

Commune de LA BALME DE SILLINGY

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



3e— Secteur repéré au titre de l'article L123-2-a) du code de l'urbanisme

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision du PLU prescrite le	31 mars 2005
	Révision du PLU arrêtée le	
Pour copie conforme, Le Maire	Révision du PLU approuvée le	



SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
LE PERIMETRE DU SECTEUR D'ETUDE	3
I. L'ARTICLE L123-2-A) DU CODE DE L'URBANISME	4
II. LE SECTEUR CONCERNE PAR L'APPLICATION DE L'ARTICLE L123-2-a)	5
PERIMETRE L123-2-A) DU SECTEUR DU CHEF-LIEU.....	5
LES ENJEUX DU SECTEUR.....	6
COUPE DE PRINCIPE DE L'EXISTANT.....	7
ILLUSTRATIONS DU SITE ACTUEL	7
III. LES REFLEXIONS ENGAGEES LORS DE LA REVISION DU PLU	9
SCENARIO N°1 : LA REQUALIFICATION DE LA RD1508	9
SCENARIO N°2 : LA CREATION D'UN NOUVEAU CŒUR DE BOURG.....	11

INTRODUCTION

La commune de La Balme-de-Sillingy a comme projet le réaménagement et la requalification de la RD 1508 après la mise en service de la déviation du chef-lieu.



Le périmètre du secteur d'étude



I. L'ARTICLE L123-2-A) DU CODE DE L'URBANISME

L'aménagement de ce secteur doit faire l'objet d'une étude approfondie afin de permettre un aménagement le plus adapté possible. Cependant, dans l'état actuel de l'avancement des réflexions, il n'est pas possible de proposer une traduction réglementaire dans le PLU.

Il est donc proposé sur ce secteur de mettre en place un outil spécifique du code de l'urbanisme défini par l'article L.123-2-a) du Code de l'urbanisme. Il correspond à des secteurs sur lesquels la commune souhaite se donner le temps de la réflexion pour l'élaboration d'un projet d'aménagement global (ce délai ne pouvant toutefois pas dépasser cinq ans). Afin de ne pas compromettre cette réflexion, les constructions et installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement peuvent y être interdits.

L'article L123-2-a) énonce :

