

Envoyé en préfecture le 04/04/2025

Reçu en préfecture le 04/04/2025

Publié le 04/04/2025

ID : 074-217400266-20250317-DEL_2025_005-DE



Annexes à la délibération n° 2025-005
Arrêt pour le projet allégé de révision n° 2 du
Plan Local d'Urbanisme



LA BALME DE SILLINGY

Révision Allégée n°2 du PLU ARRÊT PROJET

1 – ADDITIF AU RAPPORT DE
PRÉSENTATION

Mars 2025



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
1. OBJET DU PRESENT DOCUMENT	3
2. REFERENCES RÉGLEMENTAIRES	4
3. PRÉSENTATION GÉNÉRALE	12
1. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE	12
2. OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	12
3. PRESENTATION SYNTHETIQUE DE LA COMMUNE DE LA BALME DE SILLINGY	12
4. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME	14
5. LE CONTENU DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE N°2	14
4. DIAGNOSTIC, BESOINS ET ENJEUX	16
1. LOCALISATION ET PERIMETRE DU SECTEUR CONCERNE PAR LA REVISION ALLEGEE N°2	16
2. DEMOGRAPHIE	17
3. LOGEMENTS	19
4. LOGEMENTS SOCIAUX	20
5. ÉQUIPEMENTS	21
6. OCCUPATION DU SOL	23
5. LE PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR	24
1. LE SECTEUR DES GRANDES RAISSES DANS LE PLU EN VIGUEUR	24
2. COMPATIBILITE DE LA REVISION ALLEGEE N°2 AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD	25
6. BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE	27
1. BILAN DE L'APPLICATION DU SCOT	27
2. BILAN VIS-A-VIS DE LA TRAJECTOIRE ZAN	29
7. CAPACITES D'URBANISATION INEXPLOITEES DANS LES ZONES URBANISEES	31
8. JUSTIFICATION D'URBANISATION DU PROJETS AU REGARD DES BESOINS COMMUNAUX – PROGRAMMATION	33
9. AMENDEMENT DUPONT	35
1. PRISE EN COMPTE DES NUISANCES	35
2. SECURITE	39
3. QUALITE ARCHITECTURALE	40
4. QUALITE DE L'URBANISME	43
5. PAYSAGE	45
10. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU DANS LE CADRE DE LA REVISION ALLEGEE N°2	48
1. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE	48
3. ÉVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES	52
4. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUINDICEE	53
5. ÉVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	69
11. COHÉRENCE DU PROJET AVEC LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE SUPRA-COMMUNAL	77
1. COMPATIBILITE AVEC LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS DU SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT)	77



82

- 2. COMPATIBILITE AVEC LE PLH
- 3. COMPATIBILITE AVEC LE PCAET
- 4. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE MOBILITE
- 5. COHERENCE AVEC LA LOI MONTAGNE

84

84

84

12. CONCLUSION

85

1. OBJET DU PRESENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de LA BALME DE SILLINGY et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa révision allégée n°2, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Article R151-5 :

« Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est :

1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

Le présent document a pour objectif de :

- de décrire la procédure,
- de décrire le projet de la commune,
- de détailler les évolutions apportées au PLU opposable,
- de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de LA BALME DE SILLINGY et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'**occasion** de sa révision allégée n°2

Évolution dans le cadre de la modification n°3 :

Ajout au règlement ou aux OAP en **vert**

Suppression en **rouge barré**

2. REFERENCES RÉGLEMENTAIRES

A. La procédure de révision alléguée

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-31 à L153-35 et R153-11 et R153-12 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-31

Modifié par LOI n°2024-1039 du 19 novembre 2024 - art. 5

I.-Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

II.-Lorsqu'ils ont pour objet de soutenir le développement de la production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, de la production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, ou du stockage d'électricité ou d'identifier des zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du même code, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones agricoles prises en application des deux derniers alinéas de l'article L. 151-9 du présent code relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48. Dans le cadre de ces procédures de modification simplifiée, la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est saisie pour avis dans les conditions prévues à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

III.-Lorsqu'ils ont pour objet de délimiter les secteurs dans lesquels les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les changements mentionnés au 1° du I du présent article et la modification des règles applicables aux zones urbaines ou à urbaniser en vue de délimiter ces secteurs en application de l'article L. 151-14-1 relèvent de la procédure de modification simplifiée prévue aux articles L. 153-45 à L. 153-48.

Article L153-32

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

La révision est prescrite par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L153-33

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 3 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Toutefois, le débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables prévu par l'article L. 153-12 peut avoir lieu lors de la mise en révision du plan local d'urbanisme.

Le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux communes intéressées

Article L153-34

Version en vigueur depuis le 25 novembre 2018

Dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L153-35

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application de l'article L. 153-34 peuvent être menées conjointement.

Article R153-11

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

La révision est effectuée selon les modalités définies par la section 2 du présent chapitre relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme.

L'avis des communes intéressées par la révision, prévu à l'article L. 153-33 est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois à compter de la transmission du projet de plan.

Article R153-12

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L. 153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L. 103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L. 103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire.

Article L153-21

Modifié par LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 - art. 17

A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :

1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis qui ont été joints au dossier, les observations du public et le

rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale rassemblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale et, le cas échéant, après que l'avis des communes sur le plan de secteur qui couvre leur territoire a été recueilli ;

2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8.

Article L153-22

Création ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.
Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à la disposition du public.

Article L153-23

Modifié par Ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 - art. 7

I.-Par dérogation à l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales, le plan local d'urbanisme et la délibération qui l'approuve sont publiés sur le portail national de l'urbanisme prévu à l'article L. 133-1 du présent code.

II.-Sous réserve qu'il ait été procédé à la publication prévue au I, le plan et la délibération sont exécutoires :

1° Si le plan porte sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, dès leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat ;

2° Si le plan ne porte pas sur un territoire couvert par un schéma de cohérence territoriale approuvé, ou lorsqu'il comporte des dispositions tenant lieu de programme local de l'habitat, un mois après leur transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat, sauf si dans ce délai elle a décidé de mettre en œuvre les dispositions de l'article L. 153-25 ou de l'article L. 153-26.

III.-Lorsque la publication prévue au I a été empêchée pour des raisons liées au fonctionnement du portail national de l'urbanisme ou à des difficultés techniques avérées, le plan et la délibération peuvent être rendus publics dans les conditions prévues au III ou au IV de l'article L. 2131-1 du code général des collectivités territoriales.

Ils deviennent alors exécutoires dans les conditions prévues, selon le cas, au 1° ou au 2° du II du présent article.

La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent informe l'autorité administrative compétente de l'Etat des difficultés rencontrées. Il est procédé à une publication sur le portail national de l'urbanisme dans un délai de six mois à compter de la date à laquelle le plan et la délibération sont devenus exécutoires.

IV.-Le présent article est applicable aux évolutions du plan local d'urbanisme et aux délibérations qui les approuvent.

Article R153-12

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015

« Lorsqu'il décide d'engager une procédure de révision en application de l'article L153-34, le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire saisit l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal qui délibère sur les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation conformément à l'article L103-3.

La délibération qui arrête le projet de révision du plan local d'urbanisme peut simultanément tirer le bilan de la concertation organisée en application de l'article L103-6.

L'examen conjoint des personnes publiques associées a lieu, à l'initiative du président de l'établissement public ou du maire, avant l'ouverture de l'enquête publique.

Le projet de révision arrêté, accompagné du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, est soumis à l'enquête publique par le président de l'établissement public ou par le maire ».

Article R153-8

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016

Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

B. Évaluation environnementale

La commune de La Balme de Sillingy n'est pas concernée par un site Natura 2000.

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article R104-11

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

I. Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

- a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.*

II. Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

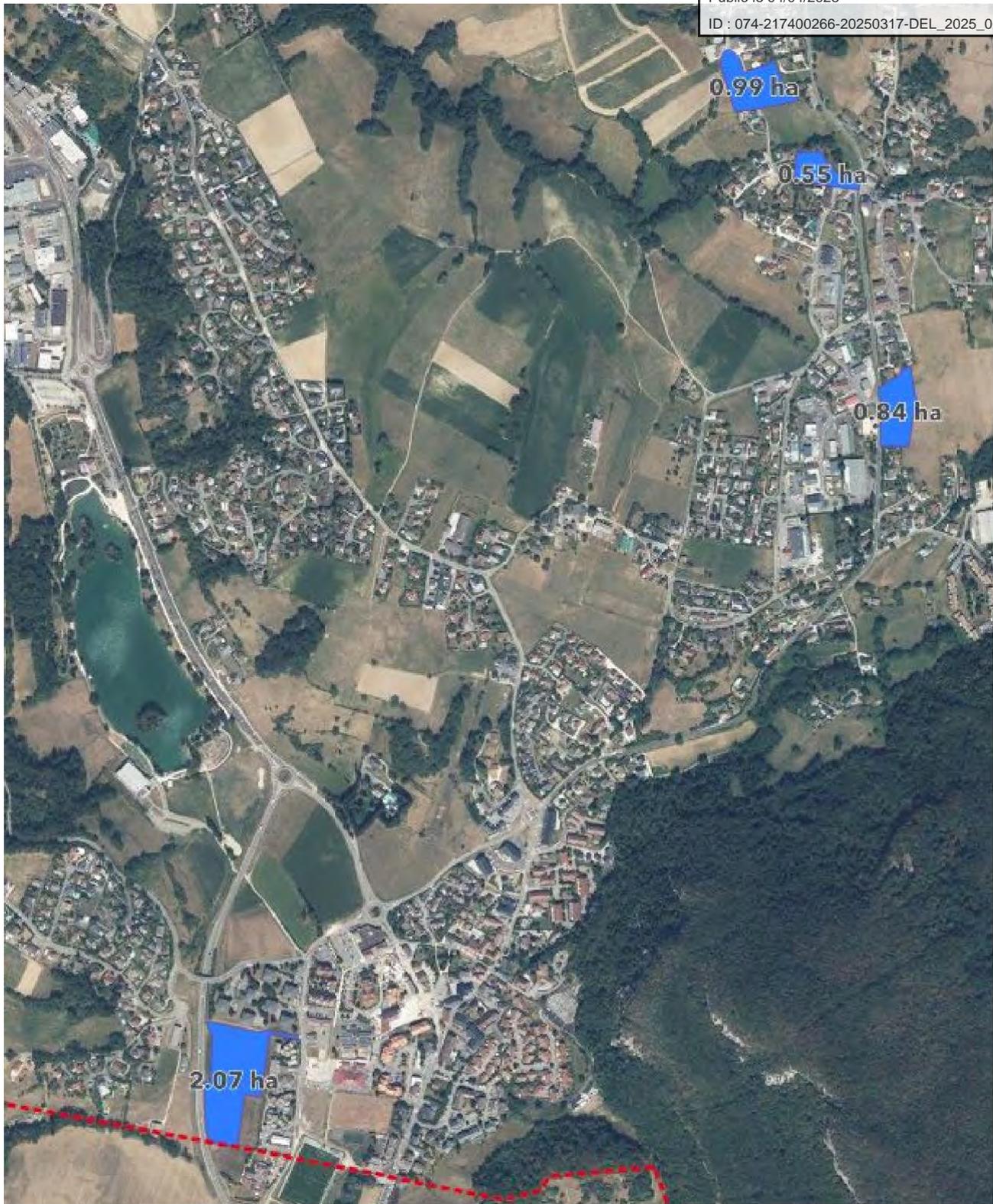
1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha).

La commune de La Balme de Sillingy couvre une superficie de 1644 ha ; le millième de la superficie du territoire représente 1,64 ha.

Les terrains concernés par la procédure couvrent 4,45 ha en 4 secteurs. La procédure affecte donc plus de 1 ‰ du territoire communal.

La présente révision alléguée est donc assujettie à une évaluation environnementale.



Article L104-1

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

Font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;*

3° *Les schémas de cohérence territoriale ;*

3° *bis Les plans locaux d'urbanisme ;*

4° *Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;*

5° *Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;*

6° *Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.*

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article L104-3

Modifié par la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, art. 40

Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas.

Nota : Conformément au IV de l'article 148 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020, ces dispositions sont applicables aux procédures engagées après la publication de la présente loi.

Article R104-18

Version en vigueur depuis le 16 octobre 2021

Les documents d'urbanisme mentionnés à la section 1 qui ne comportent pas de rapport de présentation en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° *Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;*

2° *Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;*

3° *Une analyse exposant :*

a) *Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs ;*

b) *Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;*

4° *L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;*

5° *La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;*

6° *La définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;*

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une évaluation a été effectuée.

Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R104-19

Modifié par Décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 - art. 3

Le rapport de présentation, ou le rapport environnemental mentionné à l'article R. 104-18, est proportionné à l'importance du document d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Il peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

L'autorité environnementale définie à l'article R. 104-21 est consultée, en tant que de besoin, sur le degré de précision des informations que doit contenir le rapport.

Lorsque l'autorité environnementale est la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable :

1° La demande est adressée au service régional de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis ;

2° L'avis est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets des départements concernés dans les autres cas.

Article R104-20

Modifié par Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 9

En cas de modification, de mise en compatibilité ou de révision du document, le rapport de présentation, ou le rapport environnemental mentionné à l'article R. 104-18, est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

Article R104-23

Modifié par Décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 - art. 3

L'autorité environnementale est saisie par la personne publique responsable d'un dossier comprenant :

1° Le projet de document ;

2° Le rapport environnemental lorsque le document ne comporte pas de rapport de présentation ;

3° Les avis rendus sur le projet de document à la date de la saisine.

Lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, la personne publique responsable de l'élaboration ou de l'évolution du document d'urbanisme saisit le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) qui prépare et met en forme toutes les informations nécessaires pour que la mission régionale puisse rendre son avis. Le service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale) informe sans délai la mission régionale de l'autorité environnementale des demandes reçues.

Article R104-24

Modifié par Décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 - art. 3

Dès réception des documents qui lui sont soumis, la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du

développement durable est compétente, le service régional chargé de la mission régionale d'autorité environnementale) consulte :

1° Le ministre chargé de la santé pour les directives territoriales d'aménagement et de développement durables, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France et les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer ;

2° Le directeur général de l'agence régionale de santé pour les autres documents. Cette consultation est réputée réalisée en l'absence de réponse du directeur général de cette agence dans le délai d'un mois à compter de la réception par l'agence de la demande de la formation d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ou, lorsque la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable est compétente, du service régional chargé de l'environnement (appui à la mission régionale d'autorité environnementale). En cas d'urgence, cette autorité peut réduire ce délai sans que celui-ci puisse être inférieur à dix jours ouvrés.

Pour l'évaluation environnementale du plan d'aménagement et de développement durable de Corse, le conseil des sites de Corse est également consulté.

Article R104-25

Modifié par Décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 - art. 3

L'autorité environnementale formule un avis sur le rapport de présentation ou, à défaut, le rapport environnemental mentionné à l'article R. 104-18, et sur le projet de document dans les trois mois suivant la date de réception du dossier mentionné à l'article R. 104-23.

L'avis est, dès son adoption, mis en ligne et transmis à la personne publique responsable. Lorsqu'il est rendu par la mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, il est transmis pour information au préfet de région lorsque le périmètre du document d'urbanisme est régional ou aux préfets de départements concernés dans les autres cas. Il est joint au dossier d'enquête publique ou mis à la disposition du public.

A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué au premier alinéa, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. Une information sur cette absence d'avis figure sur son site internet.

3. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

1. Coordonnées du Maître d'ouvrage

Madame le Maire
Mairie de la balme de Sillingy
13 route de Choisy,
74330 La Balme de Sillingy
Téléphone : (+33) 4 50 77 70 74
Email : mairie@labalmedesillingy.fr
Service urbanisme urbanisme@ccfu.fr

2. Objet de l'enquête publique

Révision allégée n°2 du PLU de La Balme de Sillingy en vue de permettre la réalisation **d'une** opération de logements favorisant la diversité et la mixité des logements.

3. Présentation synthétique de la commune de LA BALME DE SILLINGY

La commune fait partie de la Communauté de Communes Fier et Ussets, dite CCFU.

La commune appartient à :

- l'arrondissement d'Annecy
- au canton d'Annecy 1

La commune est incluse dans le périmètre du SCoT du Bassin Annécien en cours de révision. Le SCoT actuellement opposable a été approuvé en février 2014.

La commune est couverte par le PLH, programme local de l'habitat, de la CCFU.

La commune de La Balme de Sillingy s'étend sur une surface de 1644 ha. Elle est délimitée administrativement par les communes de :

- MÉSIGNY et CHOISY au Nord
- CUVAT, PRINGY, ÉPAGNY à l'Ouest
- SILLINGY au Sud

Grâce à une situation géographique particulièrement attractive à proximité immédiate du bassin d'emploi d'ANNECY et à quelques encablures de l'agglomération Annemasse/Genève, ce territoire bénéficie d'atouts majeurs ne devant cependant pas conduire à négliger des problématiques qui d'ores et déjà fragilisent son territoire (pression foncière, étalement urbain, urbanisme et logement, transports et déplacements...)

La commune compte selon l'Insee 5167 habitants en 2021 (population municipale).

Elle connaît une croissance très soutenue depuis les années 1968. Toutefois, les deux derniers recensements montrent un net tassement de cette croissance avec une croissance de 0,5 % par an entre 2015 et 2021 alors que la croissance a été de 2,6 % par an entre 1999 et 2010.

Cette croissance plus raisonnable de la population est liée à un solde naturel de +0,7 %/an contre un solde migratoire négatif (-0,3%/an), témoignant d'une difficulté à se loger sur la commune. Toutefois de nombreux logements sont en cours de constructions, ce qui peut expliquer l'augmentation des logements vacants qui sont passés de 4,8 % à 7,1 % entre 2015 et 2021.

En parallèle, suivant une tendance nationale, la taille des ménages diminue en 2021. 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.

	2021	Variations 2010-2021
Population	5167 habitants	Faible croissance : +0,3 % annuel entre 2010 et 2015 +0,5% annuel entre 2015 et 2021
Taille des ménages	2,40 pers/ménage	Diminution (2,58 en 2010 ; 2,50 en 2015)
Logements	2127 résidences principales 29 résidences secondaires 164 logements vacants	Augmentation des RP et LV Stabilité des RS
Typologie des logements	50,6% individuel / 49,4% collectif	Progression des logements collectifs depuis plusieurs décennies
Vacance	7,1% du parc Le parc s'est détendu.	Augmentation de la vacance, possiblement lié à des projets importants de renouvellement urbain et de construction.
Emploi	1032 emplois	Relative stabilité depuis 2010

Source : Insee 2021

4. [Historique du document d'urbanisme](#)

Le PLU de LA BALME DE SILLINGY a été approuvé le 20 janvier 2014.

Le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution : une révision allégée n°1 et une modification n°1, les deux procédures ayant été approuvées le 22 janvier 2018. Une modification n°2 a été approuvée le 15/06/2020.

Une modification simplifiée n°1 a été approuvée le 22 mai 2023.

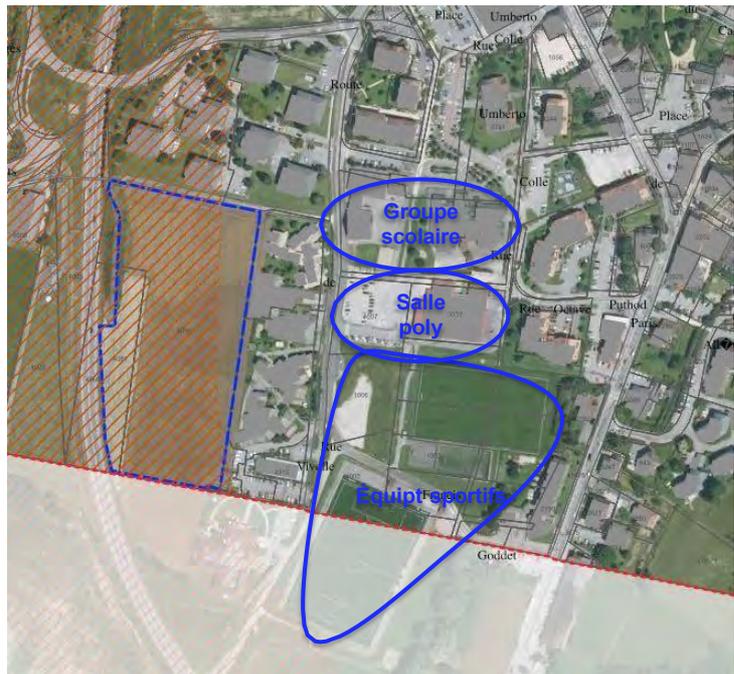
La modification n°3 a été approuvée le 8 juillet 2024

Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur le **PLU actuellement opposable issu de la modification °3.**

5. [Le contenu de la procédure de révision allégée n°2](#)

La commune souhaite permettre la réalisation d'une opération d'urbanisme, comprenant une résidence seniors, des logements aidés, des logements en accession libre et des équipements et services, dans la zone 2AU des Grandes Raisses située au Chef-lieu, entre les foyers des Iris et des Roseaux et la déviation.

Cette zone est particulièrement intéressante puisque située au cœur du chef-lieu et à proximité immédiates des commerces, services et équipements, facilitant ainsi le recours aux modes doux. Le secteur se trouve également proche de la future desserte BHNS en cours de travaux sur la RD1508.



La situation en bordure de déviation implique que le secteur est soumis à l'amendement Dupont qui induit une inconstructibilité le long des routes à grande circulation, route express, déviation et autoroute. Cette inconstructibilité peut être levée sous réserve de réaliser une étude qui démontre la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Conformément à l'article L. 153-34 du Code de l'Urbanisme, il est possible de procéder à une révision « allégée » lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Or, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU avec levée de l'amendement Dupont sur le secteur correspond à la réduction d'une protection. Ainsi la procédure de révision allégée est requise.

Il apparaît donc opportun de pouvoir engager ce type de procédure pour faire évoluer le PLU.

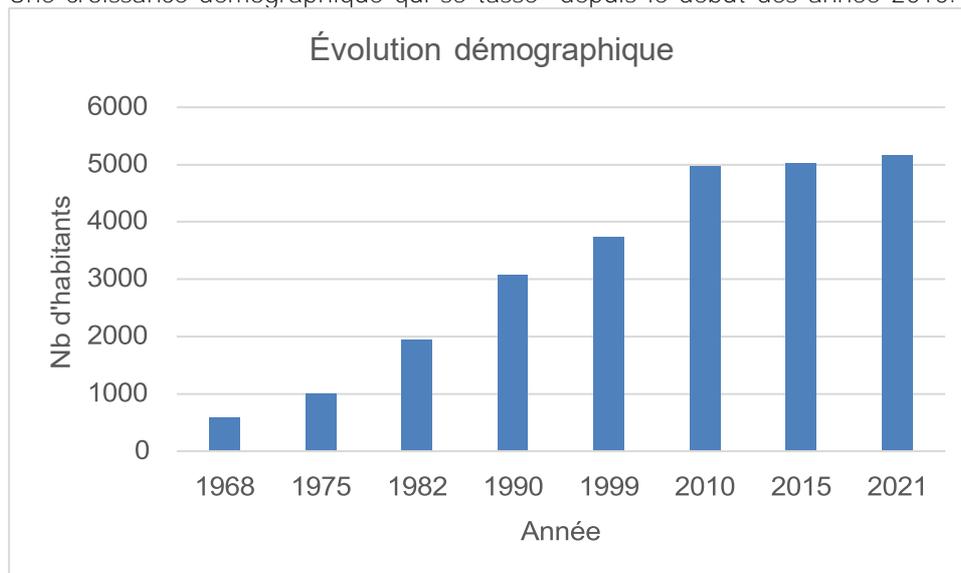
La révision allégée a donc été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 11 janvier 2021 et à défini **les objectifs suivants** :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU des Grandes Raisses et, déterminer des conditions d'urbanisation de cette zone ;

- Réaliser une étude permettant de lever l'Amendement Dupont et compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ;
- De mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur pour encadrer les projets futurs et garantir le respect des objectifs du PLU et du SCOT en matière de mixité sociale et de diversité des typologies bâties ;
- D'adapter le zonage du PLU aux besoins de l'opération d'urbanisme envisagée sur le tènement ;
- De supprimer en partie l'emplacement réservé n°4 ;
- De mettre en place des outils réglementaires (adaptation du zonage et/ou des règles, phasage des orientations d'aménagement et de programmation) pour garantir une maîtrise / limitation des possibilités de développement urbain dans les secteurs secondaires de la commune et une priorisation de l'ouverture à l'urbanisation au chef-lieu

2. Démographie

Une croissance démographique qui se tasse depuis le début des années 2010.



Source : Insee 2025

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	589	1 007	1 940	3 075	3 729	4 960	5 027	5 167
Densité moyenne (hab/km ²)	35,7	61,0	117,5	186,3	225,9	300,4	304,5	313,0

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	8,0	9,8	5,9	2,2	2,6	0,3	0,5
due au solde naturel en %	0,8	1,7	1,6	1,2	1,0	1,0	0,7
due au solde apparent des entrées sorties en %	7,2	8,0	-4,3	0,9	1,6	-0,8	-0,3
Taux de natalité (‰)	16,4	24,7	19,9	15,3	13,2	14,2	11,8
Taux de mortalité (‰)	8,6	7,2	3,8	3,1	2,7	3,9	4,3

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2024.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 au RP2021 exploitations principales - État civil.

On recense 5167 habitants en 2021 sur la commune. La Balme de Sillingy a connu les plus forts accroissements entre 1975 et 1982 avec des taux de croissance annuelle de 9,8 % ! Des années 1990 à 2010, la croissance a été supérieure à 2% par an. Depuis 2010, l'évolution démographique s'est tassée notamment par la révision du PLU en 2014 qui avait réduit les potentiels constructibles.

Sur la dernière période 2015/2021, la croissance se situe à 0,5 % par an, portée par un solde naturel positif alors que le solde migratoire est légèrement négatif.

Avec une population par tranches d'âges équilibrée : 36 % de la population à moins de 30 ans, et 23% à plus de 60 ans.

Le SCoT actuellement en vigueur (approuvé en 2014) estime le besoin de 1550 logements pour le pôle constitué par les communes de Sillingy et la Balme de Sillingy pour une période de 20 ans (2014-2034), avec une consommation foncière maximale de 31 ha pour habitat/voirie/équipements et une densité moyenne de 40 logt/ha pour l'ensemble des nouvelles opérations sur la durée du SCoT.

Les jeunes de moins de 15 ans représentent 20,4% de la population, mais leur poids dans la structure de la population diminue depuis 2010 où ils représentaient 23%.

De même on constate un maintien autour de 58% de la classe d'âge en âge de travailler et de procréer (20-64 ans).



Globalement les données démographiques mettent en évidence un certain dynamisme sur la commune malgré un recul des populations jeunes et une progression de la part des personnes de plus de 60 ans.

Les jeunes sont donc très bien représentés à La Balme de Sillingy, notamment ceux en âge de procréer, ce qui contribue au bon renouvellement de sa population.

