



RÉVISION ALLÉGÉE N°2 DU PLU

Document de synthèse de la révision allégée n°2

Servant de base pour la rédaction de l'additif au rapport de présentation

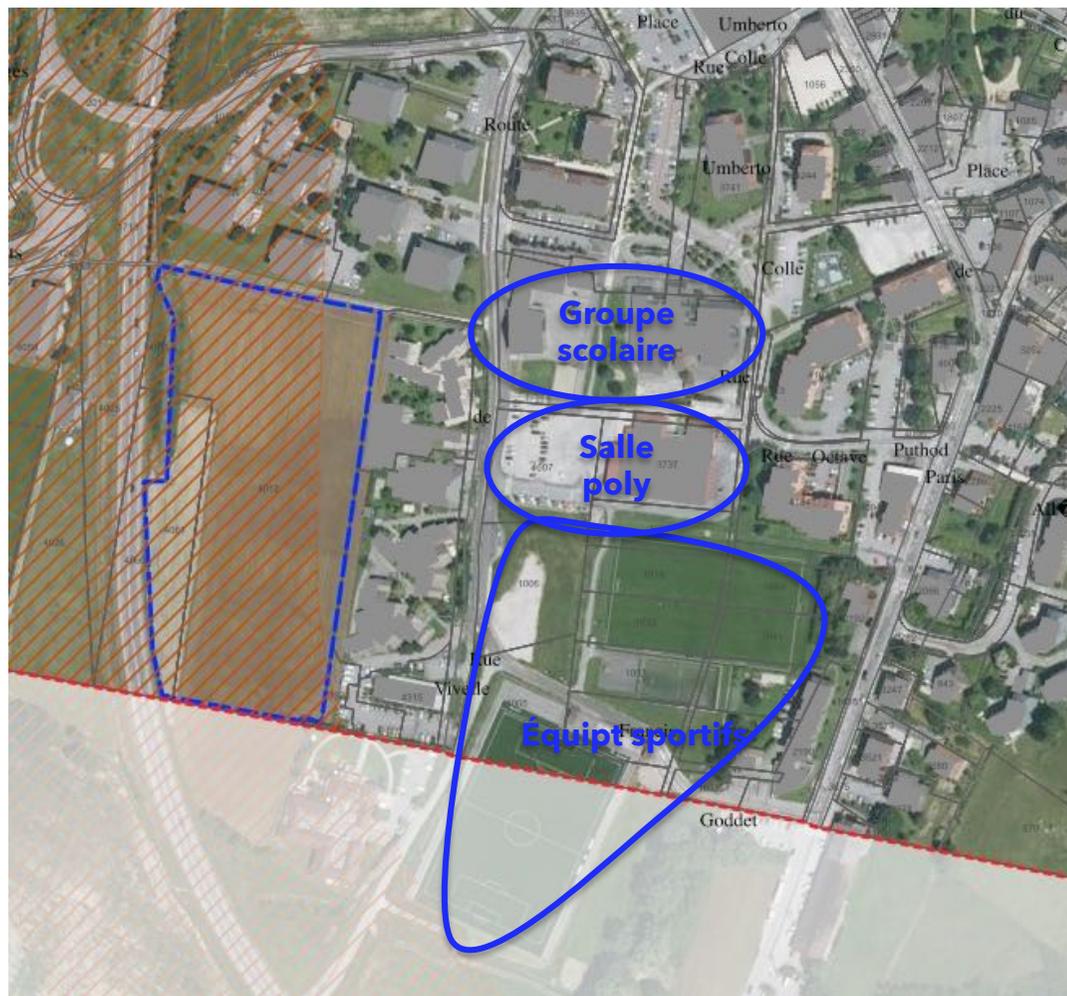
15 NOVEMBRE 2022

LE SITE

Le secteur couvre **2,32 ha** sur le territoire communal de la Balme de Sillingy.

Il se situe **dans le chef lieu**, en **continuité des équipements** notamment le groupe scolaire du Marais (maternelle et primaire), les équipements sportifs et la salle polyvalente.

Il se trouve précisément entre une 1^{ère} épaisseur de constructions implantées le long de la route de Vivelle et la déviation de La Balme de Sillingy. **Ainsi le secteur est soumis à l'amendement Dupont avec une bande inconstructible de 100 m** par rapport à l'axe de la déviation, dans la mesure où il n'est pas urbanisé à ce jour.



OCCUPATION DU SOL

D'après les photos aériennes, la parcelle est exploitée pour l'agriculture depuis plus de 70ans.

Le terrain est actuellement exploité (blé), comme en témoigne le registre parcellaire graphique de 2019.



Extrait du RPG2019

Le RPG signifie registre parcellaire graphique. Il s'agit d'une base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune (PAC). Il est mis à jour chaque année sur la base des déclarations des exploitants agricoles.

Il identifie les zones de cultures déclarées par les exploitants en 2019.

ÉLÉMENTS DE JUSTIFICATION

Contexte démographique

La commune compte selon l'insee 5078 habitants en 2019 (population municipale).

Elle connaît une croissance très soutenue entre 1999 et 2008 avec 2,2 % par an, cette croissance ralentit mais reste importante entre 2008 et 2013 (+1% par an). Depuis 2013, la commune connaît une stabilisation de la population (+0,1% par an) entre 2013 et 2019. Cette stabilité de la population est liée à un solde naturel de +0,7 %/an contre un solde migratoire négatif (-0,6%/an), témoignant d'une difficulté à se loger sur la commune.

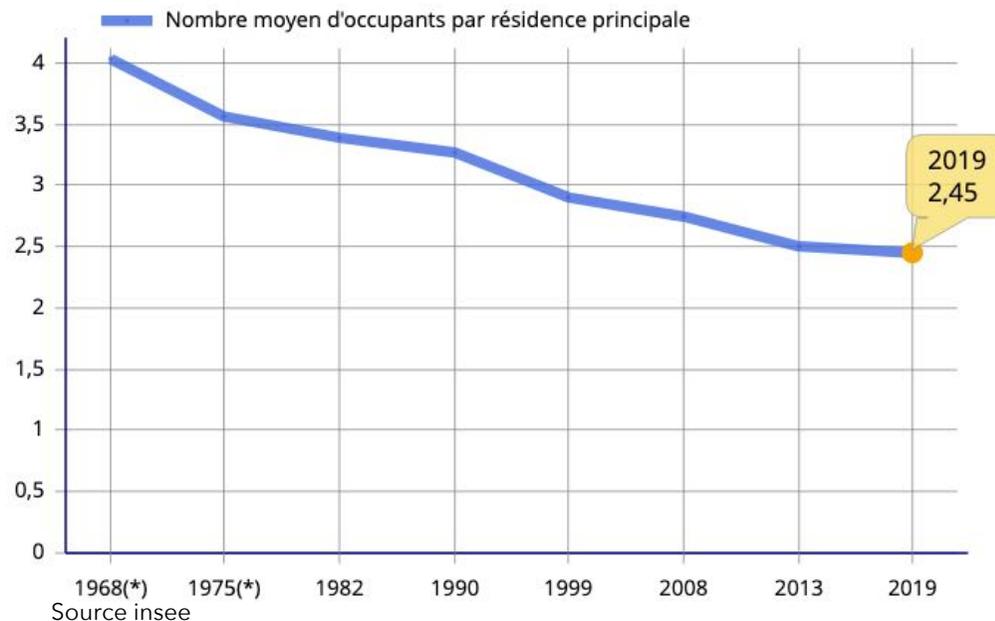
Cette difficulté est mise en exergue par la faible vacance du parc de résidences principales : 102 logements vacants en 2017, soit 4,7 % des résidences principales. Le parc de logements est tendu.

En parallèle, suivant une tendance nationale, la taille des ménages diminue passant de 2,74 en 2008 à 2,45 en 2019.

Toutefois la taille des ménages reste importante et confirme la vocation d'accueil de famille de la commune.

En effet, le niveau d'équipements, l'importance des écoles, la proximité du collège de Sillingy et une offre commerciale importante font de La Balme de Sillingy une commune attractive pour les familles.

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



La pression foncière

En parallèle la commune, comme l'ensemble du bassin annécien, est soumise à une forte pression foncière.

Ainsi sur la base du PLU approuvé en 2014, certaines zones à urbanisées sont d'ores et déjà urbanisées (cf carte page suivante).