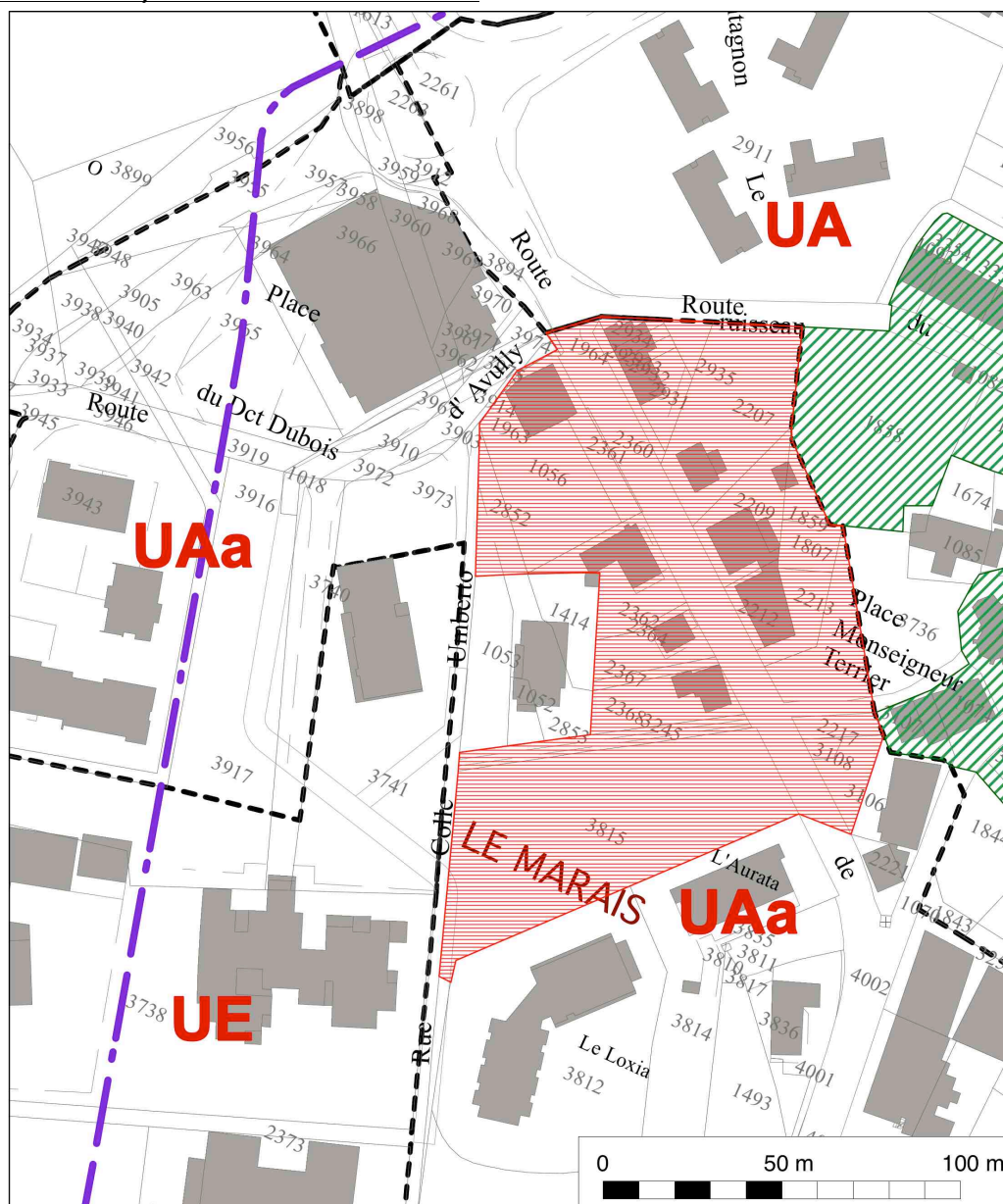
« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ; (...) »

Parallèlement à l'application de cet outil réglementaire qui bloque l'urbanisation de ce secteur, la commune doit engager des études pré-opérationnelles pour définir plus précisément le projet de ce secteur. Une procédure de ZAC est tout à fait adaptée à ce type de situation.

II. LE SECTEUR CONCERNE PAR L'APPLICATION DE L'ARTICLE L123-2-a)

Périmètre L123-2-a) du secteur du Chef-lieu



Superficie concernées par le périmètre L123-2-a) :