Notons que la part des plus de 75 ans augmente significativement passant de 2,5 % de la population en 2010 à 5,8 % en 2021 ; il réside donc un réel enjeu à accompagner le vieillissement sur la commune, notamment dans l'offre de logements.

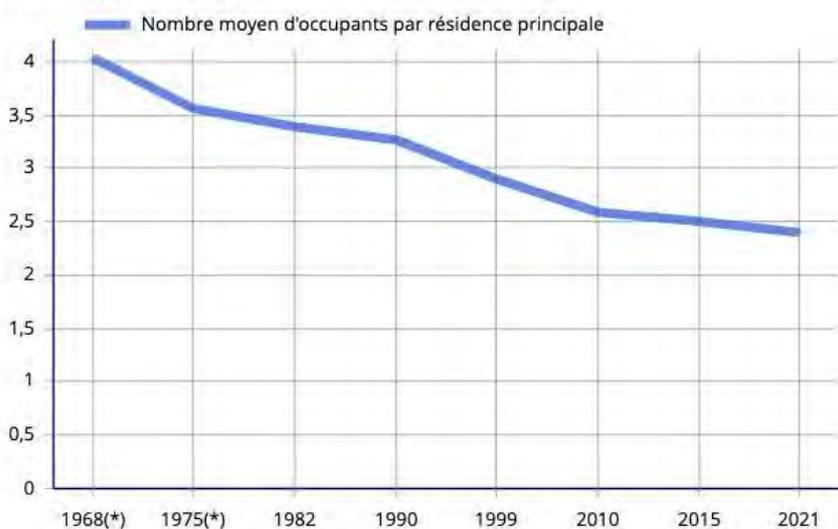
FAM T1 - Ménages selon leur composition

Type de ménages	Nombre de ménages						Population des ménages		
	2010	%	2015	%	2021	%	2010	2015	2021
Ensemble	1 901	100,0	1 987	100,0	2 120	100,0	4 905	4 993	5 080
Ménages d'une personne	434	22,8	472	23,7	591	27,9	434	472	591
Hommes seuls	221	11,6	216	10,9	260	12,2	221	216	260
Femmes seules	213	11,2	256	12,9	332	15,6	213	256	332
Autres ménages sans famille	51	2,7	35	1,8	10	0,5	146	105	20
Ménages avec famille(s) dont la famille principale est :	1 416	74,5	1 480	74,5	1 519	71,6	4 325	4 416	4 469
Un couple sans enfant	528	27,8	557	28,0	635	30,0	1 104	1 154	1 316
Un couple avec enfant(s)	753	39,6	703	35,4	672	31,7	2 890	2 720	2 585
Une famille monoparentale	134	7,1	221	11,1	212	10,0	331	542	569

Les ménages **d'une** seule personne représentent 27,9% des ménages de la commune ; il **s'agit** de ménage qui ont besoin de petits logements. De même, la commune compte 10% de familles monoparentales qui peuvent rechercher des logements de taille intermédiaires.

En parallèle, suivant une tendance nationale, la taille des ménages diminue passant de 2,58 en 2010 à 2,40 en 2021. Toutefois la taille des ménages reste importante et confirme la vocation d'accueil de famille de la commune.

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



3. Logements

Tableau : Catégories et types de logements

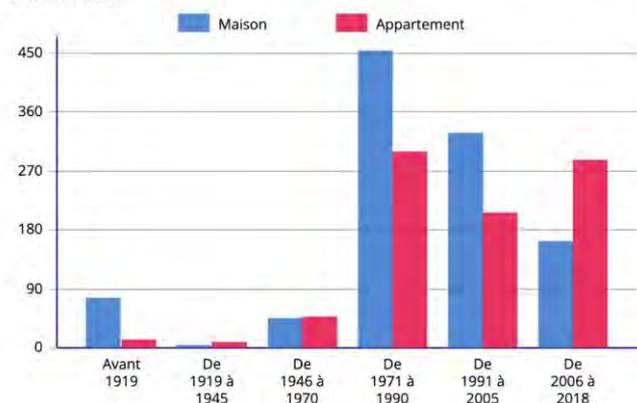
Catégorie ou type de logement	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	2 003	100,0	2 113	100,0	2 320	100,0
Résidences principales	1 899	94,8	1 987	94,0	2 127	91,7
Résidences secondaires et logements occasionnels	20	1,0	25	1,2	29	1,3
Logements vacants	84	4,2	100	4,8	164	7,1
<i>Maisons</i>	<i>1 029</i>	<i>51,4</i>	<i>1 099</i>	<i>52,0</i>	<i>1 173</i>	<i>50,6</i>
<i>Appartements</i>	<i>970</i>	<i>48,4</i>	<i>1 002</i>	<i>47,4</i>	<i>1 145</i>	<i>49,4</i>

De 2010 à 2021, 317 logements ont été décompté en suppléments soit 29 par an, on note une légère augmentation depuis 2015 coïncidant avec l'**approbation** du PLU en 2014 (35 par an entre 2015 et 2021 contre 22 entre 2010 et 2015). Le PLU de 2014. A fortement réduit les zones constructibles mais a mis en place de nombreuses OAP fixant des densités plus importantes.

Période d'achèvement	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2019	1 930	100,0
<i>Avant 1919</i>	<i>89</i>	<i>4,6</i>
<i>De 1919 à 1945</i>	<i>14</i>	<i>0,7</i>
<i>De 1946 à 1970</i>	<i>92</i>	<i>4,8</i>
<i>De 1971 à 1990</i>	<i>754</i>	<i>39,1</i>
<i>De 1991 à 2005</i>	<i>533</i>	<i>27,6</i>
<i>De 2006 à 2018</i>	<i>449</i>	<i>23,3</i>

Le parc immobilier à La Balme de Sillingy est plutôt récent, 50% des résidences principales en 2019 datent de moins de 27 ans et 90% des logements ont été construits après 1971.

LOG G1 - Résidences principales en 2021 selon le type de logement et la période d'achèvement



Depuis 2006, il se construit une proportion nettement plus importante **d'appartement** que de maison.



LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

Statut d'occupation	2010		2015		2021		Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%		
Ensemble	1 899	100,0	1 987	100,0	2 127	100,0	5 100	14,3
Propriétaire	1 230	64,8	1 299	65,4	1 431	67,3	3 559	17,3
Locataire	635	33,4	648	32,6	666	31,3	1 488	8,0
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	331	17,4	325	16,4	321	15,1	795	12,2
Logé gratuitement	34	1,8	40	2,0	30	1,4	54	8,2

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Le statut de propriétaire occupant reste prépondérant et relativement stable depuis 2010, avec une proportion de 67,3% de propriétaires occupants. Les locataires représentent 31,3 % des occupants des résidences principales. Cette part tend à diminuer ; ce qui peut **s'expliquer** par le fort taux de production de logements en appartement depuis quelques années, facilitant les acquisitions de logements (coût inférieur d'un appartement par rapport à une maison).

LOG T3 - Résidences principales selon le nombre de pièces

Nombre de pièces	2010	%	2015	%	2021	%
Ensemble	1 899	100,0	1 987	100,0	2 127	100,0
1 pièce	55	2,9	59	3,0	59	2,8
2 pièces	237	12,5	245	12,3	258	12,1
3 pièces	359	18,9	360	18,1	395	18,6
4 pièces	513	27,0	502	25,3	548	25,8
5 pièces ou plus	735	38,7	821	41,3	868	40,8

Sources : Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024.

Les logements de 1 et 2 pièces **représentent 14,9 % des logements alors que les ménages d'une seule personne représentent 27,9% des ménages de la commune**. On observe donc que le parc de logement **n'est pas adapté à la taille des ménages et qu'il y a un fort déficit de petits logements**. A contrario, les grands logements (5 pièces ou plus) représentent 40,8% des résidences principales, alors que les couples avec enfants ne comptent **qu'à hauteur de 31,7% de la population**.

4. Logements sociaux

Selon la DDT74, au 1 er janvier 2023, la commune disposait de 437 logements sociaux représentant 19,62% des résidences principales.

Tableau récapitulatif

Commune	Résidences Principales 2021	Nombre de logements locatifs sociaux au 1 ^{er} janvier 2021 notifié à la commune	Taux de logements locatifs sociaux au 1 ^{er} janvier 2021	Nombre de logements locatifs sociaux correspondant à 25 % des résidences principales	Nombre de LLS manquants pour atteindre 25 %
La Balme-de-Sillingy	2 168	400	18,45 %	542	142

Pour connaître plus précisément le parc de logements sociaux, le site de la demande de logement social (<https://www.demande-logement-social.gouv.fr>) apporte des précisions sur la composition du parc.

Toutefois la donnée ci-dessous est légèrement différente de l'inventaire réel car il ne compte pas les logements sociaux appartenant à la commune, les logements conventionnés ANAH, les logements en foyers, et certains organismes HLM. Néanmoins, ce tableau montre la tendance et la pression sur le besoin de logements sociaux.

Type de logement	Nb logements sociaux au 01/01/2023	Nb demandes de logement en attente au 31/12/2023	Nb logements attribués en 2023
T1	17	17	2
T2	73	62	8
T3	142	48	10
T4	116	21	6
T5	42	4	3
total	390	152	29

Source : <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>

Selon l'observatoire de la demande de logements sociaux, la commune comptait 152 demandes de logements en attente au 31/12/2023 ; il y a donc une forte demande liée notamment au coût du logement dans le parc privé.

Intitulé de l'organisme	Nb logements au 01/01/2023	Nb logements attribués en 2023
O.P.H. DE LA HAUTE SAVOIE	227	21
IMMOBILIERE RHONE ALPES	69	2
S.A. LOGT ALPES RHONE SOLLAR	34	2
SA HALPADES	32	3
POSTE HABITAT RHONE-ALPES	17	0
S.E.M. CONSTRUCT. DEPT DE L'AIN	8	1
ALLIADE HABITAT	4	0
S.A. LE MONT BLANC	3	0
TOTAL	394	29

La plus grande partie des logements sociaux de la commune sont gérés par l'OPH de Haute Savoie, qui détient 227 logements, soit près de 58 % du parc. Il est également le bailleur le plus actif avec la mise en service de 21 logements en 2023.

5. Équipements

La commune de La Balme de Sillingy dispose d'un niveau d'équipements satisfaisant capable de répondre aux besoins de proximité des habitants et d'offrir un cadre de vie de qualité.

Les équipements administratifs et généraux

La commune dispose de nombreux équipements administratifs et généraux :

- Une mairie;
- Une gendarmerie ;
- Un centre de pompiers ;
- Une poste ;
- Trois groupes scolaires avec restaurants scolaires ;
- Un multi-accueil, un relais assistantes maternelles et une garderie périscolaire ;

Les équipements sportifs, de loisirs et culturels

La Balme de Sillingy offre également un niveau d'équipements sportifs et de loisirs très satisfaisant à ses habitants :

- Médiathèque ;
- Accueil de loisirs sans hébergement ;
- École de musique ;
- Base de loisirs autour du lac avec la halle des sports et de la culture, pumtrack, parcours sportifs, jardins de Haute Savoie
- Stade de foot au chef-lieu ;

- Plusieurs aires de jeux

De nombreuses associations proposent des activités sportives ou de loisirs.

La commune dispose de plusieurs salles communales, dont la salle Daviet et l'espace 2000 qui se trouvent au cœur du chef-lieu.

Les équipements sanitaires et sociaux

Concernant les équipements de santé, la commune bénéficie d'un tissu médical satisfaisant au regard de sa population.

Ainsi elle accueille plusieurs types de professionnels tels que des médecins généralistes indépendants, dentistes, des kinésithérapeutes, des infirmiers libéraux, des pharmaciens, un opticien...

Un service d'aide à domicile est présent sur la commune, qui propose des soins à domicile et un service de portage de repas.

La commune accueille les foyers des Roseaux et des Iris, en limite du secteur des Grandes Raisses.

Le Foyer de Vie des Roseaux est un foyer de vie pour adultes handicapés ; il offre un environnement de soins médicaux et sociaux pour les adultes handicapés qui ont une certaine autonomie, mais ne sont pas en mesure d'exercer une activité professionnelle, y compris en milieu protégé (structure spécialisée). Le foyer des Roseaux propose 8 places en accueil de jour et 38 places en hébergement complet. Il est géré par l'AAPEI EPANOU.

Le foyer des Iris, est quant à lui un Établissement d'Accueil Médicalisé. Il accueille des adultes de plus de 45 ans, déficients intellectuels, présentant des signes de dépendance liés au vieillissement et au handicap dans la partie « foyer » et des adultes de plus de 55 ans, vieillissants mais disposant d'un bon niveau d'autonomie qui sont logés en appartements. Le foyer médicalisé fonctionne 365 jours par an 24h/24 et propose 40 places, 2 places en accueil temporaire et 5 places en accueil de jour. Il est également géré par l'AAPEI EPANOU.

En janvier 2022, la CCFU et la commune de La Balme de Sillingy ont conjointement engagé le projet de construction d'un pôle intercommunal de services à la personne. Situé 18 route de Paris à La Balme de Sillingy (en face de la poste), ce nouveau pôle regroupera différents services intercommunaux : France Services, des espaces de bureaux et salles de réunion pour les partenaires sociaux, une nouvelle crèche de 30 places (en remplacement de la crèche actuelle située Chemin de la Montagne à La Balme de Sillingy) ainsi que des services communaux : les CCAS des communes de La Balme de Sillingy et de Sillingy. La livraison est prévue pour 2025.

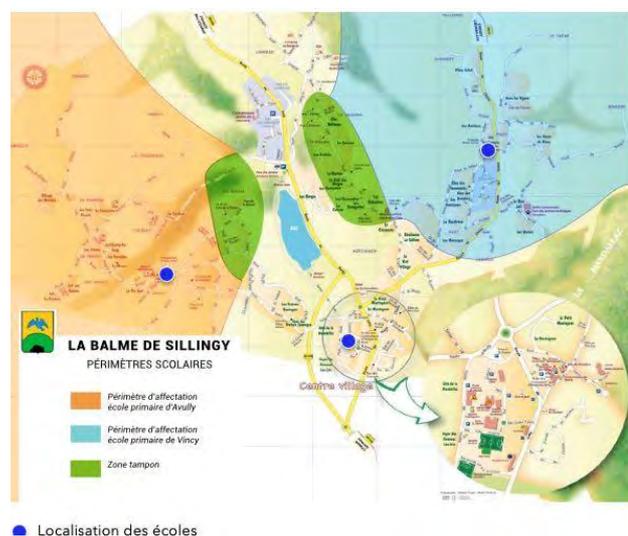
La commune est en cours d'aménagement de son centre bourg visant notamment à valoriser les espaces publics et à conforter l'offre de stationnement pour rendre plus confortable la fréquentation des commerces et services.

Les équipements d'enseignement scolaire

La Balme de Sillingy dispose d'une structure scolaire importante composée de groupes scolaires (écoles maternelles et primaires) répartis au chef-lieu, à Vincy et à Avully. Chaque groupe scolaire dispose d'un restaurant scolaire ainsi que d'un service de garderie périscolaire. Le secteur des Grandes Raisses se situe à une centaine de mètres du groupe scolaire du chef-lieu

Le collège se situe sur la commune de Sillingy, à environ 1,6 km du secteur des Grandes Raisses. Depuis la zone à ouvrir à l'urbanisation, le collège est facilement accessible en modes actifs.

La commune a récemment procédé à l'agrandissement des groupes scolaires de Vincy et d'Avully. Cela a permis une réorganisation de la



carte scolaire communale, libérant ainsi des capacités pour le groupe scolaire des Marais au chef-lieu.

Influence du projet sur les effectifs scolaires :

Maternelle 120 logt x 0,12 enfants : 14 enfants à scolariser

Primaire 120 logt x 0,2 enfants : 24 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 100 m de la zone étudiée.

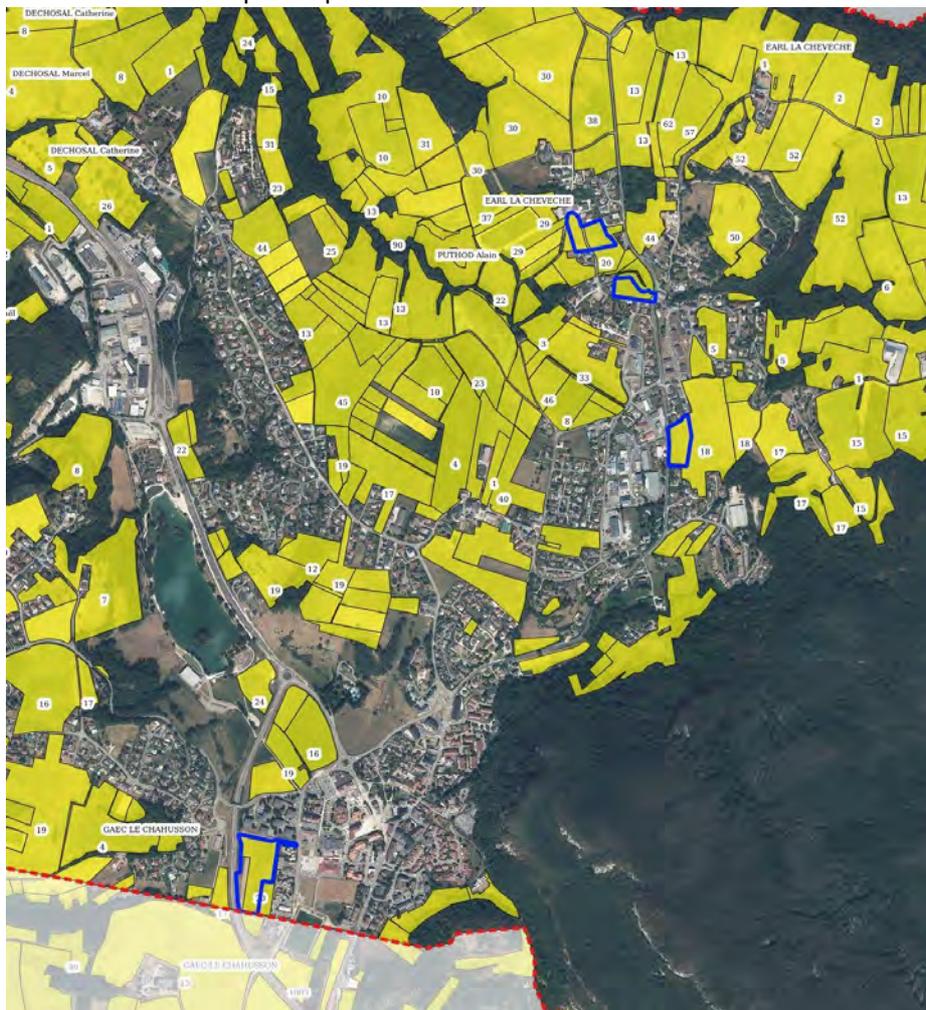
6. Occupation du sol

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 2023.

D'après les photos aériennes, la parcelle des Grandes Raisses, qui va être ouverte à l'urbanisation, est exploitée pour l'agriculture depuis plus de 70ans. Le terrain est actuellement exploité (il a été exploité en maïs et se trouve en jachère au RPG2023), comme en témoigne le registre parcellaire graphique (cf EIE). Pour les zones de compensation de l'ouverture à l'urbanisation, elles sont également inscrites au RPG2023 :

- La zone 1AUB de Galetaz : prairie permanente
- La zone 1AUB de Nord de Vincy : prairie permanente
- La zone 2AU de Sasserot : prairie permanente



Usage agricole des secteurs affectés par la révision allégée n°2

5. LE PLU ACTUELLEMENT EN VIGUEUR

Le PLU de LA BALME DE SILLINGY a été approuvé le 20 janvier 2014.

Le PLU a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution : une révision allégée n°1 et une modification n°1, les deux procédures ayant été approuvées le 22 janvier 2018. Une modification n°2 a été approuvée le 15/06/2020.

Une modification simplifiée n°1 a été approuvée le 22 mai 2023.

La dernière procédure est la modification n°3 approuvée par délibération du conseil municipal du 08/07/2024.

1. Le secteur des Grandes Raisses dans le PLU en vigueur

Le secteur des Grandes Raisses que la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation couvre 4 secteurs du PLU :

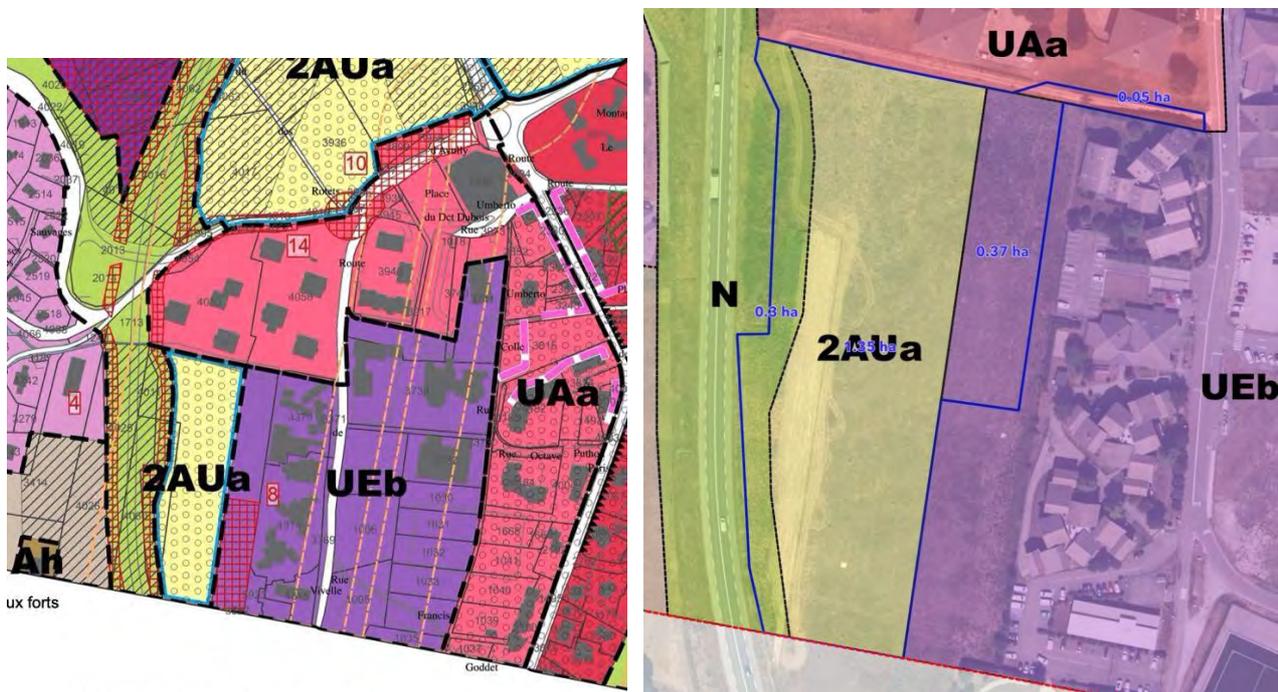
- 1,35 ha de zone 2AUa
- 0,37 ha de zone UEb
- 0,30 ha de zone N
- 0,05 ha de zone UAa
- Soit 2,07 ha au total

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.



AUTRES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES

2. Compatibilité de la révision allégée n°2 avec les orientations du PADD

Nota : les éléments décrits ci-après ne sont pas exhaustifs. Il conviendra donc de se reporter à la pièce « PADD » du dossier de PLU pour connaître l'ensemble des dispositions du projet de vie communal.

AXE N°1 : MAITRISE L'URBANISATION POUR UN ACCROISSEMENT RAISONNE DE LA POPULATION

- Maitriser l'**accroissement** démographique
- Prévoir une diversification de l'**offre** en logements et limiter la consommation **d'espace**
- Maintenir la mixité sociale sur l'ensemble du territoire
- Prévoir un développement urbain moins consommateur **d'espaces**
- Pérenniser l'existence des écoles dans les hameaux
- Conforter l'enveloppe urbanisée des hameaux
- Fixer des objectifs de modération de la consommation **d'espaces**

La présente procédure permet :

- *L'urbanisation des Grandes Raisses va permettre le développement de logements au chef lieu, dans le secteur préférentiel de développement de la commune.*
 - *Le projet permet **d'économiser** le foncier en retenant une densité de 60 logt/ha, supérieure aux exigences du SCoT afin de conforter l'**habitat** dans le secteur du centre-bourg. De plus, en contrepartie de l'**ouverture** à l'**urbanisation** de la zone des Grandes Raisses, la révision allégée n°2 bloque la zone 1Aub de Galetaz, classe en zone agricole la zone 2AU de Sasserot et bascule la zone 1Aub de Nord de Vincy en zone naturelle. Ainsi 3 secteurs situés dans les écarts sont épargnés de l'**urbanisation**.*
 - *Le projet prévoit la réalisation de logements collectifs, permettant de poursuivre la dynamique de diversification des formes de logements.*
 - *Le projet prévoit de nombreux logements sociaux pérennes afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et de tendre vers le respect des objectifs de la loi SRU.*
 - *Le secteur se situe à côté du groupe scolaire des Marais, permettant ainsi aux futurs élèves de se rendre aisément à l'**école** en modes actifs.*
- ⇒ **L'ensemble** des évolutions du PLU sont compatibles avec le PADD

AXE N°2 : RECREER LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS AU REGARD DES BESOINS DE LA POPULATION

- Favoriser le développement d'une vie associative culturelle et sportive très présente sur la commune
 - Maintenir la cohésion sociale dans les hameaux
 - Répondre aux besoins d'accueil de la jeunesse en tenant compte de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques et sociales
 - Tenir compte de la capacité des équipements **d'infrastructure**
 - Faciliter les transports intra et extra communaux
 - *Le projet prévoit des maillages en mode actifs au travers du secteur. Il se trouve à une centaine de mètres du groupe scolaire des Marais ; le collège de Sillingy peut être rejoint en mode actifs par un parcours sécurisé.*
 - *L'OAP prévoit que le secteur accueille des services à la personne ; ainsi l'**urbanisation** de la zone viendra conforter le niveau de services de la commune.*
- ⇒ **L'ensemble** des évolutions du PLU sont compatibles avec le PADD et précise la traduction réglementaire du PADD.

AXE N°3 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE

- Limiter les déplacements et éviter que la Balme de Sillingy ne devienne une ville dortoir
- Conserver l'activité agricole dans les hameaux
- Conforter le développement touristique

La présente procédure permet :

- *La révision allégée n°2 permet de conserver l'**activité** agricole dans les hameaux puisque en contrepartie de l'**ouverture** à l'**urbanisation** des Grandes Raisses, trois secteurs, d'usage agricole (prairies permanentes) voient leur pérennité agricole assurée par le blocage de la zone 1Aub de*

Galetaz en 2AU, le classement en zone agricole la zone 2AU de Sasserot et la zone 1Aub de Nord de Vincy en zone naturelle, pour 2,38 ha au total.

