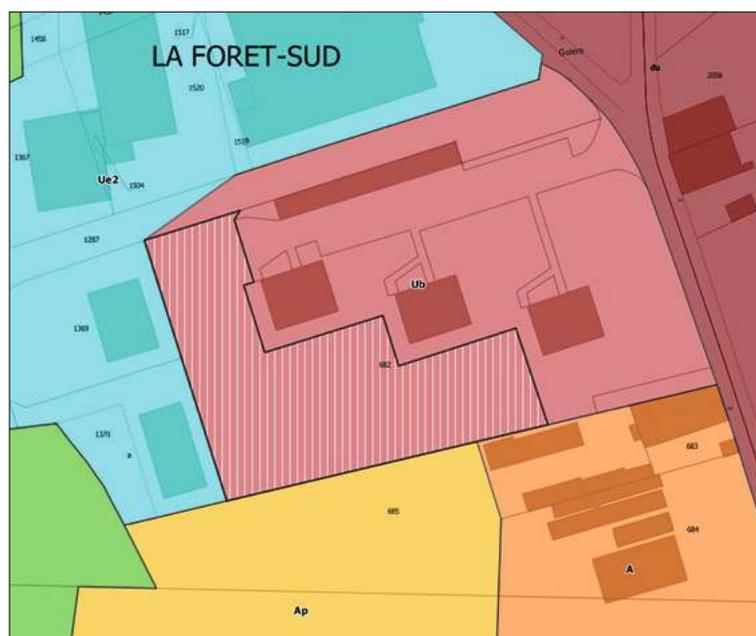
Pour tenter de trouver un équilibre dans l'offre de stationnement entre le stationnement nécessaire aux commerces et services et l'habitat, le règlement écrit ne réglemente pas le stationnement pour les

commerces puisque le centre offre de nombreuses poches de stationnement public. De plus, l'offre pour l'habitat et le commerce peuvent se faire sur des temps différents et se compléter. Par contre les habitations nouvelles devront offrir un nombre de places équivalent à 1 place par logement et 1 place visiteur pour les opérations supérieures à 5 logements. L'objectif est de ne pas saturer les places publiques et que les opérations nouvelles répondent à leurs besoins.

- **A.3 : Permettre le développement démographique cadré par le SCOT et modérer la consommation d'espace passée**

Pour modérer la consommation d'espace du territoire, le centre bourg a été ciblé pour optimiser les espaces encore disponibles. Ainsi, il est mis en place au centre bourg une densité minimale de 40 logements par hectare et dans la périphérie immédiate du centre, une densité minimale de 25 logements par hectare ; cela se fait à travers deux outils :

- les zones d'urbanisation futures qui sont cadrées par les orientations d'aménagement et de programmation.
- Sur les dents creuses recensées dans le cadre du potentiel net à 10 ans et les zones 2AU, les orientations d'aménagement et de programmation mettent également en place des prescriptions quant au nombre minimum de logements à produire.
- Dans la zone Ub, un secteur est repéré pour réalisation de 100% de logements locatifs sociaux au titre de l'article R151-38 du code de l'urbanisme.



La servitude au titre de l'article R 151-38 du code de l'urbanisme.

Les autres secteurs, en zones Ub et Uc, doivent comporter aux moins 20% de logements locatifs sociaux à partir de 10 logements. Cette règle vient compléter les prescriptions de l'orientation d'aménagement n°4.

Les zones 2AU sont classées en zone urbanisable après modification ou révision du PLU en raison d'une insuffisance de la desserte par les réseaux et plus particulièrement les accès qui ne sont pas réalisés.



Les zones d'urbanisation futures (AU) soumises à OAP au chef lieu



Les dents creuses (U) soumises à OAP densité au centre bourg et Truison.

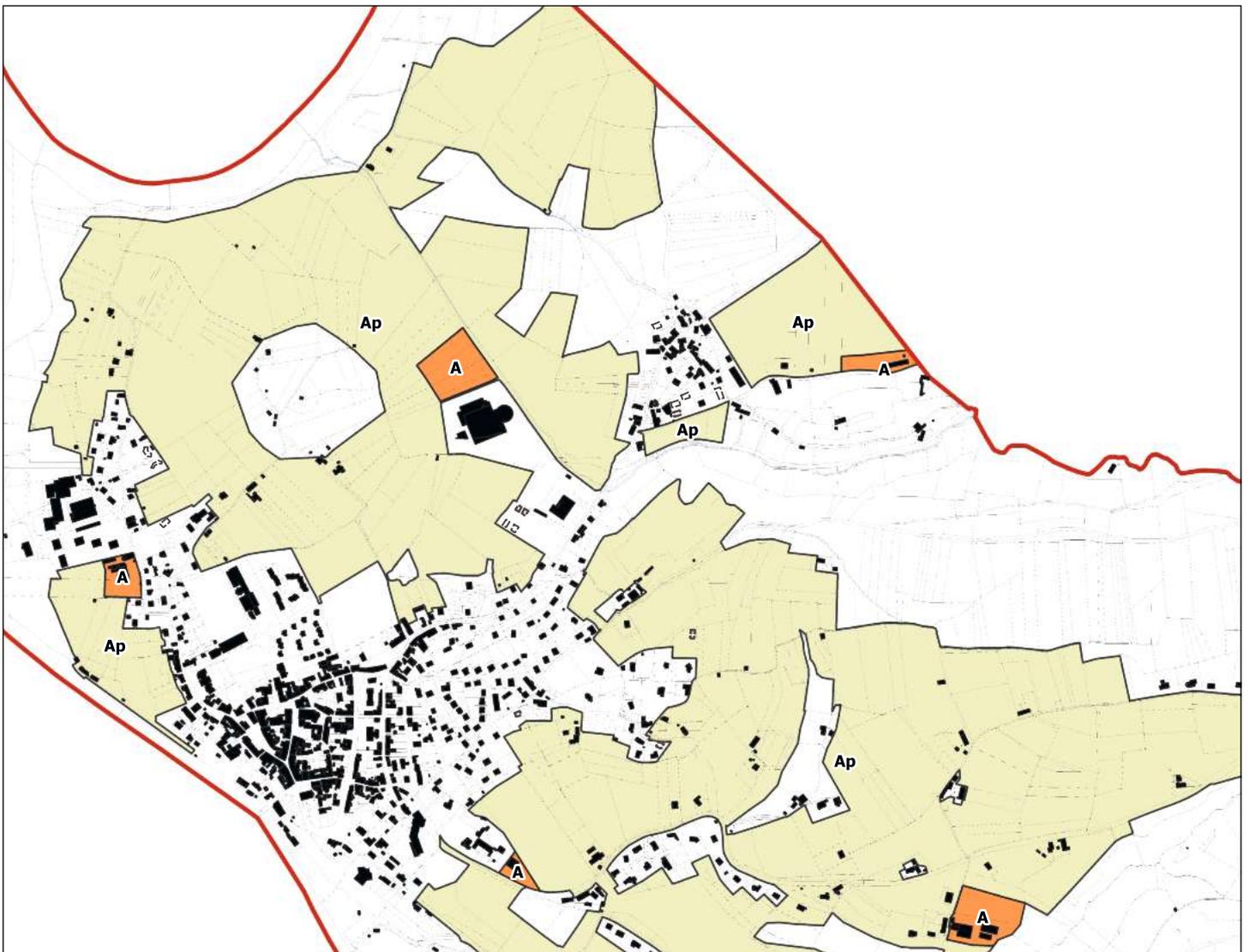
- **B.1 : Préserver les zones agricoles pour une agriculture viable en tenant compte de toutes les activités agricoles.**

Les terres agricoles de bonne valeur agronomique, facilement labourable, exploitables et autour des exploitations sont préservées par la mise en place d'un zonage Ap.

Le classement des zones agricoles en zone Agricole Préservée permet de ne pas mitiger davantage le territoire et prendre en compte le bâti d'habitat existant. Le règlement pour cela permet des extensions limitées dans la limite de 30% de la surface de plancher et de 250m² à condition de ne pas compromettre l'activité agricole. De plus les annexes doivent être implantées dans un périmètre de 10m autour de la construction principale et dans la limite de 20m² de surface de plancher et dans la limite de 30m² de surface cumulée. La zone Ap autorise les abris destinés aux animaux dans la limite de 15 m² d'emprise au sol sur une unité foncière.

Des zones A, destinées aux constructions agricoles, sont mis en place pour prendre en compte les constructions agricoles existantes et permettre l'installation de nouvelles constructions dans des secteurs facilement accessibles, en zone plane, éloignée des habitations.

Autour des bâtiments d'élevage, qui sont repérés au zonage, l'habitat est limité. Aucune nouvelle zone d'habitat n'est prévu à proximité des zones Agricoles constructibles pour l'agriculture.



Les zones Ap autour du chef lieu et les zones A correspondant au bâti agricole.

● B.2 : Préserver la vocation et les moyens économiques du centre bourg.

Au centre bourg, particulièrement en zone Ua, le commerce est privilégié par les outils suivants :

- le règlement écrit interdit le changement de destination des commerces de détails existants.
- le règlement écrit privilégie le commerce au rez de chaussée
- le règlement écrit cadre l'activité artisanale : elle doit être compatible avec l'habitat afin de ne pas générer de nuisances et la surface de plancher est limitée afin que l'activité artisanale, qui n'a pas sa place dans le tissu urbain destiné à l'habitat, se positionne de préférence dans les zones d'activités dédiées.