Environ 15500 m²

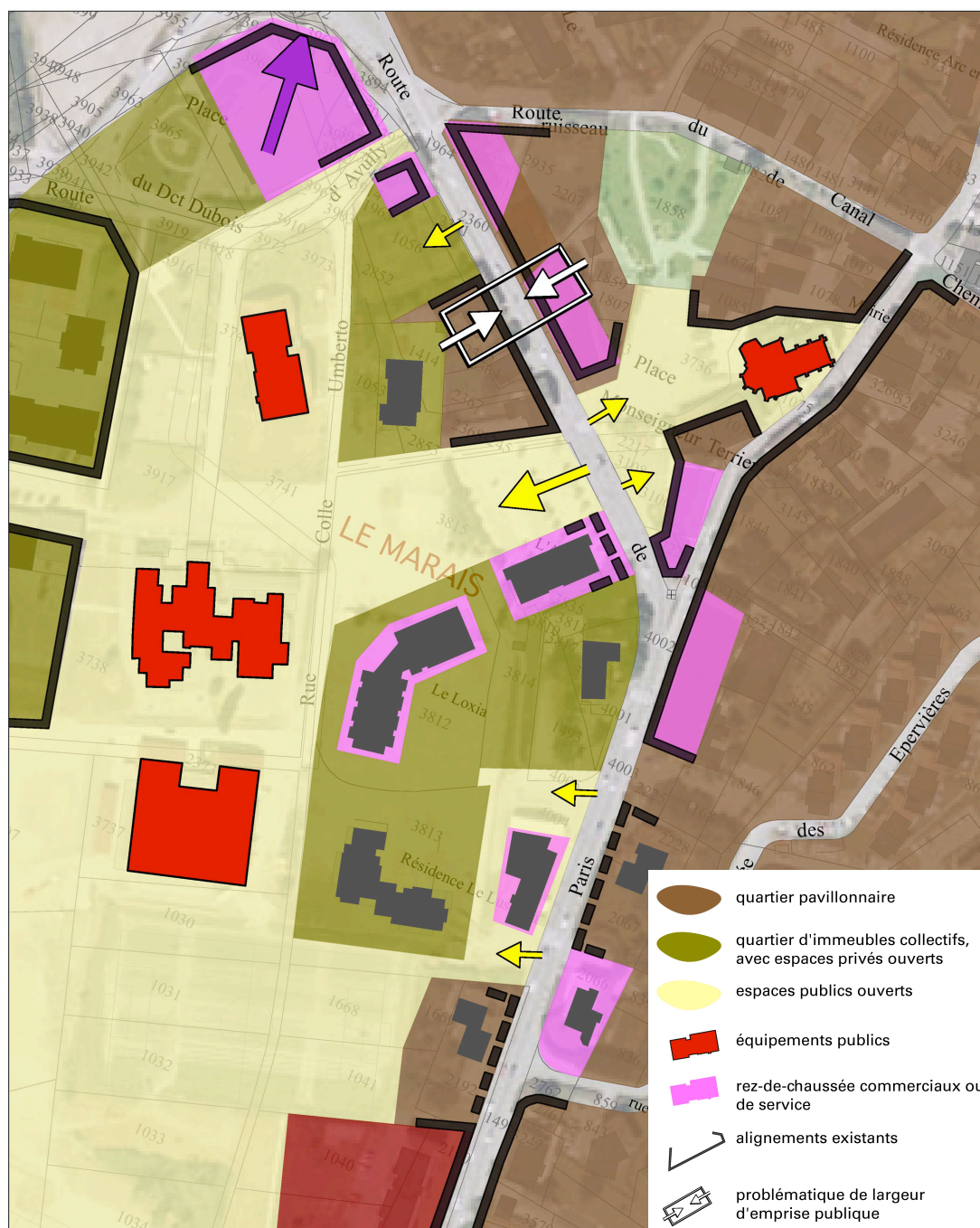
Particularités du règlement dans le secteur du Marais :

Afin de ne pas compromettre cette réflexion, il est prévu de ne permettre dans ce périmètre que des constructions très limitées. C'est pourquoi sont interdites les constructions d'une superficie supérieure à 15 m² et d'une hauteur supérieure à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Parcelles concernées par le périmètre L123-2-a) :

2361, 1963, 1056, 2852 (p), 2362, 2364, 2367, 2368, 1053 (p), 3245, 3815, 3106(p), 3108, 2217, 3736 (p), 2213, 2212, 1807, 1859, 2209, 2207, 2935, 2931, 2932, 2933, 2934, 1694, 3106, 2221, 3107 et 1074

