Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

LA BALME DE SILLINGY

LA BALME DE SILLINGY

MODIFICATION N°3 DU PLU

APPROBATION

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Dossier pour approbation
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal en date du 8 juillet 2024
Le Maire, Séverine Mugnier

Maire de la BALME-DE-SILLINGY 74 - Haute-Savoie

ESPACES & MUTATIONS

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

SOMMAIRE

I.	OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
II.	REFERENCES RÉGLEMENTAIRES	3
III.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	7
IV.	RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	12
V.	ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	13
VI.	PRISE EN COMPTE DES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS	24
VII.	ÉVOLUTION DE L'OAP 2 D'AVULLY	31
VIII.	ÉVOLUTION DE LA ZONE 1AUX DES GRANDES VIGNES	34
IX.	LE CONTENU DES AUTRES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	43
X.	TABLEAU DES SURFACES DE ZONES	46
XI.	CONCLUSION	47

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

I. OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet 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 modification n°3, 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. »

Évolution dans le cadre de la modification n°3 :
Ajout au règlement ou aux OAP en **vert**
Suppression en **rouge barré**

II. REFERENCES RÉGLEMENTAIRES

La procédure de modification de droit commun

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Article L153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, 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 délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »

Évaluation environnementale

La commune de La Balme de Sillingy n'est pas concernée par un site Natura 2000. La présente procédure sur le PLU est donc **soumise à une procédure dite « de cas par cas AD'HOC » auprès de l'autorité environnementale.** Le cas par cas a été transmis à la MRAE**.**

Dans son avis conforme n° 2023-ARA-AC-3317en date du 15 février 2024, l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas ad'hoc, a confirmé que la procédure de modification n°3 du PLU de La Balme de Sillingy n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Les articles encadrant la procédure d'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 L104-2

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

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° (Abrogé) ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences 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, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ;

4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont 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 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les cartes communales et les unités touristiques nouvelles locales font l'objet d'une évaluation environnementale.

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 R104-11

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).

Nota : 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

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

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 R104-12

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

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

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle 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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Nota : 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 R104-33

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

Dans les cas mentionnés à l'article R. 104-8, au 2° de l'article R. 104-10, au II de l'article R. 104-11, à l'article R. 104-12, au 2° de l'article R. 104-14, à l'article R. 104-16 et à l'article R. 104-17-2, lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.

Si tel n'est pas le cas, elle saisit l'autorité environnementale pour avis conforme dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme, prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Nota : 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.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

III. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCEDURE

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Madame le Maire
Mairie de la Balme de Sillingy
13 route de Choisy
74330 LA BALME DE SILLINGY
Tel : 04 50 68 89 02

Objet de l'enquête publique

Modification n°3 du PLU de La Balme de Sillingy.

Présentation synthétique de la commune de LA BALME DE SILLINGY

La commune fait partie de la Communauté de Communes Fier et Usses, 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, en cours de révision depuis décembre 2020.

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...)

	2020	Variations 2014/2020
Population	5119 habitants	Stabilité démographique +0,2% annuel
Taille des ménages	2,42 pers/ménage	Diminution (2,50 en 2014)
Logements	2087 résidences principales 24 résidences secondaires 136logements vacants	Augmentation des RP Stabilité des RS Légère augmentation des LV
Typologie des logements	51% individuel / 48,9% collectif	Progression des logements collectifs depuis plusieurs décennies
Vacance	6,1% du parc Le parc est fluide en théorie.	Augmentation des logements vacants passant de 4,8% à 6,1%et une situation tendue à un parc fluide
Emploi	1020 emplois	Légère diminution depuis 2014

Source : Insee 2019

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Historique des procédures

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.
En parallèle à la présente modification, une révision allégée n°2 est en cours d'étude ; elle a été prescrite par délibération du conseil municipal du 11 janvier 2021.

Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur le **PLU actuellement opposable issu de la modification simplifiée °1**.