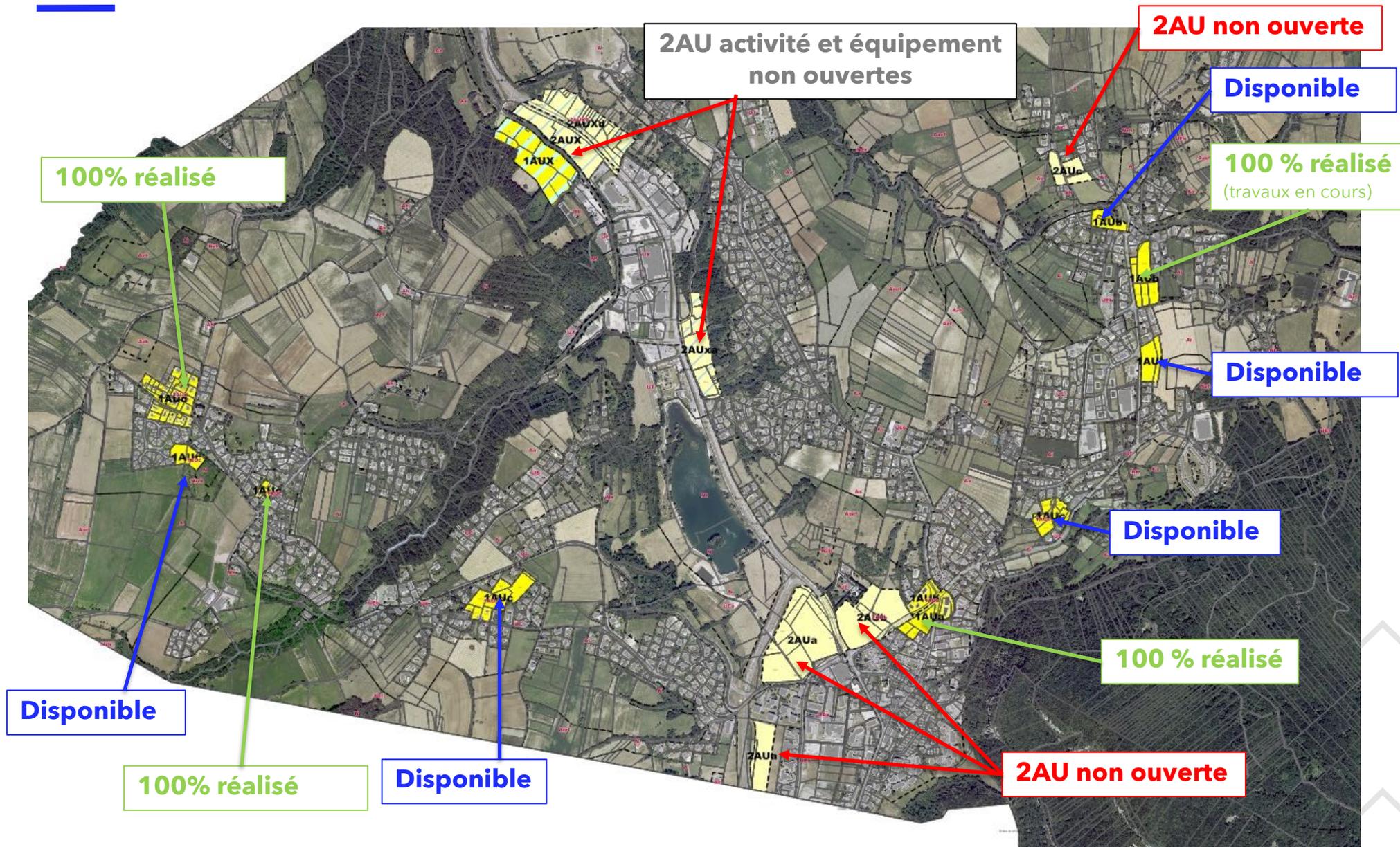
Il est possible de constater :

- L'ensemble des zones 1AU du chef lieu sont urbanisées
- Des zones 1AU ont été urbanisées dans les hameaux
- Les disponibilités foncières se trouvent désormais dans les hameaux
- Les zones du chef lieu sont bloquées par des zones 2AU non ouvertes à l'urbanisation

Afin de conforter le chef lieu, centralité principales accueillant la plus grande partie des équipements, et secteur qui sera prioritairement desservi par un bus à haut niveau de service et une voie verte, il y a lieu d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU des Grandes Raisses et de définir des « contre-parties » à cette ouverture à l'urbanisation.



Analyse des zones AU du PLU en vigueur

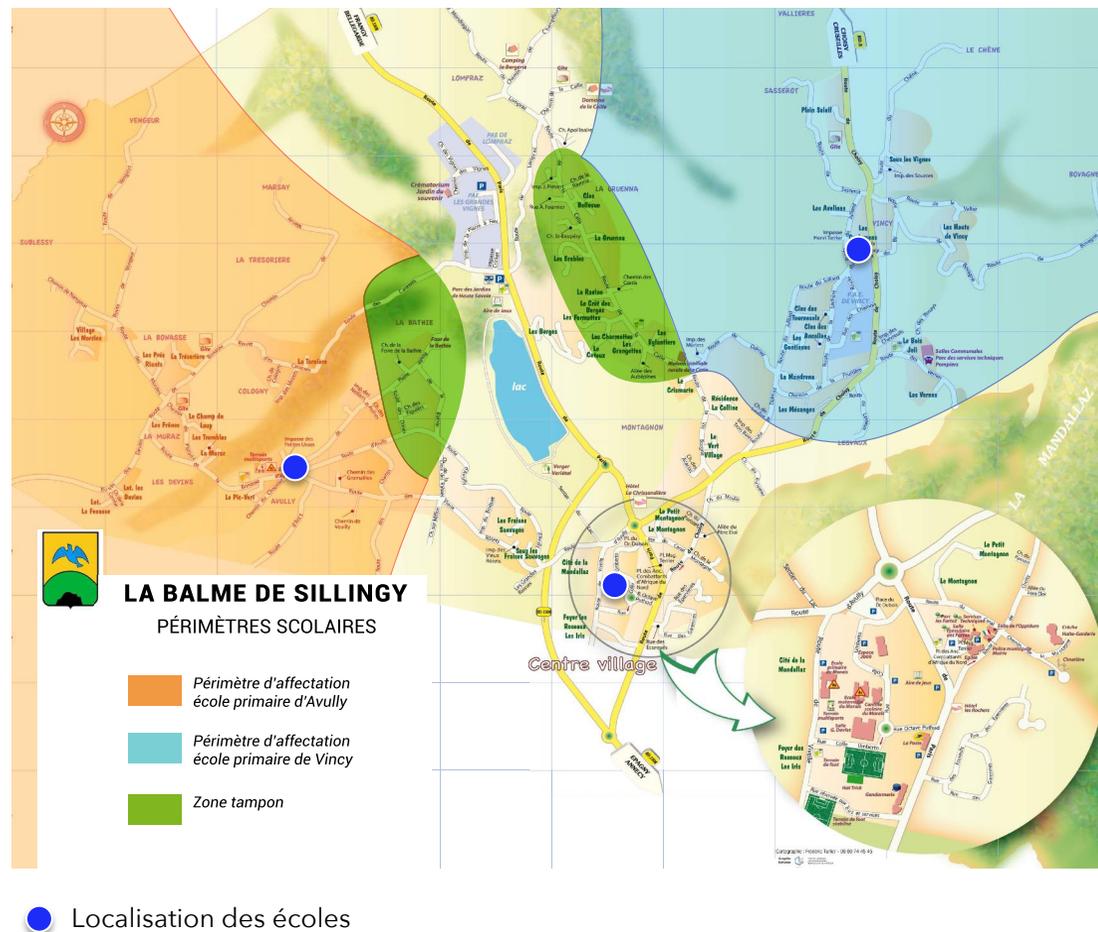


CAPACITÉ DES ÉCOLES

ÉCOLE

- Agrandissement en cours des groupes scolaires Vincy et Avully. Cela permettra une réorganisation de la carte scolaire communale.
- Influence du projet sur les effectifs scolaires :
 - Maternelle $130 \text{ logt} \times 0,12 \text{ enfants}$: 16 enfants à scolariser
 - Primaire $130 \text{ logt} \times 0,2 \text{ enfants}$: 26 enfants à scolariser

La réorganisation en cours devrait permettre d'accueillir ces nouveaux élèves à l'école des Marais (chef-lieu), qui se situe à 200 m du cœur de la zone étudiée.



CONSOMMATION FONCIÈRE ET SCOT

L'état des consommations a été arrêté au 21/11/2020.

Depuis cette date, seules quelques PC pour maisons individuelles dans l'enveloppe ont été délivrés.

Consommation de foncier

Le foncier consommé en extension de l'enveloppe urbaine de 2014 est de 5,7 hectares, pour 15,9 ha admis jusqu'en 2034 (31 ha pour le binôme La Balme de Sillingy/Sillingy). Cette surface intègre

On constate un ralentissement de la consommation en extension de l'enveloppe urbaine depuis janvier 2019, avec seulement 3 000 m² en extension consommé en 2 ans.

	Préconisations du SCOT	Consommation 2014- 2020 La Balme de Sillingy
Consommation foncière (ha) jusqu'en 2034	15,9	
Pour 6 ans	4,8	5,9
Dont Habitat		5,4
Dont Équipement		0,5

PRODUCTION DE LOGEMENTS ET SCOT

Le nombre de logements produits **depuis mai 2014 est de 557 logements** pour 794 autorisés jusqu'en 2034. En linéaire, cette production est forte par rapport au cadre du SCOT.

Mais elle appelle plusieurs observations :

1 / Ralentissement de la production de logements depuis 2019 :

Le nombre de logements autorisés diminuent fortement depuis mai 2019. L'année mai 2018-mai 2019 a été marquée par plusieurs opérations de logements collectifs.

Mais depuis juin 2019, soit en 18 mois, le nombre de logements délivrés a chuté à seulement 16 logements, et aucun permis de construire d'envergure n'est en cours d'instruction ou programmé à court terme.

2/ Lissage dans le temps de l'opération de restructuration du chef-lieu

Parmi ces 557 logements, on retrouve l'opération de restructuration du chef-lieu de la commune avec 140 logements. Il va sans dire que cette opération en se renouvellera pas plusieurs fois. Il s'agit d'une opération à un instant t, délivrant 140 logements, mais dont la construction et le phasage vont s'échelonner sur les 6 années à venir. Ces 140 logements sont donc à lisser dans le temps.

3 / Une production vertueuse en termes de logements collectifs

Sur ces 557 logements produits, 82% d'entre eux sont des logements collectifs, contre 65% minimum imposé par le SCOT pour les communes de rang B comme La Balme de Sillingy. L'objectif est donc largement rempli.