Les enjeux du secteur

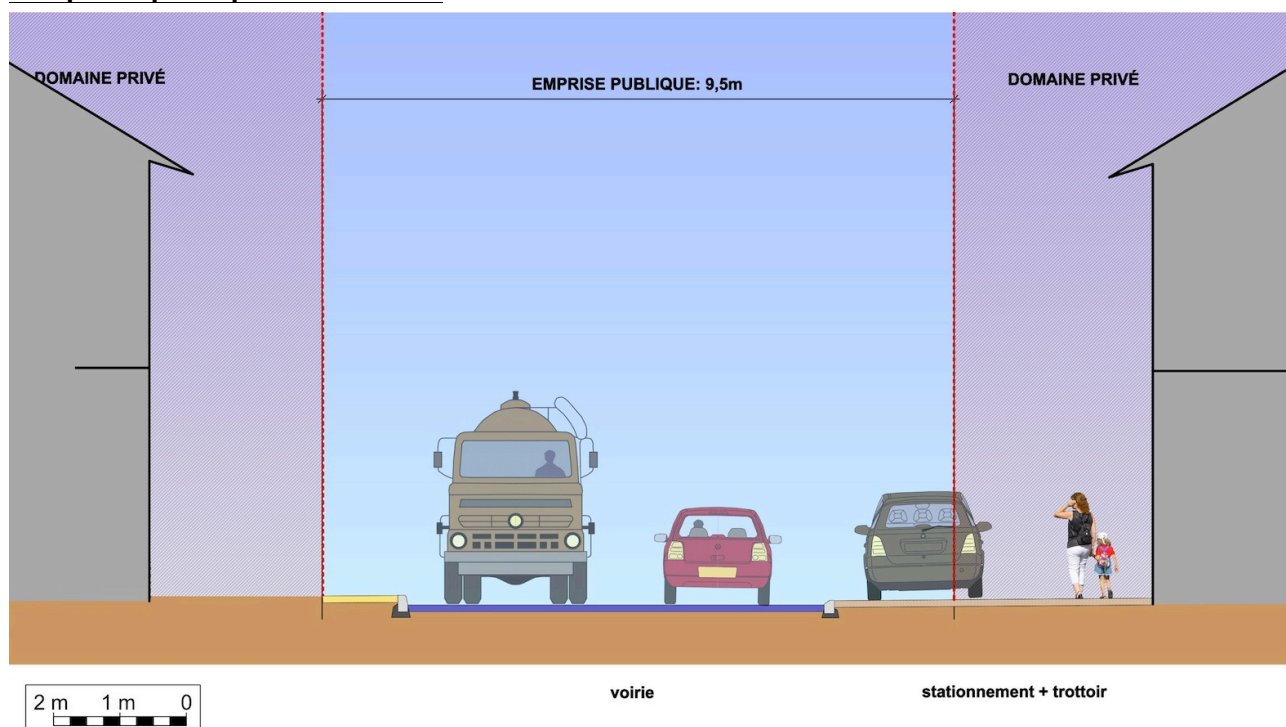


Le chef-lieu est coupé en 2 par la RD 1508, avec 2 quartiers : l'« ancien » et le « nouveau » qui ne se « causent » pas. Cette structure donne un déficit d'image. D'autres éléments viennent contribuer à ce phénomène :

- des espaces publics peu travaillés
- une entrée « peu accueillante » avec le mur de Casino
- une topographie complexe avec de nombreux niveaux dans le quartier récent autour du parking
- des trottoirs sur terrains privés

on note la présence de nombreux rez-de chaussée commerciaux, en particulier en pieds des immeubles récents, alors que certaines constructions ancienne sont vides.