- *L'ouverture à l'urbanisation des Grandes Raisses, sur 2,07 ha, va induire une consommation de terrains agricoles ; toutefois ces terrains sont inclus dans l'enveloppe urbaine, entre les foyers des Iris et des Roseaux à l'Est, la déviation à l'Ouest et un ensemble de logements sociaux au Nord.*
- ⇒ *L'ensemble des évolutions du PLU sont compatibles avec le PADD et précise la traduction réglementaire du PADD.*

AXE N°4: ADAPTER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL A LA PRESERVATION DES MILIEUX SENSIBLES ET AUX NOUVEAUX DEFIS ENVIRONNEMENTAUX

- Protéger les milieux naturels existants
- Reconstitution **d'une** zone humide
- Préserver les ressources
- Valoriser les paysages et préserver le caractère rural des hameaux
- Tenir compte des risques naturels et technologiques recensés sur la commune
- *La révision allégée va reclasser la zone 1Aub de Nord de Vincy en zone naturelle, permettant ainsi d'éviter une urbanisation nouvelle à proximité d'un ruisseau (le Nant de Vincy s'écoule au nord de la zone 1Aub de Nord de Vincy). Le reclassement de la zone 2AU de Sasserot en zone agricole permet d'éviter un mitage de l'urbanisation et préserve des prairies permanentes.*
- *Le secteur des Grandes Raisses ne comporte aucune zone humide ni habitat naturel d'intérêt.*
- *Le secteur des Grandes Raisses se situe entre déviation et secteur urbanisé ; l'impact paysager de l'urbanisation va être limité.*
- *Le projet tient compte des nuisances sonores liées à la déviation et aux risques liés à la canalisation d'hydrocarbures.*
- ⇒ *L'ensemble des évolutions du PLU sont compatibles avec le PADD et précise la traduction réglementaire du PADD.*

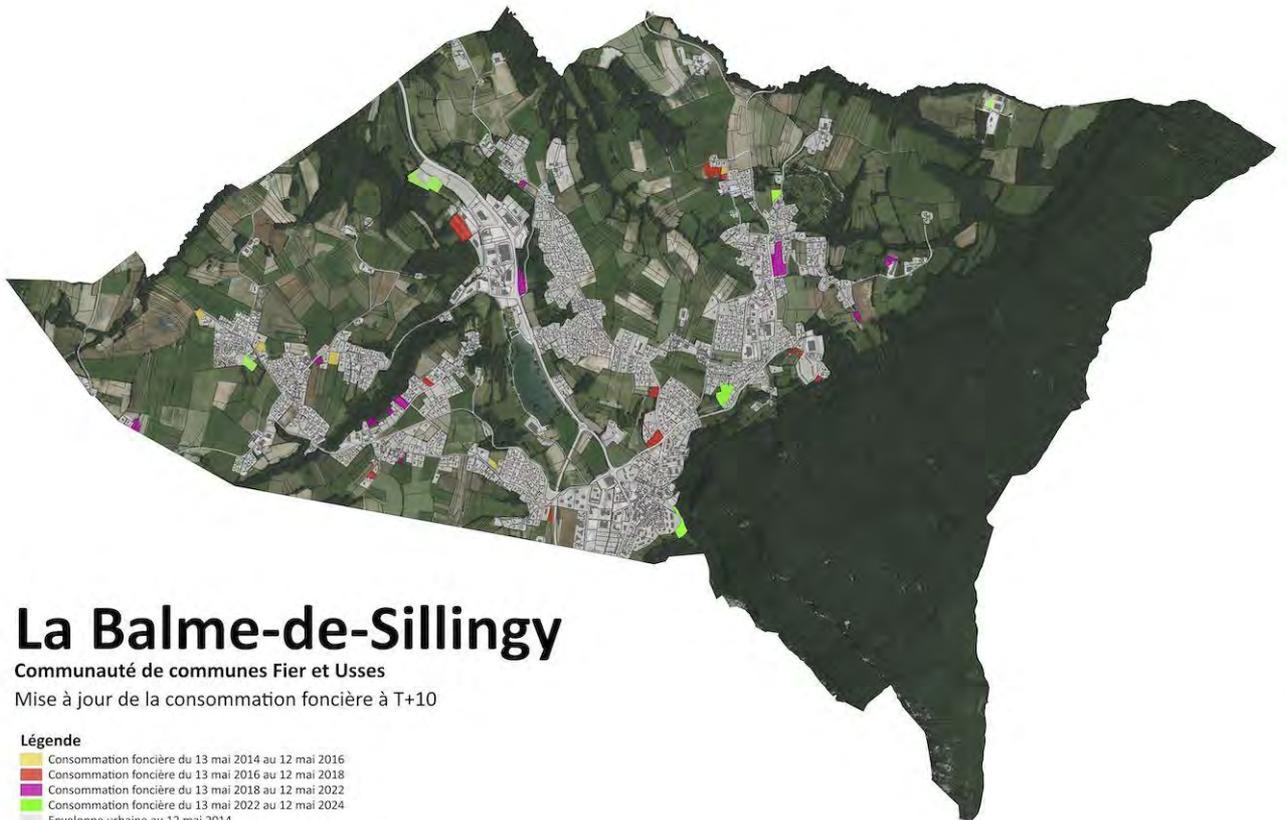
La présente Révision Allégée n°2 du PLU ne porte pas atteinte au PADD du PLU de la commune de LA BALME DE SILLINGY.

6. BILAN DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ET DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE

1. Bilan de l'application du SCoT

Depuis son opposabilité en février 2014, le syndicat du SCoT du bassin annecien effectue un suivi de la production de logements et de la consommation de foncier.

L'état des consommations a été arrêté au 12 mai 2024 au bilan des 10 ans d'application du SCoT. Le SCoT décompte les autorisations d'urbanisme délivrés. A ce jour certains projets autorisés n'ont pas encore été mis en chantier.

A. Consommation foncière**La Balme-de-Sillingy**

Communauté de communes Fier et Usse

Mise à jour de la consommation foncière à T+10

Légende

- Consommation foncière du 13 mai 2014 au 12 mai 2016
- Consommation foncière du 13 mai 2016 au 12 mai 2018
- Consommation foncière du 13 mai 2018 au 12 mai 2022
- Consommation foncière du 13 mai 2022 au 12 mai 2024
- Enveloppe urbaine au 12 mai 2014

	Surface (ha)	
ACTIVITES ECONOMIQUES	1,1	
AGRICULTURE	0,4	
EQUIPEMENT	2,1	9,7
LOGEMENT	7,6	
Total général	11,2	

	EQUIPEMENT	LOGEMENT	TOTAL
2014-2016	0,02	1,17	1,19
2016-2018		2,27	2,27
2018-2022	0,54	2,63	3,17
2022-2024	1,52	1,50	3,02
Total général	2,1	7,6	9,7

	Préconisations du SCOT	Consommation 2014-2024 - La Balme de Sillingy
Consommation foncière (ha) jusqu'en 2034	15,9	
Pour 10 ans	8	9,7
Dont Habitat		7,6
Dont Équipement		2,1

Le foncier consommé en extension de l'enveloppe urbaine de 2014 est de 11,2 hectares toutes vocations confondues.

Concernant l'habitat et les équipements, le foncier consommé en extension de l'enveloppe urbaine de la commune de la Balme de Sillingy en 2014 est de 9,7 hectares, pour 15,9 ha admis jusqu'en 2034 (31 ha pour le binôme La Balme de Sillingy/Sillingy). Au bilan de mi-période la commune de la Balme de Sillingy a consommé légèrement plus de foncier que prévu par le SCoT. Toutefois, 2,1 ha ont été consommés à des fins d'équipements (extension du cimetière, déchetterie, parking relais) ; cette consommation ne se répétera pas sur la prochaine décennie. Ainsi, la consommation pour l'habitat est de 7,6 ha, ce qui est cohérent avec les objectifs du SCoT.

On constate un ralentissement de la consommation en extension de l'enveloppe urbaine à vocation d'habitat depuis la période 2016-2018. En effet, les derniers projets importants ont été réalisés en renouvellement urbain au cœur du chef-lieu.

B. Production de logements

Le nombre de logements produits **depuis mai 2014 jusqu'à mi 2024 est de 644 logements** pour 794 autorisés jusqu'en 2034. En linéaire, cette production est forte par rapport au cadre du SCOT.

	Nb logts
2014-2016	82
2016-2018	173
2018-2020	341
2020-2022	14
2022-2024	34
Total général	644

Mais elle appelle plusieurs observations :

1 / Ralentissement de la production de logements depuis 2020 :

Le nombre de logements autorisés diminuent fortement depuis 2020. La période mai 2018-mai 2020 a été marquée par plusieurs opérations de logements collectifs.

Mais depuis juin 2020 et jusqu'en mai 2024, soit en 4 ans, le nombre de logements délivrés a chuté à seulement 48 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 644 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 644 logements produits, environ 75% 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.

2. Bilan vis-à-vis de la trajectoire ZAN

Cette analyse a été réalisée par le Services de l'État de Haute Savoie avec une analyse sur la période 2011-2020 qui sert de référence et une analyse sur la période 2021-2023

A. Période 2011- été 2021



L'OCS74 identifie une consommation de **15,3 ha entre 2011 et l'été 2021**.

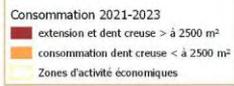
B. Eté 2021-fin 2023



La Balme-de-Sillingy

Consommation 2021 --> 2023

OCS 74 (*) : 0.6 ha



Comparaison données OCS DDT (15.34 ha)
2011-2021 (50%)



2021-2023 --> 0.6 ha (7.82 % de la surface théorique)

Comparaison données fichiers fonciers (19.92 ha)
2011-2021 (50%)



2021-2023 --> 3.76 ha (37.72 % de la surface théorique)

Les 2 histogrammes des consommations 2011-2021 représentent l'hypothèse d'une consommation globale divisée par 2.
Ces comparaisons brutes ne prennent pas en compte l'affectation éventuelle de tout ou partie de la consommation 2021-2023 à une échelle supra-communale.
Par ailleurs, notons que les données OCS74 intègrent l'ensemble des projets consommant de l'espace NAF entre 2021-2023 dans les données 2021-2023, alors que les fichiers fonciers intégreront une partie de cette consommation de manière différée d'ici 2031.

(*) Espaces consommés depuis l'été 2021 hors dents creuses < à 2500 m² (les objets en rouge sur la carte)
Sources : OCS74, DDT (50) (MARS 2023)
Mise à jour le 13 juin 2024

Direction départementale des territoires de Haute-Savoie



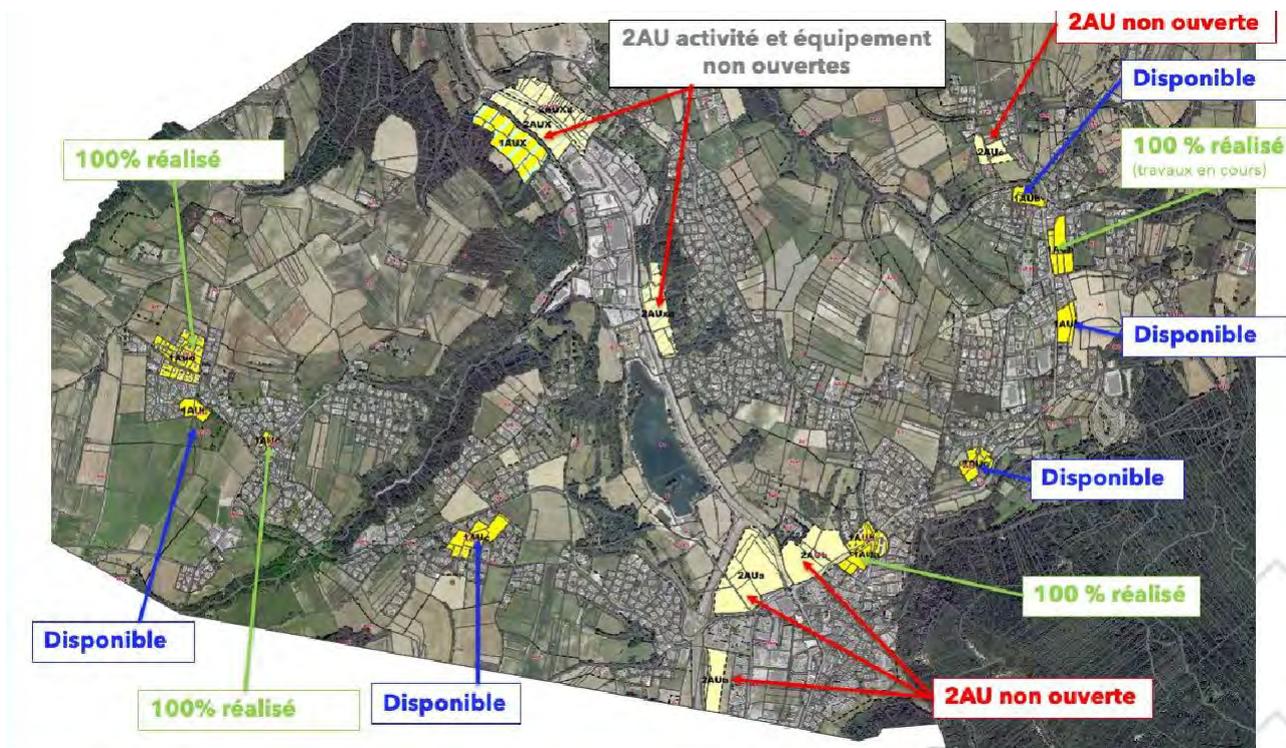
Depuis l'été 2021 jusqu'à fin 2023, ce sont **0,6 ha d'ENAF** qui ont été consommés à l'échelle de la commune. La consommation d'ENAF est donc faible depuis 2021.

7. CAPACITES D'URBANISATION INEXPLOITEES DANS LES ZONES URBANISEES

Sur la base du PLU approuvé en 2014, certaines zones à urbaniser sont d'ores et déjà urbanisées.

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.



Analyse des zones AU du PLU en vigueur

Afin de conforter le chef-lieu, centralité principale accueillant la plus grande partie des équipements, et secteur qui sera prioritairement desservi par un bus à haut niveau de service (travaux en cours) 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.

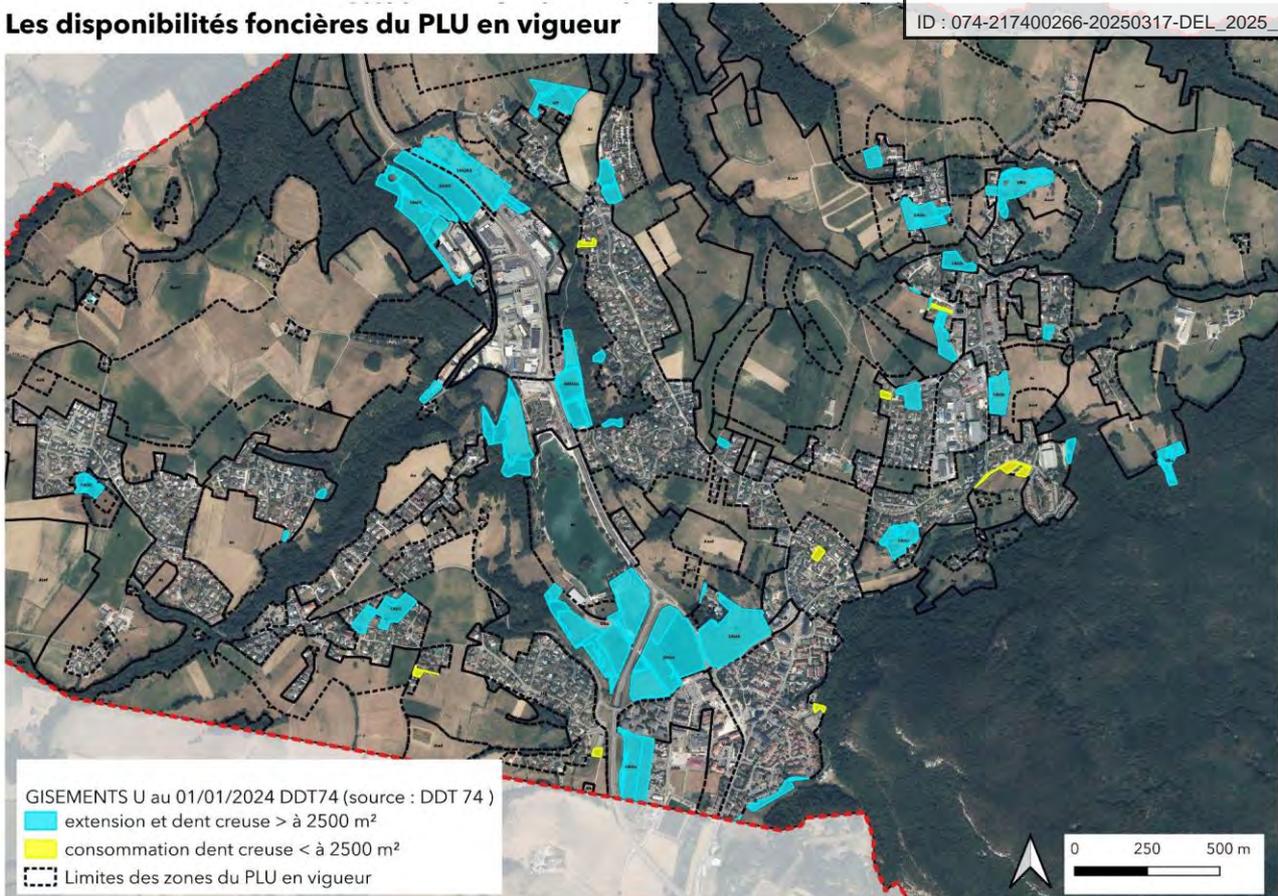
Les Services de l'État en Haute Savoie ont établi une carte mettant en évidence les gisements foncières disponibles dans le PLU en vigueur avec une distinction entre les gisements qui induiront une consommation d'espace naturel agricole et forestier et les dents creuses sans incidence sur la consommation ENAF.

La carte ci-dessous établie à partir des données de la DDT74 montre les gisements en dents creuses (jaune) et les gisements consommant des ENAF, toutes vocations confondues. Les surfaces disponibles s'élèvent à 0,88 ha en dents creuses (uniquement à vocation d'habitat car en zone UA/UB/UC) et 41,41 ha consommant des ENAF. Dans cette surface importante, certains gisements sont à vocation d'équipements ou d'activités. Si on ne retient que les gisements à vocation d'habitat, le PLU en vigueur dégage 17,33 ha de foncier libres dont l'urbanisation induira une consommation d'ENAF.

Dans cette dernière surface, il faut distinguer :

- 3,44 ha disponible en zones U d'habitat
- 3,67 ha en zone 1AU, toutes situées dans les hameaux et écarts
- 10,22 ha en zone 2AU, non ouvertes à l'urbanisation

Les disponibilités foncières du PLU en vigueur



GISEMENTS U au 01/01/2024 DDT74 (source : DDT 74)
 ■ extension et dent creuse > à 2500 m²
 ■ consommation dent creuse < à 2500 m²
 - - - Limites des zones du PLU en vigueur

ENAF	41,41	ENAF	17,33	
UA	0,40	UA	0,40	3,44
UAa	0,09	UAa	0,09	
UB	0,60	UB	0,60	
UC	2,35	UC	2,35	
Ue	0,07	Ue		
UEa	5,49	UEa		
UEb	2,58	UEb		
UEs	0,60	UEs		
UF	0,02	UF		
UT	4,89	UT		
UX	0,70	UX		
1AUb	1,27	1AUb	1,27	3,67
1AUc	2,40	1AUc	2,40	
1AUX	2,89	1AUX		
2AUa	6,28	2AUa	6,28	10,22
2AUb	3,05	2AUb	3,05	
2AUc	0,89	2AUc	0,89	
2AUX	2,16	2AUX		
2AUxa	1,99	2AUxa		
2AUXd	2,70	2AUXd		
DENTS CREUSES	0,88	DENTS CREUSES	0,88	
UA	0,07	UA	0,07	0,88
UB	0,07	UB	0,07	
UC	0,74	UC	0,74	
Total général	42,28	Total général	18,21	

Ainsi avec 0,88 ha en dents creuses et 3,44 ha disponibles en ENAF, soit 4,32 ha au total, il n'y a pas les gisements foncières suffisants en zone U pour réaliser les logements prévus par le PLH et le SCoT.

8. JUSTIFICATION D'URBANISATION DU PROJETS AU COMMUNAUX – PROGRAMMATION

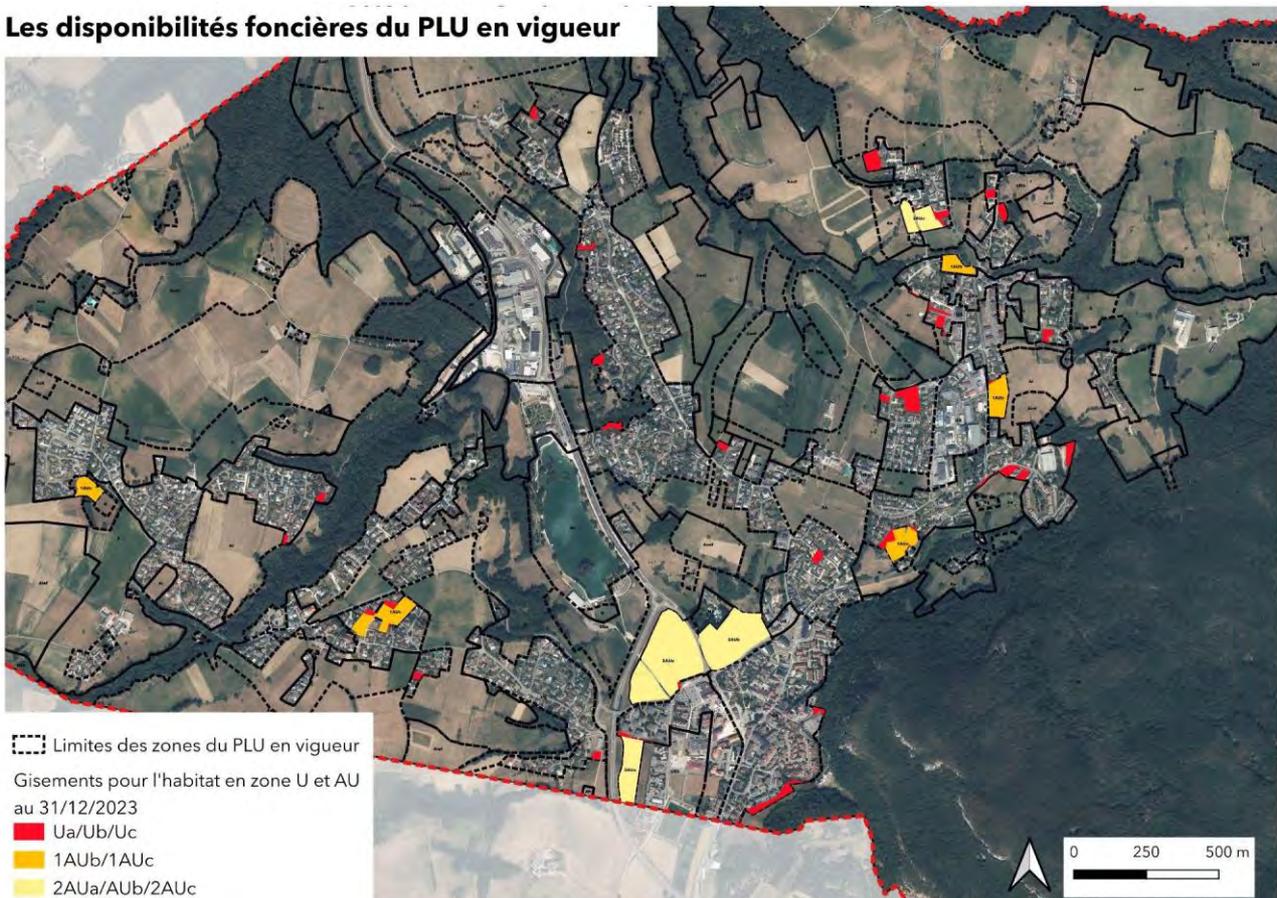
La commune de La Balme de Sillingy constitue un binôme avec la commune de Sillingy, et sont considérée comme commune de rang B au SCoT actuellement en vigueur. Dans le projet de ScoT en cours de révision, les communes de La Balme de Sillingy et Sillingy forment un pluri-pôle « pôle relais ».

Ce niveau dans l'armature territoriale leur confère la responsabilité de participer à la production de logements du Bassin Annécien, tout en prenant en compte les objectifs de modération de la consommation d'espaces, d'autant que les deux communes ont connu un fort étalement urbain depuis 40 ans.

Aujourd'hui, le PLU en vigueur sur la commune de La Balme de Sillingy offre encore quelques disponibilités en zone UA/UB/UC mais la plupart de ces disponibilités se trouvent dans les hameaux. De plus ces gisements sont diffus et de faibles surfaces. Ils ne peuvent répondre efficacement au besoin de production de logements.

De la même manière, les gisements en zone 1AU sont plus importants en surfaces car ils représentent 3,7 ha mais les 1AU concernées se situent dans les hameaux d'Avully et de Vincy qui disposent de groupes scolaires mais également aux Morzies qui est un hameau très éloigné ou à la Mandrena qui se trouve entre Vincy et le chef-lieu.

Les disponibilités foncières du PLU en vigueur



Or, les équipements, commerces et services de la commune se situent au chef-lieu (hormis les groupes scolaires, qui sont au chef-lieu mais aussi à Avully et Vincy). Une ligne de bus à haut niveau de service est en cours de constructions pour relier le bassin annécien ; cette ligne desservira le chef-lieu de La Balme de Sillingy.

Ainsi il est véritablement judicieux de renforcer la production de logements au chef-lieu.

Actuellement le chef-lieu comporte 3 grandes zones 2AU destinées à l'urbanisation :

- 2AUa entre Déviation et Chef-lieu – secteur Déviation (côté ouest de la RD1508)
- 2AUb entre Déviation et Chef-lieu - secteur Chrisandière (côté est de la RD1508)
- 2AUa des Grandes Raisses

Les 2 zones 2AUa et 2AUb dénommée Entre Déviation et Chef-lieu se situent en entrée Nord du chef lieu, entre le lac et la zone agglomérée. L'urbanisation de ce secteur aura un fort impact paysager car il déplacera l'entrée de la commune.

Le secteur 2AUa des Grandes Raisses se situe également entre la déviation et le chef-lieu mais il se trouve en continuité de l'urbanisation du chef-lieu. L'urbanisation de ce secteur constitue une densification du chef-lieu, limitant l'étalement urbain.

L'impact paysager sera moindre dans la mesure où il ne s'agit pas d'une entrée du centre bourg et que l'urbanisation du secteur induit une nouvelle épaisseur d'urbanisation sur un fond déjà urbanisé.