Une zone Ut est mise en place afin de garantir un secteur dédié à hébergement touristique dans un bâti remarquable à La Ribaudière. Cette zone Ut autorise donc l'hébergement touristique et hôtelier et les salles de réceptions. Le bâti principal est repéré au titre des articles R151-41 et L151-19 afin d'être préservé : le permis de démolir est imposé et les caractéristiques architecturales doivent être conservées et entretenues.



La zone Ut de la Ribaudière et le repérage du bâti

● B.3 : Pérenniser les zones d'activités existantes et leur permettre d'évoluer dans le cadre défini par le SCOT

Les 3 zones d'activités situées en périphérie du chef lieu (La Forêt est et ouest et Le Contin). Ces 3 zones reprennent les périmètres de zones d'activités prévues au SCOT. Elles sont classées en zone Ue1 ou Ue2 selon leurs caractéristiques majeures :

- Les zones Ue2 de la Forêt ouest et est sont destinées à l'artisanat et à l'industrie ;
- La zone Ue1 du Contin est dédiée au commerce dans le cadre de surfaces de plancher autorisées par le SCOT afin de privilégier le commerce de détail au centre bourg ; l'hébergement est autorisé à condition d'être à vocation sociale associé à une activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. L'objectif est de faciliter la réhabilitation de l'ancien projet d'hôtel dans le cadre d'un projet d'hébergement qui répondent à des besoins spécifiques sur le territoire afin de maintenir une certaine population sur le territoire en complément de l'EHPAD.
- La zone d'extension de Val Guiers affichée au SCOT est prise en compte par la zone 2AUI. Cette zone est en zone stricte et pourra s'urbaniser après modification ou révision du PLU en raison d'une insuffisance de réseaux.



Les zones d'activités Forêt est et ouest et Contin

- **B.4 : favoriser le tourisme vert**

Afin de garantir et renforcer le fréquentation touristique du territoire, le projet met en place une zone Nc pour le camping, une zone NL pour les équipements et aménagements de loisirs. De plus les zones d'habitat autorise l'hébergement touristique et de loisirs.

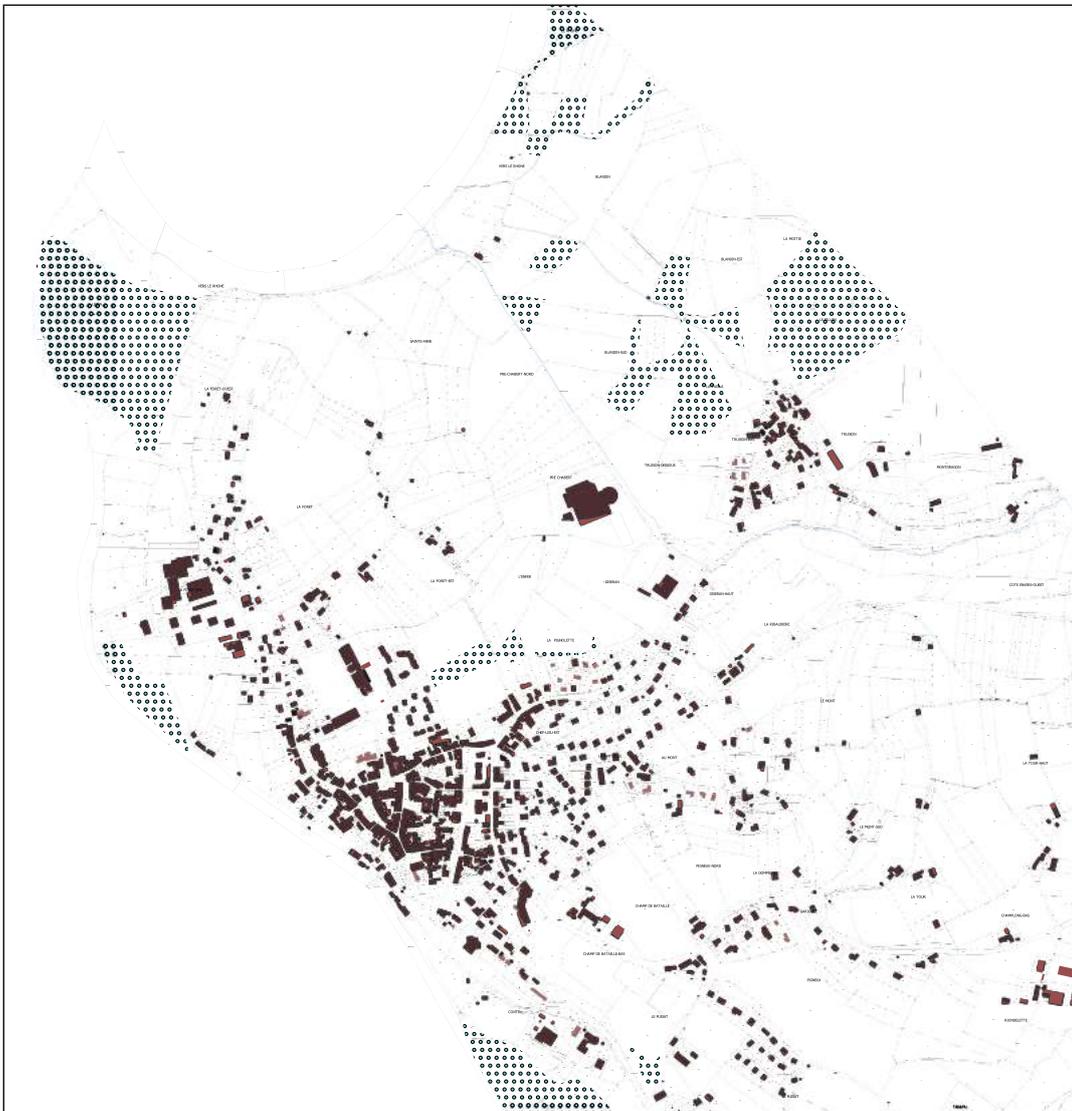
- **C.1 : Préserver la trame verte et bleue.**

La préservation des espaces de perméabilité se traduit par la mise en place de coefficients environnementaux adaptés aux secteurs. Ainsi il est mis en place des coefficients qui permettent de préserver une part de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables au titre de l'article L151-22 du code de l'urbanisme. Ainsi pour chaque zone, les coefficients sont adaptés pour être en cohérence avec la typologie du tissu urbain.

Le règlement graphique met en place des zones spécifiques pour les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques qui interdisent toutes constructions. En complément de cela, les zones humides sont repérées et le règlement écrit interdit toute construction ou installation autre que pour leurs mise en valeur.



Les zones Nre et Nco autour du chef lieu



Les zones humides repérées autour du chef lieu

- **C.2 : Veiller à une gestion économe et qualitative des ressources naturelles.**

La ressource est excédentaire de 577 m³/jour et pourra donc assurer le développement envisagé. Pour limiter les impacts sur la qualité de l'air, le règlement graphique met en place des liaisons douces par les tracés de principes au titre de l'article L151-38 du code de l'urbanisme et le règlement impose la réalisation de stationnement cycle dans les zones U.

Les implantations des constructions que ce soit dans le règlement ou les orientations d'aménagement permettent de limiter l'impact des ombres portées sur les constructions existantes ou futures. De plus le règlement n'interdit pas les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

- **C.3 : Ne pas aggraver les risques.**

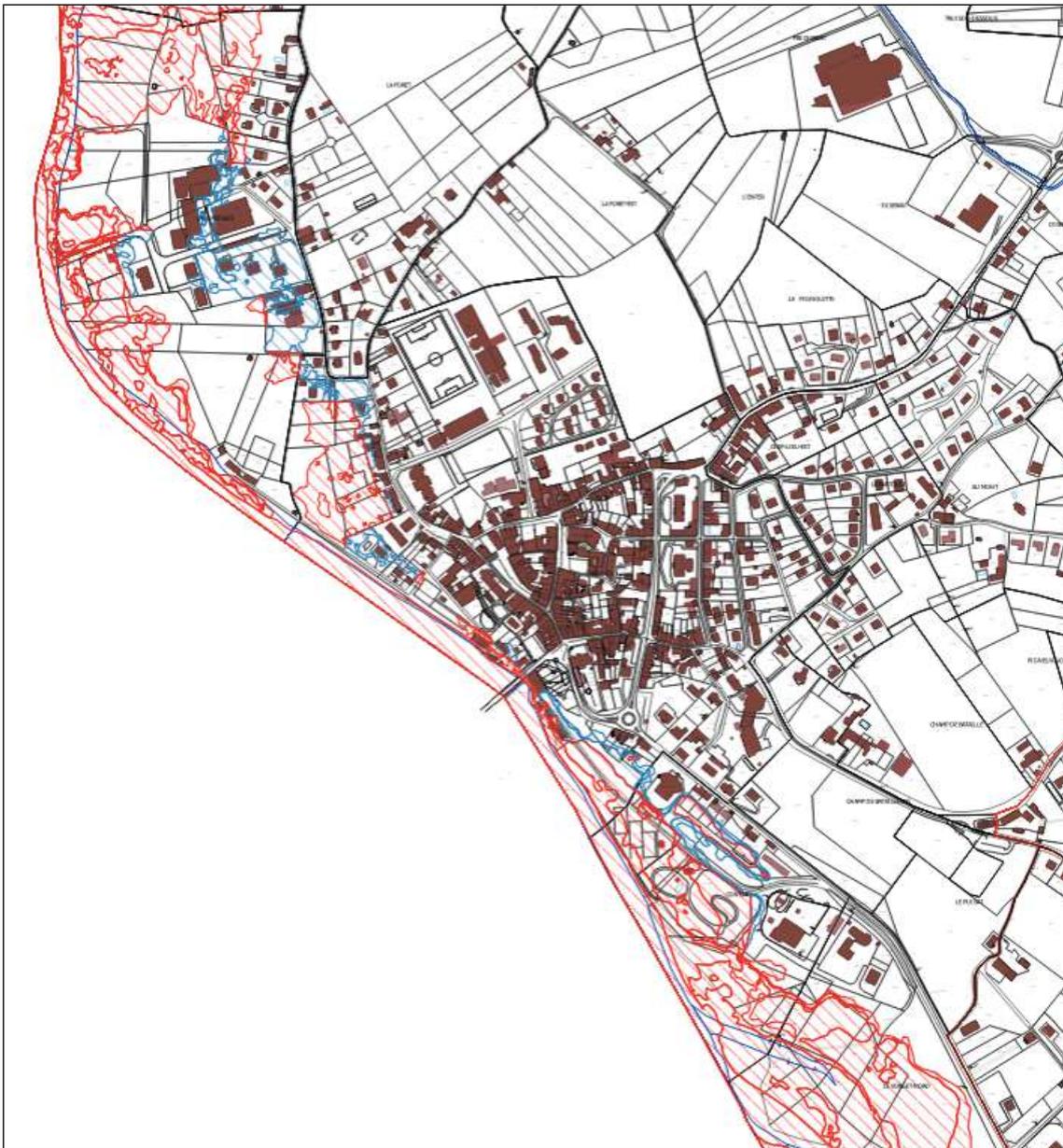
L'ensemble du chef lieu et Truison sont étudiés par le PPRI ou l'étude de risque dite PIZ à Truison. Les berges du Guiers sont étudiées par l'atlas d'inondation.