Coupe de principe de l'existant



Illustrations du site actuel



Trottoirs sur terrains privés



Une perspective à conserver



Le « mur » de Casino

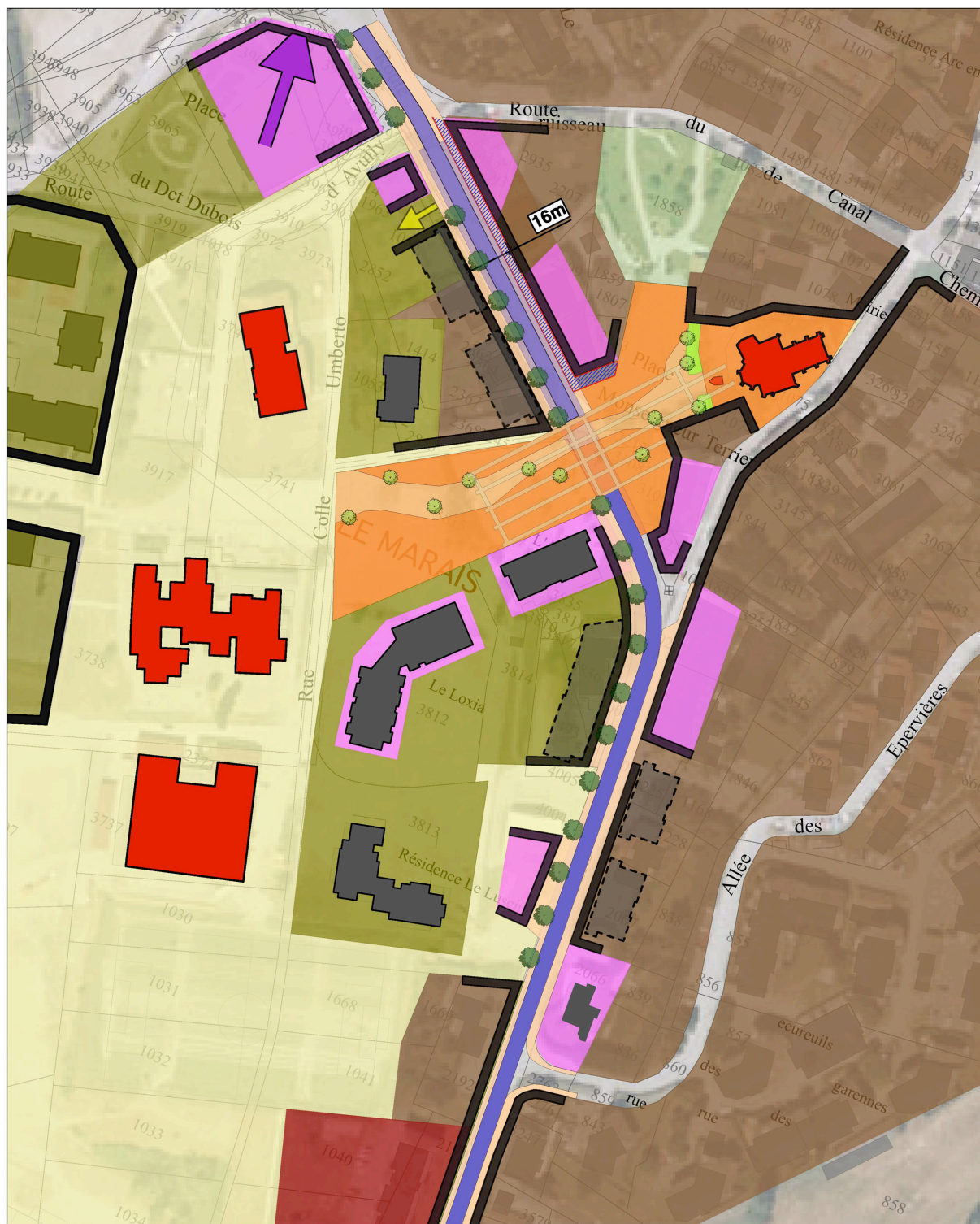


Une rue peu qualifiée

III. LES REFLEXIONS ENGAGEES LORS DE LA REVISION DU PLU

Des premières esquisses d'aménagement du secteur du Marais ont été ébauchées lors de l'étude pour la révision du PLU. Deux scénarios se sont dégagés et méritent une étude approfondie avant la réalisation des aménagements.

Scénario n°1 : la requalification de la RD1508



Ce scénario conserve le fonctionnement actuel en proposant simplement une requalification de la RD1508 pour tenir compte de la diminution du trafic et pour inciter le trafic de transit à utiliser la déviation.

Ainsi ce scénario propose une plus grande place dédiée aux modes de déplacements doux (piétons, cycles...)

Par rapport à des nouvelles constructions, un alignement sur les constructions existantes est demandé :