Ainsi, afin de rendre le PLU plus compatible avec le SCoT au regard des surfaces constructibles et de la nécessité de conforter prioritairement le chef-lieu, la commune prévoit de mettre en place une « contrepartie » à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa des Grandes Raisses. Il s'agit de reclasser les zones à urbaniser les plus éloignées en zone A ou N et de reporter à plus longue échéance la zone 1AUb de Galetaz qui se situe à Vincy.

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 2,07 ha. Cette zone résulte du classement en 1AUf de :

- 1,35 ha de zone 2AUa
- 0,37 ha de zone UEb
- 0,30 ha de zone N
- 0,05 ha de zone UAa

BILAN

Déblocage ; 2,07 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

Ainsi 1,5 ha de terrains constructibles vont être restitués à long terme aux zones Agricoles et Naturelles, pérennisant ainsi des ENAF.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUa des Grandes Raisses va permettre de réaliser un programme mixte entre habitat et service avec pour objectifs d'accueillir :

- **Des logements libres**
- **Des logements sociaux**
- **Des équipements publics ou d'intérêt collectifs** et/ou des **services à la personne** (crèche, professions médicales, résidence pour personnes âgées, etc...)

La commune prévoit la création d'environ 120 logements dont au moins 50 % de logements dits sociaux (logements locatifs sociaux, accession aidée, BRS, logements adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap).

Une telle diversité des fonctions est attendue au chef-lieu, ce qui justifie de cette ouverture à l'urbanisation.

9. AMENDEMENT DUPONT

L'article L111-6 du Code de l'Urbanisme indique :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

⇒ La déviation de la Balme de Sillingy est donc concernée par cette restriction.

Article L111-7 du Code de l'Urbanisme :

L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- 4° Aux réseaux d'intérêt public ;*
- 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8 du Code de l'Urbanisme :

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.

Le présent chapitre a pour but de décliner l'étude requise au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme.

1. [Prise en compte des nuisances](#)

A. Alimentation en eau potable

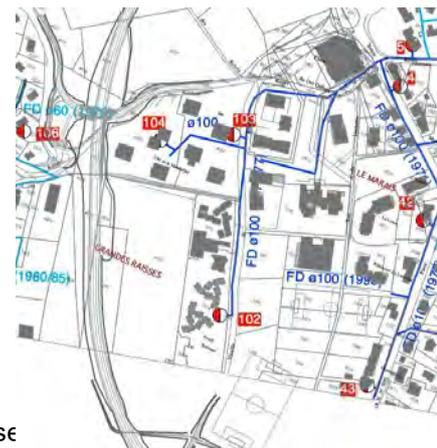
La compétence en matière de gestion de l'AEP a été transférée à la communauté de communes Fier et Usse. Elle s'occupe de la gestion des réseaux et des moyens de production :

- La production et la distribution de l'eau.
- L'entretien des ouvrages de production et de distribution.

Le secteur des Grandes Raisses pourra se raccorder au réseau d'eau potable qui se trouve sous la route de Vivelle. Il s'agit d'une canalisation $\varnothing 100$ mm.

Les réseaux sous le domaine public sont suffisants pour desservir l'opération

Concernant le bilan ressource/besoin : se référer au rapport de prése



Prise en compte dans le projet :

Le règlement impose de :

- Raccorder les constructions futures au réseau public d'alimentation en eau potable.

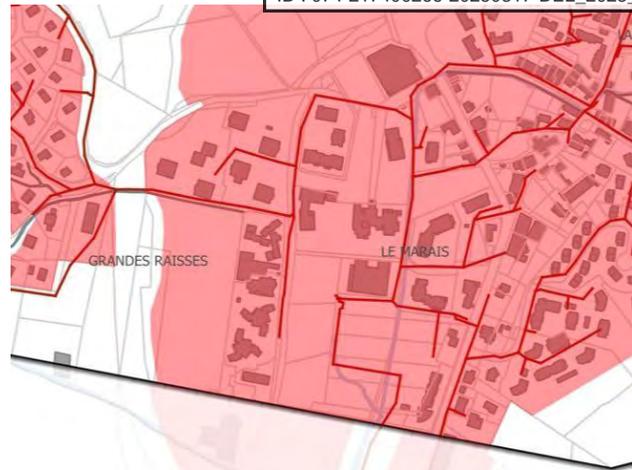
B. Eaux usées

La communauté de communes de Fier et Usse a délégué la compétence assainissement de son territoire au SILA (Syndicat Intercommunal du Lac d'Annecy). Il a actuellement pour compétences :

- L'assainissement des eaux
- La gestion des milieux aquatiques
- Le traitement et la valorisation des déchets

Le secteur des Grandes Raisses se situe dans la zone d'assainissement collectif (Source : SDA 2019, SILA).

Le secteur des Grandes Raisses est desservi en limite Nord par une canalisation de diamètre 200 mm. Le secteur pourra donc être facilement desservi par le réseau de collecte des eaux usées



Collecteurs des eaux usées existants

- Refoulement
- Eaux usées
- Unitaire
- Zonage d'assainissement collectif des eaux usées

Concernant la capacité de l'unité de dépollution : se référer au rapport de présentation – tome 2.

Prise en compte dans le projet :

Le règlement impose de :

- Raccorder les constructions futures au réseau de collecte des eaux usées.

C. Eaux pluviales

Il existe un Schéma Directeur des Eaux Pluviales établi à l'échelle de la CCFU par le SILA et validé par le SILA en 2019.

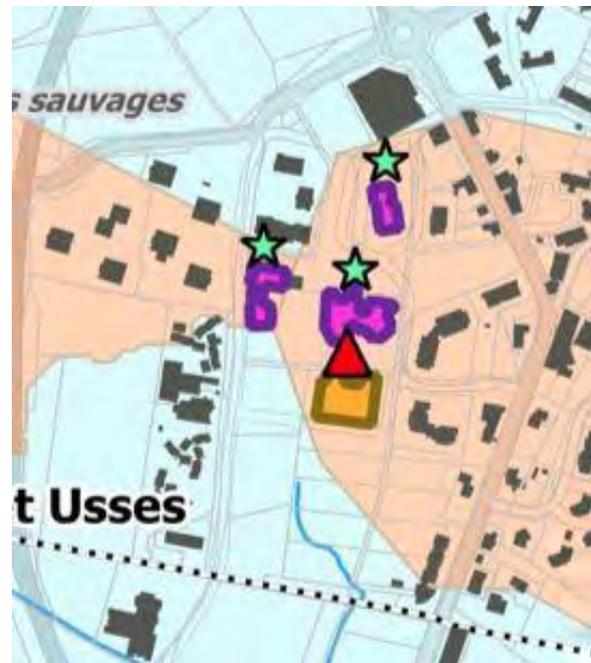
Le projet devra prévoir une gestion à l'échelle de l'opération selon règlement « Eaux pluviales » du SILA. Notamment les ouvrages de gestion des eaux pluviales devront être dimensionnés pour gérer une période de retour de 20 ans.

Règles de période de retour minimale à assurer :

- 20 ans
- 50 ans

Enjeu particulier justifiant une règle renforcée en amont :

-  Camping
-  Etablissement participant à la gestion de crise
-  Etablissement accueillant un public particulièrement sensible
-  Poste de transformation électrique



Extrait SDEP - 2019

Règles de débit de rejet max autorisé :

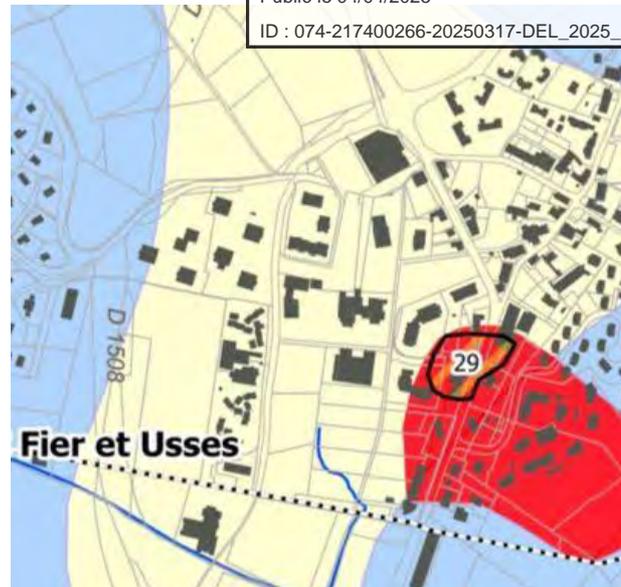
- "Zéro rejet"
- 5 l/s/ha
- 7 l/s/ha
- 13 l/s/ha

Inondations constatées justifiant d'une restriction du débit de fuite en amont : (pour plus de détails se référer au tableau annexé)

- Désordre linéaire
- Désordre surfacique
- Désordre ponctuel

Le débit de fuite des ouvrages de rétention sera de 7 l/s/ha maximum.

Ces règles sont retranscrite dans le règlement du PLU et les annexes sanitaires.



Extrait SDEP - 2019

Prise en compte dans le projet :

L'OAP retient notamment les prescriptions suivantes :

- Noues paysagères dans l'opération
- Obligation de réaliser des stationnements en matériaux perméables

Le règlement impose de :

- Respecter le schéma de gestion des eaux pluviales nouvellement approuvé avec le Syndicat Intercommunal du Lac d'Annecy (SILA).

D. Déchets

La collecte des déchets est une compétence CCFU ; la collecte s'effectue en point d'apport volontaire. 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.

Prise en compte dans le projet :

L'OAP retient notamment les prescriptions suivantes :

- Obligation de réaliser un ou plusieurs points d'apport volontaire
- Obligation de réaliser un ou plusieurs points de compostage, au cœur de l'opération et dissocié(s) des points d'apport volontaire.
- Le nombre de point devra être étudié avec les services compétents de l'intercommunalité. Il est exigé :

Le règlement impose :

- Que toute opération d'aménagement d'ensemble soit dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.
- De se référer au règlement du service gestionnaire.

E. Bruit

La RD1508, qui constitue une déviation du chef-lieu et borde le secteur des Grandes Raisses à l'Ouest est une infrastructure classée bruyante en catégorie 3 ; elle impacte ses abords jusqu'à 100m.

Prise en compte dans le projet :

L'OAP demande de :

- Réfléchir à l'orientation des constructions pour limiter réverbération du bruit et nuisances sonores
- Préserver le dispositif anti-bruit existant le long de la déviation et prévoir la prolongation du merlon paysager au droit du projet

Le règlement impose :

- De respecter les prescriptions d'isolement acoustique définies par les arrêtés préfectoraux



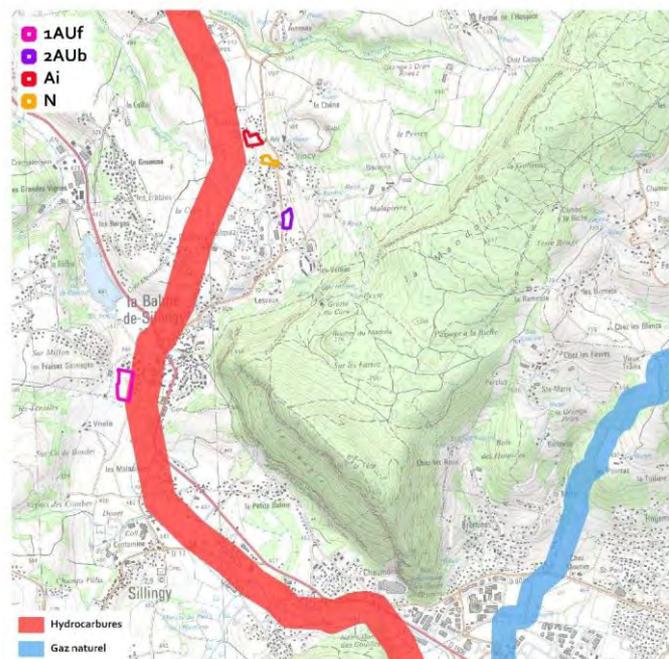
F. Pipeline

Le secteur est affecté par la présence d'une canalisation de transport d'hydrocarbure.

Le secteur des Grandes Raisses est en partie impacté par la zone de danger lié à la canalisation d'hydrocarbures. Le projet devra prendre des dispositions pour protéger la population exposée dans le secteur.

Prise en compte dans le projet :

L'OAP rappelle l'obligation de tenir informer l'exploitant de la canalisation le plus en amont possible de tout projet situé dans les zones de danger.



Le règlement impose :

- D'informer l'exploitant d le plus en amont possible de tout projet
- Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel.
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie sont interdits.
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

2. Sécurité

Concernant la sécurité des accès, le projet se trouvant en bordure d'une déviation, aucun accès sur la déviation n'est possible.

Le secteur se trouvera en 2nde épaisseur d'urbanisation, à l'arrière des foyers de l'AAPEI EPANOÛ . Il sera desservi par la route de Vivelle à l'est du secteur. L'accès se fera au nord du secteur par un accès existant sur la route de Vivelle. Cet accès se situe entre le foyer EPANOÛ et l'ensemble de logements collectifs.

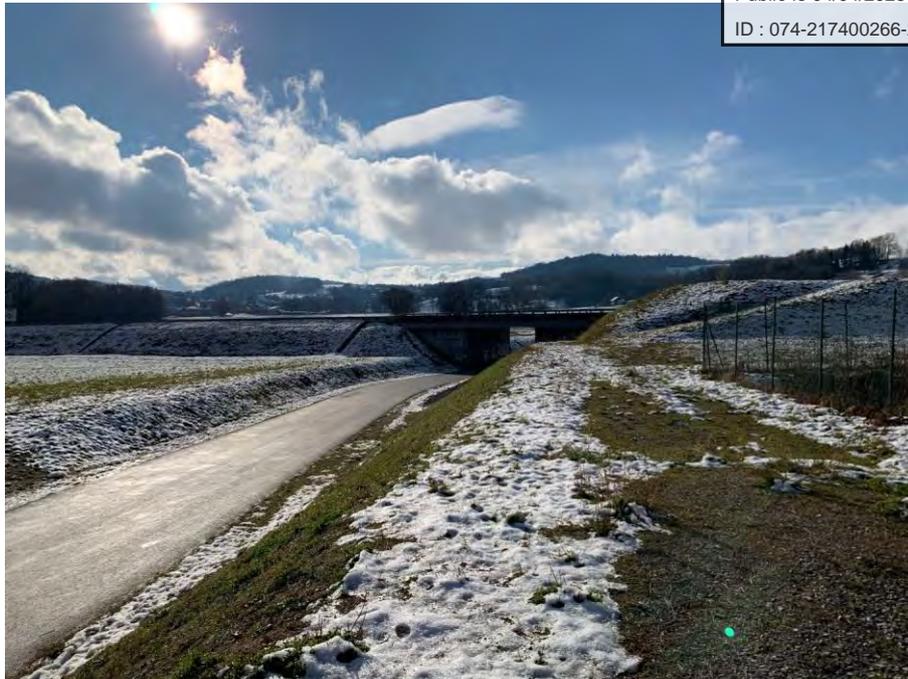
Prise en compte dans le projet :

L'OAP retient notamment les prescriptions suivantes :

- La **desserte de l'opération s'effectuera par le Nord**, par l'accès existant au tènement. Ce dernier fera l'objet d'un élargissement.
- **Les accès aux garages en sous-sols** seront prévus au plus près de la voie de desserte interne pour éviter de faire pénétrer les voitures dans l'opération.



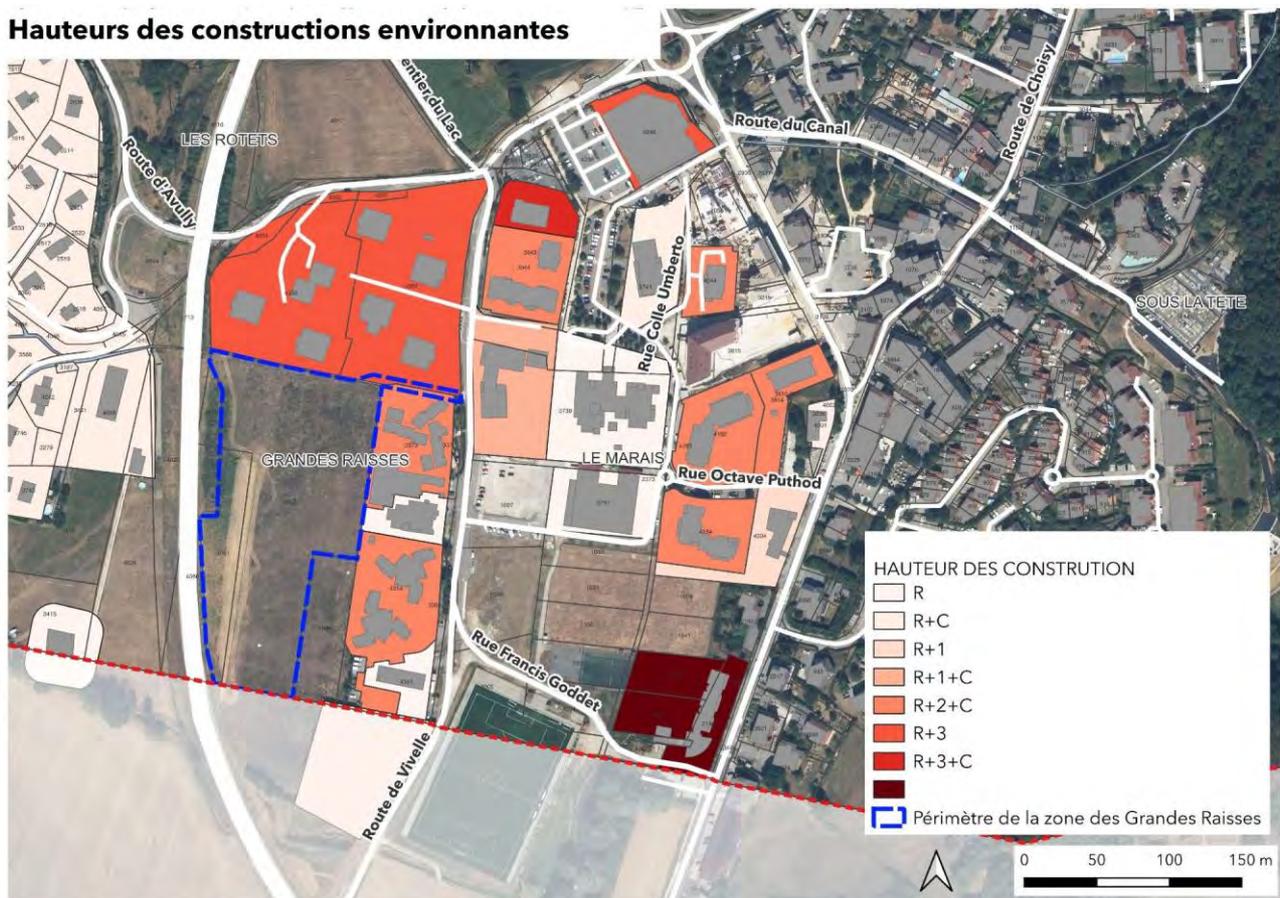
Accès à la zone des Grandes Raisses en partie Nord du secteur



Pas de possibilité de bouclage par le Sud : présence d'un bassin de rétention et d'un dénivelé sur le territoire de la commune de Sillingy

3. [Qualité architecturale](#)

Hauteurs des constructions environnantes



Le secteur s'insère dans un environnement bâti dominé par les immeubles collectifs.

Au nord de la zone des Grandes Raisses, sont implantés 7 plots de logements collectifs en R+3, datant des années 1980. Il s'agit de logements sociaux.

A l'est, les constructions sont légèrement moins hautes avec une majorité de constructions limitées en rez-de-chaussée. Ce sont les constructions des foyers de l'AAPEI EPANOU, des foyers pour adultes handicapés.

A l'ouest, au-delà de la déviation, un secteur pavillonnaire dominé par les maisons en R+1 est installé. Ce quartier est séparé de la zone des Grandes Raisses par la déviation et une zone agricole, ainsi il n'y a pas de covisibilité.

Depuis la déviation, en se plaçant au sud de la zone, on aperçoit les immeubles collectifs en R+3.

Le projet devra donc présenter des volumes cohérents par rapport à ces immeubles.



Les immeubles de logements sociaux situés au nord de la zone présentent une hauteur de R+3.

Le projet des Grandes Raisses devra respecter ces volumétries.



Le foyer de vie des iris, situé à l'Est de la zone des Grandes Raisses présente une hauteur R+1+C, avec un rez-de-chaussée surélevé.



Dans l'ensemble immobilier des foyers, il existe quelques constructions présentant seulement un rez-de-chaussée.



Certaines constructions de l'ensemble de l'AAPEI EPANOU montent à R+2+C. Il existe donc un épannelage assez varié dans les constructions proches du secteur des Grandes Raisses.



Au-delà de la déviation, en arrière-plan, le quartier pavillonnaire des Rotets accueille des maisons individuelles en R+1 essentiellement.



⇒ Le projet à développer sur le secteur des Grandes Raisses devra respecter les volumes bâtis environnants.

Prise en compte dans le projet :

L'OAP retient notamment les prescriptions suivantes :

- Constructions de hauteur maximum R+2+C ou A, avec 11 m à l'Est pour permettre une meilleure intégration vis à vis des constructions situées à l'Est
- Obligation de fragmentation des barres d'immeubles et de limiter la longueur des linéaires de façade par le respect de la coulée verte (longueur de façades maximum : 25 mètres). Cette longueur pourra être revue en cas de projet de résidence seniors à condition que l'aspect architectural soit travaillé et que la façade puisse avoir des percées afin de ne pas constituer un seul bloc

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
- De varier les volumes (longueur de façade {longueur de façades maximum : 25 mètres} et épaisseur des bâtiments), les reculs entre bâtiments, les hauteurs de bâtiments et de pignons
- Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.
- Les constructions devront être conçues et implantées de manière à assurer l'insertion paysagère et architecturale de ces dernières.
- Les constructions devront être équipées d'ascenseur. Chaque logement devra disposer de balcons ou terrasse ou espace privatif extérieur (Les surfaces des jouissances privatives des espaces extérieurs devront être limitées afin de laisser plus de places aux espaces communs.)
- Il sera prévu une cave par logement (hors résidence seniors).

Le règlement reprend les prescriptions de la zone UA en ajoutant une souplesse concernant les toitures terrasses qui pourront couvrir jusqu'à 50% de la surface totale de toiture (vue en plan masse).

4. Qualité de l'urbanisme

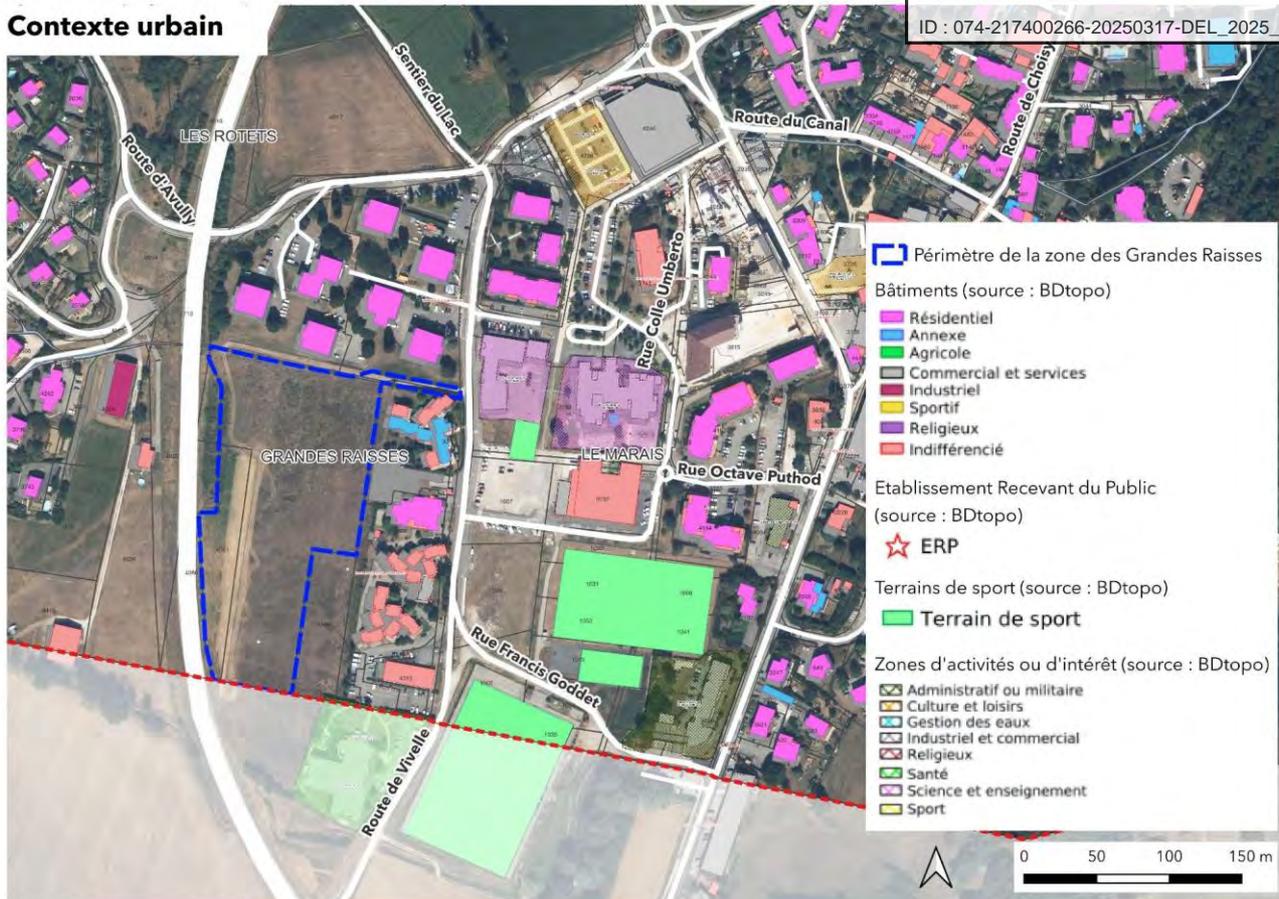
Le secteur des Grandes Raisses se situe dans un contexte à dominante d'habitat. Toutefois les foyers de l'AAPEI EPANOU, bien que ce soient des équipements paramédicaux, présente une configuration d'immeubles collectifs.

A l'est de la route de Vivelles, à une centaine de mètre du secteur des Grandes Raisses, s'installe un ensemble important d'équipement communaux avec le groupe scolaire du Marais, les terrains de foot, la salle polyvalente.

Enfin en direction de la route de Paris, plus à l'Est, les commerces et autres services prennent place.

Le nouveau quartier des Grandes Raisses doit donc s'intégrer tant en matière d'architecture que de fonctions urbaines. Le secteur pourra accueillir des équipements ou des services, comme une résidence seniors ou un accueil pour la petite enfance.

Du fait de cette mixité des fonctions recherchée, la desserte en mode doux/mode actifs du secteur est primordiale.