Ce report sur le collectif est flagrant : la commune est passé de 7% de logements collectifs sur la période 2014-2016 à 92% de la période 2018-2020.

4 / Une production localisée dans les 2 pôles de développement de la commune

Plus de 55% des logements produits se trouvent dans le chef-lieu de la commune, et près de 20% sur le pôle d'Avully.

Au final, on est à plus de 75% des logements produits sur les deux polarités principales pour 90% préconisés par le SCOT.

PRODUCTION DE LOGEMENTS ET SCOT

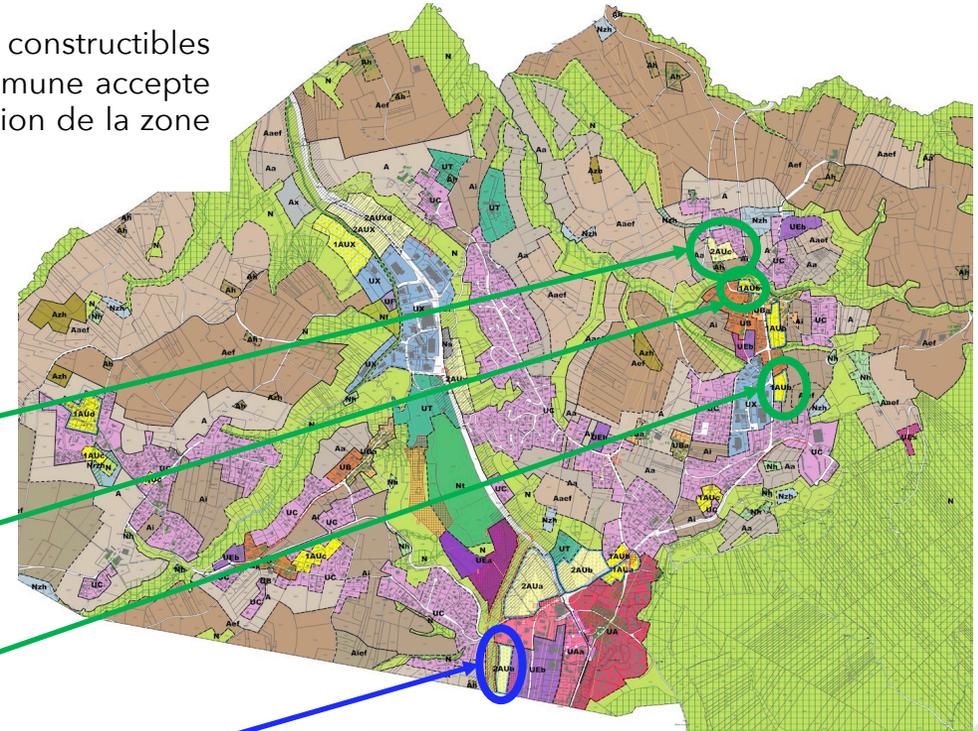
	Préconisations du SCOT		Consommation La Balme de Sillingy		
	Nombre de logements autorisés	Dont part de collectifs	Nombre de logements délivrés	Dont logements collectifs (plus de 2 logements)	
Nombre				%	
Nombre de logements jusqu'en 2034	794	65% minimum			
Pour 6 ans	238,2		557	457	82,05
Détail 2014-2016			43	3	6,98
Détail 2016-2018			173	142	82,08
Détail 2018-2020			340	312	91,76
Depuis mai 2020			1	0	0,00

CONTREPARTIE À L'OUVERTURE À L'URBANISATION

Le PLU de la Balme de Sillingy dégage des surfaces importantes, notamment dans les hameaux.

Le services de l'Etat ont alerté sur les potentiels excessifs et demande une mise en compatibilité du PLU avec le SCOT approuvé en 2014.

Ainsi, afin de rendre le PLU plus compatible au regard des surfaces constructibles et de la nécessité de conforter prioritairement le chef-lieu, la commune accepte de mettre en place une « contre-partie » à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa des Grandes Raisses.



Reclassement en secteur Ai de 0,99 ha initialement classé en 2AUC + suppression de l'OAP

Reclassement en secteur N de 0,55 ha initialement classé en 1AUB + suppression de l'OAP

Reclassement en secteur 2AUB de 0,84 ha initialement classé en 1AUB
=> blocage de cette zone à court terme et renvoi à une ouverture à l'urbanisation par modification sous réserve de justification des besoins

La zone 1AUF créée couvre 2,32 ha.
Cette zone résulte du classement en 1AUF de :

- 1,35 ha de zone 2AUA
- 0,67 ha de zone UEB
- 0,30 ha de zone N

BILAN

Déblocage ; 2,32 ha

Rendu A ou N : 1,54 ha

Blocage sur le long terme : 0,84 ha

Soit 2,38 ha qui ne seront plus urbanisables à court terme

LE PROJET

LE PLU ACTUEL

LE PLU ACTUEL

LE PLAN

La zone d'étude couvre 3 secteurs du PLU :

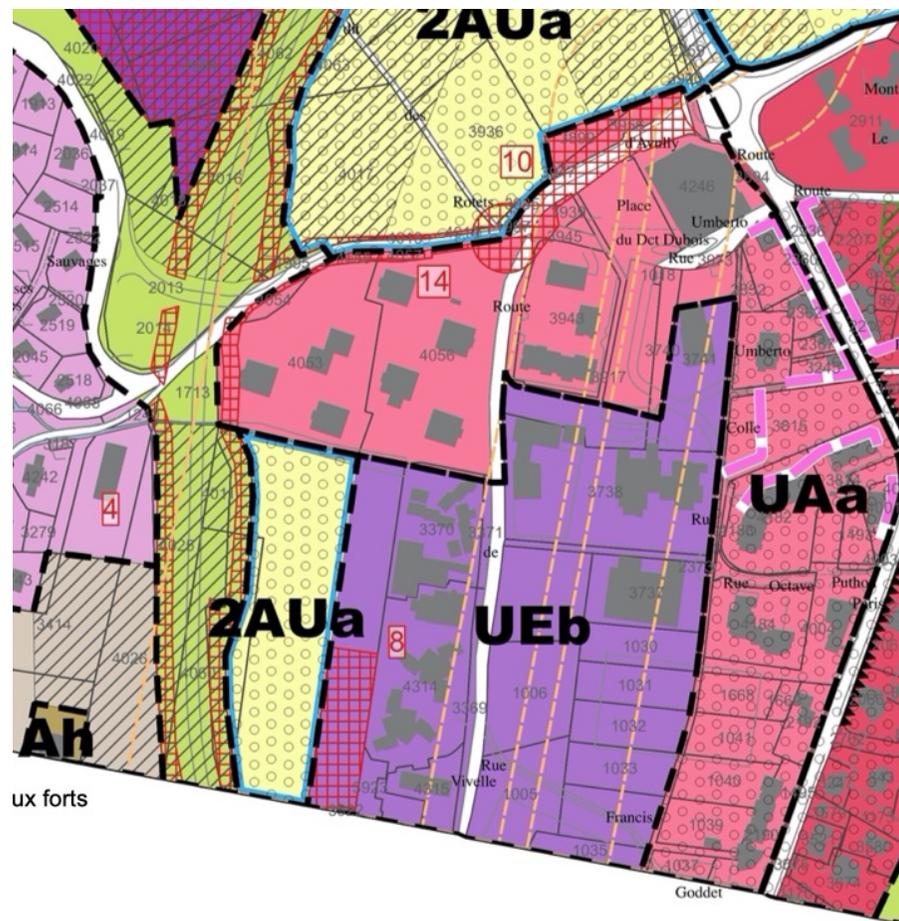
- 1,35 ha de zone 2AUa
- 0,67 ha de zone UEb
- 0,30 ha de zone N

Le zonage actuel ne permet pas la réalisation du projet dans la mesure où :

- la zone 2AUa n'est pas ouverte à l'urbanisation
- La zone Ueb n'admet pas les logements, ainsi que la partie en zone N.

Le plan indique qu'une OAP de principe existe sur cette zone 2AUa et que le secteur est également soumis à obligation de mixité sociale.

Enfin le secteur est soumis à l'amendement Dupont.