La procédure de Modification n°3

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de LA BALME de SILLINGY, souhaite faire évoluer le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement de son PLU opposable par une procédure de modification de droit commun.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- Ajout d'emplacements réservés pour les liaisons douces
- Ajout d'emplacements réservés pour l'aménagement des abords des Petites Usses
- Ajout d'un emplacement réservé dans le périmètre d'étude défini par la commune dans le chef-lieu
- Mise en cohérence du zonage pour l'accueil du Centre Technique Municipal : ***ce point de la modification a été supprimé suite à l'examen cas par cas par la MRAE.***
- Modification de l'OAP n°9 « zone d'activités » et de l'OAP n°2 « Avully »
- Suppression des OAP déjà réalisées
- Modification du règlement de la zone 1AUx
- Ajustement de formulation de certaines règles difficiles d'application

Au regard des textes régissant les plans locaux d'urbanisme, il apparait que les évolutions envisagées relèvent de la procédure de **modification de droit commun**.

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.
En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD) et ne vient pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Rappel des étapes de la procédure

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :
La procédure de modification a été engagée à l'initiative de Madame le Maire qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché en mairie pendant un mois. Il a été également mis en ligne sur le site internet de la mairie.
La MRAE AuRA a été sollicitée au titre de l'examen cas par cas ad'hoc. Dans son avis conforme n° 2023-ARA-AC-3317en date du 15 février 2024, l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas ad'hoc, a confirmé que la procédure de modification n°3 du PLU de La Balme de Sillingy n'est pas soumise à évaluation environnementale.
Le dossier doit ensuite être notifié au Préfet et aux personnes publiques associées.
Après retour de la MRAE AuRA, la commune devra acter la décision de la MRAE de réaliser ou non une évaluation environnementale complète.
Le dossier sera ensuite mis à l'enquête publique pendant une durée d'un mois avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif.
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera proposé à l'approbation par délibération du conseil municipal.

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du Code de l'urbanisme.
L'acte sera affiché pendant un mois en mairie.
Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera publié au recueil des actes administratifs de la commune mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement

Thématiques	Évaluation des incidences sur l'environnement
Biodiversité et Dynamique écologique	La commune de La Balme de Sillingy ne compte aucun site Natura 2000. Il n'y a pas de site Natura 2000 à proximité. Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification n°3 ne sont donc pas susceptibles d'affecter significativement un site Natura 2000. L'ensemble des modifications, comme décrit ci-dessus ne porte pas sur des surfaces soumises à zonage environnemental. Une grande partie des évolutions consiste à supprimer des représentations graphiques devenues obsolètes depuis que les aménagement ou constructions ont été réalisées. L'évolution de l'OAP 2 d'Avully modifie les conditions d'urbanisation pour tenir compte de constructions existantes en partie Sud et réduit la densité pour permettre une meilleure intégration paysagère et urbaine des futures constructions. Il n'y a pas d'incidence sur les milieux naturels. L'évolution de l'OAP 9 de la zone 1AUX des Grandes Vignes est revue pour exclure un tènement qui est utilisé pour le stockage d'une entreprise installée dans la zone UX. Les modalités de dessertes de la zone 1AUX définies dans l'OAP sont modifiées pour tenir compte d'études pré opérationnelles qui ont été réalisées. Il n'y a donc pas d'incidences nouvelles par rapport au PLU actuellement opposable. L'ajout d'emplacements réservés doit permettre la mise en œuvre du schéma cyclable de la communauté de communes. Ces emplacements réservés se situent en bord de voie et en milieu urbanisé sauf l'ER18 qui se trouve en bord des Petites Usses. Lorsqu'ils sont en bord de voie, il n'y aura aucune incidence sur les milieux naturels et la biodiversité. Pour l'ER18, s'agissant d'un ER pour liaison douce et dans un secteur hors zonage d'inventaire ou secteur de protection, en bordure de pré, il est vraisemblable que les incidences seront extrêmement faibles. De plus, permettre la réalisation d'une liaison en mode doux vers la commune voisine est de nature à avoir un impact positif sur la qualité de l'air et la réduction des GES car cela facilitera le report modal de la voiture individuelle vers les cycles. La création de l'ER17 permet l'aménagement des abords des Petites Usses notamment des travaux de restauration du fonctionnement hydromorphologique du cours d'eau, ayant un impact positif sur les continuités écologiques. Suite à une étude hydraulique dans le cadre d'un futur projet de déchetterie qui a mis en avant la problématique d'inondabilité, la Communauté de Communes Fier et Usses a travaillé avec le Syr' Usses (Syndicat de rivière des Petites Usses) et les services de l'Etat pour réaliser un projet global de réaménagement du lit du ruisseau qui permettra la suppression du risque d'inondation pour le projet de déchetterie et l'amélioration du fonctionnement écologique et piscicole du ruisseau. Ces travaux ont pour objectif la réduction du risque d'inondation et l'amélioration hydraulique du cours d'eau lors des épisodes de crue : l'arasement du merlon en rive droite des petites Usses (sens La Balme de Sillingy à Frangy) permettra de stocker de l'eau par débordement et de réduire ainsi les vitesses d'écoulement. La combinaison de ces deux paramètres permettra de réduire voire supprimer le risque de débordement en rive gauche des Petites Usses. Ils permettront également les travaux de reméandrage du lit du ruisseau, et la création de lits emboités. L'effet sur la biodiversité sera favorable car les travaux ont pour but de supprimer un seuil infranchissable. L'ER16 permet la maitrise foncière par la commune d'un tènement bâti au cœur du chef-lieu pour réalisation des objectifs de mixité sociale. Les modifications de règlement concernent les modalités d'urbanisation : modalité de calcul de la règle de recul, permettre la mitoyenneté en zone 1AUX, préciser les modalités de calcul de la règle de hauteur…sans effet sur les milieux naturels.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Thématiques	Évaluation des incidences sur l'environnement
Zones humides	Les évolutions envisagées dans le cadre de la modification n°3 n'affectent aucune zone humide directement ou indirectement. L'ER17 permettra les travaux de restauration écologique des Petites Usses, les incidences seront donc positives. Les ER pour liaisons douces et l'ER16 sont hors périmètre de zone humide.
Eau potable	La modification n°3 n'ouvre pas à l'urbanisation de nouvelles zones, les besoins en eau des zones sont donc inchangés. Les ER créés pour liaison douces sont sans effet sur les besoins en eau potable, dans le sens où aucune nouvelle construction n'est envisagée. Les évolutions d'OAP modifie les conditions de desserte pour l'OAP 9 et abaisse la densité pour l'OAP 2. Les besoins en eau restent donc stables par rapport au PLU opposable. Les évolutions de règlement ne changent pas les possibilités de construire. Il n'y a donc pas de besoins nouveaux.
Eaux pluviales	La modification n°3 est sans effet sur la gestion des eaux pluviales. Toutes les prescriptions relatives aux eaux pluviales sont disposées dans les annexes sanitaires du PLU.
Assainissement	La modification n°3 est sans effet sur l'assainissement dans la mesure où il n'y a pas de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation. Les règles relatives à l'assainissement ne sont pas modifiées.
Paysage et patrimoine bâti	Les suppressions d'ER et d'OAP sont sans effet nouveau puisque les travaux et les constructions, le cas échéant, sont d'ores et déjà réalisés. Les modifications d'OAP ajustent des détails d'aménagement et de conditions d'urbanisation ; il n'y a aucune modification des prescriptions paysagères. Les modifications de règlement affectent le paysage à la marge. En zone 1AUX : suppression de la teinte des clôtures, suppression de l'indication de matériaux interdit, suppression des prescriptions sur les portails. La modification n°3 allège donc les prescriptions relatives à l'aspect des constructions et des abords. Toutefois la zone AUX sera urbanisée dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire groupé, porté par la CCFU. Il y a donc la mise en place d'un projet paysager à l'échelle de la zone. La modification n°3 a donc des effets limités sur le paysage. La modification n°3 ne modifie aucune règle ni aucun repérage patrimonial ; elle est sans effet sur le patrimoine bâti.
Déchets	Aucun site Basol ou Basias n'est concerné par la modification n°3 du PLU. La procédure n'affecte également aucune ICPE du territoire. L'urbanisation de la zone 1AUX permettra la réalisation d'une nouvelle déchetterie, équipement indispensable pour la communauté de commune. En effet, à ce jour, les habitants de l'intercommunalité utilisent la déchetterie d'Epagny, gérée par le Grand Annecy, en attendant que la CCFU possède son propre équipement. La modification n°3 n'est pas de nature à augmenter les volumes de déchets.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Thématiques	Évaluation des incidences sur l'environnement
Risques et nuisances	L'ER17 permet l'aménagement des abords des Petits Usses et en particulier la restauration écologique du cours d'eau. Les travaux devraient permettre de créer un champ d'expansion des crues du côté de la zone 2AUX. Les effets seront donc positifs. Les autres points de la modification n°3 sont sans effet sur les risques et les nuisances.
Air – Climat - Energie	La procédure ne change pas le parti d'aménagement du PLU. La modification n°3 peut avoir une incidence positive par les emplacements réservés pour aménagement de liaisons douces (ER18 à 22) qui permettront de faciliter les déplacements en mode actif sur le territoire.