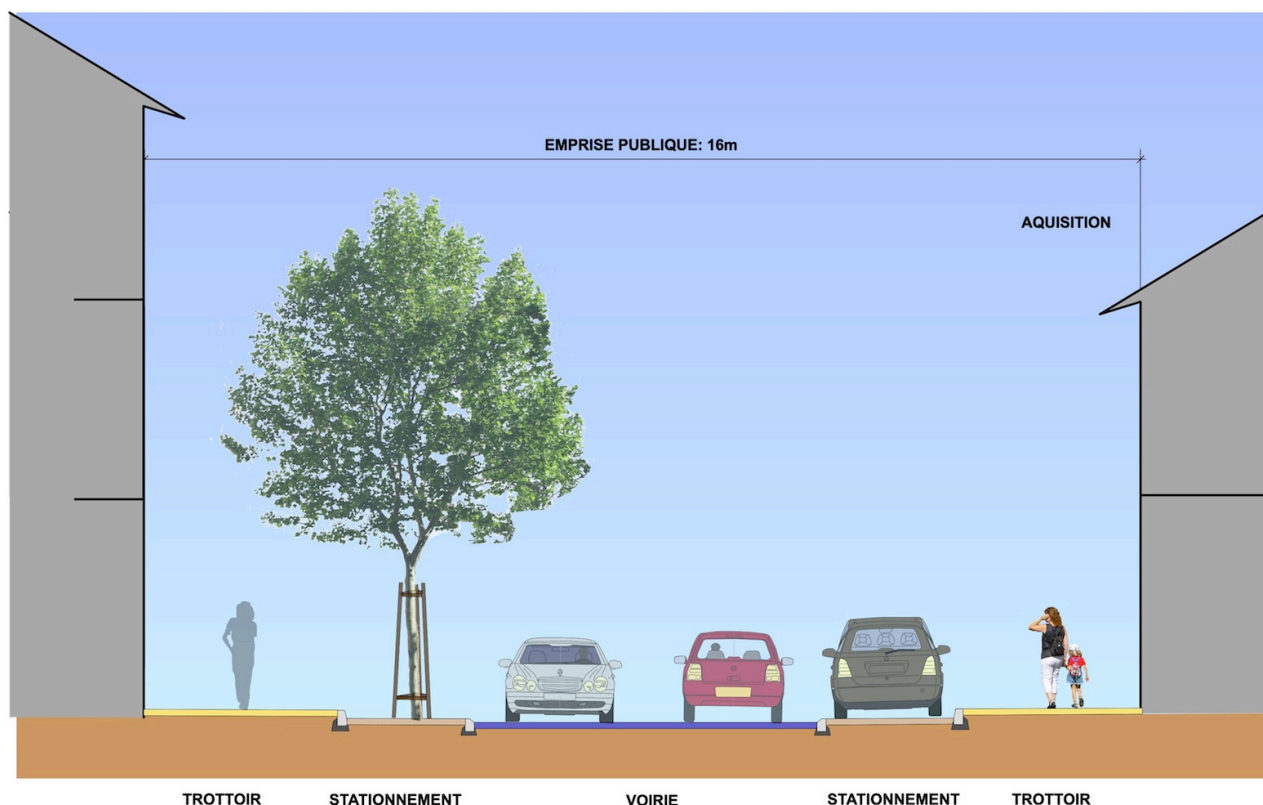
- Côté « église » : les constructions devront l'aligner sur les bâtiments de la pizzeria / boulangerie / coiffeur.
- Côté « marais » : les constructions nouvelles s'appuieront sur l'alignement du supermarché et du nouvel immeuble avec ses rez-de-chaussée commerciaux.

Des stationnements le long de la RD1508 pourraient être prévus.