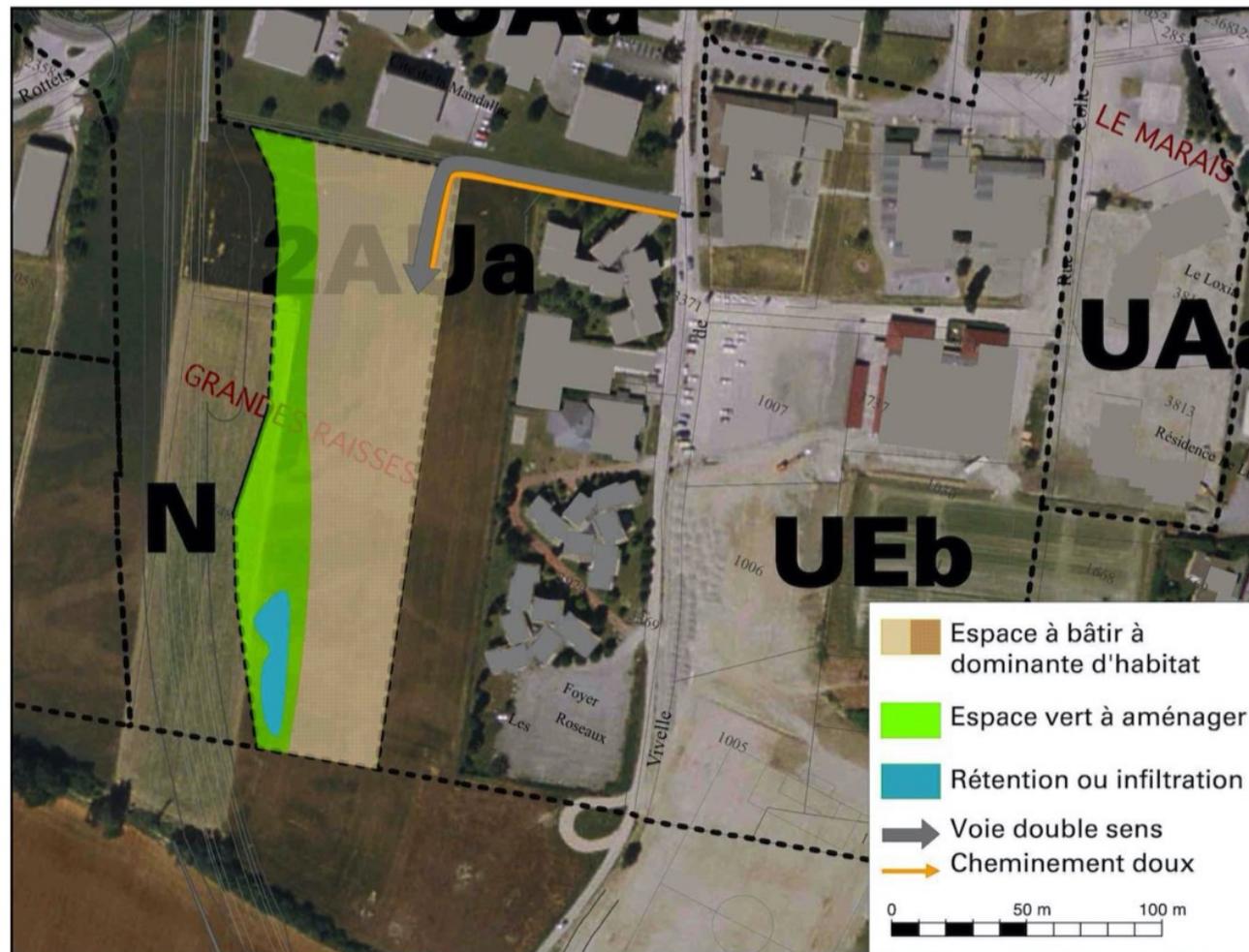
ux forts

• Les AUTRES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES

LE PLU ACTUEL

L'OAP DU PLU ACTUEL

Cette OAP donne les grandes intentions. Il convient de la compléter dans le cadre de la révision allégée.



AMENDEMENT DUPONT

L'AMENDEMENT DUPONT

Article L111-8

[Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des **nuisances**, de la **sécurité**, de la **qualité architecturale**, ainsi que de la **qualité de l'urbanisme** et des **paysages**.

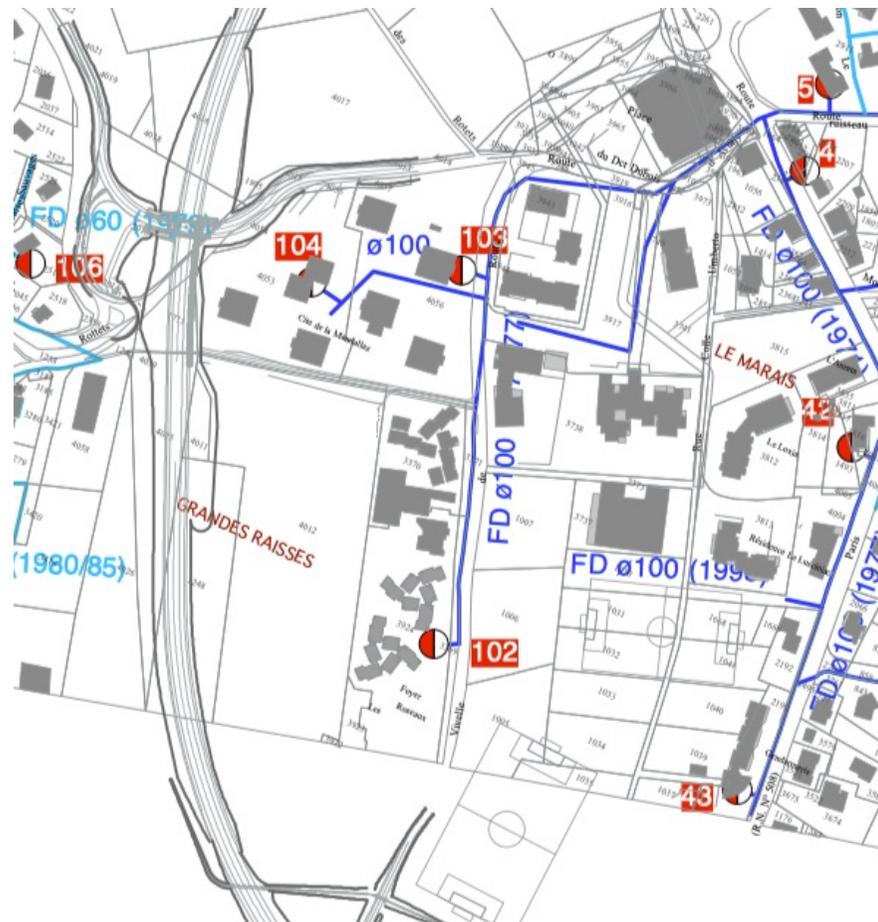


AMENDEMENT DUPONT

NUISANCE

- ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- Compétence CCFU
- Gestion en régie par la CCFU
- ⇒ ø100 m sous la route de Vivelle
- ⇒ Besoin d'extension à l'intérieur de l'opération mais les réseaux sous le domaine public sont suffisants pour desservir l'opération



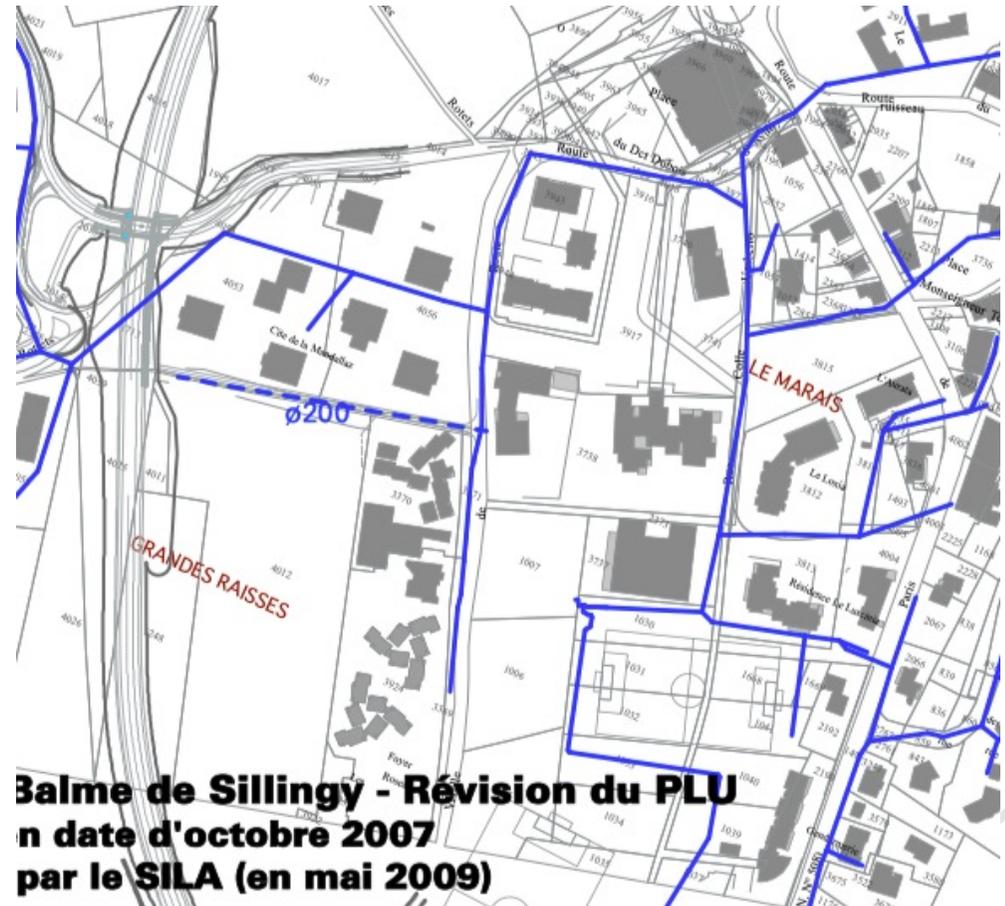
AMENDEMENT DUPONT

NUISANCE

- EAUX USÉES

- compétence SILA
- EU envoyées vers l'UDEP des Poiriers à Poisy

=> Les services gestionnaires indiquent que la CAPACITÉ DE LA STEP est SUFFISANTE.



NUISANCE

- EAUX PLUVIALES

- ⇒ Prévoir une gestion à l'échelle de l'opération selon règlement EP de la commune
- ⇒ Noues paysagères dans l'opération
- ⇒ Possibilité de stationnement perméable
- ⇒ Respecter le schéma de gestion des eaux pluviales nouvellement approuvé avec le Syndicat Intercommunal du Lac d'Annecy (SILA).