Au regard de ces éléments, et donc de l'absence d'effet notable sur l'environnement, la collectivité estime que la présente procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

IV. RAPPEL DES OBJECTIFS 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 : MAITRISER L'URBANISATION POUR UN ACCROISSEMENT RAISONNE DE LA POPULATION

- Maîtriser 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 :

- *De prévoir un nouvel ER16 pour construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif et de logements sociaux dans le chef-lieu.*

⇨ ***L'ensemble des évolutions du PLU sont compatibles avec le 1er axe du PADD et facilite sa mise en œuvre.***

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

La présente procédure permet :

⇨ *De prévoir des emplacements réservés pour liaisons douces pour mettre en œuvre le schéma cyclable de la communauté de communes Fier et Usses.*

⇨ *D'ajuster les conditions d'urbanisation de la zone 1AUX et permettre ainsi l'implantation de la déchetterie intercommunale*

⇨ ***La présente procédure n'a aucune incidence sur cette 2nde thématique ; les évolutions envisagées dans la présente procédure complète la traduction réglementaire du PADD.***

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

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 :

- *D'ajuster les conditions d'urbanisation de la zone 1AUX et répondre ainsi aux besoins fonciers pour l'accueil d'activités économiques.*

⇨ ***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 présente procédure n'a aucune incidence sur ces orientations puisque la définition des secteurs constructibles ne sont pas modifiés***

⇨ ***La présente modification permet l'aménagement des abords des Petites Usses et participe donc à la mise en œuvre de la traduction réglementaire du PADD.***

V. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

1. Suppression de l'emplacement réservé n°5

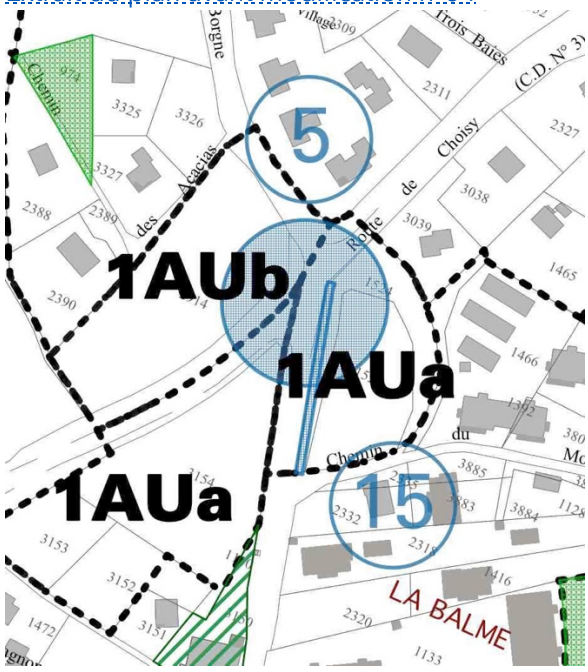
L'emplacement réservé n°5 a pour objet l'aménagement du carrefour Route de Choisy / Rue de la Vie Borgne /ancienne route de Choisy. Les travaux ont été réalisés comme le montre la photo ci-dessous de la route de Choisy.
L'emplacement réservé n°5 n'est donc plus nécessaire, il convient de le supprimer.