Le règlement graphique fait apparaître le périmètre du PPRI, du PIZ à Truison et deux trames inconstructibles et constructibles sous conditions pour prendre en compte l'atlas inondation.

Le règlement écrit fait référence à ces études et impose une zone non aedificandi de 10m de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant. de plus, le règlement écrit précise que dans les secteurs en trame bleue et rouge, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit. Ainsi des fiches présentent les interdictions et autorisations dans ces zones.



Les périmètres du PIZ et du PPRI au chef lieu et Truison



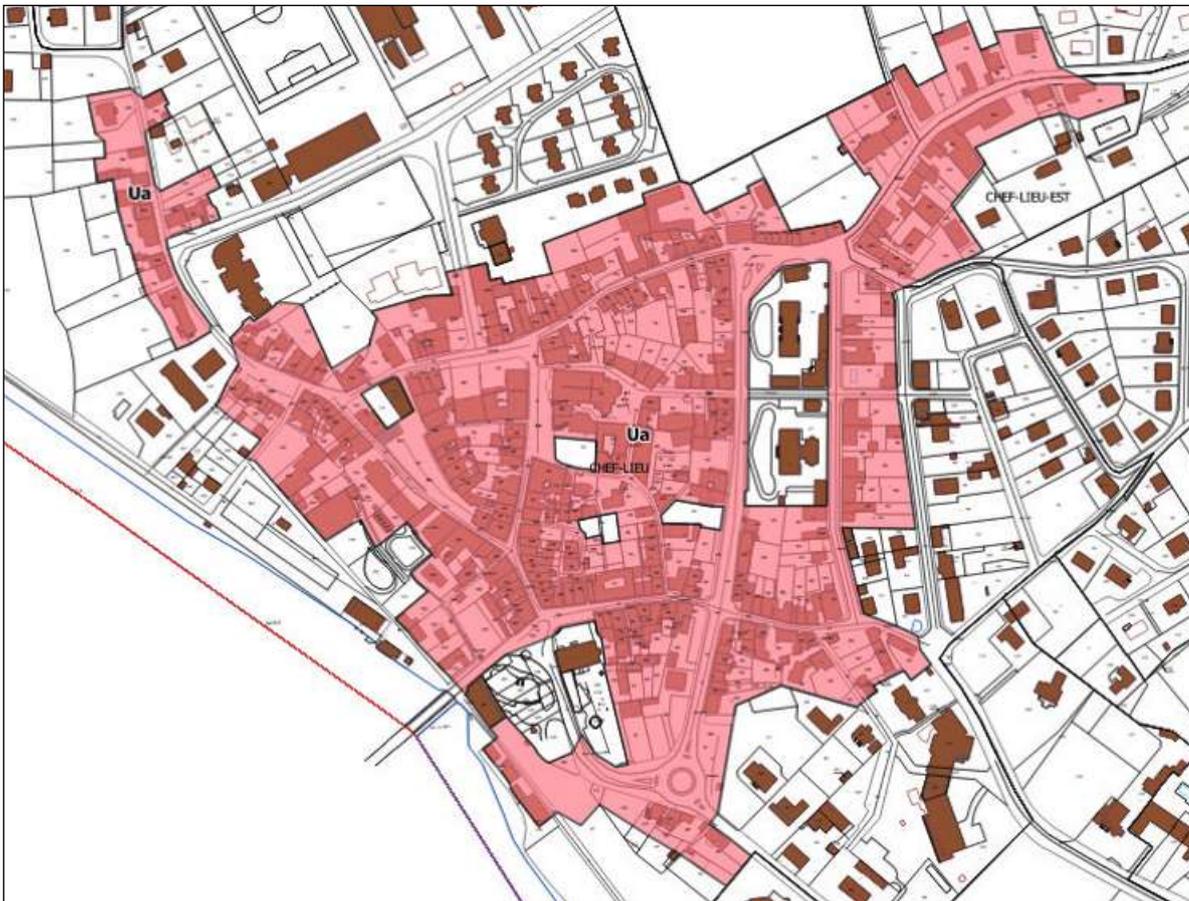
Les secteurs en rames rouges et bleues correspondant aux aléas d'inondation au chef lieu.

- **D.2 : Maîtriser l'urbanisation pour une meilleure intégration paysagère.**

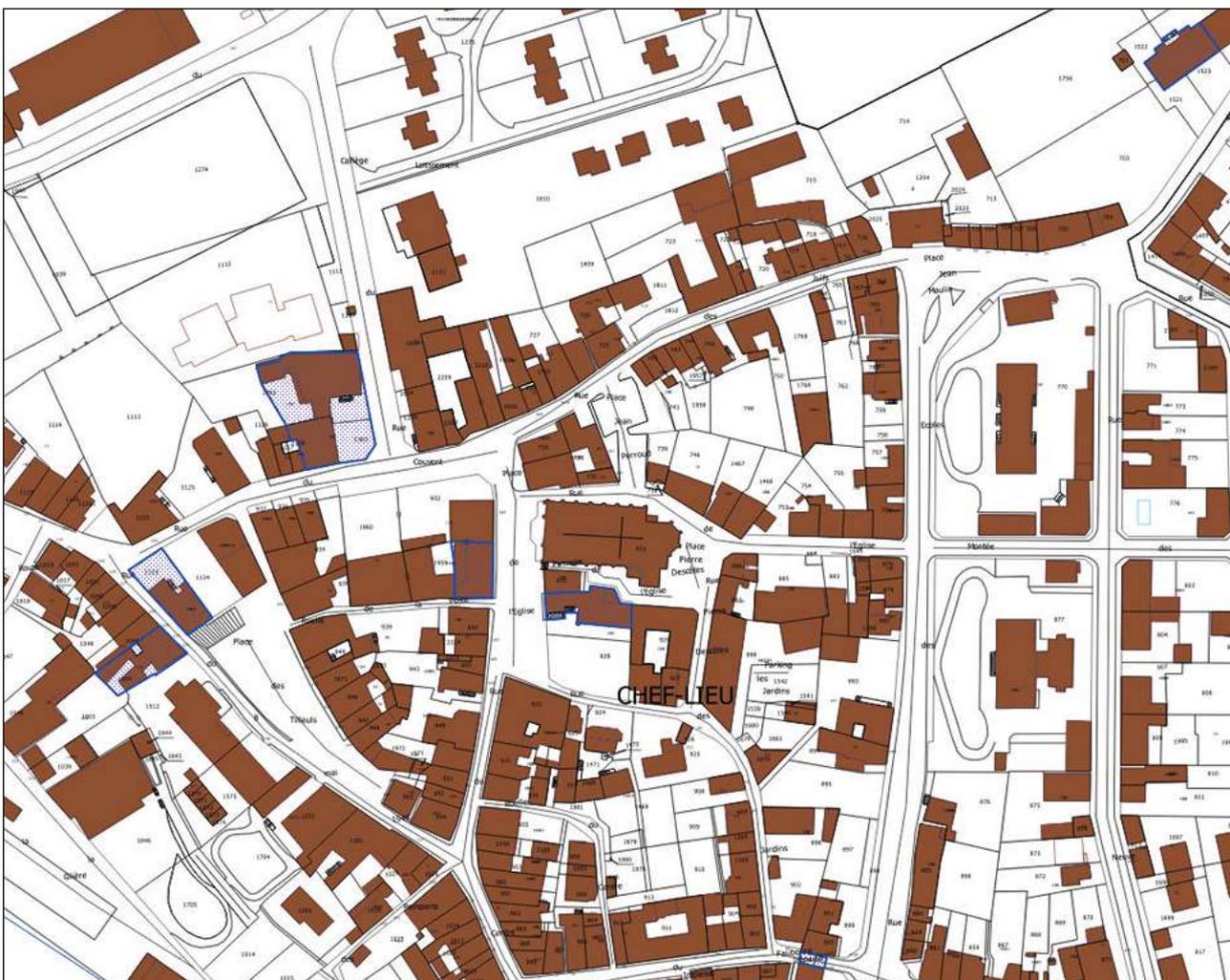
Le règlement graphique met en place des zones Ua, Ub et Uc qui correspondent à une forme urbaine adaptée depuis le centre bourg vers les zones collectives et pavillonnaires. Ces zones sont des zones dédiées prioritairement à l'habitat et aux équipements et services.