- DÉCHETS

- ⇒ Compétence CCFU
- ⇒ Il existe un point d'apport volontaire (PAV) route de Vivelle, entre les terrains de foot et la salle Daviet.
- ⇒ Le service compétent a été contacté dans le cadre du projet et demande :
 - Pour les ordures ménagères : 2 plateformes,
 - la 1^{ère} pour les résidents seniors proche et accessible à pied composée de 2 OM + 1 Tri + 1 verre.
 - La 2nd pour les immeubles collectifs, de préférence centrée par rapport à l'implantation des bâtiments, toujours coté voirie, composée de 3 OM + 2 tri + 1 verre
 - Soit 5 OM, 3 Tri et 2 verre.
 - Prévoir également dans l'OAP :
 - 2 emplacements pour du compostage collectif : 1 plateforme pour les seniors et 1 pour les immeubles collectifs. Dimension d'une plateforme : 2x4m, proche d'un cheminement piéton et dans l'espace vert. Emplacements distincts des PAV déchets.

AMENDEMENT DUPONT

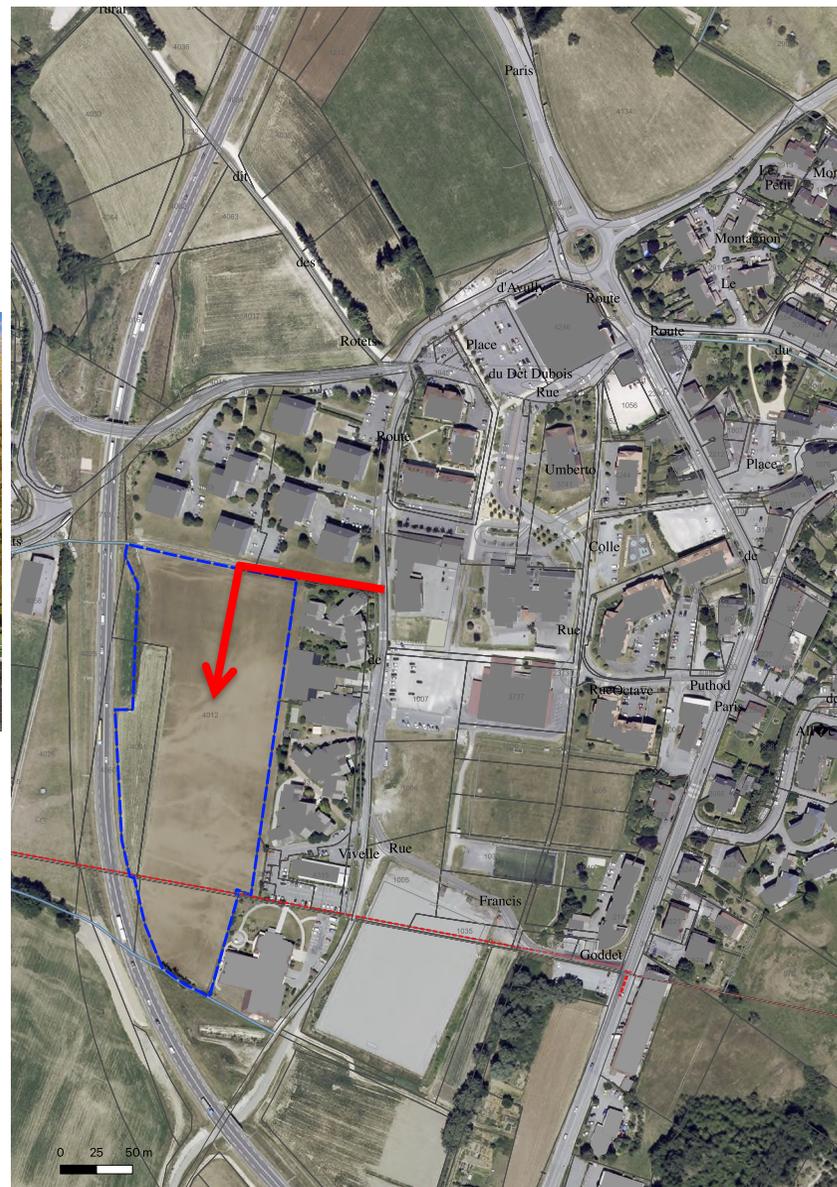
SÉCURITÉ

Aucun accès sur la déviation n'est possible.
Le secteur se trouvera en 2nde épaisseur d'urbanisation. Il sera desservi par la route de Vivelle au Nord du secteur.

Bouclage interne pour faciliter la circulation liée aux équipements / services



Pas de possibilité de bouclage par le Sud : présence d'un bassin de rétention et d'un dénivelé



AMENDEMENT DUPONT

QUALITÉ ARCHITECTURALE

- Objectifs : Respecter les volumes bâtis environnants

Hauteur : prévoir un gradient de hauteur :

Pour les logements

- Côté Est : R+2+C ou A, avec 10m à l'égout ou l'acrotère, et 15m au faîtage
 - Côté Ouest : R+3+C ou A, avec 13m à l'égout ou l'acrotère et 18m au faîtage
- Pour permettre une meilleure intégration vis à vis des constructions situées à l'Est

Pour la résidence séniors

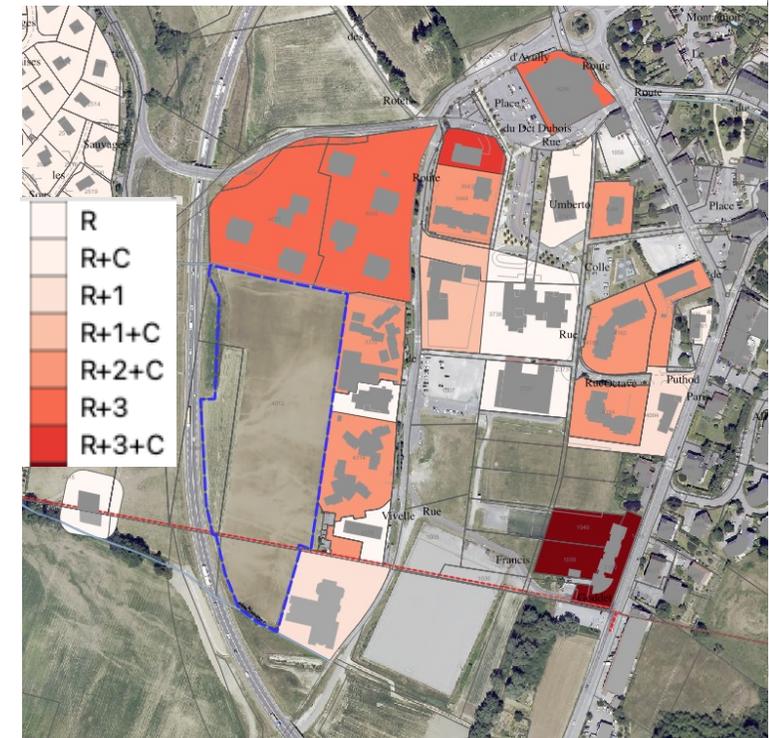
- R+3+C ou A, avec 14 m à l'égout ou l'acrotère et 18 m au faîtage

Afin de limiter l'impact visuel depuis la déviation et pour éviter une sensation de trop forte densité à l'intérieur de l'opération, il faudra prévoir :

- Une distance entre construction : 18m entre les façades les plus longues
- Une coulée verte centrale avec plantation d'arbres de haute tige et libre de toute construction (cf OAP)
- Une fragmentation des constructions pour éviter les trop grands linéaires
- Une variété dans les formes architecturales : ne pas répéter plusieurs fois le même motif architectural



Analyse des hauteurs environnantes



AMENDEMENT DUPONT

QUALITÉ ARCHITECTURALE

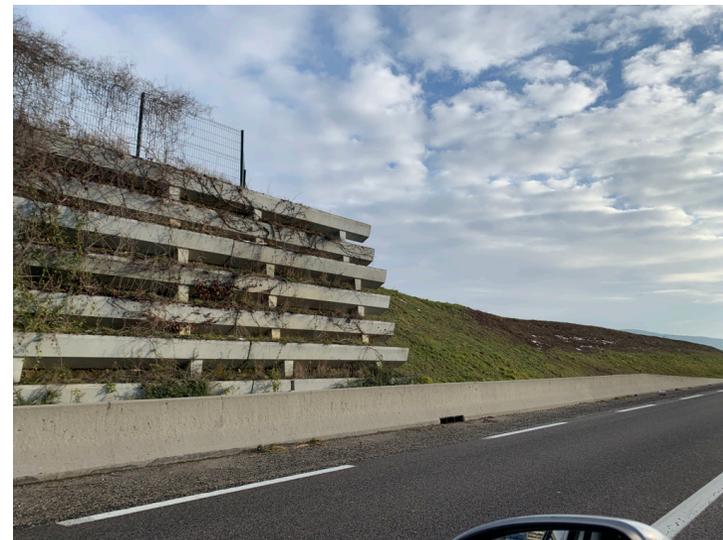
- Objectifs : Respecter les volumes bâtis environnants



AMENDEMENT DUPONT

PAYSAGE

- Paysager le recul vis-à-vis de la déviation
- Traiter la perception de l'opération depuis la déviation : poursuivre le merlon et lui affecter un traitement paysager.