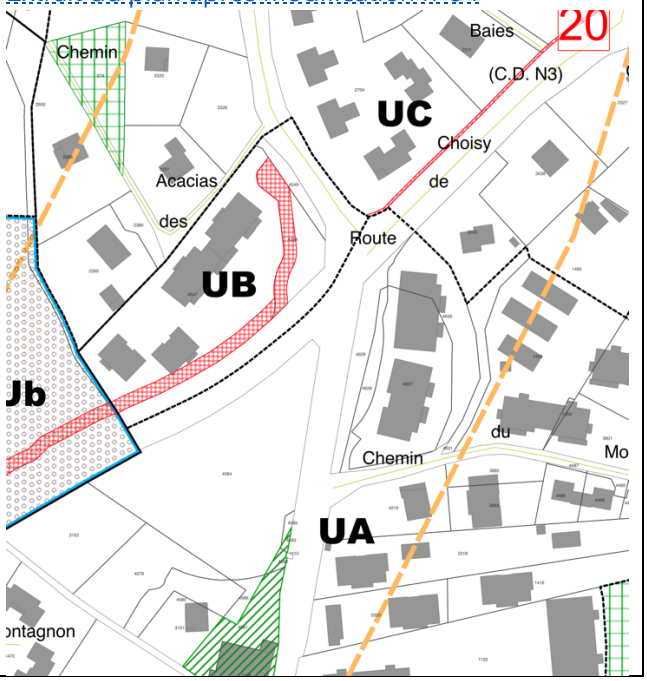
Source : maps.apple.com

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Extrait du plan avant modification n°3 :



Extrait du plan après modification n°3 :



2. Suppression de l'emplacement réservé n°15

L'emplacement réservé n°15 a pour objet l'élargissement de voirie pour aménagement d'un cheminement doux le long de l'ancienne route de Choisy entre le chef-lieu et la route de la Vie Borgne. Les travaux ont été réalisés comme le montre la photo ci-dessous de l'ancienne route de Choisy.

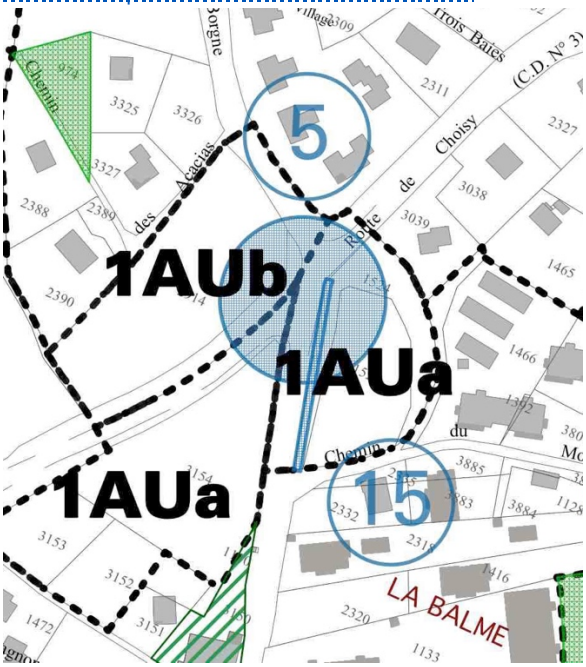
L'emplacement réservé n°15 n'est donc plus nécessaire, il convient de le supprimer.