Ainsi, **la zone Ua** correspond au centre bourg et les règles mises en place s'adaptent aux caractéristiques : la hauteur doit se faire en considérant les constructions voisines avec une variante de plus ou moins 1m afin d'assurer la meilleure intégration ; l'implantation des constructions nouvelles doivent respecter les alignements du document graphique qui garantissent qu'aucun recul ne viendra «casser» la régularité du front bâti ; l'implantation en fond de parcelle avec un recul de 3m minimum doit permettre d'offrir des espaces de respiration et garantir la luminosité pour des constructions souvent implantées en limite séparative compte tenu de l'étroitesse de la plupart des parcelles. Pour une meilleure insertion paysagère des constructions et tenir compte des caractéristiques architecturales de St Genix, les toitures terrasses ne sont autorisées que pour les annexes.

En complément de ces règles générales, les constructions remarquables devant faire l'objet d'une préservation et d'une valorisation sont repérées au titre des articles R151-41 et L151-19. Le règlement écrit précise les modalités de préservation des éléments architecturaux.



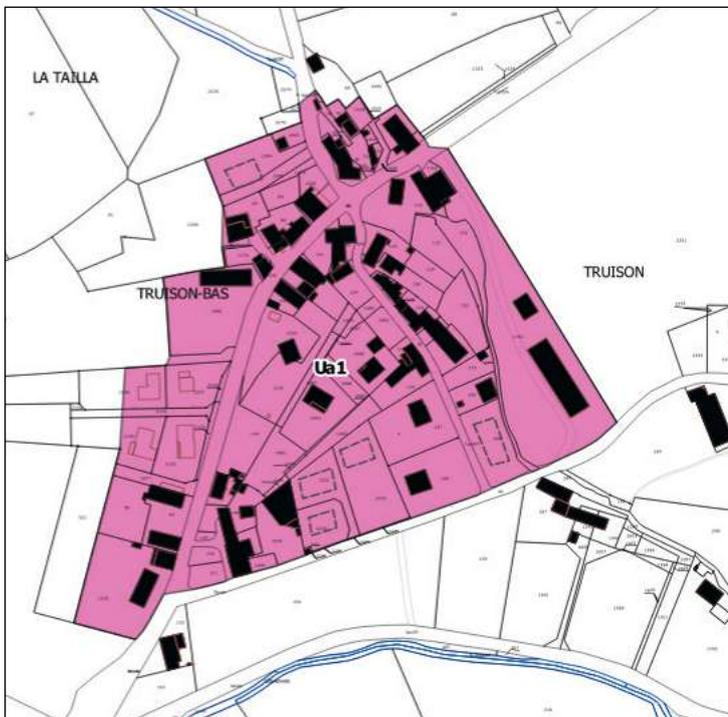
La zone Ua du chef lieu





Les constructions repérées au chef lieu au titre des articles L151-19 et R151-41

La zone Ua1 de Truison permet de garantir à ce hameau que la hauteur des constructions rentre dans un cadre existant entre 6m et 8m à l'égout de toiture. L'objectif est de ne pas générer de construire «basse» qui viendrait déséquilibrer l'harmonie du paysage urbain.

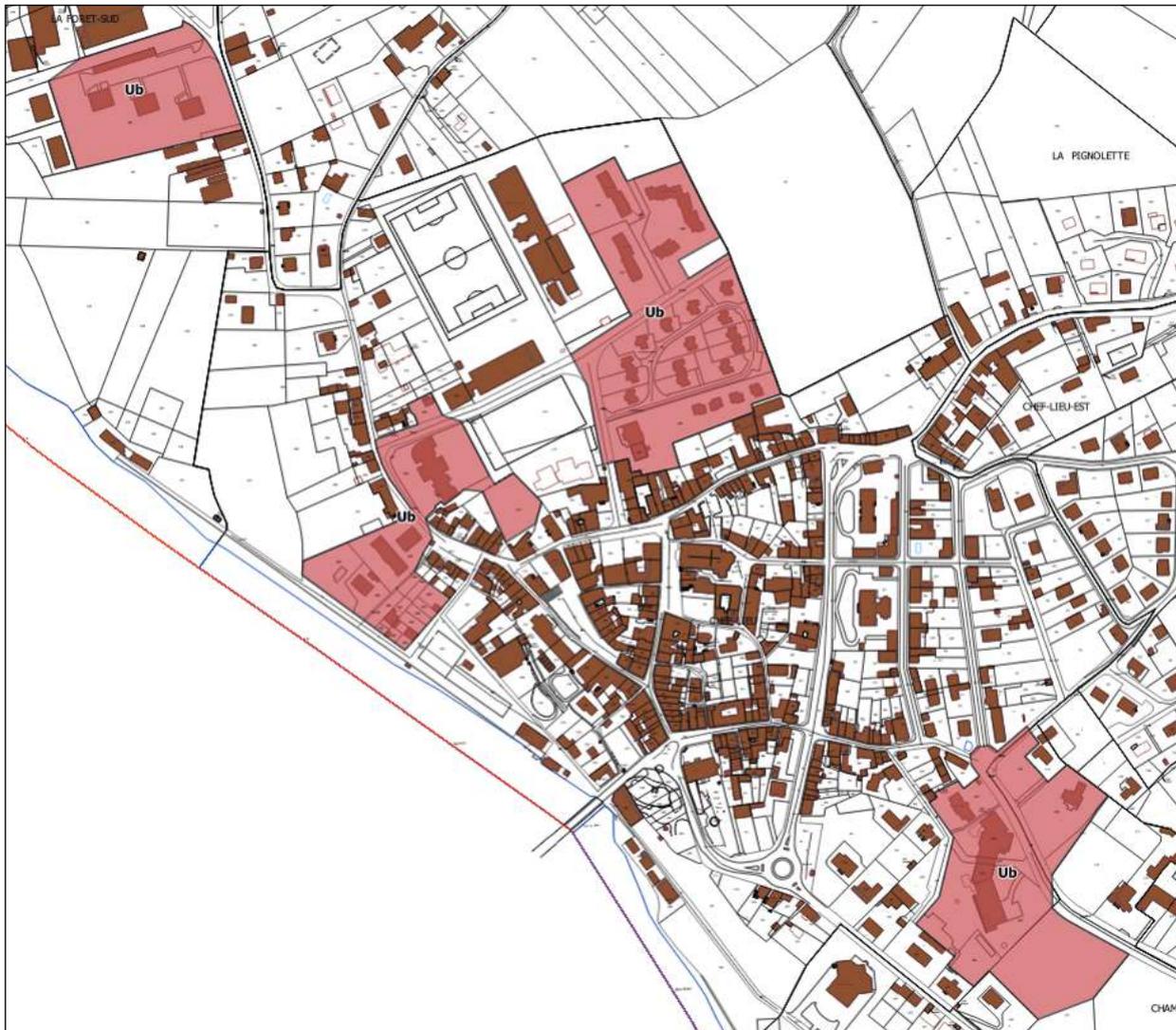


La zone Ua 1 de Truison

La zone Ub correspond aux secteurs de constructions d'ensembles collectifs dans la première couronne du centre bourg. Les règles de cette zone d'habitat et d'équipements mettent en place une hauteur maximum à l'égout de toiture de 12m pour permettre la réalisation de construction équivalente à R+3+C ou R+3 qui s'intègrent dans le tissu urbain existant et permettent la réalisation de collectifs.

L'implantation des constructions par rapport aux limites permettra de mettre en place des reculs qui limitent les ombres portées sur les constructions existantes. Dans le cas d'implantation de construction sur des parcelles en pente, elles devront être intégrées à la pente.

Les aspects des constructions offrent des possibilités larges qui permettent à la fois un usage des matériaux traditionnels mais également un travail sur l'usage des dispositifs destinés aux économies d'énergies.