Contexte urbain**Prise en compte dans le projet :**

L'OAP retient les principes suivants

- Pour respecter le SCoT et conforter le centre bourg, une densité forte est attendue : Environ 120 logements pour une densité de l'ordre de 60 logt/ha
- Obligation de mixité de fonction dans l'opération : On y trouvera des logements et des services à la personne (crèche, professions médicales, etc...)
- Gérer les accès : un seul accès possible depuis le nord de la zone. Un accord a été conclu avec le bailleur social responsable de l'opération située immédiatement au Nord du secteur.
- Respecter un recul vis-à-vis de la déviation qui est fixé à 30 m de l'axe de déviation, pour conserver une distance suffisante vis-à-vis de la circulation.
- Prévoir des maillages doux, notamment :
 - o Au nord du secteur
 - o **À travers les constructions existantes. La réalisation à court terme des connexions n'est pas garanti dans la mesure où ces constructions sont pour partie des foyers d'accueil de personnes handicapées et que les nécessités de fonctionnement de ce type d'établissement suppose de ne pas laisser une libre circulation du public. Toutefois des maillages doivent être prévus dans l'hypothèse d'un changement d'usage des foyers. De plus, il est envisagé d'affecter une partie des logements aidés de l'opération pour certains adultes handicapés autonomes (discussion en cours).**
 - o Il est préconisé d'avoir recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.
 - o Les locaux vélos seront facilement accessibles, c'est-à-dire de plain-pied ou en sous-sol avec rampe, ou bien en extérieur. Ces locaux seront clos, couverts, sécurisés, et répartis proportionnellement avec le nombre de logements par bâtiment.
- Le projet sera exigeant en matière de gestion de stationnement :
 - o Le projet prévoira des stationnements regroupés le long de la voirie pour dégager des espaces sans voitures à l'intérieur de l'opération.
 - o Les places de stationnement en surface seront plantées d'arbres de hautes tiges.

- De plus, il sera prévu, qu'au moins 50% des places de stationnement réalisées en sous-sol (hors logements adaptés) et/ou sous le merlon afin de limiter l'emprise du sous-sol sous les espaces verts.
- Les accès aux garages en sous-sols seront prévus au plus près de la voie de desserte interne pour éviter de faire pénétrer les voitures dans l'opération.
- Pour les logements adaptés le nombre de places de stationnement dépendra des besoins de la population concernée.
- Conformément au règlement, l'opération doit prévoir des aires de jeux pour enfants. Ces aires doivent être accessibles au public, équipées de plusieurs jeux, présenter des aménagements qualitatifs et arborés. Du fait de la taille de l'opération, il convient d'affecter environ 500 m² de tènement à des aires de jeux.

Le règlement impose :

- La création de l'ER24 acte l'accès au secteur des Grandes Raisses par le Nord de la zone, en utilisant une partie du foncier des logements sociaux.

5. Paysage

Depuis l'extrémité sud de la zone, sur la commune de Sillingy, il est possible de percevoir les immeubles collectifs de logements sociaux situés au nord des Grandes Raisses.

L'urbanisation du secteur va décaler le front bâti perçu.



Depuis le sud de la déviation, le secteur semble être plus visible. Toutefois cette perception est à nuancer ; en effet la photo ci-contre est une photo de google streetview, l'image est donc prise depuis le toit d'un véhicule. Un automobiliste aura une perception moins large du secteur.

Néanmoins, les perceptions sur le secteur depuis le sud de la déviation sont évidentes et le projet devra tenir compte de cette sensibilité dans le parti d'aménagement, notamment en respectant le liste de hauteur à R+2+C.



Source : google street view

Depuis la déviation, en arrivant par le Nord, le secteur n'est pas visible du fait du mur de soutènement, qui est prolongé par un merlon. L'automobiliste ne perçoit pas le secteur.



Depuis le nord, en se dirigeant vers le sud, le secteur est de plus en plus perceptible au fur et à mesure que le merlon s'abaisse.

On voit en arrière-plan les constructions des foyers de l'AAPEI EPANOU.



Le projet devra donc :

- Prévoir un traitement paysager du recul vis-à-vis de la déviation, pour éviter un effet de mur bâti et pour améliorer la qualité de vie des habitants du futur quartier
- **Traiter la perception de l'opération depuis la déviation : poursuivre le merlon et lui affecter un traitement paysager.**
- Gérer **l'intégration** des hauteurs de construction et le lien avec les secteurs pavillonnaires de **l'autre** côté de la route.



Prise en compte dans le projet :

L'OAP retient les principes suivants

- Les constructions devront être implantées de manière à limiter les vis à vis et à proposer un bon ensoleillement de l'ensemble des logements.
- Conserver un recul paysager, non construit, de 30 m par rapport à l'axe de la déviation. Ce recul peut accueillir la voie de desserte et des stationnements.
- Respecter un recul de 5 m entre la future voie de desserte et les bâtiments.
- Prolonger le merlon existant en partie Nord de l'opération. Il devra faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations (arbres et arbustes) et pourra accueillir des places de stationnements.
- Créer une coulée verte centrale, qui sera gérée comme un espace ouvert au public. Cette coulée verte sera le support de modes doux. Cet espace doit permettre de lier les différents secteurs de l'opération et assurer des aménagements urbains qualitatifs.
- La largeur de la coulée verte sera supérieure ou égale à la hauteur des bâtiments au droit de la coulée verte, sans être inférieure à 10m ($L > \text{ou} = H$).
- Les coulées transversales feront 5m minimum de largeur et seront des espaces ouverts au public.
- Le secteur d'équipements et services disposera d'espaces verts, aménagés, paysager et plantés d'arbres & arbustes.
- Le projet devra être vigilant quant à la qualité des aménagements des espaces verts et de la coulée verte : Obligation d'arbres à haute et moyenne tige et de pleine terre (sauf sur liaison ponctuelle du sous-sol où un minimum de 60 cm de terre végétale sera tout de même exigé).

Le règlement impose :

- Un recul de 30 m par rapport à l'axe de la déviation

10. ÉVOLUTIONS APPORTÉES AU PLU DANS LE CADRE DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°2

Le projet concerne donc une surface de 2,07 ha sur le territoire de la Balme

Le programme prévoit :

- Des logements libres
- Des logements sociaux
- **Des équipements publics ou d'intérêt collectifs** et/ou des services à la personne (crèche, professions médicales, résidence pour personnes âgées, etc...)

Le projet prévoit la création d'environ 120 logements dont au moins 50 % de logements dits sociaux (logements locatifs sociaux, accession aidée, BRS, logements adaptés pour les personnes âgées et/ou en situation de handicap)

La révision allégée n°2 du PLU a pour effet de modifier les pièces suivantes :

- Règlement graphique
- Règlement écrit
- Orientations d'aménagement
- Cahier des emplacements réservés

Le présent additif au rapport de présentation complète le rapport de présentation initial du PLU.

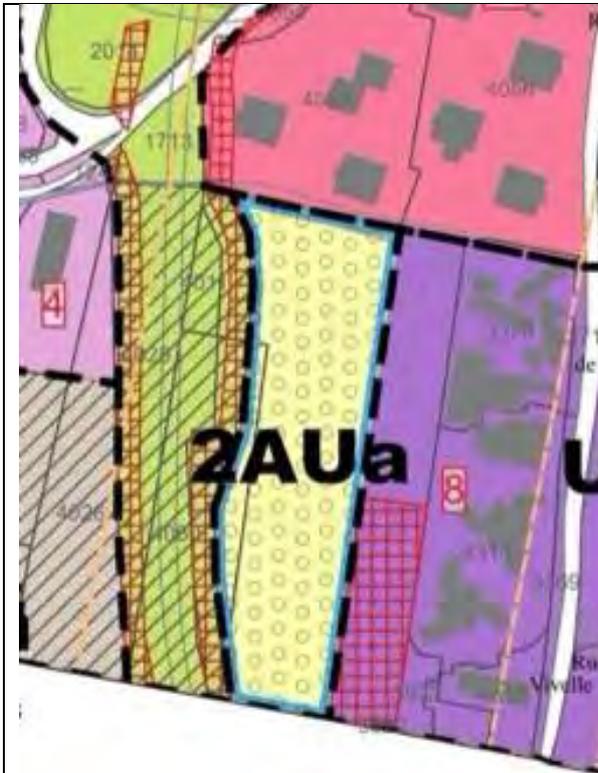
1. Modifications apportées au règlement graphique

A. Évolution du secteur des Grandes Raisses

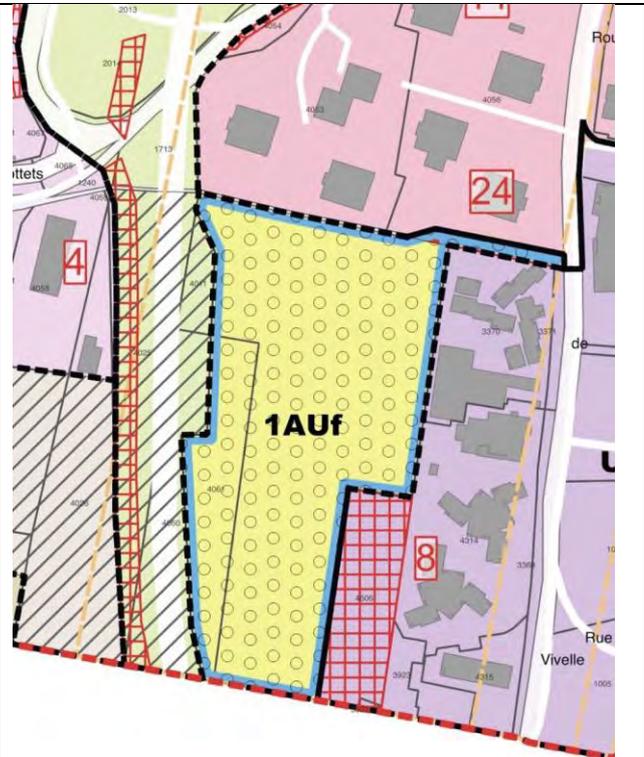
Dans le secteur des Grandes Raisses, les évolutions apportées au PLU sont les suivantes :

- **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 et une infime partie de la zone UAa
 - L'ensemble de la zone 2AUa doit être classé dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ; pour cela, il est possible d'envisager une zone U ou une zone 1AU. La collectivité souhaitant une opération d'aménagement d'ensemble avec orientation d'aménagement ; le recours à une zone 1AU est plus adaptée.
 - Dans la mesure où il est attendu des logements collectifs, avec une densité assez forte, il est opportun de renvoyer aux règles de la zone Ua ; toutefois du fait de la taille importante de l'opération et de la nécessité d'intégrer des dispositions spécifiques au secteur en réponse aux enjeux du site et à l'amendement Dupont, un secteur 1AUf est créé en lieu et place de la zone 2AUa.
 - Cette nouvelle zone 1AUf s'étend également sur la partie de la zone UE qui n'est pas urbanisée et qui n'est pas couverte par l'emplacement réservé n°8.
 - L'ER4 étant supprimé au droit de la zone 2AU car il est devenu inutile, l'emprise de cet emplacement réservé peut être affecté à la zone 1AUf pour permettre un aménagement cohérent du site et éviter un délaissé entre zone d'urbanisation et emprise de la déviation.
 - Enfin la zone 1AUf est définie sur une petite partie de la zone UA au nord afin de permettre la desserte de l'opération. Cette encoche en zone UA sera couverte par un emplacement réservé.
- **Adaptation de la trame OAP** sur le périmètre du secteur 1AUf : la trame indiquant que le secteur est soumis à OAP est agrandie pour être cohérente avec l'emprise du secteur 1AUf.
 - La commune souhaite définir les modalités d'urbanisation de la zone au travers d'une orientation d'aménagement qui reprend les mesures issues de l'évaluation environnementale et de l'étude Amendement Dupont.
- **Adaptation de la trame de mixité sociale L151-15** sur le périmètre du secteur 1AUf : la trame indiquant que le secteur est soumis aux règles de mixité sociale est agrandie pour être cohérente avec l'emprise du secteur 1AUf.
 - Pour répondre aux objectifs du PLH et du contrat de mixité sociale, l'urbanisation du secteur doit imposer la réalisation de logements aidés. L'instauration d'une servitude de mixité sociale permet de définir les attendus spécifiquement sur ce secteur.
 - Le règlement détermine les modalités de cette servitude.
- **Réduction de l'Emplacement réservé n°4** : l'ER4 est réduite au droit de la zone 1AUf dans la mesure où la vélo-route (en cours de réalisation) emprunte la route de Vivelle et non les accotements de la déviation.

- **Ajout de l'Emplacement réservé n°24** : cet ER est ajouté pour permettre la desserte de la zone depuis la route de Vivelle en empiétant sur le tènement de l'ensemble de logements sociaux voisins. Sur le principe, les bailleurs sociaux ont validé l'accès par ce tènement. Toutefois un emplacement réservé est nécessaire pour acter cette possibilité de desserte
- **Réduction de la trame relative aux secteurs soumis à l'article L111-6 Code de l'Urbanisme** pour être en cohérence avec le fait que l'amendement Dupont a été levée pour le secteur 1AUf



Plan opposable issu de la modification n°3



Projet de plan dans le cadre de la présente révision allégée n°2

Évolution des surfaces :

Le tableau des surfaces de zone varie comme suit :

- zone 2AUa = -1,35 ha
- zone UEb = - 0,37 ha
- zone N = - 0,30 ha
- zone UAa = - 0,05 ha
- zone 1AUf = + 2,07 ha

B. Évolution du secteur de Sasserot

L'ouverture à l'urbanisation de la zone des Grandes Raisses implique de prévoir des compensations en surfaces afin de maîtriser la consommation foncière et de garantir un arrêt de l'étalement urbain de la commune.

Dans le secteur de Sasserot, les évolutions apportées au PLU sont les suivantes :

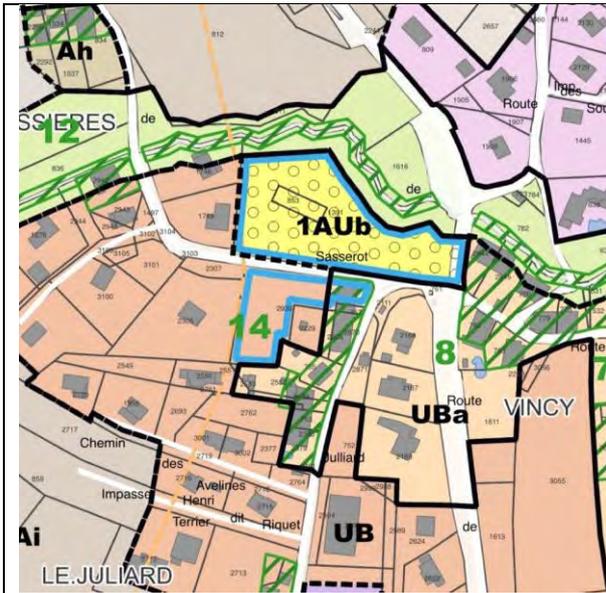
- Du fait de l'usage agricole (cf extrait RPG 2023 ci-dessous) des terrains et de la proximité des habitations, la zone 2AU de Sasserot est reclassé en zone A. elle bénéficiera d'un classement Ai, c'est à dire un secteur agricole et inconstructible (y compris pour l'agriculture) du fait de la proximité des zones habitées.
- Le secteur étant reclassé en zone Ai, la trame OAP est donc supprimée car elle n'a plus de justification.



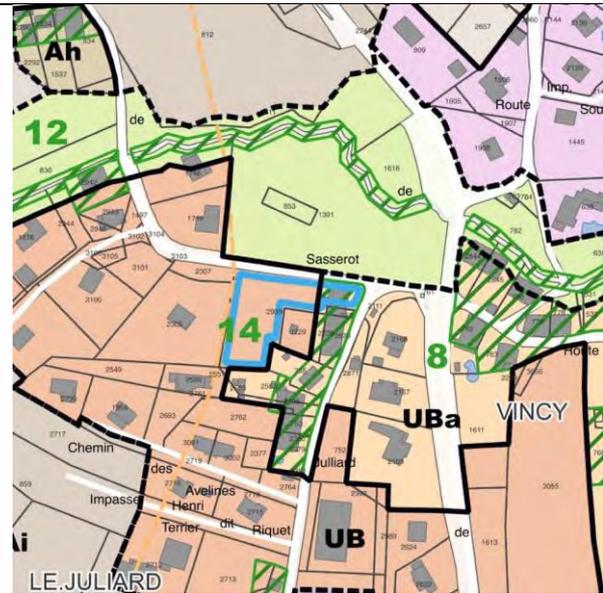
Extrait RPG2023

Dans le secteur de Nord de Vincy, les évolutions apportées au PLU sont les suivantes :

- La zone 1AUb de Nord de Vincy est reclassée en zone Naturelle N.
- Le secteur étant reclassé en zone N, la trame OAP et la trame de mixité sociale sont donc supprimées car elles n'ont plus de justification.



Plan opposable issu de la modification n°3



Projet de plan de la présente révision allégée n°2

Évolution des surfaces :

Le tableau des surfaces de zone varie comme suit :

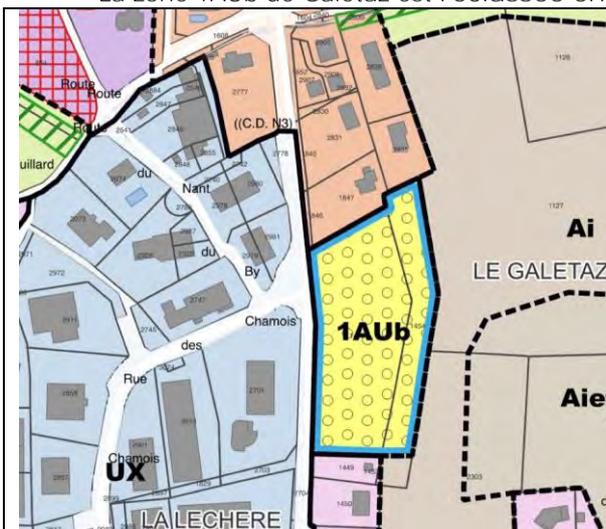
- zone 1AUb = -0,55 ha
- zone N = + 0,55 ha

D. Évolution du secteur de Galetaz

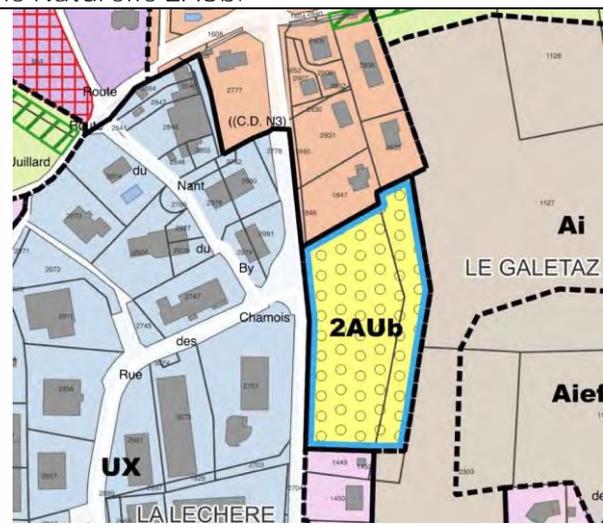
Ce secteur cohérent par rapport au confortement du secteur de Vincy, proche du groupe scolaire récemment rénové, est donc reclassé en 2AUb afin de prioriser le développement de l'habitat au chef-lieu. Du fait d'un classement 2AUb, la trame OAP et la servitude de mixité sociale sont maintenues afin que l'OAP « de principe » et la règle liée à la servitude L151-15 annoncent les objectifs de la commune.

Dans le secteur de Galetaz, les évolutions apportées au PLU sont les suivantes :

- La zone 1AUb de Galetaz est reclassée en zone Naturelle 2AUb.



Plan opposable issu de la modification n°3



Projet de plan de la présente révision allégée n°2

Évolution des surfaces :

Le tableau des surfaces de zone varie comme suit :

- zone 1AUb = - 0,84 ha
- zone 2AUb = + 0,84 ha

Surface du PLU opposable issu de M3		Surface du PLU de la révision allégée n°2	
Nom de zone	Surface (ha)	Nom de zone	Surface (ha)
UA	18,46	UA	18,46
UAa	8,08	UAa	8,03
UB	10,85	UB	10,85
UBa	5,78	UBa	5,78
UC	121,34	UC	121,34
UEa	6,29	UEa	6,29
UEb	10,52	UEb	10,15
UEs	0,68	UEs	0,68
UF	0,43	UF	0,43
UT	13,21	UT	13,21
UX	24,2	UX	24,2
Sous total Zone U	219,84	Sous total Zone U	219,42
1AUX	2,87	1AUX	2,87
1AUb	1,39	1AUb	0
1AUc	2,29	1AUc	2,29
2AUX	2,48	1AUf	2,07
2AUXd	3,19	2AUX	2,48
2AUa	6,87	2AUXd	3,19
2AUb	3,3	2AUa	5,52
2AUc	0,98	2AUb	4,14
2AUxa	2,48	2AUxa	2,48
Sous total Zone AU	25,85	Sous total Zone AU	25,04
A	74,03	A	74,03
Aa	49,44	Aa	49,44
Aaef	157,71	Aaef	157,71
Aef	237,97	Aef	237,97
Ah	6,38	Ah	6,38
Ai	50,33	Ai	51,31
Aief	38,96	Aief	38,96
As	0,4	As	0,4
Ax	2,01	Ax	2,01
Azh	5,36	Azh	5,36
Sous total Zone A	622,59	Sous total Zone A	623,57
N	747,57	N	747,81
Nf	1,48	Nf	1,48
Nh	4,24	Nh	4,24
Nrzh	1,12	Nrzh	1,12
Ns	0,57	Ns	0,57
Nt	13,89	Nt	13,89
Nzh	6,93	Nzh	6,93
Sous total Zone N	775,8	Sous total Zone N	776,04
TOTAL	1644,08	TOTAL	1644,07

4. Modifications apportées 1AUindiquée

Texte **rouge barré** : règles ou partie de règles qui seront supprimées par la révision allégée. n°2

Texte **vert** : règles ou partie de règles qui seront ajoutées par la révision allégée. n°2

A. Modification des dispositions générales

Article	Règle	Justifications
3 - division du territoire en zones	<p>(...)</p> <p>3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de la commune. La zone 1AU est déclinée en secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc en fonction des zones urbaines auxquelles elles se rapportent et un secteur 1AUd qui fait l'objet de permis de construire et permis d'aménager valides au moment de l'élaboration du PLU. Un secteur 1AUf a été créé pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Grandes Raisses. • La zone 1AUX, zone d'activité et de commerce, créée pour permettre le groupement d'établissements commerciaux, artisanaux, comprenant des bureaux, et éventuellement des dépôts et tous services se rattachant à ces activités. • La zone 2AU correspond aux zones non équipées, réservées à une urbanisation future, à long terme, à vocation principale d'habitat, et qui ne pourra être aménagé que par modification ou révision du PLU. • La zone 2AUX correspond aux zones non équipées, réservées à une urbanisation future, à long terme, à vocation principale d'activité, et qui ne pourra être aménagé que par modification ou révision du PLU. La zone 2AUX comprend des secteurs : <ul style="list-style-type: none"> ○ Secteur 2AUXa, dans lequel les industries et des dépôts de véhicules sont interdites ○ Secteur 2AUXd destiné à l'implantation d'une déchetterie intercommunale 	<p>Ajout de la mention du nouveau secteur 1AUf.</p>
5 - Rappels et dispositions communes à	<p>(...)</p> <p>Modalités de calcul des reculs (articles 6, 7 et 8)</p> <p>Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la</p>	<p>Il est précisé que pour le secteur 1AUf, les dispositions des zones 6, 7</p>

<p>toutes les zones</p>	<p>construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour le secteur 1AUf supportant l'OAP des Grandes Raisses.</p>	<p>limites extérieures du projet.</p>
--------------------------------	--	---------------------------------------

B. Modification de la Zone 1AUindiquée

Article	Règle	Justifications
<p>CARACTÈRE DE LA ZONE</p>	<p>La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de la commune.</p> <p>Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations individuelles et collectives que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements (respect des principes d'organisation des orientations d'aménagement intégrées au présent document de PLU).</p> <p>La zone 1AU est déclinée en secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUf en fonction des zones urbaines auxquelles elles se rapportent. La zone 1AUa est rattaché à la zone UAa, la zone 1AUb à la zone UB et la zone 1AUc à la zone UC.</p> <p>Il existe par ailleurs un secteur 1AUd faisant l'objet de deux permis d'aménager et de deux permis de construire valides au moment de l'arrêt projet du PLU. Les règles de la zone 1AUd sont rattachées à la zone UC.</p> <p>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 dispositions spécifiques déclinées ci-après.</p> <p>Une partie de la zone est concernée par les risques liés à la présence d'une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (voir trame spécifique au plan de zonage). Les projets situés dans ces zones de danger devront tenir compte du risque potentiel. L'exploitant doit être tenu informé le plus en amont possible de tout projet.</p>	<p>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.</p>
<p>1AU 1 – occupations et utilisations du sol interdites</p>	<p>Pour chaque secteur, les règles applicables sont celles applicables dans la zone urbaine correspondante.</p> <p>De plus aux abords de la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides, sont interdit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans la zone des dangers graves pour la vie humaine, toutes constructions ou extensions 	<p>Aucun changement n'est nécessaire.</p>

	<p>d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie</p> <ul style="list-style-type: none"> dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine, en outre, toutes constructions ou extensions d'immeuble de grande hauteur et tout établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes <p>De plus dans le secteur 1AUc, les locaux à usage artisanal et commercial sont interdits.</p>	
<p>1AU 2 – occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p>	<p><u>Toutefois les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation : se référer complémentairement aux OAP pour les dispositions spécifiques si elles existent. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités isolées (commerce, artisanat, industrie, entrepôts, bureaux ou services...) ne sont admises que si elles respectent les principes suivants : <ul style="list-style-type: none"> Elles doivent garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions. Elles doivent être compatible avec la réalisation à terme des schémas d'aménagement tel que présentés dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation du présent document d'urbanisme (pièce 2b). Les locaux à usage d'activité et notamment toutes les installations classées et leur extension ou modification quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admis à condition qu'ils n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité (telles que bruit, trafic, odeur...), et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries, l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation. Au 	<p>Le règlement avait jusqu'à présent omis de renvoyer aux OAP. Il est donc corrigé pour renvoyer aux conditions d'aménagement et d'urbanisation des OAP.</p>

	<p>niveau des volumes et de l'aspect extérieur, ils doivent être compatibles avec le milieu environnant à dominante d'habitat.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les zones « 1AUb Nord de Vincy » et « 1AUb de Galetaz » ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation avant le 01/01/2025. • Une servitude de mixité sociale est instituée sur toute la zone en vertu de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, en vertu de laquelle : <ol style="list-style-type: none"> 1° en cas d'opération ou de programme de logements aboutissant à la réalisation de trois logements et plus sur une même unité foncière non encore bâtie, un taux de 33 % de ces logements doit être destiné à des logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (non comptés les logements en PSLA) ; 2° en cas d'opération aboutissant à porter le nombre total de logements à trois et plus sur une même unité foncière déjà entièrement ou partiellement bâtie, un taux de 33 % de l'ensemble de ces logements doit être destiné à des logements aidés comptant pour le recensement au titre des articles L.302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation. <p>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 à l'entier supérieur.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutefois, 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 logements comportent 50% de logements sociaux tels que définis à l'article L302-5.IV du Code de la construction et de l'habitation. <p>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.</p> 	<p>Cette disposition relative aux zones « 1AUb Nord de Vincy » et « 1AUb de Galetaz » doit être supprimée dans la mesure où la zone « 1AUb Nord de Vincy » passe en zone N et que la zone « 1AUb de Galetaz » passe en zone 2AUb.</p> <p>La règle relative à la mixité sociale est adaptée au projet. Elle est maintenue en l'état.</p>
<p>1AU3 : accès et voiries</p>	<p>Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ou le déneigement.</p> <p>Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation peuvent être subordonnées à la</p>	<p>La règle est correcte. Aucun changement</p>

	<p>réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité des usagers (par exemple accès imposé sur une des voies si le terrain peut être desservi par plusieurs voies, création de trottoir, biseau de visibilité, tourne à gauche, recul du portail, giratoire...)</p> <p>La largeur de plate-forme¹ des voies nouvellement créées ne pourra être inférieure à 6 m (4,5 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) et leur pente sera de 10 % maximum. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers.</p> <p>Les rampes d'accès aux sous-sols présenteront une pente maximum de 15%.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.</p> <p>Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.</p> <p>Les voies en impasse, ouvertes au public, desservant plus de deux constructions ou plus de trois logements doivent être aménagées selon les prescriptions des services communaux afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Lorsqu'une aire de retournement sera prescrite son rayon minimum est fixé à 9,5 m. La pente de la chaussée dans ces aires de retournement ne devra pas excéder 2% en tous sens.</p> <p>En tout état de cause, le raccordement d'un accès privé à une voie publique ou privée présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 mètres à partir de la limite de plate-forme de la voie publique ou privée. Sa pente ne sera pas supérieure à 5 %.</p> <p>Le long des voies publiques, ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.</p>	
1AU 4 : réseaux	<p><u>1 – Alimentation en eau</u></p> <p>Toute construction ou installation à usage d'habitation, ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de</p>	La règle est adaptée. Aucun changement n'est à prévoir.