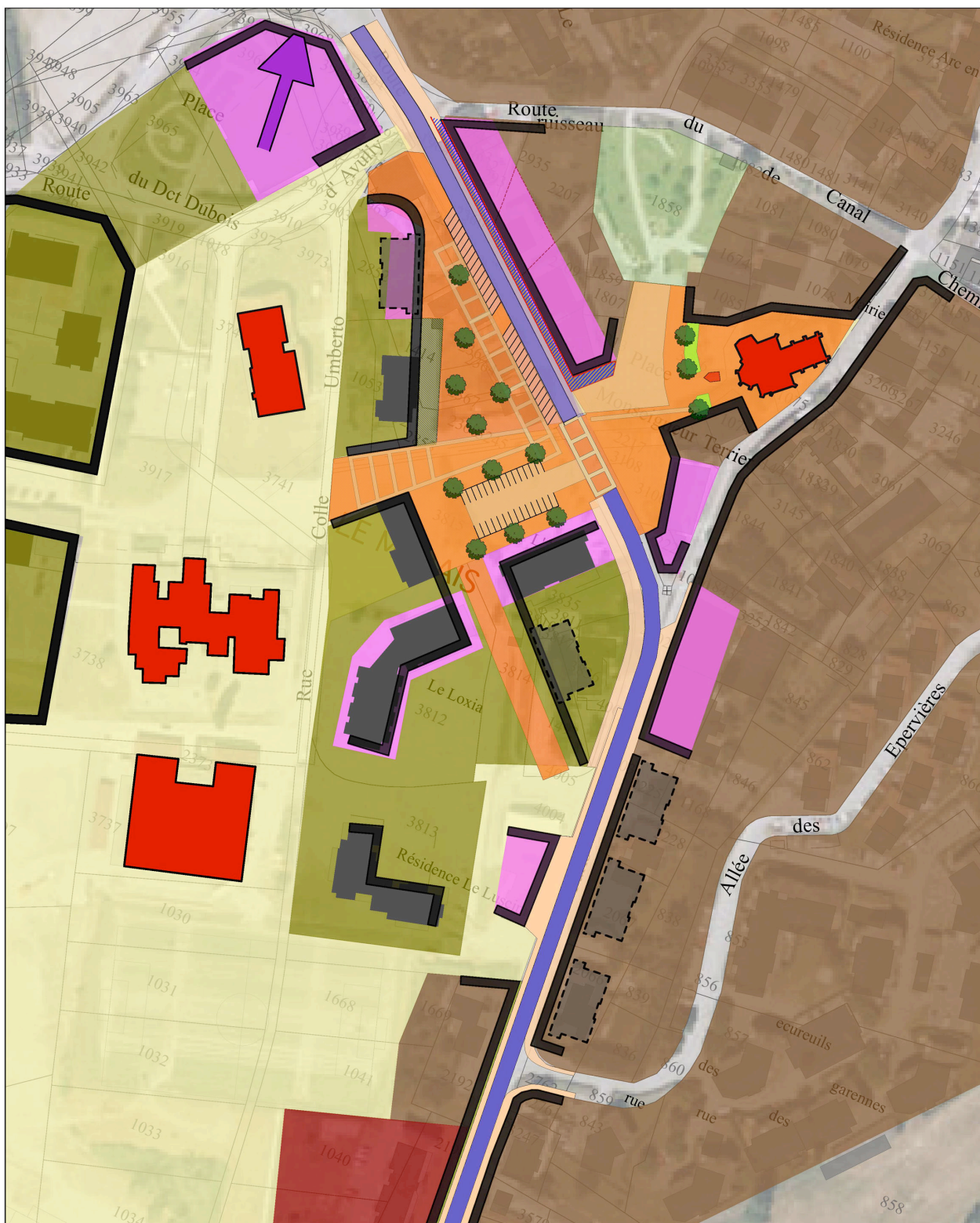
Cet aménagement permettrait également de régler le problème des trottoirs sur domaine privé.

En terme de fonctionnement général, il reste relativement semblable à celui observé actuellement, en travaillant un espace central de rencontre sur les parkings actuel (espaces qui pourraient conserver une part de stationnement).

Coupe secteur 1 / scénario 1



Scénario n°2 : La création d'un nouveau cœur de bourg



Ce scénario propose de créer un nouveau cœur de bourg, autour d'une place centrale. Ainsi le fonctionnement de type « route » n'existera plus et les véhicules traverseront un espace essentiellement dédié aux modes doux.

Il est proposé côté « église » de poursuivre les alignements de constructions de l'ensemble « pizzeria / boulangerie / fleuriste / coiffeur » alors que côté « marais » les constructions nouvelles s'appuieraient sur le bâtiment de la rue Colle Umberto créant ainsi une vaste place.

Les rez-de-chaussée des constructions à venir devront comporter des rez-de-chaussée commerciaux.

L'aménagement de la place centrale permettra de conserver les espaces de stationnement en les réorganisant par rapport à la situation actuelle.

Cette proposition permet de lier l'ensemble « mairie / église » à l'école par un grande espace public.

Ce scénario suppose l'acquisition par la commune et la démolition des bâtiments concernés par le présent secteur d'étude.