Les zones Ub du chef lieu

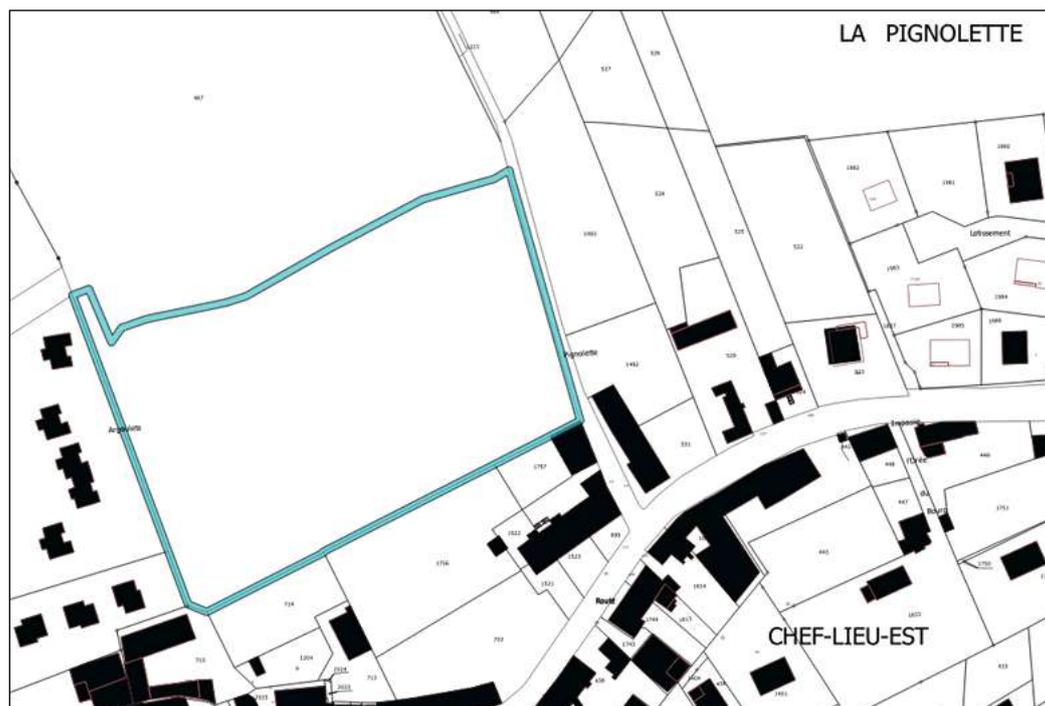
La zone Uc correspond aux extensions des zones d'habitat de type pavillonnaires.

Le volume des constructions est cadré par une hauteur maximum de 6m à l'égout qui permet des constructions de type R+1+C ou R pour les toitures terrasses. L'objectif est de reprendre les codes des constructions existantes et limiter l'impact visuel des construction à toiture terrasse par une intégration dans le paysage en limitant l'effet de façade de ces constructions.

L'implantation des constructions par rapport aux limites permettra de mettre en place des reculs qui limitent les ombres portées sur les constructions existantes. Dans le cas d'implantation de construction sur des parcelles en pente, elles devront être intégrées à la pente.

Le règlement graphique met en place des espaces verts au sein du tissu urbain du centre bourg. Ce zonage Nj n'autorise que les annexes de types abris de jardins et limite leur emprise au sol. L'objectif est de créer des espaces publics ou privés qui viennent jouer leur rôle dans la trame verte du territoire et tout particulièrement du centre bourg.

au titre de l'article L151-41-5 du code de l'urbanisme, dans l'attente de la réflexion et l'approbation d'un projet d'aménagement global de cette zone. Cette zone présente un intérêt majeure pour la commune en raison de sa localisation en continuité du centre bourg. La configuration topographique nécessite une réflexion pour une intégration optimum des constructions et de la desserte dans la pente.



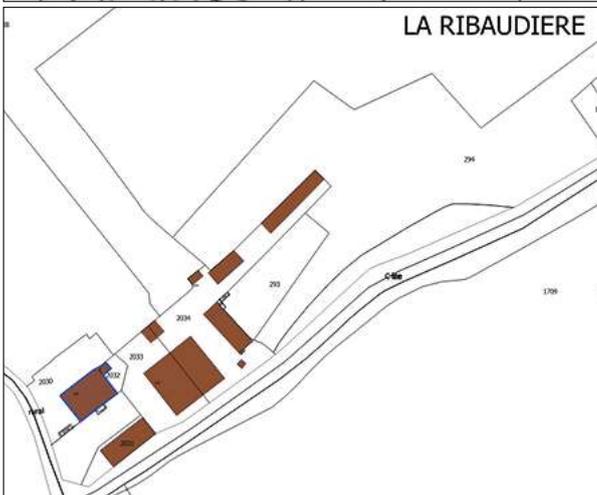
La servitude de projet au titre de l'article L151-41-5 du code de l'urbanisme

- **D.3 : Préserver et valoriser le patrimoine architectural**

Pour cela le règlement graphique repère les constructions du chef lieu qui font l'objet d'un règlement adapté et de l'obligation du permis de démolir. Le règlement graphique, au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, met également en place un alignement graphique pour conserver la forme urbaine.



Les constructions repérées au centre bourg



2. Les zones des hameaux et des coteaux

- **A.3 : Permettre le développement démographique cadré par le SCOT et modérer la consommation d'espace passée**

Le secteur des hameaux et des coteaux font l'objet d'un recentrage des zones urbaines sur l'existant afin de privilégier les secteurs les plus proches du centre bourg et la proximité de tous les équipements et services. Ainsi pour définir les zones U destinées à l'habitat, ont été pris en compte la loi Montagne, la proximité des constructions entre elles et la notion de groupement de ces constructions.

Dans le secteur soumis à la loi montagne.

La loi Montagne concerne les hameaux Bachelin, Champlong, La Goratière, La Tour, Urice, Côte Envers et La Riodette. Dans le cadre de la maîtrise de l'urbanisation, ce secteur se doit de respecter les principes d'assurer l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles et groupes d'habitations existantes : aucune extension de l'urbanisation n'est prévue. Seuls sont pris en compte les groupes de constructions traditionnelles et les groupes d'habitations existantes dont le bâti principal forme un petit ensemble structuré. Ainsi on retrouve dans le secteur soumis à la loi Montagne des zones Ua1 et Uc qui cadre au bâti existant.

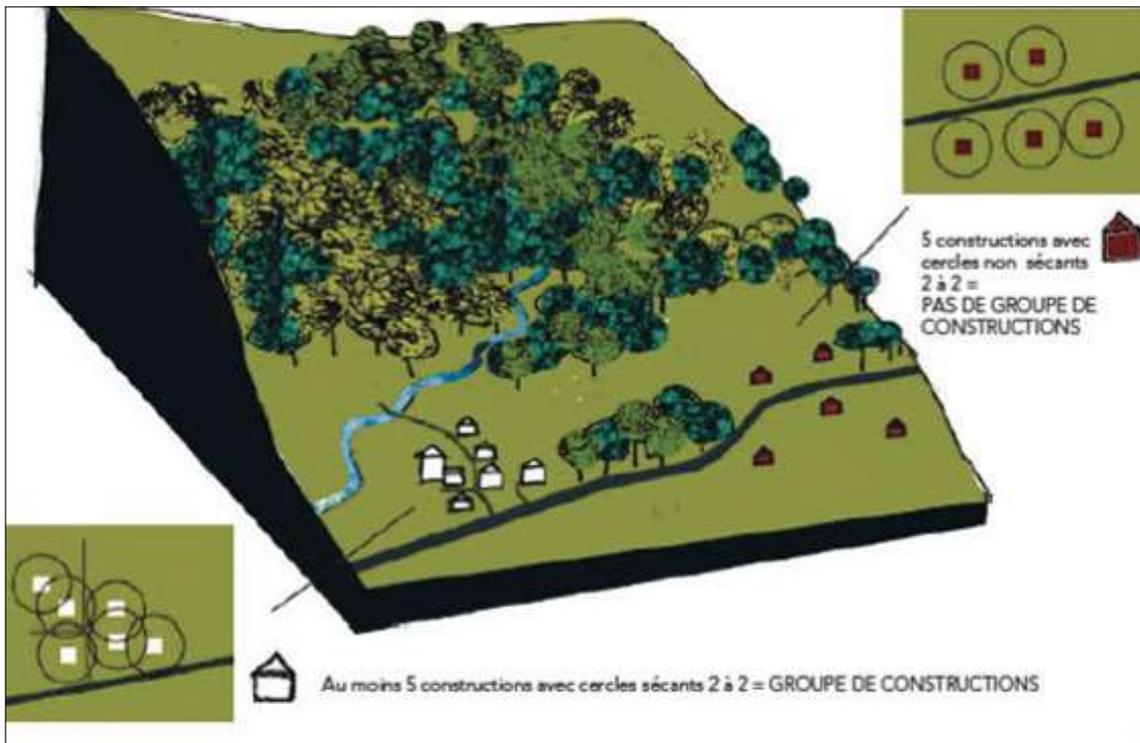
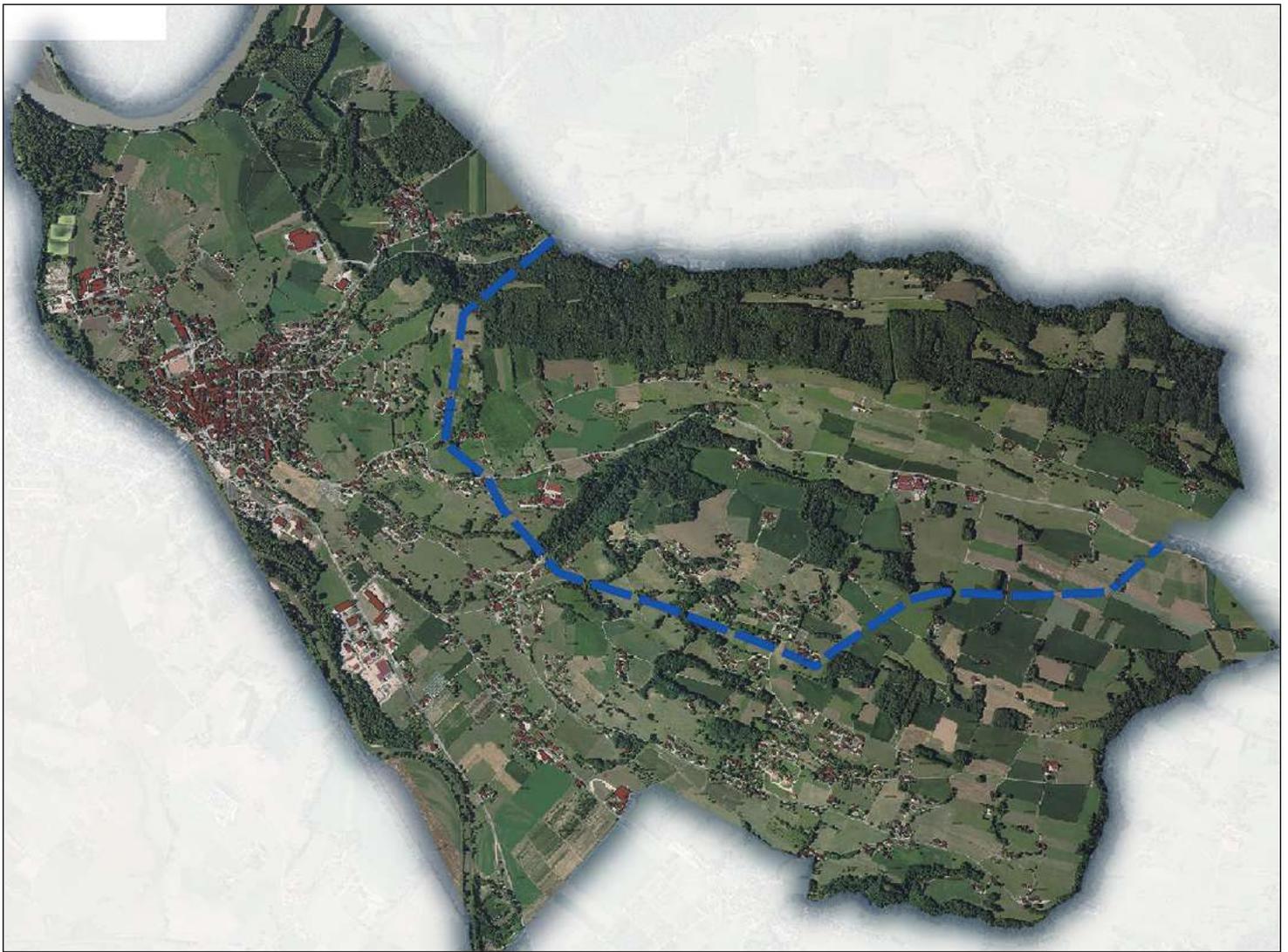