¹ cf. lexique

distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

2 - Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, de type séparatif, raccordées au réseau collectif d'assainissement conformément aux dispositions réglementaires en vigueur

Les eaux de nettoyage des filtres de piscine seront évacuées dans le réseau d'eaux usées.

3 - Eaux pluviales

La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions du service gestionnaire.

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent.

Les ruissellements de surface préexistants doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique.

Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

	<p>De manière générale et complémentaiement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.</p> <p>La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.</p> <p><u>Pour les piscines</u></p> <p>Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit.</p> <p>Les eaux de vidange seront évacuées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit par infiltration dans le sol sous réserve d'effectuer une étude de sol afin de vérifier la perméabilité du terrain • soit dans un cours d'eau • soit à faible débit dans le réseau d'eaux pluviales • soit par l'intermédiaire d'un puits perdu <p><u>4 – Réseaux câblés</u></p> <p>Les raccordements aux réseaux câblés doivent être enterrés.</p> <p><u>5 – Ordures ménagères</u></p> <p>Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères.</p> <p>En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.</p>	
1AU 5 : caractéristiques des terrains	Sans objet (<i>base légale supprimée par la loi ALUR</i>).	Aucun changement. Cet article ne peut plus être réglementé depuis la promulgation de la loi ALUR.
1AU 6 – implantation par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée. Le recul s'appliquera également aux servitudes de passage.</p> <p>Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement doit être au moins égale à une fois la différence d'altitude entre ces deux points, soit $D \geq H$.</p>	<p>Dans la zone 1AUf il est maintenu le principe de $D \geq H$ et au moins en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.</p> <p>Toutefois en application de l'étude Amendement Dupont, un recul de 30 m est ajouté 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)</p>

Les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter suivant les marges de reculement indiquées au plan ou à défaut au moins en retrait de 5 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, ou bien s'implanter en alignement avec une construction existante à proximité.

Dans la zone 1AUf, les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter suivant un recul de :

- 30 m au moins par rapport à l'axe de la déviation (RD1508).
- 5 m par rapport au bord externe de la chaussée de la voie de desserte interne de l'opération.

Dans le cas de la RD n° 3, les constructions, y compris les annexes, devront être réalisées en retrait de 12 m par rapport à l'axe de la chaussée. Ce recul de 12 mètres ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- à l'adaptation mineure, la réfection sans l'extension de constructions existantes.

Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m et les cheminées ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne ou de porter atteinte à la sécurité de circulation.

Les piscines doivent respecter les mêmes reculs que les autres annexes. Le recul est mesuré à partir du bord du bassin.

Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif

Une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures. Dans le cas où la construction sinistrée se situerait à moins de 10 m des berges d'un cours d'eau, la reconstruction n'est admise que si la cause du sinistre n'est pas liée à une crue.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.

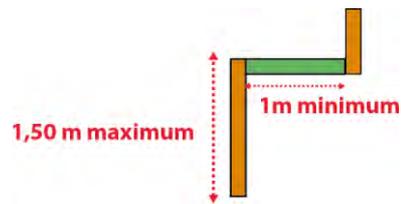
<p>1AU 7 – implantation par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Ne sont pas concernés par cet article les constructions destinées aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Zone 1AUa = > règle de UA-7 Zone 1AUb = > règle de UB-7 Zone 1AUc et 1AUd = > règle de UC-7 Zone 1AUf = > règle de UAa-7</p>	<p>zone 1AUf vers la règle de UAa7.</p> <p>Ainsi ce renvoi permet de demander une implantation suivant le principe : Recul > 5m et H/2</p> <p>Les règles de prospect ne s'appliquent pas à l'intérieur de l'opération</p>
<p>1AU 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle</p>	<p>Toutes zones 1AU sauf 1AUf</p> <p>A moins d'être accolé, toute construction principale (y compris annexes accolées, débords de toit non compris) doit être implantée de façon telle que la distance comptée horizontalement entre deux constructions principales ne peut être inférieure à 10 m.</p> <p>Zones 1AUf Se reporter à l'OAP des Grandes Raisses.</p> <p>Toutes zones 1AU :</p> <p>La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m (sauf piscine).</p> <p>Les retraits entre deux bâtiments sur une même propriété ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • entre 2 constructions jumelées. • aux équipements collectifs et aux services publics. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet. 	<p>Ajout d'un renvoi à l'OAP</p> <p>Zone 1AUf / Les Grandes Raisses qui précise les distances à respecter entre constructions.</p> <p>Dans le secteur 1AUf, il est prévu le maintien de la règle relative à l'implantation des annexes non accolées par rapport aux constructions principales : distance > 2m.</p>
<p>1AU 9 – emprise au sol</p>	<p>Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la surface de terrain totale,</p> <p>Le CES ne peut excéder</p> <ul style="list-style-type: none"> • en 1AUa : 0,40. • En 1AUb : 0,30 • En 1AUc : non réglementé • En 1AUd : non réglementé • En 1AUf : 0,40 <p>Ne sont pas concernés par cet article :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions destinées aux équipements publics, • les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, • les réhabilitations ou changement de destination de bâtiments existants dans le volume existant. 	<p>Afin de laisser une part d'évolution possible du projet et de permettre la densification demandée, le CES est fixé à 0,40 pour le secteur 1AUf.</p>

<p>1AU 10 – hauteur des constructions</p>	<p>En 1AUa et 1AUf : La hauteur des bâtiments est limitée à 11 m à l'égout de toiture ($\approx R+2+C$).</p> <p>En 1AUb : La hauteur des bâtiments est limitée à 8 m à l'égout de toiture ($\approx R+1+C$).</p> <p>En 1AUc et 1AUd : La hauteur des bâtiments est limitée à 6,5 m à l'égout de toiture ($\approx R+1+C$).</p> <p>La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.</p> <p>Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.</p>	<p>limitée à 11 m à l'égout ou l'acrotère soit $R+2+C$ ou A. cette règle est identique à celle de la zone 1AUa. Cela permet une cohérence des volumes bâtis.</p>
<p>1AU 11 – aspect extérieur</p>	<p><u>1 Généralités</u></p> <p>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Peut notamment être interdit tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.</p> <p>La réplique d'un même modèle architectural sur un même tènement est interdite.</p> <p>Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.</p> <p><u>2. Adaptation des constructions au terrain naturel</u></p> <p>La conception des constructions devra être adaptée à la morphologie du terrain naturel et devra si cela est nécessaire, présenter des déblais et remblais minimum.</p> <p>Les constructions sur buttes de terre sont interdites. La hauteur maximale des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.</p> <p>La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur.</p>	<p>Ajout de dérogation pour les toitures terrasses :</p> <p>Dans le secteur 1AUf, les toitures terrasses peuvent couvrir jusqu'à 50% de la surface totale de toiture (vue en plan masse). Les autres règles des zones 1AU devront être respectées.</p>

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

Le raccord entre le terrain naturel et le terrain après travaux doit se faire en amont de la limite de propriété.

Les pentes de talus doivent permettre le maintien des terres et une étude géotechnique peut-être demandée en cas de non sécurité publique.



Schéma

explicatif

3. Aspect des façades

Sont interdits l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre et briques creuses.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs des façades principales avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les façades doivent présenter un aspect :

- Soit enduite.
- Soit en bardage bois
- Soit en aspect pierre locale à jointement serré

Pour les teintes des façades et des parements, il faudra se référer au nuancier de couleur déposé en mairie et présenté en annexe au règlement. Les bardages bois seront de teinte naturelle.

Les teintes des menuiseries et huisseries doivent être en harmonie avec les teintes de façades.

4. Aspect des toitures

Les couvertures seront réalisées à l'aide de tuiles, d'ardoises ou de tous autres matériaux ayant la couleur et l'aspect des matériaux traditionnels de la région. L'utilisation des matériaux d'aspect « tôles ondulées » est interdite.

Les teintes rouges et noires sont interdites. Une cohérence des teintes sera exigée avec les bâtiments principaux limitrophes.

Lors de la réfection de toiture, l'uniformité de teintes de couverture doit être respectée sur un même bâtiment ou sur un même ensemble de bâtiments. Les verrières conçues en prolongement ou en harmonie avec les couvertures sont autorisées.

La pente des toits sera comprise entre 50 et 100 %. Toutefois une pente de toit différente pourra être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitement architecturaux particuliers (porches, auvent, véranda,...) et dans le cas d'extension de bâti existant ne respectant pas la règle. Pour les annexes, la pente de toit sera de 10% minimum.

Les extensions, annexes et garages devront être couverts par des matériaux de la même teinte que ceux utilisés pour la toiture de la construction principale.

Les toitures à un seul pan, à quatre pans en point de diamant ou en terrasse et les toits dont les croupes représentent plus du tiers du linéaire de toiture sur le pignon sont interdites pour les constructions principales.

Sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère, les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans l'un des cas suivants :

- 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

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).

Les terrasses sur pilotis (sans espace clos ou semi-clos en dessous) qui sont liées à la configuration du terrain, ne comptent pas dans le pourcentage de toiture terrasse.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 1 mètre, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné (constructions annexes).

5. Transformation et restauration des constructions anciennes repérées au titre de l'article L151-19 :

Pour les transformations et restaurations de ces constructions, le demandeur s'attachera à respecter la composition et le rythme des façades existantes.

Les nouvelles ouvertures devront être percées de telle sorte qu'elles fassent référence aux différents types d'ouvertures existant dans les bâtiments traditionnels.

Les châssis situés dans le plan de la toiture seront acceptés dans la mesure où ils sont organisés et en cohérence avec les façades anciennes.

Seules les lucarnes de type Jacobine, Capucine et Meunière sont admises (cf. lexique) (cf. lexique).

Afin d'éviter la remise en cause de projets inadaptés, il est conseillé aux porteurs de projet de prendre contact avec l'architecte consultant du CAUE avant et au cours de l'élaboration du projet pour convenir avec lui du cadre architectural le mieux adapté.

6. Les Clôtures

Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation.

Hauteur :

Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,50 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,50m. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements sportifs lorsque le dépassement de la hauteur des clôtures est justifié par la pratique sportive.

Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.

Les clôtures pleines sont autorisées ponctuellement le long des limites si elles respectent une alternance avec des dispositifs à claire-voie et/ou haies. En tout état de cause, le linéaire total de clôture pleine ne pourra excéder 50% du linéaire total de chaque limite de propriété et sera interdit le long du domaine public (et voie ouverte la circulation motorisée). Ces clôtures pleines ne pourront pas être constituées d'un mur sur toute leur hauteur. Le mur éventuel sera un mur bahut de 0,50m maximum.

En cas de terrain en pente, les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs par tranche de 10 m. Le mur de soutènement en limite sera de 0,50 m et le second mur sera d'1 mètre maximum.

Composition :

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à 50% de claire-voie de forme simple.

Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage et le bâti environnants.

	<p>Les murs de clôtures devront être traités dans le même esprit que la façade de la construction principale.</p> <p>Les portails peuvent être pleins ou à claire-voie.</p> <p><u>Pour des raisons de sécurité :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à proximité des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est limitée à 1 m. - Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques peut être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances. <p><u>7. Dispositions particulières aux bâtiments existants</u></p> <p>En cas de reconstruction, réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.</p> <p><u>8. Dispositions particulières pour des bâtiments utilisant des techniques relevant de la bioclimatique</u></p> <p>Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.</p>	
1AU 12 : stationnement	<p>Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé :</p> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitation :</u></p> <p>Pour les logements nouvellement créés, il est exigé au minimum :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque la superficie du logement est inférieure à 40 m² : 1 place • Lorsque la superficie du logement est comprise entre 40 et 70 m² : 2 places • Lorsque la superficie du logement est supérieure à 70 m² : 3 places <p>Une place couverte par logement est exigée pour toute nouvelle construction à partir de 4 logements.</p>	<p>Les règles de stationnement des zones 1AU n'ont pas lieu d'être adapté pour le secteur 1AUf.</p> <p>Toutefois, le règlement précisera qu'il sera obligatoirement prévu une cave par logement dans le secteur 1AUf.</p>

	<p>L'aire aménagée entre le portail et la voie décrite à l'article 1AU 3 pourra tenir lieu de place de stationnement.</p> <p>En cas de lotissement, de permis de construire groupé ou d'immeubles collectifs, il sera en outre exigé 1 place non affectée pour 2 logements, aménagées sur les parties communes.</p> <p>En cas d'immeuble collectif, les places couvertes ne peuvent pas être cloisonnées.</p> <p><u>Pour les constructions à usage d'hôtellerie ou de restauration, d'artisanat, de commerces, de bureaux ou de services :</u> L'importance de l'aménagement des places de stationnement nécessaires aux équipements et installations autorisées dans la zone sera appréciée par l'autorité compétente dans chaque cas particulier, en tenant compte de la capacité totale de la construction</p> <p><u>En cas d'extension ou de réhabilitation :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités <p>Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés sur le terrain de façon à ménager une cour d'évolution à l'intérieur dudit terrain et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.</p> <p><u>Caves :</u> Pour toute opération d'habitat neuf à partir de 4 logements, une cave par logement doit être réalisée. Dans le secteur 1AUf, il sera prévu une cave par logement.</p>	
<p>1AU 13 – espaces libres et plantations</p>	<p>Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus. Les espaces verts doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale annexée au présent règlement, à raison de 1 arbre par tranche de 200 m² de terrain libre de toute construction générant de l'emprise au sol. Toute tranche commencée est due.</p> <p>Au moins 40% du terrain d'assiette d'une 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>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> <p>Pour les autres règles de 1AU, elles sont adaptées au secteur 1AUf.</p>

	<p>Pour toute opération d'aménagement créant plus de quatre logements ou plus de 300 m² de surface de plancher, 30 % minimum du tènement doit être réalisé en espaces verts, dont minimum la moitié d'un seul tenant, et à usage collectif. Ces espaces devront être organisés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès. Les espaces verts surmontant des sous-sols doivent présenter une épaisseur d'au moins 0,60 m de terre végétale.</p> <p>Toutes zones 1AU sauf 1AUf : Pour toute opération de plus de 6 logements, il est exigé de créer des aires de jeux pour enfants. Ces aires de jeux correspondent au minimum à 3% de la surface du terrain d'assiette de l'opération ; elles doivent être accessibles au public, clôturées et équipées de plusieurs dispositifs de jeux.</p> <p>Zone 1AUf : il est exigé de créer des aires de jeux pour enfants. Les modalités sont précisées dans l'OAP 1AUf – Grandes Raisses.</p>	
1AU 14 - COS		Aucun changement. Cet article ne peut plus être réglementé depuis la promulgation de la loi ALUR.
1AU 15 - obligations en matière de performance énergétique et environnementale	Sans objet	Aucun changement
1AU 16 - obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	Sans objet	Aucun changement

C. Modification du lexique disposé en annexe 3

	<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, y compris en attique.</p> <p>Attique</p>	<p>Ajout de la définition d'acrotère</p> <p>Ajout de la définition d'attique et d'un schéma</p>
--	--	---

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur trois côtés minimum de la construction, excepté pour les circulations verticales.

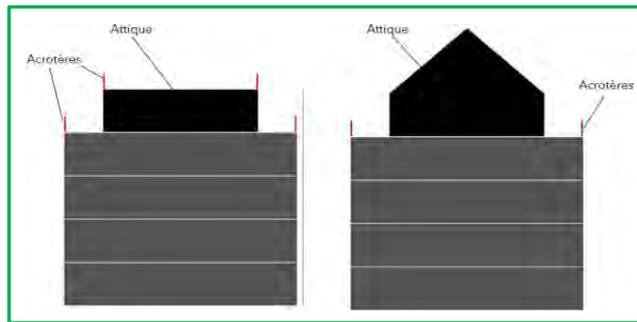


Illustration de plan en coupe

5. Évolutions des orientations d'aménagement et de programmation

A. Déplacement de l'OAP « Secteur de Galetaz »

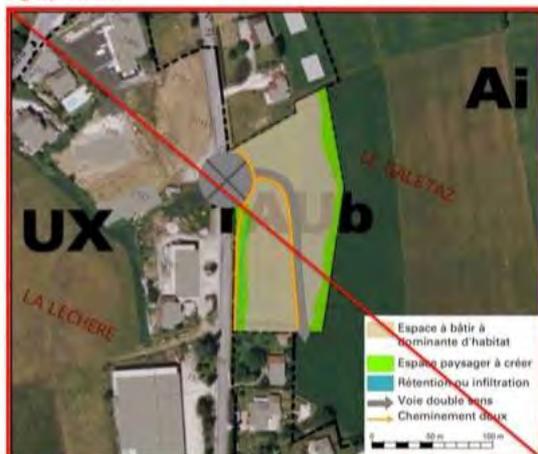
Cette OAP était présente dans le document des Orientations d'aménagement et de programmation dans la partie « A/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 1AU » ; **elle est donc déplacée** dans la partie « B/ PRINCIPE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 2AU »

Partie « A/ ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 1AU »

6. SECTEUR DE GALETAZ

OAP déplacée dans la partie « B/ PRINCIPE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 2AU » dans la mesure où la zone 1AUb de Galetaz est reclassée en 2AUb.

Dans ce secteur (0,84 ha), proche de l'école de Vincy, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à conforter le quartier existant en lien direct avec le groupe scolaire.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles :

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

La zone « 1AUb de Galetaz » ne peut être ouverte à l'urbanisation avant le 01/01/2025.

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 – Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention générale, par exemple, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales d'eaux pluviales.

(les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif-ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).

Dans cette zone, il pourrait s'agir de noues implantées en bas de terrains, le long des cheminements doux...

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m ;
- Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

Objectif 2 – Prévoir un traitement paysager des abords

Obligation : Les espaces situés le long de la route de Choisy devront être aménagés, paysagés et plantés de manière à créer une transition entre cette voie fréquentée et les futures constructions.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun
Arbres intermédiaires (4-12m) : Érable champêtre, Noisetier, Aulne,
Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Recommandation : Pour une meilleure intégration des constructions, les faitages principaux de constructions seront sensiblement parallèles à la pente.

A2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 - Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 2 - Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur. Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

La zone ne pourra être urbanisée qu'après réalisation d'un aménagement sécurisant le carrefour avec la RD 3 et la voie de desserte de la zone d'activité de Vincy.

B. HABITAT

B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 - Respect des habitations existantes

Recommandation : L'orientation des façades principales devra être sensiblement orientée vers l'ouest. Cette orientation permet de bénéficier de la meilleure orientation par rapport au soleil et aux vues lointaines.

Objectif 2 - Mixité de l'offre en logement

Obligation :

Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 40 logt/ha.

De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions présenteront une hauteur de R+1+C et 8 mètres à l'égout.

Recommandation :

On privilégiera les logements intermédiaires ; ces logements intermédiaires pourront présenter des volumes assez importants, de type ferme, découpés en plusieurs logements pour être dans une morphologie proche des bâtiments anciens existants dans le hameau.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

C1. Organiser les transports

Objectif 1 - Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier. La voie interne devra permettre le déplacement sécurisé des piétons et un cheminement doux devra être réalisé le long de la route de Choisy.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

C2. Organiser la circulation

Objectif 1 - Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

La voie de desserte sera conçue de telle sorte qu'elle puisse desservir à long terme (au-delà du PLU) les parcelles situées au sud de la zone.

Les dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

C3. Organiser le stationnement

Objectif 1 - Organiser le stationnement pour les visiteurs

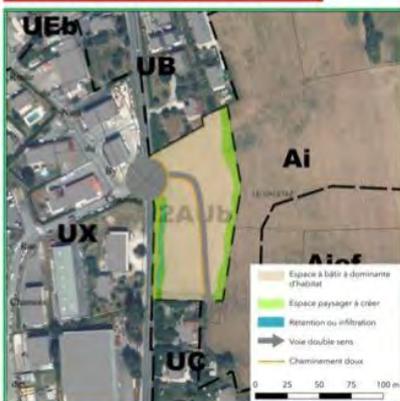
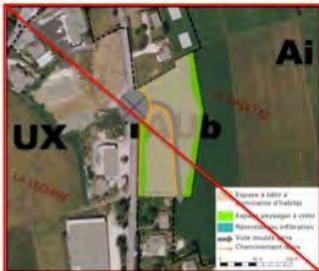
Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

Partie « B/ PRINCIPE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 2AU »

L'OAP « secteur de Galetaz » est déplacée dans la partie B des OAP. Le schéma est mis à jour pour faire figurer une zone 2AUb au lieu de 1AUb.

5. SECTEUR DE GALETAZ

Dans ce secteur (0,84 ha), proche de l'école de Vincy, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à conforter le quartier existant en lien direct avec le groupe scolaire.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles :

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 - Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

(les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).

Dans cette zone, il pourrait s'agir de noues implantées en bas de terrains, le long des cheminements doux.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

Objectif 2 - Prévoir un traitement paysager des abords

Obligation : Les espaces situés le long de la route de Choisy devront être aménagés, paysagés et plantés de manière à créer une transition entre cette voie fréquentée et les futures constructions.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun
Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,
Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Recommandation : Pour une meilleure intégration des constructions, les façades principales de constructions seront sensiblement parallèles à la pente.

A2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 - Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 2 - Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur.

B. HABITAT

B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 - Respect des habitations existantes

Recommandation : L'orientation des façades principales devra être sensiblement orientée vers l'ouest. Cette orientation permet de bénéficier de la meilleure orientation par rapport au soleil et aux vues lointaines.

C3. Organiser le stationnement

Objectif 1 - Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

Objectif 2 - Mixité de l'offre en logement

Obligation :

Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 40 logt/ha.

De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions présenteront une hauteur de R+1+C et 8 mètres à l'égout.

Recommandation : On privilégiera les logements intermédiaires ; ces logements intermédiaires pourront présenter des volumes assez importants, de type ferme, découpés en plusieurs logements pour être dans une morphologie proche des bâtiments anciens existants dans le hameau.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

C1. Organiser les transports

Objectif 1 - Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier. La voie interne devra permettre le déplacement sécurisé des piétons et un cheminement doux devra être réalisé le long de la route de Choisy.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

C2. Organiser la circulation

Objectif 1 - Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

La voie de desserte sera conçue de telle sorte qu'elle puisse desservir à long terme (au delà du PLU) les parcelles situées au sud de la zone.

Les dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

B. Suppression de l'OAP de Nord de Vincy

La zone 1AUb de Nord de Vincy est reclassée en zone Naturelle. Il est donc nécessaire de supprimer l'OAP du secteur.

7. SECTEUR NORD DE VINCY

OAP supprimée dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLU en contrepartie de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Grandes Raisses.

Dans ce secteur (0,52 ha), proche de l'école de Vincy, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à conforter le quartier existant en lien direct avec le groupe scolaire.



Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU doivent être compatibles :

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.

Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- L'habitat
- Les transports et les déplacements

A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT

La zone « 1AUb Nord de Vincy » ne peut être ouverte à l'urbanisation avant le 01/01/2025.

A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine

Objectif 1 - Rétention ou infiltration

Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.

(les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).

Dans cette zone, il pourrait s'agir de noues implantées en bas de terrains, dans un espace tampon avec le milieu naturel.

Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade.

Objectif 2 - Prévoir un traitement paysager des abords

Obligation : Les espaces situés le long de la route de Choisy devront être aménagés, paysagés et plantés de manière à créer une transition entre cette voie fréquentée et les futures constructions.

Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :

Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun
Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,
Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

Recommandation : Pour une meilleure intégration des constructions, les façades principales de constructions seront sensiblement parallèles à la pente.

A2. Lutter contre l'insalubrité

Objectif 1 - Organiser la collecte hors du quartier

Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.

Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.

Recommandation : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune

Objectif 2 - Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur. Une urbanisation en tranches est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

B. HABITAT

B1. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale

Objectif 1 - Respect des habitations existantes

Recommandation : L'orientation des façades principales devra être sensiblement orientée vers l'ouest. Cette orientation permet de bénéficier de la meilleure orientation par rapport au soleil et aux vues lointaines.

Objectif 2 - Mixité de l'offre en logement

Obligation :

Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 40 logt/ha. De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.

Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions présenteront une hauteur de R+1+C et 8 mètres à l'égout.

Recommandation : On privilégiera les logements intermédiaires et les logements groupés.

C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

C1. Organiser les transports

Objectif 1 - Prévoir des liaisons douces

Obligation : L'aménagement du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier. La voie interne devra permettre le déplacement sécurisé des piétons.

L'aménagement réservera la possibilité de maillage doux avec le hameau de Sasserot, en créant un lien doux le long du ruisseau.