AMENDEMENT DUPONT

PAYSAGE

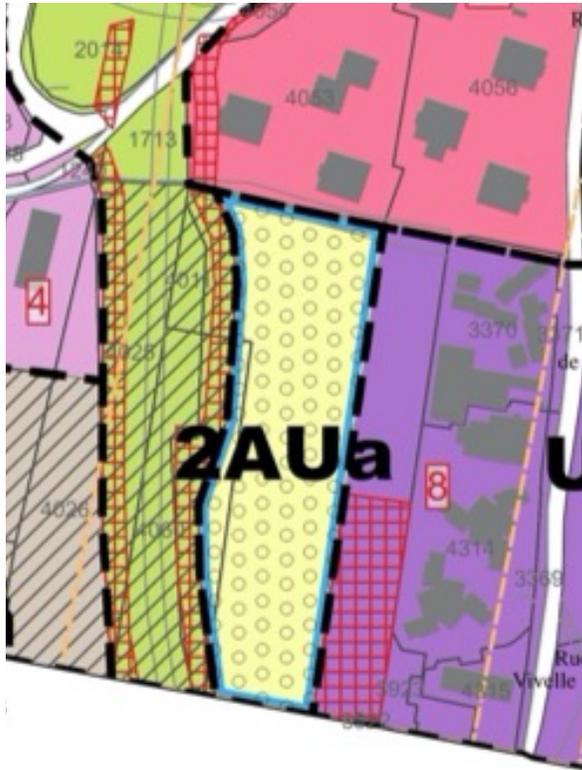
- Gérer l'intégration des hauteurs de construction et le lien avec les secteurs pavillonnaires de l'autre côté de la route.



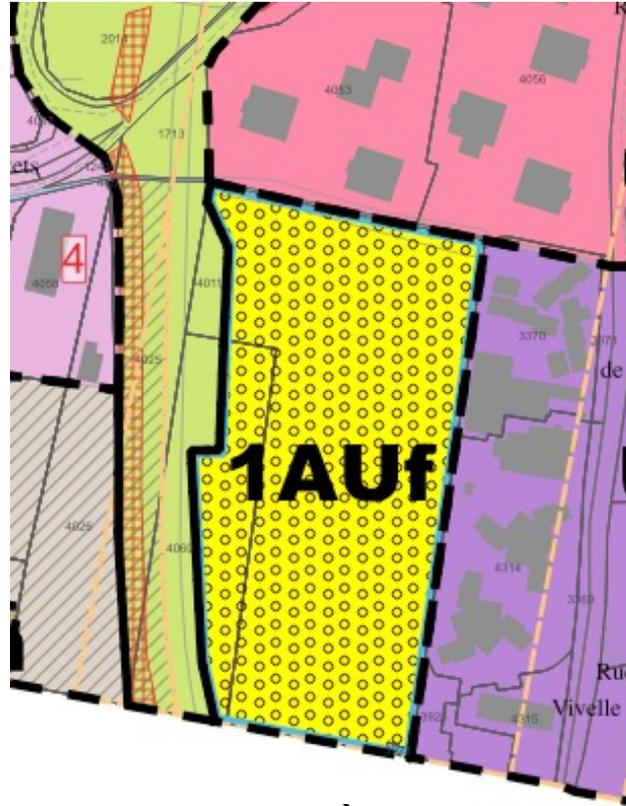
ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU ACTUEL

ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

SECTEUR DES GRANDES RAISSES



Extrait de plan AVANT révision allégée n°2



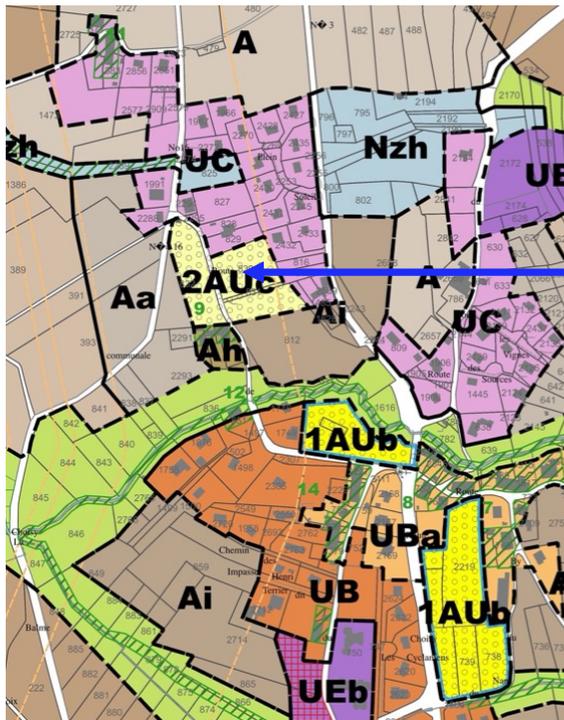
Extrait de plan APRÈS révision allégée

ÉVOLUTIONS PRÉVUES :

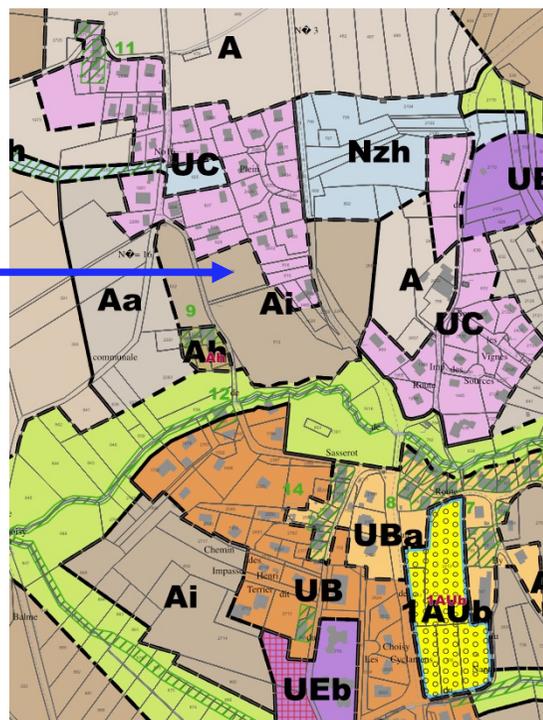
- **Création d'un secteur 1AUF** (pour lui affecter des règles spécifiques) qui couvre
 - la zone 2AUa,
 - une partie de la zone UE
 - une petite partie de la zone N
- **Adaptation de la trame OAP** sur le périmètre du secteur 1AUF
- **Adaptation de la trame de mixité sociale L151-15** sur le périmètre du secteur 1AUF
- **Suppression de l'ER8**, qui n'est plus nécessaire, les évolutions du foyer de vie se feront dans l'enveloppe existante, le cas échéant ou en conventionnement dans les futures constructions.
- **Réduction de l'ER4**, dans la mesure où la vélo-route (en cours de réalisation) emprunte la route de Vivelle et non les accotements de la déviation.

ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

SECTEUR DE SASSEROT



Extrait de plan AVANT révision allégée n°2



Extrait de plan APRÈS révision allégée n°2

ÉVOLUTIONS PRÉVUES / SASSEROT

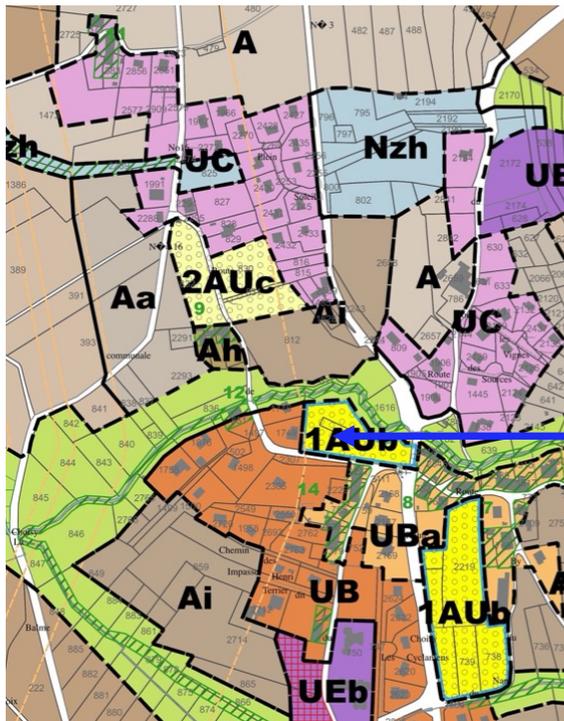
- Reclassement de la zone 2AUc en Ai (Suppression de la trame OAP)

Du fait de l'usage agricole (cf extrait RPG 2019 ci-dessous) des terrains et de la proximité des habitations, un classement Ai, c'est à dire un secteur agricole et inconstructible (y compris pour l'agriculture) du fait de la proximité des zones habitées est indiqué.