Illustration d'un groupe de construction en zone de montagne

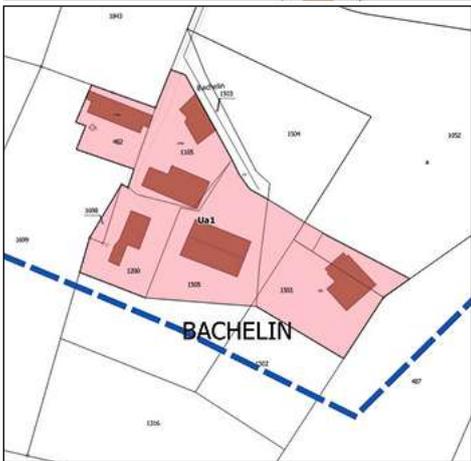
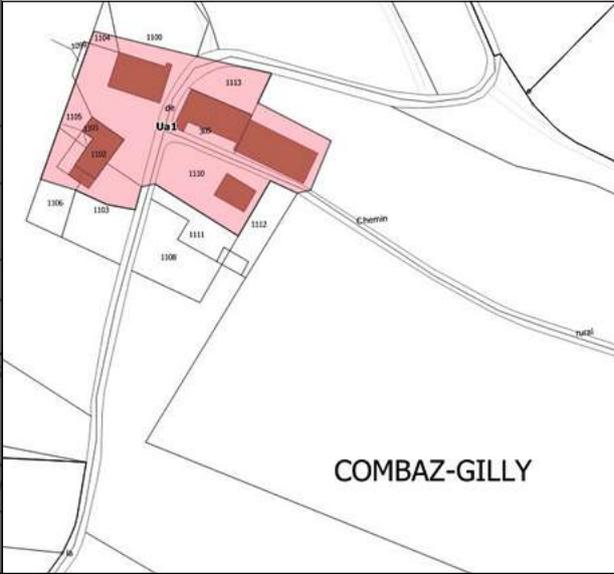
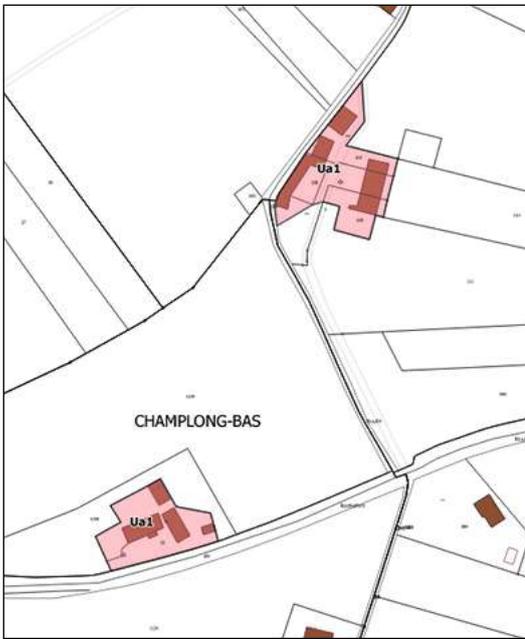


Limite de la zone soumise à la loi Montagne.

Pour définir les zones d'habitat classées en zone Uc et Ua1, le caractère de groupe de constructions traditionnelles a été pris en compte : plusieurs bâtiments existants qui, bien que ne constituant pas un hameau, se perçoivent comme appartenant à un même ensemble compte tenu de leur proximité, de leurs caractéristiques et de la configuration de leur implantation.

Les zones Uc reprennent donc ces groupements sans permettre de nouvelles constructions afin de stopper le mitage du coteau et privilégier la densification et le développement du chef lieu et de ses extensions proches.

La zone Ua1 se différencie de la zone Uc par sa règle de hauteur qui permet de garantir que la hauteur des constructions rentre dans un cadre existant entre 6m et 8m à l'égout de toiture. L'objectif est de ne pas générer de construire «basse» qui viendrait déséquilibrer l'harmonie du paysage urbain.



Les zones Ua1 du secteur soumis à la loi Montagne



Les zones Uc du secteur soumis à la loi Montagne

Les villages anciens sont classés en zone Ua1 et sont pris en compte dans l'enveloppe urbanisée existante. La zone Ua1 se différencie de la zone Uc par sa règle de hauteur qui permet de garantir que la hauteur des constructions rentre dans un cadre existant entre 6m et 8m à l'égout de toiture. L'objectif est de ne pas générer de construire «basse» qui viendrait déséquilibrer l'harmonie du paysage urbain.

Une zone AU a été mise en place à Joudin pour prendre en compte un permis d'aménager accordé. Cette zone AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement en raison de la nécessité de démontrer la capacité du territoire en logements et d'assurer la densité.



La zone AU de Joudin

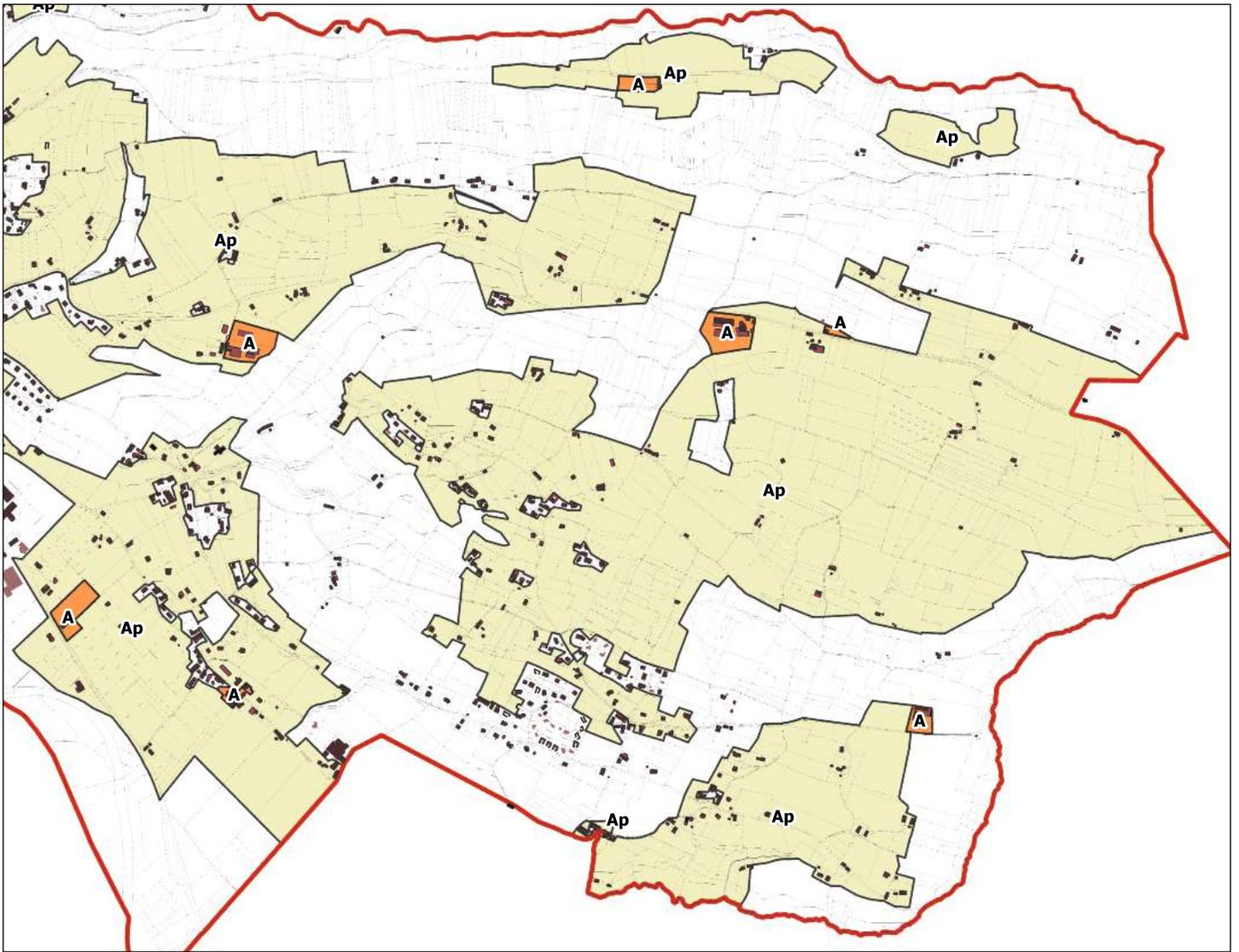
- **B.1 : Préserver les zones agricoles pour une agriculture viable en tenant compte de toutes les activités agricoles.**