Les itinéraires à prévoir selon les principes indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile.

Ces itinéraires devront :

- Être installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile)
- Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite.
- Être accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.

C2. Organiser la circulation

Objectif 1 - Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat

Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.

La voie de desserte sera conçue de telle sorte qu'elle puisse desservir à long terme (au-delà du PLU) les parcelles situées au sud de la zone.

Les dessertes en impasse ouvertes à la circulation automobile seront traitées comme des placettes.

Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement des visiteurs et qu'elles amorcent un paysagement de la zone avec plantation d'un alignement d'arbres.

C3. Organiser le stationnement

Objectif 1 - Organiser le stationnement pour les visiteurs

Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement.

C. Suppression de l'OAP de Sasserot

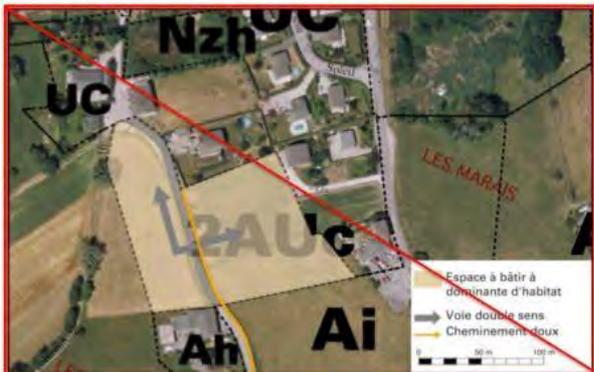
La zone 2AUb de Sasserot est reclassée en zone Agricole Ai. Il est donc nécessaire de supprimer l'OAP du secteur.

3. SASSEROT

OAP de principe supprimée dans le cadre de la révision allégée n°2 du PLU en contrepartie de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Grandes Raisses.

Dans ce secteur, proche de l'école de Vincly, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à conforter le hameau de Sasserot.

Les principes proposés ci-après ont vocation à être approfondies dans le cadre de la procédure d'urbanisme qui ouvrira à l'urbanisation.



Les principes retenus sont les suivants :

Aménagement :

- L'aménagement du secteur devra présenter une qualité paysagère.
- Le secteur sera être ouvert à l'urbanisation en deux opérations d'aménagement d'ensemble (de part et d'autre de la route de Sasserot).
- L'opération d'aménagement devra prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales. Ces bassins pourraient être positionnés dans le cône de vue à préserver à condition qu'ils fassent l'objet d'un traitement qualitatif et paysager.
- Un soin particulier sera apporté à la limite Ouest du secteur, donnant sur l'espace rural.

Habitat

- Le programme de logements devra prévoir une densité minimale de 30 logt/ha.
- Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+1+C et 6,5 m à l'égout du toit.
- Le quartier présentera des logements intermédiaires, groupés et logements individuels.

Déplacements :

- L'accès à chaque secteur s'effectuera par une voie de desserte interne. Les voies de chaque secteur seront prévues en vis-à-vis pour sécuriser le carrefour créé.
- L'aménagement du secteur devra prévoir des liaisons douces. En particulier il sera étudié la possibilité de lien doux vers l'école de Vincly, par le bord de la route de Sasserot, puis le long du ruisseau pour ensuite traverser la zone 1AU Nord de Vincly.

Risques liés au pipeline

- Le pipeline étant non protégé au droit de cette zone 2AU, le secteur se situe actuellement dans les zones de danger en cas de rupture du pipeline. En totalité dans la zone de blessures graves, pour moitié dans la zone de blessures irréversibles et pour une très petite partie dans la zone létale.

D. Suppression du principe d'OAP de la zone 2AU des Grandes Raisses

Dans le PLU en vigueur figure une OAP de principe pour la zone 2AU des Grandes Raisses. Dans la mesure où la présente révision allégée a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU, il conviendrait de déplacer cette OAP dans la partie A / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 1AU.

Or la révision allégée fait l'objet :

- d'une part d'une évaluation environnementale, dont la démarche itérative a conduit à enrichir les principes d'aménagement de la zone
- d'autre part d'une étude au titre de l'amendement Dupont (étude au titre de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme) qui a permis de développer certains items dans les principes d'aménagement.

Aussi, le principe d'OAP présent dans la partie B/ PRINCIPE D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 2AU est supprimée et une nouvelle OAP est disposée pour la zone 1AUf des Grandes Raisses dans la partie A.

E. Ajout d'une OAP pour la zone 1AUf des Grandes Raisses

Une nouvelle OAP est donc mise en place pour le secteur 1AUf des Grandes Raisses. Les principes de cette OAP sont justifiés par :

- Le parti d'aménagement porté par la commune : renforcer et densifier le chef-lieu, optimiser l'usage du foncier, respecter les densités du SCoT, imposer une part importante de logements sociaux pour respecter les engagements du contrat de mixité sociale, proposer un secteur avec mixité des fonctions
- Les nécessités de prise en compte de l'Amendement Dupont
- Les propositions issues de la démarche itérative de l'évaluation environnementale.

L'OAP de la zone 1AUf des Grandes Raisses repose sur les principes suivants :

Aménagement global

- Les règles s'appliqueront 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.

Programme de logements et mixité :

- Prévoir une opération de logements collectifs laissant une part aux espaces verts et à la qualité des aménagements.
- Viser une densité de 60 logt/ha soit 120 logements environ, pour compenser des projets nettement moins denses dans les hameaux et en remplissage de dents creuses.
- Exiger 50 % de logements sociaux, comme dans l'ensemble des autres secteurs d'OAP de la commune en vue de respecter le contrat de mixité social et de tendre vers le respect de la loi SRU.

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

Desserte :

- Desserte par le Nord et prolongation jusqu'à Sillingy. Le tènement sur Sillingy sera desservi par cette même voie.
- Maillages piétons Nord/Sud (lien avec Sillingy) et vers l'Est, en direction de la route de Vivelle, réalisé avec des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

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 médicaux notamment).
- Utiliser des matériaux permettant de réaliser des stationnements perméables.

Paysage :

- Recul paysager par rapport à la déviation de 30 m par rapport à l'axe et prolongation du merlon paysager.
- Recul de 5 m des constructions par rapport au bord extérieur de la chaussée de la voie de desserte interne.
- Prolonger le merlon existant et prévoir un traitement paysager de cet ouvrage pour qu'il participe à la qualité paysagère du secteur en plus de son utilité pour la limitation des nuisances sonores.
- Réaliser une coulée verte centrale : la largeur de cette coulée verte sera supérieure ou égale à la hauteur des bâtiments, sans être inférieure à 10m.
- Les bâtiments seront séparés par des coulées vertes transversales, d'au moins 5 m d'épaisseur et seront traitées en espaces verts ouverts au public.
- Attention particulière à la qualité des aménagements 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).

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 bâtiments 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,
- Concevoir le parti architectural pour limiter les vis-à-vis et favoriser un bon ensoleillement
- Prévoir des constructions de qualité, avec une bonne insertion paysagère et un bon niveau de prestations (cave, ascenseur, espaces privatifs extérieurs, ...)

Environnement

- Gestion paysagère des EP intégrée au site, notamment par noues paysagères et stationnement perméables si la nature du sol le permet.
- Prévoir les ouvrages nécessaires à la collecte des déchets non compostable et recyclables et compostage des déchets organiques.

Prise en compte des risques technologiques

- Le secteur est bordé par le pipeline (qui passe entre les écoles et sous le parking de la salle Daviet). Actuellement, le pipeline n'est pas couvert d'une dalle de béton au droit de ce secteur. Ainsi le secteur est exposé aux risques de rupture de la canalisation. L'exploitant du pipeline devra être averti le plus en amont possible des projets.
- Si des mesures de protection du pipeline étaient mises en œuvre (dalle de béton), la zone ne serait pas affectée par les zones de danger réduites.

Nouvelle OAP disposée dans la partie A / ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION CONCERNANT LES ZONES 1AU :

10. ZONE 1AUF - SECTEUR DES GRANDES RAISSES

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE



□ Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
Surface : 2,07 ha

Nota : la représentation graphique a uniquement une portée illustrative des principes d'aménagement décrits ci-après. Les principes d'aménagement sont opposables par compatibilité.

- **Prévoir des maillages doux à l'intérieur de l'opération et en direction du cheflieu** ; les cheminements devront être ouverts au public et connectés entre eux et avec les équipements.
Il convient de prévoir des maillages piétons Nord/Sud (lien avec Sillingy) et vers l'Est, en direction de la route de Vivelle.
Il est préconisé d'avoir recours à des **matériaux limitant l'imperméabilisation des sols**.

Eaux pluviales

Prévoir une **gestion paysagère des eaux pluviales**, cette gestion doit être intégrée au site ; il s'agira de mettre en place notamment des noues paysagères et des stationnements perméables.

Nature et caractéristiques des constructions

- **Obligation de mixité de fonction dans l'opération**
On y trouvera des logements et des services à la personne (crèche, professions médicales, etc...)
- **Logements et services à la personne**
- **Logements**. Constructions de hauteur maximum R+2+C ou A, avec 11 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- **Obligation de fragmentation des barres d'immeubles** et de limiter la longueur des linéaires de façade par le respect de la coulée verte (longueur de façades maximum : 25 mètres). Cette longueur pourra être revue en cas de projet de résidence seniors à condition que l'aspect architectural soit travaillé et que la façade puisse avoir des percées afin de ne pas constituer un seul bloc.

Risques liés au pipeline

Si le pipeline est couvert d'une dalle de béton à l'aplomb des zones, les zones de dangers sont comprises entre 40 et 60 mètres de chaque côté de l'axe du pipeline.
Dans le cas contraire, les zones de danger en cas de rupture couvrent des bandes de 165 à 250 mètres de chaque côté de l'axe du pipeline.
Le secteur est bordé par le pipeline (qui passe entre les écoles et sous le parking de la salle Daviet). Actuellement, le pipeline n'est pas couvert d'une dalle de béton au droit de ce secteur. Ainsi le secteur est exposé aux risques de rupture de la canalisation.
Si des mesures de protection du pipeline étaient mises en œuvre (dalle de béton), la zone ne serait pas affectée par les zones de danger réduites.
L'exploitant du pipeline devra être averti le plus en amont possible des projets.

CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE

L'aménagement sera réalisé par opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'opération ; 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.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

Les règles applicables sont celles de la **zone 1AUF**. Elles s'appliquent à l'échelle de l'opération et non lot par lot dans le cas d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division.
Les aménagements pourront faire l'objet de cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.
Respect de la servitude pour logement social par tranche d'urbanisation.
La réalisation des constructions devra contribuer à économiser les ressources énergétiques.
L'aménagement du secteur devra tenir compte des contraintes liés à la canalisation d'hydrocarbures.

OBJECTIFS DE DENSITÉ & MIXITÉ

Densité et nombre de logements :
Environ 120 logements
Pour une densité de l'ordre de **60 logt/ha**

Mixité :
Au moins 50 % de logements sociaux pérennes.
Le % doit être respecté en nombre de logements et en surface de plancher.

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

↔ La **desserte de l'opération s'effectuera par le Nord**, par l'accès existant au tènement. Ce dernier fera l'objet d'un élargissement.

- Le projet prévoira des **stationnements** regroupés le long de la voirie pour dégager des espaces sans voitures à l'intérieur de l'opération.
Les **places de stationnement en surface seront plantées** d'arbres de hautes tiges.
De plus, il sera prévu, qu'au moins **50% des places de stationnements liés aux logements** soient réalisées en **sous-sol** (hors logements adaptés) et/ou **sous le merlon** afin de limiter l'emprise du sous-sol sous les espaces verts.
Les accès aux garages en sous-sols seront prévus au plus près de la voie de desserte interne pour éviter de faire pénétrer les voitures dans l'opération.
Pour les **logements adaptés le nombre de places de stationnement** dépendra des **besoins de la population concernée**.

Qualité architecturale

Définir un projet architectural et urbain d'ensemble en prenant soin de ne pas répéter les mêmes compositions architecturales.

Obligation de **varier les volumes** (longueur de façade (longueur de façades maximum : 25 mètres) et épaisseur des bâtiments), les **reculs entre bâtiments**, les **hauteurs de bâtiments** et de pignons.

18 m **Reculs entre bâtiments** : respecter une distance de 18m minimum entre les façades de plus grande longueur (distance mesurée au nu des façades, hors balcons et débords jusqu'à 1,20 m).

Les constructions devront être implantées de manière à **limiter les vis à vis** et à proposer un **bon ensoleillement** de l'ensemble des logements.

Les constructions devront être conçues et implantées de manière à assurer l'**insertion paysagère et architecturale** de ces dernières.

Les constructions devront être **équipées d'ascenseur**. Chaque logement devra disposer de **balcons ou terrasse ou espace privatif extérieur** (Les surfaces des jouissances privées des espaces extérieurs devront être limitées afin de laisser plus de places aux espaces communs.)

Il sera prévu **une cave par logement** (hors résidence seniors).

Les **locaux vélos** seront facilement accessibles, c'est-à-dire de plain-pied ou en sous-sol avec rampe, ou bien en extérieur. Ces locaux seront clos, couverts, sécurisés, et répartis proportionnellement avec le nombre de logements par bâtiment.

Déchets

L'**aménagement de secteur de collecte des déchets** doit être étudié avec les services compétents de l'intercommunalité. Il est exigé :

- **1 ou plusieurs points d'apport volontaires** (ordures ménagères et tri sélectif),
- **1 ou plusieurs points de compostage collectif**. Ces derniers doivent être au cœur de l'opération et dissociés des points d'apport volontaire.

Traitement paysager et espaces libres

 **Conserver un recul paysager**, non construit, de 30 m par rapport à l'axe de la déviation. Ce recul peut accueillir la voie de desserte et des stationnements.

Respecter un recul de 5 m entre la future voie de desserte et les bâtiments.



Prolonger le merlon existant en partie Nord de l'opération. Il devra faire l'objet d'un traitement paysager et de plantations (arbres et arbustes) et pourra accueillir des places de stationnements.



Créer une **coulée verte centrale**, qui sera gérée comme un espace ouvert au public. Cette coulée verte sera le support de modes doux. Cet espace doit permettre de lier les différents secteurs de l'opération et assurer des aménagements urbains qualitatifs. La largeur de la coulée verte sera supérieure ou égale à la hauteur des bâtiments au droit de la coulée verte, sans être inférieure à 10m ($L > ou = H$).

Les coulées transversales feront 5m minimum de largeur et seront des espaces ouverts au public.



Le **secteur d'équipements et services** disposera **d'espaces verts**, aménagés, paysager et plantés d'arbres & arbustes.

Les espaces verts ont été représenté sur le plan à titre figuratif, ils pourront être implantés librement.

Attention particulière à la qualité des aménagements des espaces verts et de la coulée verte : Obligation d'arbres à haute et moyenne tige et de pleine terre (sauf sur liaison ponctuelle du sous-sol où un minimum de 60 cm de terre végétale sera tout de même exigé).

Conformément au règlement, l'opération doit prévoir des aires de jeux pour enfants. Ces aires doivent être accessibles au public, équipées de plusieurs jeux, présenter des aménagements qualitatifs et arborés. Du fait de la taille de l'opération, il convient d'affecter environ 500 m² du tènement à des aires de jeux.

11. COHÉRENCE DU PROJET AVEC LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE SUPRA-COMMUNAL

1. Compatibilité avec le Document d'Orientations et d'Objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune de La Balme de Sillingy est incluse dans le périmètre du SCoT du Bassin Annécien. Le SCoT du Bassin annécien a été approuvé le 26/02/2014.

Une procédure de révision du SCOT a été lancée par délibération du syndicat mixte le 15 décembre 2020. Le projet de SCoT a été arrêté par le syndicat mixte à l'automne 2024.

Le SCoT du Bassin Annécien en vigueur décline dans son Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO), les objectifs et orientations suivants :

A. Préserver et valoriser les paysages, les milieux naturels et les terres agricoles



Extrait de la carte des « Trames paysagères » du DOO du SCoT

Trame paysage

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la révision allégée n°2
Préserver les vastes paysages à dominante agricole et les perceptions sur ces espaces, en particulier depuis les principaux axes routiers.	La révision allégée participe à la mise en œuvre de cette prescription dans la mesure où des zones 1AU et 2AU sont reclassées en zone A ou N.
Structurer et qualifier les séquences de perceptions paysagères le long des principaux axes routiers (RD 1508, RD 1201, RD 1203 et A41...), vitrine d'entrée de l'agglomération d'Annecy.	La mise en place d'une OAP sur la nouvelle zone 1AUf des Grandes Raisses permet d'organiser le développement du secteur et de prévoir une urbanisation prenant en compte les perceptions depuis la RD1508-déviante de la Balme de Sillingy.
Améliorer la lisibilité des entrées de villes et de bourgs afin que la transition entre nature et tissu urbain soit de qualité.	La présente RA2 est soucieuse de l'intégration paysagère du nouveau quartier d'urbanisation. De plus, le secteur de projet se situe dans les espaces urbanisés. Les enjeux d'entrée de ville sont pris en compte par la traduction dans l'OAP et dans le règlement des objectifs fixés par l'étude amendement Dupont. L'OAP demande que le projet consacre une large part aux espaces verts.
Maintenir les fenêtres paysagères et les espaces ouverts stratégiques de bords de routes localisées	La commune n'est pas concernée par cette prescription dans le secteur du projet.

sur la carte « Trame paysagère » pour une lisibilité de la diversité des paysages du bassin annécien en bordure des principales routes et le long du lac.	
Maintenir ou organiser la qualité de perception des limites des espaces urbanisés, et tout particulièrement celles qui sont sous pression et sont localisées sur la carte « Trame paysagère »	A l'échelle de la carte fournie dans le DOO, le secteur de projet n'est pas concerné par cette prescription.
Préserver et valoriser les caractères typiques des petits paysages d'intérêt localisés sur la carte « Trame paysagère »	Cette trame ne concerne pas la commune de la Balme de Sillingy.
Définir des zones de publicité restreinte à l'entrée des communes, notamment autour du Lac.	La commune n'est pas concernée par cette prescription.
Porter une attention particulière aux coteaux	A l'échelle de la carte fournie dans le DOO, le secteur de projet n'est pas concerné par cette prescription.

Trame écologique

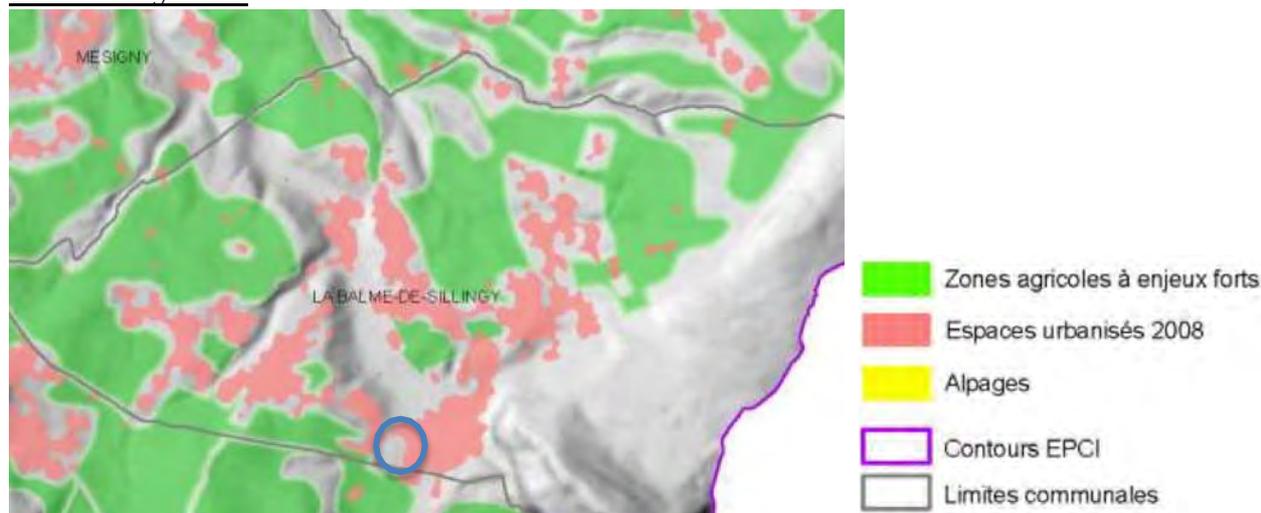


Extrait de la carte des « Trames écologiques » du DOO du SCOT

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la révision allégée n°2
<p>Les espaces naturels majeurs et les corridors écologiques (classe 1A) : interdiction de toute urbanisation.</p> <p>Les espaces naturels d'intérêt écologique (classe 1B) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Interdiction d'urbaniser les espaces de liaison - Interdiction d'urbaniser en discontinuité - Possibilité d'urbaniser uniquement si absence d'alternatives <p>Les espaces complémentaires (classe 2) : éviter d'accroître leur fragmentation.</p>	<p>A l'échelle de la carte fournie dans le DOO, le secteur de projet se situe dans les espaces naturels, agricoles et aménagés ne présentant pas d'intérêt écologique avéré.</p> <p>Ainsi le projet ne porte pas atteinte aux espaces naturels majeurs ni aux corridors écologiques puisque il se situe en dehors de ces espaces.</p> <p>Dans la mesure où le secteur est déjà compris dans l'espace urbain, l'urbanisation de la zone des Grandes Raisses n'aura pas d'impact sur la fragmentation des milieux.</p>
Porter une attention particulière aux principales continuités écologiques	Le secteur de projet n'est pas concerné par les continuités écologiques à l'échelle du SCOT.
<p>Pour les principaux obstacles aux déplacements de la faune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Délimiter, s'il y a lieu, les secteurs favorables pour améliorer ou restaurer des continuités écologiques. - Réglementer les espaces non construits de part et d'autre de ces zones avec des prescriptions 	A l'échelle de la carte fournie dans le DOO, le secteur de projet n'est pas concerné par des obstacles aux déplacements de la faune.

de nature à restaurer à terme, une véritable continuité écologique fonctionnelle.

Les terres agricoles



Extrait de la carte des « zones agricoles à enjeux forts » du DOO du SCoT

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la révision allégée n°2
<p>Les espaces agricoles à enjeux forts : zonage agricole à vocation stricte</p> <p>Les espaces à enjeux ordinaires à définir au PLU : permettre une urbanisation uniquement si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Projets indispensables au développement communal - Secteurs en continuité de l'urbanisation existante - Éviter d'enclaver des tènements agricoles 	<p>Le secteur concerné par la RA2 se situe hors des zones agricoles à enjeux forts.</p> <p>De plus, le secteur de projet est en continuité de l'urbanisation existante et la réalisation d'une opération de logements dans cet espace n'enclave pas de tènements agricoles.</p>
<p>Espaces à enjeux ordinaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Délimiter, si nécessaire, des zones agricoles ordinaires (ZAO) auxquelles s'appliqueront les prescriptions ci-dessous. Inscrire les zones agricoles ordinaires dans les PLU en zone A indiquée « o ». - Préserver le plus longtemps possible les zones agricoles ordinaires par une inscription en zone A indiquée « o » des PLU. 	<p>La révision allégée reclasse la zone 2AU de Sasserot en zone Ai (agricole inconstructible) et la zone 1AUB e Nord de Vincy en zone N, en compensation de l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Grandes Raisses. Ainsi la RA2 permet de pérenniser des espaces agricoles ordinaires.</p>

B. Limiter la consommation d'espace développement avec l'armature urbaine

La commune de La Balme de Sillingy est une **commune de rang B**, en binôme avec la commune de Sillingy.

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la révision allégée n°2
<p>Viser 65% de la population totale du territoire dans les communes du cœur d'agglomération dans les 20 prochaines années.</p>	<p>La commune de la Balme de Sillingy n'est pas concernée par les prescriptions relatives au cœur d'agglomération.</p>
<p>Une superficie de consommation foncière pour l'habitat, intégrant les emprises des constructions (habitation et petits équipements de proximité quand ils sont intégrés à des bâtiments d'habitation), la voirie dédiée, des stationnements, les espaces verts dédiés à l'opération et des espaces aménagés est affectée par groupe de communes de même</p>	<p>En 2014, le SCoT allouait aux communes de Sillingy et La Balme, pour une période de 20 ans (soit 2034), une enveloppe de consommation foncière de 31 ha pour les logements et les équipements, soit 15,5 ha par commune. Entre le mai 2014 (début du suivi de la consommation foncière du SCoT) et le mai 2024</p>

<p>rang et par EPCI définie dans le tableau ci-après, à compter de la date d'approbation du SCoT :</p> <ul style="list-style-type: none"> Respecter la consommation par groupe de communes de même rang et par EPCI = 31 ha pour 2 communes de la CCFU (Sillingy et La Balme de Sillingy). <i>Le DOO permet d'utiliser pour le zonage un coefficient de rétention foncière de 1,5.</i> Selon leur taille, l'urbanisation des dents creuses est comptabilisée dans les extensions : pour les communes de rang D, un ensemble foncier de 5 000 m² environ, sera comptabilisé dans les extensions. 	<p>(dernière mise à jour) La Balme avait consommé un total de 9,7 ha, répartis ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> 7,6 ha pour du logement, soit 50% du potentiel alloué par le SCoT 2,1 ha pour des équipements <p>La consommation de 2,1 ha par le projet passera le bilan à 7,6+2,1 = 9,7 ha ; ce qui reste en deçà du plafond alloué par le SCoT.</p>
<p>Dans toutes les communes donner la priorité à la densification dans l'enveloppe urbaine existante</p>	<p>Le projet consiste en une opération de logements à l'intérieur de la tache urbaine et au plus près du centre-bourg et des équipements notamment du groupe scolaire du Marais et des commerces et services. Cette opération consomme du foncier d'usage agricole mais ne participe pas à l'étalement urbain puisqu'elle vient utiliser une poche libre dans l'espace urbanisé.</p> <p>Le projet intègre parfaitement cette prescription du DOO.</p> <p>En contrepartie des zone AU sont rendus aux zones A ou N ou bloquées en 2AU.</p>
<p>La répartition de la consommation foncière entre communes de même rang au sein d'un EPCI sera assurée prioritairement par chaque EPCI. Sinon elle sera proportionnelle à la population des dites communes.</p>	<p>Cf plus avant.</p>
<p>Évaluer les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine.</p>	<p>Les disponibilités foncières au sein de l'enveloppe urbaine ne permettent pas de répondre rapidement aux besoins en matière de logements et de satisfaire ainsi les objectifs du SCoT, du PLH et du contrat de mixité sociale.</p>
<p>La densité moyenne de l'ensemble des nouvelles opérations sur la durée du SCoT est indiquée dans le tableau ci-dessous :</p> <p>Commune de rang B : 40 logt/ha</p>	<p>L'opération envisagée prévoit environ 120 logements sur 2,1 ha, soit une densité de l'ordre de 60 logements/ha. Cette densité est plus forte que celle imposé par le SCoT mais elle permet de compenser des opérations moins denses de maisons individuelles ou groupées dans les hameaux et les écarts.</p>

C. Le patrimoine bâti

La présente révision allégée n'est pas concerné par cet item du DOO.