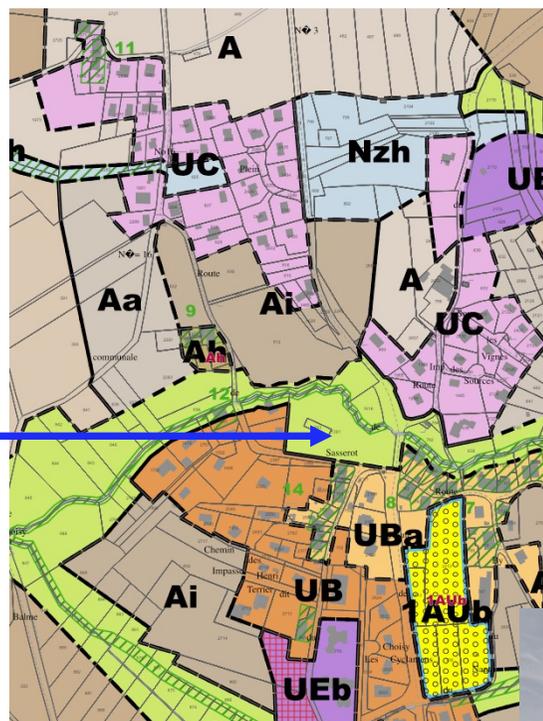


ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

SECTEUR DE VINCY NORD



Extrait de plan AVANT révision allégée n°2



Extrait de plan APRÈS révision allégée n°2

ÉVOLUTIONS PRÉVUES / NORD DE VINCY

- Reclassement de la zone 1AUb en N
- Suppression de la trame OAP
- Suppression de la trame de mixité sociale L151-15

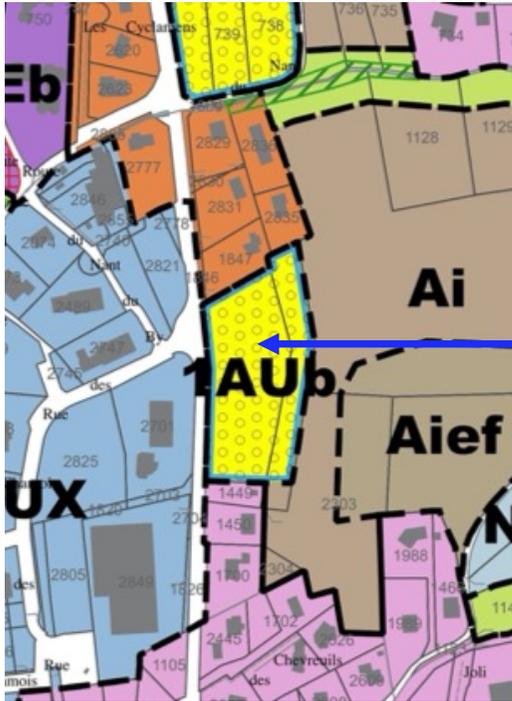
Du fait de la proximité du ruisseau et des enjeux paysagers, à savoir la préservation de l'ouverture paysagère, un reclassement en N est requis.



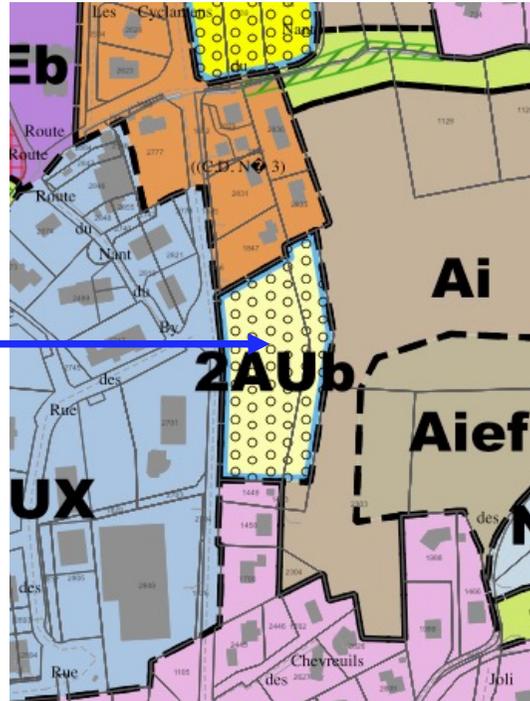
Partie reclassée en N

ÉVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

SECTEUR DE GALETAZ



Extrait de plan AVANT révision allégée n°2



Extrait de plan APRÈS révision allégée n°2

ÉVOLUTIONS PRÉVUES / GALETAZ

- Reclassement de la zone 1AUb en 2AUb
- Maintien de la trame OAP
- Maintien de la trame de mixité sociale L151-15

Ce secteur cohérent par rapport au confortement du secteur de Vincy, proche du groupe scolaire actuellement en rénovation, est donc reclassé en 2AUb afin de prioriser le développement de l'habitat au chef lieu.

De plus l'affectation 2AU est justifiée par l'absence de desserte viaire du secteur. En effet, la desserte de la zone est conditionnée à l'aménagement du carrefour avec la RD3 et la rue des Chamois (rue qui dessert la zone UX).

Du fait d'un classement 2AUb, la trame OAP et la servitude de mixité sociale sont maintenues afin que l'OAP « de principe » et la règle liée à la servitude L151-15 annoncent les objectifs de la commune.

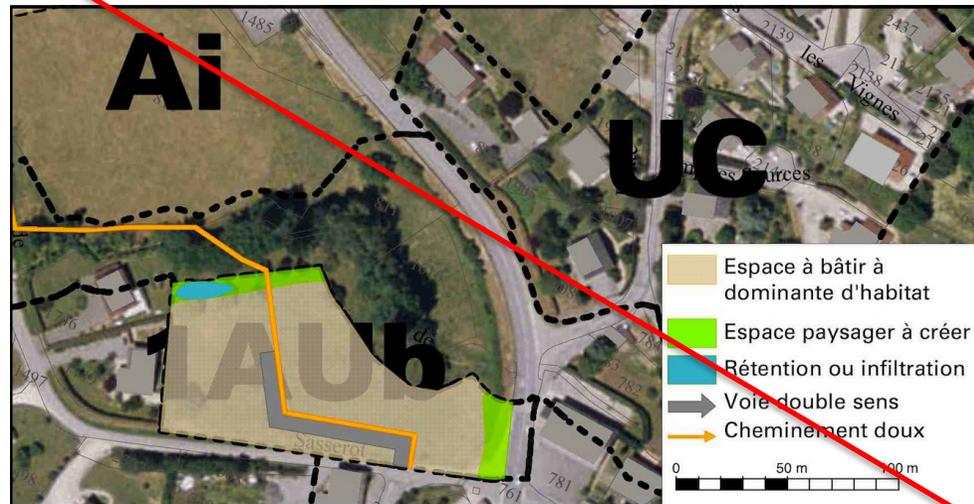
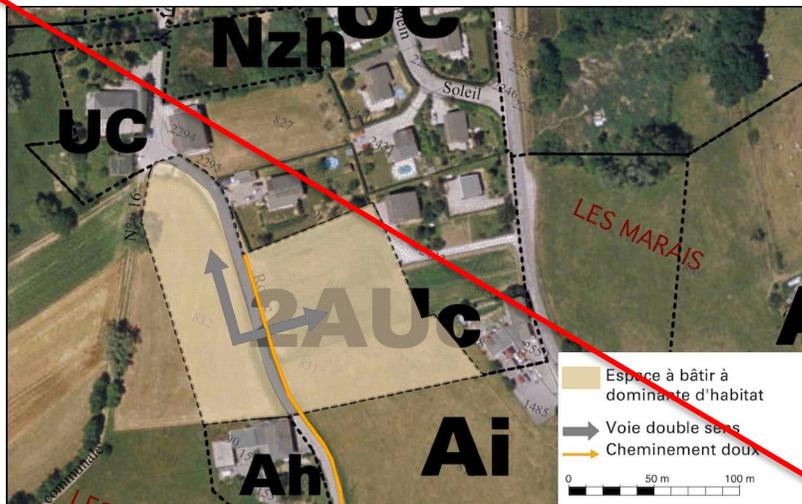
ÉVOLUTION DES OAP

SECTEUR DE GALETAZ

L'OAP de Galetaz est **déplacée** passant de la partie « A/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 1AU » à la partie « B/ PRINCIPE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 2AU)

SECTEUR DE SASSEROT ET DE VINCY NORD

Les OAP sectorielles de **Sasserot et Vincy Nord sont supprimées** dans la mesure où des deux secteurs sont reclassés en secteur Ai pour l'un et secteur N pour l'autre.

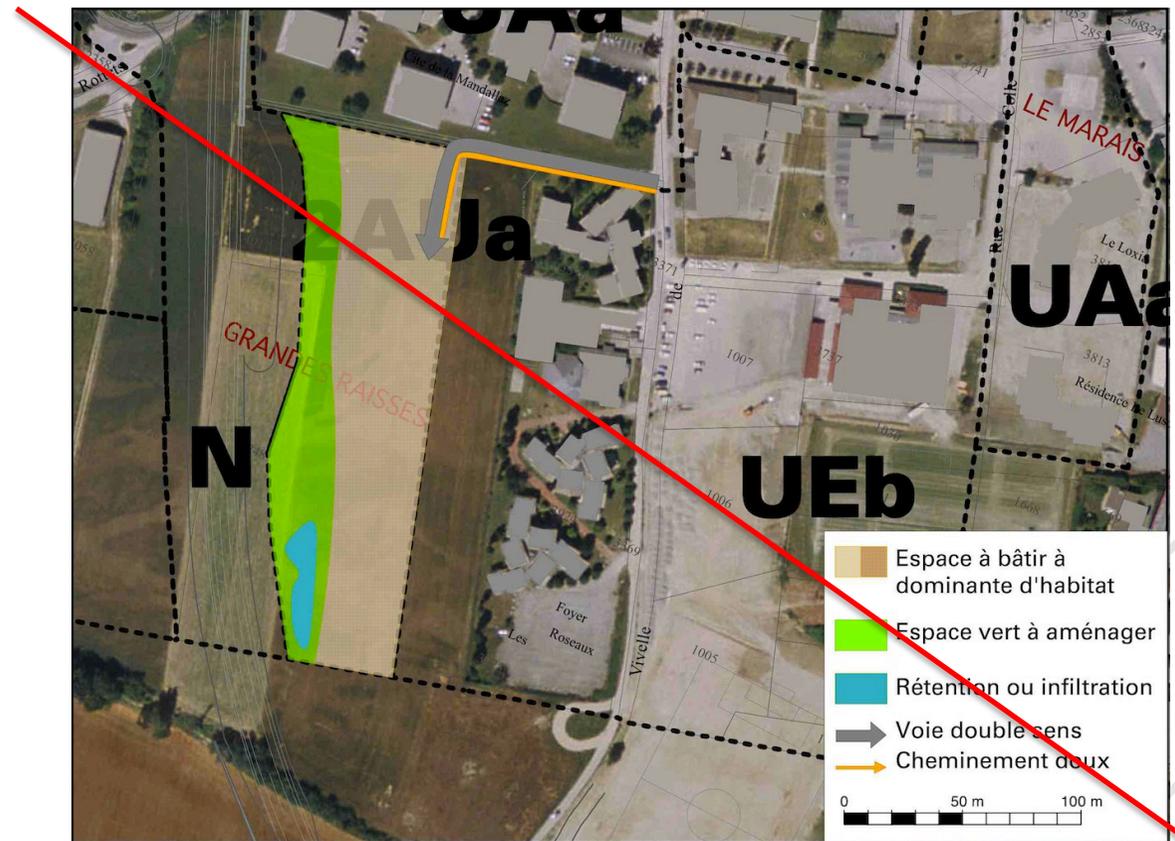


ÉVOLUTION DES OAP

SECTEUR DES GRANDES RAISSES

L'OAP de principe qui couvrait la zone 2AUa des Grandes Raisses est supprimée. Elle a servi de support pour la réflexion autour du projet de la nouvelle OAP.