Les terres agricoles de bonne valeur agronomique, facilement labourable, exploitables et autour des exploitations sont préservées par la mise en place d'un zonage Ap.

Le classement des zones agricoles en zone Agricole préservée permet de ne pas miter davantage le territoire et prendre en compte le bâti d'habitat existant. Le règlement pour cela permet des extensions limitées dans la limite de 30% de la surface de plancher et de 250m² à condition de ne pas compromettre l'activité agricole. De plus les annexes doivent être implantées dans un périmètre de 10m autour de la construction principale et dans la limite de 20m² de surface de plancher et dans la limite de 30m² de surface cumulée.

Ce règlement est en adéquation avec la loi Montagne pour le secteur soumis : la préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières est ainsi assurée.

Autour des bâtiments d'élevage, qui sont repérés au zonage, l'habitat est limité. Aucune nouvelle zone d'habitat n'est prévu à proximité des zones Agricoles constructibles pour l'agriculture.



Les zones agricoles Ap correspondant aux terres agricoles et les zones A correspondant aux bâti agricole.

- **B.3 : Pérenniser les zones d'activités existantes et leur permettre d'évoluer dans le cadre défini par le SCOT**

Deux zones d'activités sont prévues : la zone existante de Jasmin qui reprend le périmètre existant et celui du SCOT, la zone correspondant à la coopérative et la zone 2AUI.

La zone Ue2 de Jasmin est une zone dédiée à l'artisanat et industrielle. Le règlement autorise également les entrepôts et les bureaux pour répondre aux besoins de ces zones.

La zone Ue3 correspond à la coopérative et le règlement autorise l'industrie et les destination commerciale pour permettre un espace de vente, dans la limite de 50m² de surface de plancher.

La zone 2AUI correspond à l'extension de la zone d'activité de Val Guiers dans la continuité de la zone située à Belmont Tramonet. L'extension de cette zone est nécessaire afin d'accompagner le développement du pôle industriel de Val Guiers qui est un atout de croissance pour le territoire. Cette zone est classée en zone d'urbanisation future aménageable après modification ou révision du PLU car elle ne sera desservie par les réseaux qu'une fois la partie de zone d'activité située sur la commune de Belmont Tramonet réalisée. De plus, il sera nécessaire de prendre en compte le projet ferroviaire Lyon Turin qui doit dévier la route. La proximité de l'échangeur autoroutier est également un atout dans la localisation de cette future zone.



Les zones d'activités de la zone des hameaux et des coteaux.

● **B.4 : Favoriser le tourisme vert**

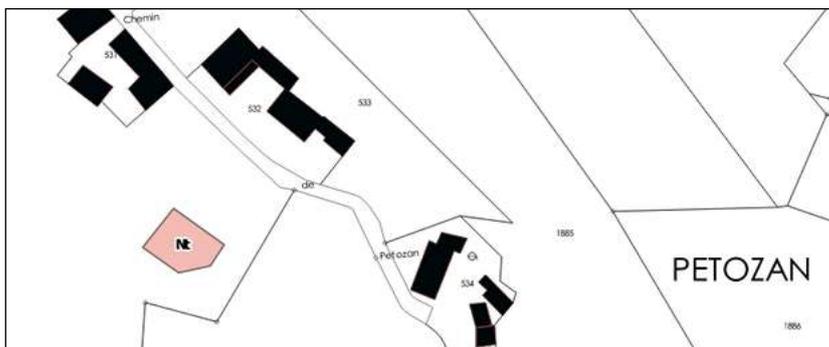
Le règlement des zones Ua1 et Uc qui correspondent aux zones d'habitat autorisent la destination hébergement hôtelier et touristique. La zone ua1 autorise la restauration. Ces éléments peuvent être un atout pour le tourisme vert du territoire.

Dans le cadre de la loi Montagne, le secteur soumis se doit de respecter les principes de :

- maîtrise du développement touristique en respectant la qualité des sites : aucun projet touristique n'est envisagé.
- réalisation des aménagements touristiques importants dans le cadre des unité Touristiques Nouvelles : aucun projet touristique soumis à UTN.

Un secteur de taille et capacité limité est mis en place (zone Nt) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme. Ainsi le règlement écrit précise que les constructions d'hébergement hôtelier et touristique de type hébergement léger de loisir sont autorisées, dans la limite de 40m² d'emprise au sol et de 4m50 de hauteur hors tout. Cette zone a pour objectif de répondre à un besoin en lien avec un gîte existant pour compléter l'offre de logement touristique. Il a été veillé à préserver le secteur de pelouse sèche proche.

zone Nt à Pétozan



● C.1 : Préserver la trame verte et bleue.

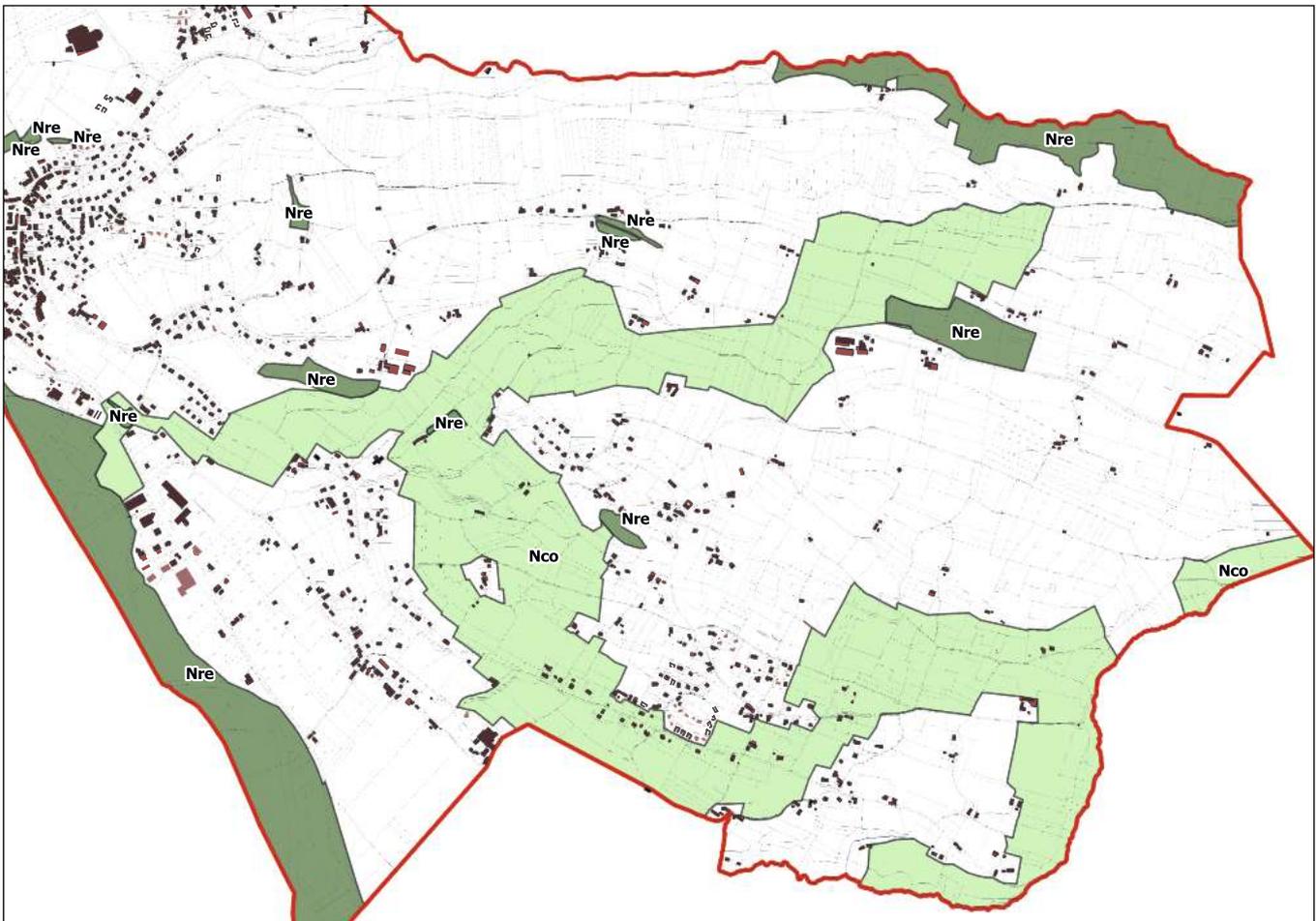
L'ensemble du territoire met en place une réglementation adaptée à la préservation de la trame verte et bleue du territoire. Ainsi :

- les réservoirs de biodiversité sont classés en zone Nre
- le corridors de continuité écologique du SCOT est classé en zone Nco
- les zones agricoles à préserver sont classées en zone Ap,
- les zones de boisements sont classées en zone N.
- les zones humides sont repérées.