D. Maintenir le dynamisme économique du bassin annecien

La présente révision allégée n'intègre pas de développement économique. Les orientations du SCoT sur ces points n'ont donc pas été reprises.

E. Équipements

La présente déclaration de projet n'intègre pas de projets d'équipements structurants. Les orientations du SCoT sur ces points n'ont donc pas été reprises.

F. Le bassin annecien, territoire au fonctionnement fluide

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la révision allégée n°2
------------------------	--

Offrir un haut niveau de services d'accès Nord-Sud et Est-Ouest à l'agglomération et au service du cœur d'agglomération	Le secteur de la RA2 est proche de la ligne à haut niveau de service en cours de travaux ; les habitants du futur quartier pourront aisément utiliser cette ligne de transport en commun.
Permettre la réalisation des projets de création ou d'amélioration d'infrastructures	La présente RA2 n'est pas concernée par cette disposition.
Assurer une accessibilité modes doux de tous les services et équipements pour le confort et la sécurité de tous les usagers. Organiser un réseau d'itinéraires cyclistes lisibles et facilement identifiables sur l'ensemble du territoire, interconnectés avec les réseaux des territoires voisins. De mettre en place des cheminements entre le réseau structurant TC et les équipements scolaires, sportifs et culturels, les pôles d'emplois , les zones résidentielles, les pôles de loisirs et de tourisme.	La commune de la Balme de Sillingy est actuellement desservie par la ligne interurbaine Y22 qui relie ligne Valserhône à Annecy. Cette ligne permet de rejoindre le centre-ville d'Annecy. Les arrêts de bus se situent sur la route de Paris à 300 m environ de la zone 1AUf. A moyen terme, le chef-lieu de la Balme de Sillingy sera desservi par la ligne à haut niveau de service vers le cœur d'agglomération. Le projet prévoit des maillages actifs internes et un maillage avec les parcours existants sur le pourtour. Le projet se situe à une centaine de mètre du groupe scolaire du Marais, la proximité des équipements est donc immédiate.

G. Offrir des logements pour tous

Extrait du DOO du SCOT	Justification dans le cadre de la révision allégée n°2
<p>Sur les 20 prochaines années, le SCoT vise une production d'environ 30400 logements.</p> <p>Chaque EPCI à travers ses documents d'urbanisme (PLH, PLU) devra mettre en place les moyens permettant la production de logements indiquée ci-dessous, en mettant l'accent sur le développement d'une offre accessible à tous les revenus (cf. chap logement social).</p> <p>CCFU : 2000 logements Dont 1550 logements pour les communes de rang B (La Balme de Sillingy + Sillingy)</p>	<p>Pour les 2 communes de rang B de la CCFU, le SCoT estime le besoin de 1550 logements pour les 20 prochaines années (2014/2034) avec 794 affectés à la Balme de Sillingy.</p> <p>A mi mai 2024, 644 logements avaient été autorisés. Certains logements autorisés notamment dans le cadre de la restructuration du chef-lieu (140 logements) vont être réalisés en plusieurs tranches sur environ 6 ans.</p> <p>Le projet envisagé dans le cadre de la présente RA2 prévoit environ 120 logements. Ce projet permet de rester dans le principe de la compatibilité avec le SCoT. Ces logements seront réalisés sur plusieurs années.</p> <p>644 logements + 120 logements prévus = 764 logements à l'horizon 2030.</p>
<p>Dans le cadre de la stratégie foncière définie à l'échelle de chaque EPCI (cf. chap 2.3) mettre en place un référentiel foncier qui définira les secteurs d'intervention stratégique en extension ou renouvellement urbain et pour chaque secteur, les conditions de mobilisation, de mise sur le marché, ...</p>	<p>La présente procédure n'est pas concernée.</p>
<p>Favoriser la production diversifiée de logements et la compacité de l'habitat dans les quartiers nouveaux et anciens, et développer un maillage inter-quartier optimal et cohérent notamment à travers des OAP (Orientations d'Aménagement et Programmation) ou des servitudes que les PLU définiront.</p>	<p>La présente RA2 doit permettre la réalisation d'une offre de logements diversifiée permettant de tendre vers une plus grande mixité sociale.</p> <p>Le projet prévoit environ 120 logements dont 50% minimum logements sociaux (en surface de plancher et en nombre de logements). Une servitude de mixité sociale est mise en place dans le règlement afin de garantir cette mixité sociale.</p>

	Une orientation d'aménagement pour fixer les principes d'aménagement et les maillages doux, notamment.
Accroître l'offre d'accession à la propriété sociale et économique en fixant notamment un objectif à l'accession sociale de production de logements par EPCI et en adaptant les aides dans le cadre des PLH.	Une part de l'offre de logements pourra être dédiée à des logements en BRS.
Favoriser la politique d'aide à l'accession libre pour les ménages modestes notamment par la densité et une politique foncière volontariste.	La réalisation de logements collectifs en accession privée permet de participer à la mixité sociale de l'opération
Développer l'offre locative privée en développant la mixité dans les opérations d'aménagement et en priorité dans les secteurs déficitaires définis dans les PLH.	La présente RA2 n'a pas de moyen d'agir sur ce levier.
Dans toutes les communes, réduire la part des maisons individuelles pures dans l'ensemble des logements produits pendant la durée du SCoT : <ul style="list-style-type: none"> ✓ Dans les communes de rang A, cette part ne devra pas dépasser 20%, ✓ Dans les autres communes, elle ne devra pas dépasser 35%. 	Le présent projet participe à la diversité des formes de logements et ne prévoit aucune maison individuelle dans le secteur. En effet, du fait de la proximité immédiate du groupe scolaire et de sa proximité avec le Chef-Lieu, il n'est pas opportun d'envisager des formes de logements peu denses.
Les PLH et PLU doivent fixer des objectifs de production de logement social afin de répondre aux besoins et aux exigences réglementaires : <ul style="list-style-type: none"> • Instaurer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols (cf. L123-1-5) afin de favoriser le logement social, notamment dans les zones U et AU. • Instaurer des servitudes de mixité sociale dans des secteurs précisés dans les zones U et AU. Viser une moyenne de 25% de la surface de plancher pour des logements locatifs sociaux dans les nouvelles constructions de logements collectifs, éventuellement mutualisables dans le cadre des PLH, pour les communes non soumises à la loi SRU.	Dans le cadre de la modification simplifiée n°1, une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 est fixé sur le secteur, exigeant 50% de logements sociaux.

H. Commerces

La présente déclaration de projet n'intègre pas de développement commercial. Les orientations du SCoT sur ces points n'ont donc pas été reprises.

2. Compatibilité avec le PLH

Le nouveau PLH de la CCFU a été approuvé par le conseil communautaire le 1er février 2024 et couvre la période 2023-2028. C'est le document stratégique d'orientation, de programmation, et de mise en œuvre de la politique locale de l'habitat.

Le présent PLH 2023-2028 repose sur les orientations stratégiques suivantes :

I - Assurer un développement résidentiel maîtrisé du territoire

L'enjeu est de renforcer notre connaissance et de notre maîtrise de la programmation de logements sur le territoire d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

II - Disposer d'un parc résidentiel vecteur d'équilibre social sur le territoire

L'enjeu est de proposer une offre de logements attractive et abordable pour les résidents et les actifs du territoire, en diversifiant les produits réalisés, aussi bien en locatif qu'en accession. Il convient également d'apporter une réponse aux besoins particuliers et spécifiques comme le logement et l'hébergement des personnes âgées, l'accueil des gens du voyage, etc.

III - Mobiliser le parc existant pour répondre aux besoins des ménages en difficulté et accompagner sa réhabilitation

L'enjeu est de maîtriser l'évolution du parc social existant (vente, réhabilitation, attribution, etc.) mais également d'accompagner les évolutions du parc privé en matière de maintien à domicile et de rénovation énergétique.

IV - Définir le pilotage, la gouvernance et les moyens de la politique de l'habitat

L'enjeu est de mettre en œuvre les actions inscrites dans le PLH en collaboration avec les partenaires, et de suivre et évaluer les effets de cette politique de l'habitat.

Ces orientations seront déclinées et mises en œuvre par le programme d'actions suivant :

- Action 1 : Veiller à la maîtrise de la programmation de logement à l'échelle intercommunale
- Action 2 : Veiller à la qualité de l'offre de logements produits sur le territoire
- Action 3 : Programmer le développement du parc social sur le territoire
- Action 4 : Programmer la réalisation d'une offre en accession encadrée
- Action 5 : Définir des opportunités de développement d'une offre locative complémentaire au parc social classique
- Action 6 : Apporter des réponses aux besoins des personnes âgées
- Action 7 : Répondre aux obligations relatives à l'accueil et à la sédentarisation des Gens du Voyage
- Action 8 : Maîtriser l'évolution du parc social intercommunal
- Action 9 : Poursuivre les efforts d'accompagnement des projets d'amélioration de l'habitat
- Action 10 : Installer une gouvernance partenariale autour du logement social et des attributions
- Action 11 : Installer une gouvernance partenariale du PLH

Zoom pour La Balme de Sillingy

- un minimum de 35% de logements locatifs sociaux est programmé dans la production neuve sur les communes soumises à la loi SRU
- Le PLH programme la réalisation de 10% de logements en accession abordable (PSLA, BRS et autres outils existants ou à venir) en complément du logement locatif social.
- poursuivre l'accompagnement au maintien à domicile des seniors dans de bonnes conditions.

La répartition communale des logements à venir sur le territoire est donc la suivante :

Étiquettes de lignes	Rang SCOT	Population 2018 (RP INSEE)	Poids parmi la CCFU	Nombre total de logements identifiés	Poids parmi la CCFU	Dont OAP	Poids des OAP
Choisy	D	1 632	11%	106	9%	68	64%
La Balme-de-Sillingy	B	5 027	32%	343	28%	332	97%
Lovagny	D	1 272	8%	30	2%	20	67%
Mésigny	D	767	5%	57	5%	51	89%
Nonglard	D	699	5%	49	4%	45	92%
Sallenôves	D	745	5%	27	2%	20	74%
Sillingy	B	5 348	35%	635	51%	135	21%
Total général		15 490	100%	1 247	100%	671	54%
		TOTAL B	67%	978	78%	467	48%
		Total D	33%	269	22%	204	76%

Compatibilité de la révision allégée avec le PLH

L'OAP prévoit 120 logements qui représente une partie importante des 343 logements identifiés pour la commu

Dans le détail du PLH, ce dernier envisageait 150 logements dans le secteur des Grandes Raisses. La présente révision allégée est donc bien compatible avec le PLH.

Le règlement impose un minimum de 50 % de logements sociaux dans le secteur des Grandes Raisses, ce qui permet de compenser la production de logements libres hors servitude de mixité sociale.

3. Compatibilité avec le PCAET

La CCFU s'est engagée dans l'élaboration de son Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) en avril 2024 afin de contribuer, à son échelle, aux enjeux du climat. Le PCAET de la Communauté de Communes du Fier et Usses est en cours d'élaboration.

4. Compatibilité avec le Plan de Mobilité

En 2021, la CCFU est devenue AOM (Autorité Organisatrice de Mobilité) et dans ce cadre elle a amorcé la mise en place d'un schéma directeur cyclable. Le but de ce document est d'organiser, dans leur globalité, tous les déplacements à vélo : tracés, aménagements, financement, gestion, entretien, évolution et d'une manière générale la politique du vélo (actions de sensibilisation à la pratique, règles du savoir rouler à vélo, événementiels).

5. Cohérence avec la loi Montagne

La commune de la Balme de Sillingy n'est pas soumise aux dispositions de la Loi Montagne.

12. CONCLUSION

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son zonage et dans son règlement et de compléter les orientations d'aménagement et de programmation.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- Du rapport d'évaluation environnementale
- Du plan de zonage modifié pour l'ensemble de la commune et pour le centre bourg
- Du règlement complet modifié du PLU
- Des orientations d'aménagement et de programmation modifiées.
- Du cahier des emplacements réservés.

COMMUNE DE LA BALME DE SILLINGY

RAPPORT DE PRESENTATION – TOME 2

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

POUR LA REVISION ALLEGEE DU PLU DE LA BALME DE SILLINGY

ARRÊT PROJET

Document en date du 4 mars 2025

SOMMAIRE

PREAMBULE	6
1 - CADRE REGLEMENTAIRE DANS LE CONTEXTE COMMUNAL	6
2 - DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE REALISEE.....	8
PARTIE 1 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	10
1 - BIODIVERSITE ET DYNAMIQUE ECOLOGIQUE	11
1.1 - Présentation générale	11
1.2 - Les zones réglementaires et d'inventaires et Biodiversité.....	19
1.3 - Dynamique écologique.....	24
1.4 - Conclusion	33
2 - PAYSAGES	34
2.1 - Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).....	34
2.2 - Paysage réglementé.....	35
2.3 - Les grandes entités paysagères des espaces urbanisés.....	36
2.4 - Conclusion	43
3 - RESSOURCE EN EAU.....	45
3.1 - Le SDAGE rhône - Méditerranée, Le Contrat de rivière Fier et Usse.....	45
3.2 - Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	50
3.3 - Caractéristiques des masses d'eau	50
3.4 - L'alimentation en eau potable (AEP)	53
3.6 - Assainissement	61
3.7 - Conclusion	68
4 - SOLS ET SOUS-SOLS	70
4.1 - Ressource exploitée	70
4.2 - Sites et sols pollués – Rejets industriels	73
4.3 - Conclusion	75

5 - RESSOURCE ENERGETIQUE, GAZ A EFFET DE SERRE (GES) ET FACTEURS CLIMATIQUES	76
5.1 - Gaz à effets de serre (GES) et changement climatique	76
5.2 - Contexte réglementaire et documents cadre.....	77
5.3 - Données locales Énergie – GES	84
5.4 - Conclusion	90
6 - QUALITE DE L’AIR.....	91
6.1 - Contexte réglementaire et documents cadre.....	91
6.2 - Les normes réglementaires en termes de qualité de l’air	92
6.3 - Le réseau de suivi de la qualité de l’air	93
6.4 - La qualité de l’air sur la commune de La Balme de Sillingy.....	95
6.5 - Les épisodes de pollution	96
6.6 - Conclusion	100
7 - DECHETS.....	101
7.1 - Les bases réglementaires	101
7.2 - Les compétences	104
7.3 - Les principales caractéristiques des filières déchets.....	104
7.4 - Déchets d’Activité de Soins à Risques Infectieux (DASRI)	108
7.5 - Déchets inertes des professionnels du BTP.....	109
7.6 - Déchets industriels.....	109
7.7 - Conclusion	110
8 - LE BRUIT	111
8.1 - Contexte réglementaire	111
8.2 - Données générales.....	111
8.3 - Les nuisances sonores sur la commune.....	112
8.4 - Conclusion	118
9 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES.....	120
9.1 - Les risques naturels.....	121
9.2 - Les risques technologiques.....	125
9.3 - Les risques identifiés sur le territoire	126
9.4 - Conclusion	128
10 - SYNTHESE DES ENJEUX	129
10.1 - Les grands enjeux socio-économiques.....	129
10.2 - Les grands enjeux environnementaux	130
10.3 - les perspectives d’évolution.....	131

PARTIE 2 : EXPLICATION DES CHOIX 133

1 - EXPLICATION DES CHOIX AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTIONS DE L'ENVIRONNEMENT ETABLIS AU NIVEAU INTERNATIONAL, COMMUNAUTAIRE OU NATIONALE PLU (4° DU R.151-3 DU CU).....	134
1.1 - Justification des choix d'aménagement.....	134
1.2 - Justification au regard des enjeux du territoire	136
1.3 - Solutions de substitutions	137

PARTIE 3 : DESCRIPTION DE L'ARTICULATION DU PLAN AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME ET PLANS ET PROGRAMMES..... 138

1 - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU BASSIN ANNECIEN	141
2 - LE PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL DE FIER ET USSES.....	141
3 - LES AUTRES DOCUMENTS	141

PARTIE 4 : MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCIS DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT. ANALYSE DES EFFETS ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT..... 142

1 - MANIERE DONT LE PLAN PREND EN COMPTE LE SOUCIS DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT (3° DU R.151-1 DU CU).....	143
1.1 - L'application des prescriptions environnementales du SCoT	143
1.2 - Le PADD	144
1.3 - Intégration des enjeux environnementaux dans le Règlement graphique et écrit.....	149
1.4 - Intégration des enjeux environnementaux dans les OAP	154
2 - ANALYSE DES EFFETS ATTENDUS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT (3° DU R.151-1 DU CU) ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT (5° DU R.151-3 DU CU).....	156

2.1 - Effets et mesures sur la biodiversité et la dynamique écologique.....	156
2.2 - Effets et mesures sur le Paysage	158
2.3 - Effets et mesures sur la ressource en eau.....	159
2.5 - Effets et mesures sur les sols et sous-sols	162
2.6 - Effets et mesures sur la Ressource énergétique, Gaz à effet de Serre (GES) et qualité de l'air.	163
2.7 - Effets et mesures sur la production de déchets.....	164
2.9 - Effets et mesures sur l'exposition des populations au bruit.	167
2.10 - Effets et mesures sur les risques naturels et technologiques.....	168
2.11 - Synthèse des Effets et mesures	170
3 - EVALUATION DES INCIDENCES SUR LE(S) SITE(S) NATURA 2000 ET MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES INCIDENCES DOMAGEABLES DU PLU. (3° DU R.151-3 DU CU).....	174
3.1 - « [...] exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification [...] est ou non susceptible d'avoir des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000. » (2° du I. du R.414-23 du Code de l'environnement)	174

**PARTIE 5 : CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES
 RETENUES POUR L'ANALYSE DES RESULTATS
 DE L'APPLICATION DU PLU..... 175**

PARTIE 6 : RESUME NON TECHNIQUE179

1 - SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	182
1.1 - Biodiversité et dynamique écologique.....	184
1.2 - Paysages.....	188
1.3 - Ressource en eau	190
1.4 - Sols et sous-sols	192
1.5 - Exposition au bruit	194
1.6 - Risques naturels et technologiques	196
2 - SYNTHESE DE L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE	198

PREAMBULE

1 - CADRE REGLEMENTAIRE DANS LE CONTEXTE COMMUNAL

En application du Code de l'Urbanisme notamment modifié par la loi 2010-788 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle II – Art 19 et 20 en particulier) et plus récemment par la loi ALUR, l'ordonnance du 23/09/2015 et le décret du 28/12/2015, le PLU doit prendre en compte les enjeux environnementaux et évaluer les incidences du projet sur l'environnement. Ainsi en application des nouveaux articles du code de l'urbanisme le PLU doit intégrer dans tous les cas cette analyse environnementale aux chapitres suivants du rapport de présentation :

- > **Art. R.151-1** du code de l'urbanisme :
Le rapport de présentation du PLU
« 3° - *Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci* » ;

Cette procédure consiste en particulier à soumettre le PLU à l'avis de « l'autorité environnementale » en parallèle de l'avis dit « avis de l'état ».

Dans ce cas le rapport de présentation doit être conforme au **R.151-3 du CU** et contenir en plus des éléments énoncés plus haut à l'article R.151-1 du CU, les éléments suivants :

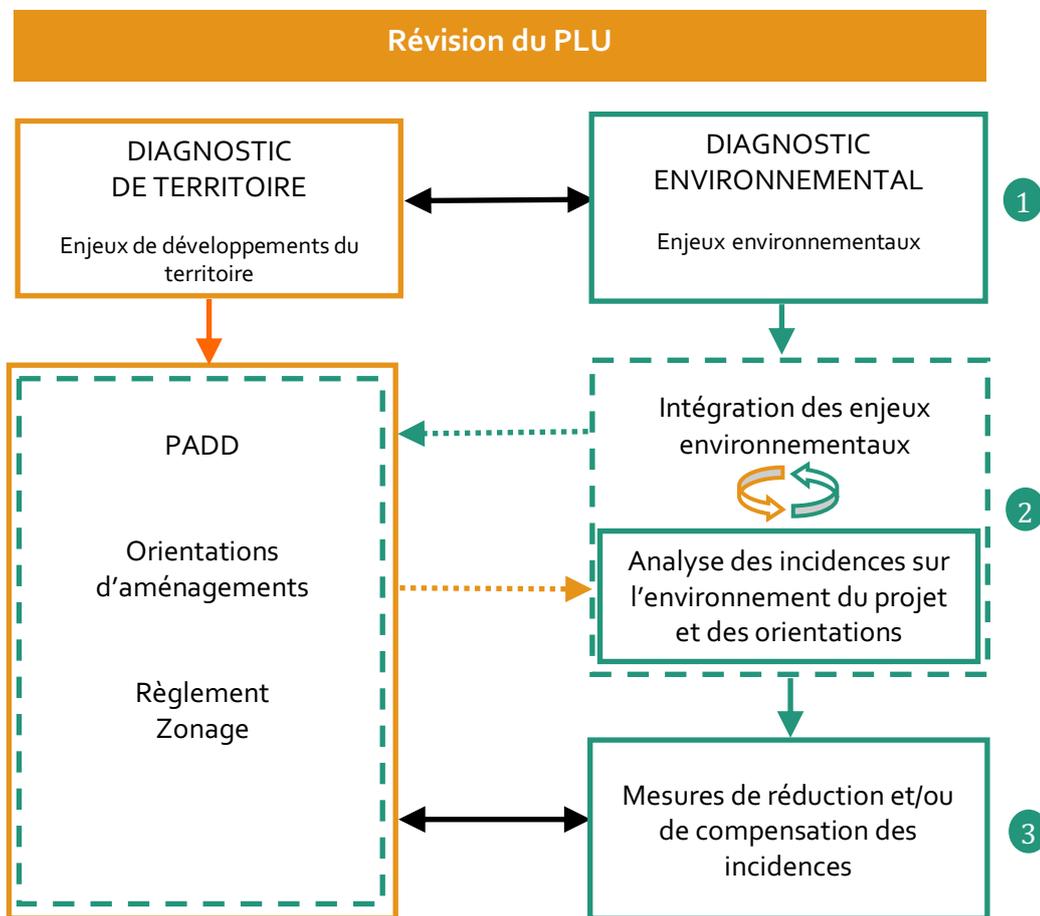
- 1> Une analyse de « *l'état initial de l'environnement* » plus détaillée intégrant « les perspectives de son évolution » et exposant notamment « les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées » par la mise en œuvre du PLU.
- 2> Une description de « *l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [...]* » soumis à évaluation environnementale au titre du L.122-4 du code de l'environnement « avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ».
- 3> Un exposé des « *conséquences éventuelles du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du code de l'environnement* ».
- 4> Une explication des « *choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan* ».

- 5> Une présentation des « *mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement* ».
- 6> Une définition des « *critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan [...]. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées* ».
- 7> Un « *résumé non technique* » de l'ensemble des éléments du rapport de présentation.

2 - DESCRIPTION DE LA MANIERE DONT L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE A ETE REALISEE

La démarche d'évaluation environnementale a consisté en premier lieu à éviter les conséquences potentiellement dommageables des incidences prévisibles du PLU sur l'environnement. Le travail a donc été avant tout d'assurer la meilleure intégration possible des enjeux environnementaux dans la traduction des objectifs de la révision allégée n°2 dans les pièces réglementaires (zonage, règlement et OAP). C'est donc un travail itératif entre la construction de la révision allégée n°2 du PLU et l'évaluation environnementale proprement dite qui a été mis en œuvre, conformément au schéma ci-après (Figure 1).

Figure 1 Déroulement de « l'évaluation environnementale » dans l'élaboration du PLU
 (Source AGRESTIS – www.agrestis.fr)



L'évaluation environnementale a donc aidé à construire un projet qui intègre les enjeux environnementaux à partir d'un travail itératif avec l'urbaniste et les élus. Ce travail itératif s'est formalisé par des échanges techniques, notamment en réunions de travail interdisciplinaires (urbaniste, écologue, élus). Le traitement des domaines de l'environnement dans le PLU s'est

également nourri des débats lors des réunions avec les services de la CCFU, notamment le service de l'eau.

L'évaluation environnementale a été réalisée dans les limites dictées par les articles L104-4, L104-5, R.104-19 et R151-3 du Code de l'Urbanisme, rappelées ci-après :

- > **L104-4** : Le rapport de présentation des documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale au titre du L104-1 et L104-2 du code de l'urbanisme : « 1° - *Décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement* ; 2° - *Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives* ; 3° - *Expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu.* ».
- > **L104-5** : « *Le rapport de présentation contient les informations qui peuvent être raisonnablement exigées, compte tenu des connaissances et des méthodes d'évaluation existant à la date à laquelle est élaboré ou révisé le document, de son contenu et de son degré de précision et, le cas échéant, de l'existence d'autres documents ou plans relatifs à tout ou partie de la même zone géographique ou de procédures d'évaluation environnementale prévues à un stade ultérieur.* »
Concernant ce dernier point, il est rappelé que les projets susceptibles d'avoir des incidences environnementales devront faire l'objet en phase ultérieure (AVP/PRO – PC, PA) d'une évaluation environnementale pour certains et le cas échéant, d'un document d'incidences Natura 2000 précis et ciblé à leur échelle.
- > **R.104-19 et R151-3** : « *Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.* ».

Les résultats de la démarche d'évaluation environnementale sont développés dans les différents chapitres du rapport de présentation en application des articles R151-1 à R151-5 du code de l'urbanisme.

Suivant les principes énoncés plus haut, l'état initial a fait l'objet, pour chaque domaine de l'environnement, d'une analyse des données bibliographiques existantes, complétées et croisées avec des données issues de la consultation de personnes ressources, de références techniques du bureau d'études et du traitement de diverses bases de données.

Un repérage global de terrain a été réalisé par une ingénieure écologue, sans mettre en œuvre dans un premier temps, d'étude d'inventaire spécifique faune-flore. Dans un second temps, les principaux secteurs de développement urbain étant ciblés, une expertise naturaliste a été réalisés sur ces secteurs (zones AU en projet).

L'évaluation des « *effets et incidences attendues* » de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, a consisté à réaliser une analyse croisée des enjeux de chaque domaine de l'environnement avec les éléments du projet de développement de territoire. Si l'intégration des enjeux **économiques et sociaux** (notamment **d'économie** agricoles) peut évoluer en conséquence de l'évaluation environnementale, l'analyse des incidences du projet sur ces enjeux socio-économiques n'est pas l'objet de l'évaluation environnementale tel que l'encadre l'article L104-4 du code de l'urbanisme

L'analyse des incidences a été réalisée « pas à pas » au fur et à mesure de la révision allégée du PLU et en particulier des pièces réglementaires. Les résultats de cette analyse permanente ont été débattus au fur et à mesure avec les élus et techniciens du territoire et avec l'urbaniste, pour faire progressivement évoluer le projet et/ou développer des orientations qui permettront d'éviter et réduire ses conséquences potentiellement dommageables sur l'environnement.