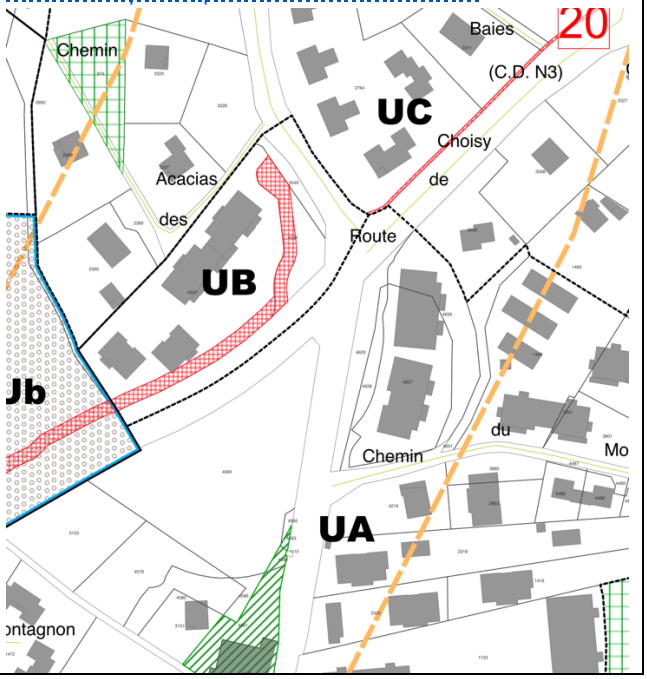
Source : maps.apple.com

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Extrait du plan avant modification n°3 :



Extrait du plan après modification n°3 :



3. Ajout d'un emplacement réservé n°16 pour équipement public ou d'intérêt collectif et logements sociaux dans le chef-lieu

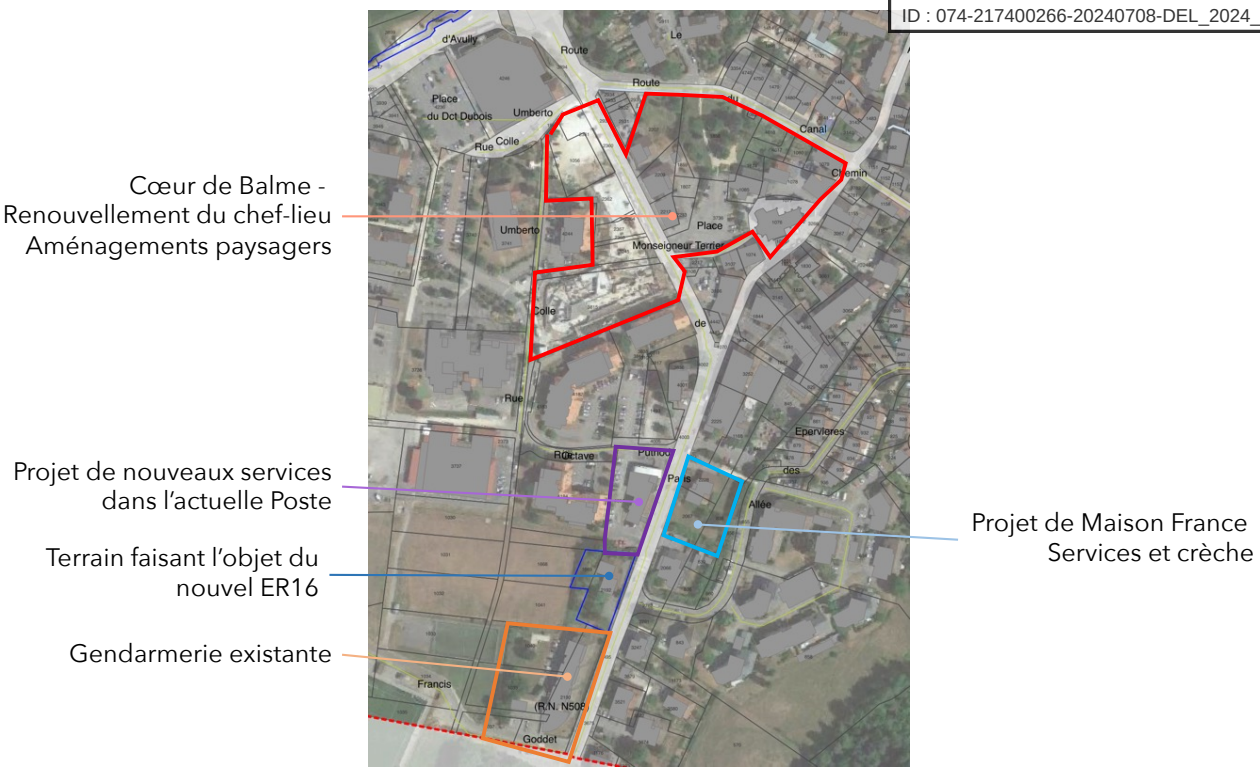
Par délibération n°2023-086 du 11 septembre 2023, le conseil municipal a instauré un périmètre de prise en considération de l'opération Route de Paris et a défini un périmètre d'étude sur les dernières parcelles n'ayant pas encore fait l'objet d'étude de requalification.
Depuis plusieurs années, la commune porte un projet de requalification et de restructuration globale de son centre-bourg visant notamment à :