L'ensemble des règles définies par le règlement écrit permettent de garantir le maintien de ces espaces. En effet, toutes constructions nouvelles sont interdites. Seule la gestion de l'existant est mise en place. Pour les zones humides repérées, le règlement précise que seuls les installations qui permettent l'entretien ou la valorisation de ces zones est admise.

La zone Nco autorise l'exploitation forestière afin de permettre un entretien des zones boisées contenu dans ce zonage.

La zone Nre est très stricte et ne permet que la gestion et la préservation des milieux naturels.



Les zones Nco et Nre, les zones humides du coteau.

Dans le cadre de la loi Montagne, le secteur concerné doit respecter les principes de :

- Protection du patrimoine naturel et culturel montagnard : la zone forestière est classée en zone N qui autorise l'exploitation forestière et comme en zone Ap, la gestion de l'habitat existant. Les bâtiments d'exploitations agricoles sont classés en zone A qui autorise les constructions destinées à l'exploitation agricole et le logement de surveillance dans la limite de 40m² de surface de plancher.
- La protection des parties naturelles des rives des plans d'eau supérieurs à 1000 hectares : aucun plan d'eau présente.
- L'interdiction de la création de voies nouvelles au dessus de la limite forestière : aucun projet de ce type.

- **C.2 : Veiller à une gestion économe et qualitative des ressources naturelles.**

La ressource est excédentaire de 577 m³/jour et pourra donc assurer le développement envisagé. De plus, la ressource en eau potable est protégée par la zone mise en place de la zone Np qui est spécifique aux périmètres de Déclaration d'utilité publique des captages.



Les zones Np de protection de captage.

Pour limiter les impacts sur la qualité de l'air, le règlement impose la réalisation de stationnement cycle dans les zones U pour les opérations supérieures à 2 logements.

Les implantations des constructions que ce soit dans le règlement ou les orientations d'aménagement permettent de limiter l'impact des ombres portées sur les constructions existantes ou futures. De plus le règlement n'interdit pas les dispositifs liés aux énergies renouvelables.

La ressource naturelle que sont les boisements, sont classés en zone naturelle N qui permet une gestion de ces zones. Seules l'exploitation forestière y est autorisée pour une bonne gestion. Certains boisements sont également classés en zone Nco qui correspond au corridors écologiques qui interdisent toute nouvelle construction et assure la préservation de cette ressource. Le règlement de cette zone ne permet qu'une gestion de l'habitat existant et les installations d'équipements publics s'ils sont liés aux captages.

- **C.3 : Ne pas aggraver les risques.**

Le secteur est partiellement étudié par le PPRI et l'atlas des inondations du Guiers. Le règlement graphique fait apparaître le périmètre du PPRI et deux trames reprenant l'atlas des inondations. Il n'a pas été réalisé d'étude complémentaire compte tenu du cadrage des zones U à l'existant et à l'absence de risques naturels sur le coteau.

Le règlement écrit fait référence à ces études et précise qu'une zone non aedificandi de 10m doit être respectée de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant.

Le règlement écrit précise que dans les secteurs en trame bleue et rouge, les constructions et installations sont autorisées à condition de respecter les prescriptions et recommandations annexées au règlement écrit. Ainsi des fiches présentent les interdictions et autorisations dans ces zones.



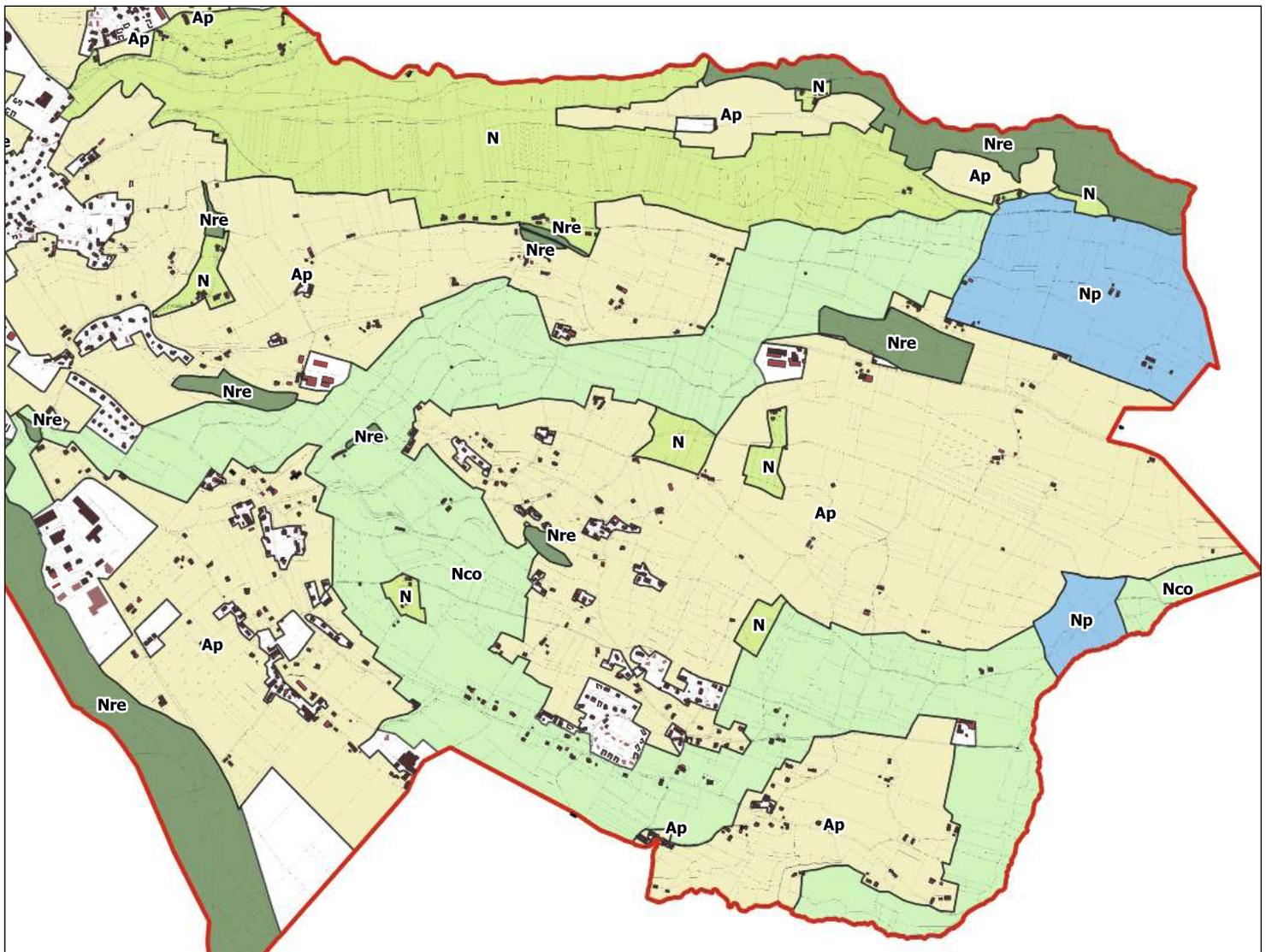
La prise en compte des risques dans le règlement graphique

D.1 : Préserver les espaces paysagers liés à l'activité agricole, les haies et les boisements structurants, arbres remarquables.

L'ensemble des éléments structurants du paysage des coteaux et des hameaux sont préservés par un règlement adapté :

- les espaces agricoles sont classés en zones Ap qui interdit toute nouvelle construction et gère l'existant.
- les boisements et haies sont classés en zones N, Np, Nre ou Nco interdisent toute nouvelle construction et gère l'existant.

Afin de limiter l'impact des extensions autorisées, leur implantation doit s'intégrer dans la pente.



Le zonage Ap, Nre, N, Nco et Np

- **D.2 : Maîtriser l'urbanisation pour une meilleure intégration paysagère.**

Ce secteur limite l'extension de l'urbanisation pour limiter le mitage du paysage et préserver les coupures vertes entre hameaux. En complément, les constructions doivent s'intégrer dans la pente et les mouvements de terrain sont encadrés par le règlement écrit afin de limiter les murs de soutènements qui impact fortement le paysage.

- **D.3 : Préserver et valoriser le patrimoine architectural**

Pour préserver le volume des constructions et l'harmonie des hameaux le règlement de la zone Ua1 met en place une hauteur minimum et maximum qui permet de générer des constructions comprises entre 6m et 8m à l'égout de toiture.

Le règlement graphique met en place un repérage des constructions à préserver associé à un règlement qui précise les éléments à conserver (tuiles, encadrements, gardes corps, façades...) et interdit les volets roulants. Le permis de démolir est obligatoire pour ces constructions.

Certaines constructions pourront changer de destination : elles sont repérées au document graphique. Le règlement écrit précise que le changement de destination est autorisé.



Constructions remarquables repérées



Constructions repérées pour changement de destination autorisé

Carte générale du PADD et carte générale du règlement graphique :