Une nouvelle OAP Grandes Raisses couvre donc le périmètre de la zone 1AUf créée. Elle sera placée dans la partie « A/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 1AU ».



PRINCIPES DE LA NOUVELLE OAP « GRANDES RAISSES

Paysage :

- Recul paysager par rapport à la déviation de 30 m par rapport à l'axe et prolongation du merlon paysager
- Coulée verte centrale : L supérieure ou égale à H, sans être inférieure à 10m
- Recul de 5 m des construction par rapport au bord extérieur de la chaussée de la voie de desserte interne.
- Attention particulière à la qualité des aménagement des espaces verts et de la coulée verte : Obligation d'arbres à haute et moyenne tige et réalisation d'espaces verts de pleine terre (sauf liaisons ponctuelles du sous-sol).

Desserte :

- Desserte par le Nord et prolongation jusqu'à Sillingy. Le tènement sur Sillingy sera desservi par cette même voie.
- Bouclage possible de la voirie dans la partie nord
- Maillages piétons Nord/Sud (lien avec Sillingy) et vers l'Est, en direction de la route de Vivelle.

Stationnement :

- Stationnements regroupés le long de la voirie pour dégager des espaces sans voitures
- Stationnement en sous-sol pour au moins 50% des stationnements liés aux logements (hors logements adaptés)
- Nécessité d'arborer les places de stationnement
- Réserver des places spécifiques pour les équipements et services (petite enfance ou professions médicales notamment)



PRINCIPES DE LA NOUVELLE OAP « GRANDES RAISSES »

Architecture :

- Hauteur des constructions : R+2+C ou A, avec 11m à l'égout ou l'acrotère,
- Fragmentation des barres d'immeubles / Reculs entre bâtiments :
 - 18m entre les façades les plus longues (au nu des façades, hors balcons et débords de toit de 1,2m maximum).
 - Distance entre bâtiments de part et d'autre de la coulée verte : distance correspondant à la hauteur des bâtiment sans être inférieure à 10m.
- Obligation de varier :
 - les volumes (longueur de façade de 25 m maximum et épaisseur des bâtiments) ;
 - les reculs entre bâtiments ;
 - les hauteurs de bâtiments et de pignons,

Mixité des fonctions

- Obligation de mixité de fonction : logements + équipements et services (structure d'accueil petite enfance, maison médicale, etc...)
- Obligation de réalisation d'au moins 500 m² d'aires de jeux pour enfants

Gestion des eaux pluviales

- Gestion paysagère des EP intégrée au site, notamment par noues paysagères et stationnement perméables si la nature du sol le permet.

Aménagement global

- Les règles s'apprécieront à l'échelle de l'opération et non lot par lot.
- Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP. En cas d'urbanisation par tranche, chaque tranche doit respecter les objectifs de densité et de mixité.



MIXITÉ SOCIALE

Pour répondre à l'obligation de la loi SRU, à laquelle la commune est désormais assujettie, il sera exigé 50% de logements sociaux en nombres et en surface de plancher dans le secteur 1AUf.

La règlement de la zone 1AUf va donc édicté une règle qui demande :

- Dans les **secteurs de mixité sociale définis sur le règlement graphique au titre de l'article L151-15** du code de l'urbanisme, les constructions à usage d'habitation sont autorisées sous réserve que les programmes de constructions à usage d'habitation comportent **au moins 50% de logements sociaux** tels que définis à l'article L302-5.IV du Code de la construction et de l'habitation.

Le % de logements sociaux s'entend en nombre de logements et en surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.

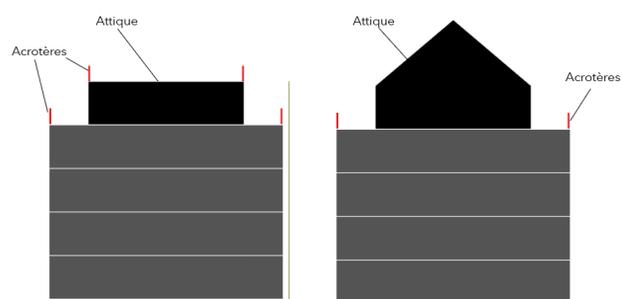
Les logements en résidence sénior ne relèvent pas des logements aidés, dans la mesure où il s'agit d'un projet privé. Toutefois, en cas de réalisation de ce type de résidence, elle participera à la mixité sociale et intergénérationnelle du secteur, en proposant une offre de logements répondant à un besoin à l'échelle de la commune et des communes voisines.

REGLEMENT

Caractère de la zone	Ajout de la mention du nouveau secteur 1AUf : La zone 1AUf, qui résulte de l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Grandes Raisses, se rapporte à la zone UAa voisine, sauf disposition spécifiques déclinées ci-après.
Article 1AU 3 : accès et voiries	Aucun changement
Article 1AU 4 : réseaux	Aucun changement
Article 1AU 5 : caractéristiques des terrains	Aucun changement
Article 1AU 6 - implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Maintenir $D \geq H$ et au moins en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Ajouter un recul de 30 m par rapport à l'axe de la déviation et de 5 m par rapport à la voie de desserte interne de l'opération (cf OAP et règlement)
Article 1AU 7 - implantation par rapport aux limites séparatives	Ajouter un renvoi de la zone 1AUf vers la règle de UAa7 Soit une implantation suivant le principe : Recul > 5m et H/2 Les règles de prospect ne s'appliquent pas à l'intérieur de l'opération
Article 1AU 8 - implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle	Ajout d'un renvoi à l'OAP Zone 1AUf / Les Grandes Raisses Et maintien de la règles relative à l'implantation des annexes non accolées par rapport aux constructions principales : distance > 2m.
Article 1AU 9 - emprise au sol	Le projet en cours de réflexion correspond à un CES observé de 0,22. Afin de laisser une part d'évolution possible du projet, le CES est fixé à 0,40 pour le secteur 1AUf. Pour mémoire : 1AUa : 0,40 ; 1AUb : 0,30.
Article 1AU 10 - hauteur des constructions	1AUf : 11 m à l'égout ou l'acrotère soit R+2+C ou A (idem 1AUa).

Article 1AU 11 - aspect extérieur	<p>Ajout de dérogation pour les toitures terrasses : Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none">• toiture végétalisée, à condition de présenter une pente minimum de 5 %• terrasse accessible en prolongement d'un logement• elles concernent les éléments restreints de liaison• pergolas• attiques <p>et dans tous les cas, les toitures terrasses ne doivent pas dépasser plus de 30% de la surface totale de toiture (vue en plan masse). Dans le secteur 1AUf, les toitures terrasses peuvent couvrir jusqu'à 50% de la surface totale de toiture (vue en plan masse).</p>
Article 1AU 12 : stationnement	<p>- Logements : règle du PLU dont +/- 1 place en sous sol par logement</p> <p><u>Cave</u> : Toutefois dans le secteur 1AUf : il sera prévu une cave par logement .</p>
Article 1AU 13 - espaces libres et plantations	<p>Même règle que les autres zones 1AU pour les espaces perméables : Au moins 40% du terrain d'assiette de l'opération ne doit pas être imperméabilisé. Les aires de stationnement vertes sont comprises dans les surfaces non imperméabilisées. Les espaces gravillonnés tels que cours d'accès, espaces de stationnement, etc...comptent dans les surfaces imperméabilisées.</p> <p>Maintien de la règle pour les espaces verts : 30% minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts.</p> <p>Aire des jeux : la règle de 3% de la surface du terrain affectée à des aires de jeux est revue. Du fait de la taille de l'opération, le règlement maintient l'obligation d'aires de jeux pour enfants et il renvoie à l'OAP pour les modalités. L'OAP exige ainsi 500 m2 d'aires de jeux.</p>

Article 1AU 14 - coefficient d'occupation des sols	Aucun changement
Article 1AU 15 - obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	Aucun changement
Article 1AU 16 - obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électronique	Aucun changement

Annexe - Lexique	<p>Ajout des définitions de acrotère et attique et d'un schéma</p> <p>Acrotère Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.</p> <p>Attique Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur trois côtés minimum de la construction, excepté pour les circulations verticales.</p>  <p><i>Illustration de plan en coupe</i></p>
-------------------------	--