

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,