- Formaliser un projet urbain,
- Maîtriser l'évolution de l'urbanisation le long de la route de Paris,
- Améliorer l'offre de commerces et services dans le centre bourg,
- Créer et sécuriser les déplacements en modes doux,
- Mailler les différents quartiers d'habitations avec les équipements,
- Aménager des lieux de rencontres,
- Élargir l'offre de logements d'un point de vue quantitatif et qualitatif.

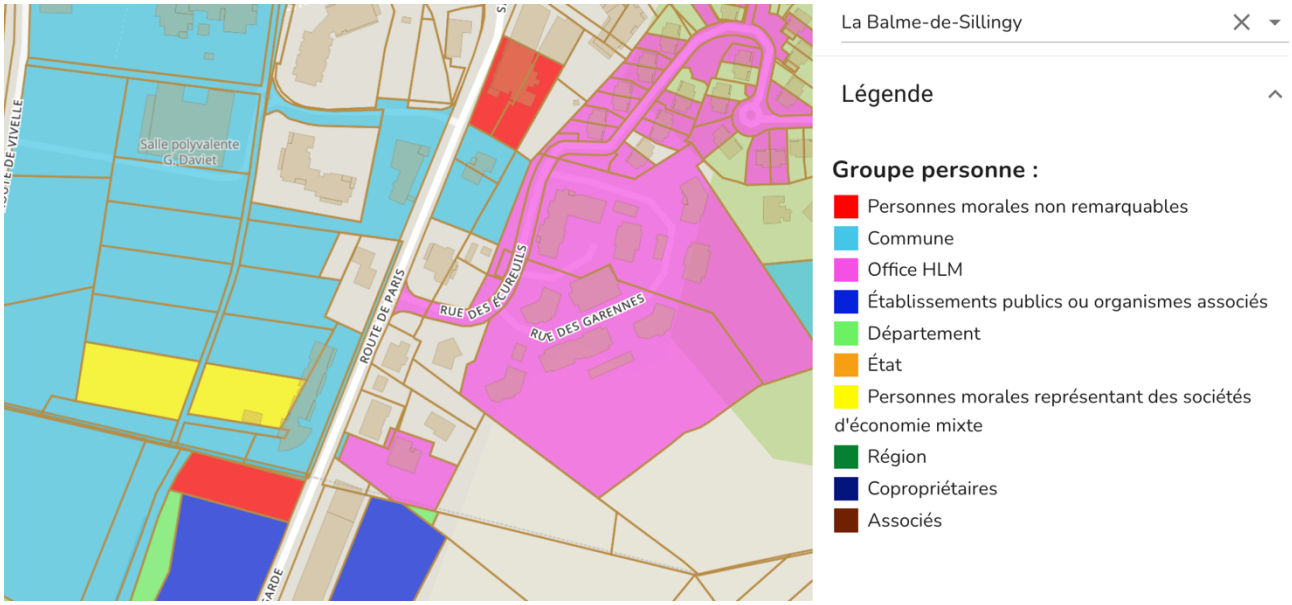
Dans ce contexte, la route de Paris, fait l'objet de nombreux aménagement dont plusieurs sont en cours :

- Mise en œuvre de deux permis de construire « Cœur de Balme » qui permet un renouvellement du chef-lieu,
- Le projet de maison France Service et de crèche, porté en collaboration avec la CCFU
- Le réaménagement du secteur du Geneva porté par la commune de Sillingy, immédiatement au Sud de la gendarmerie
- Réflexion pour créer des nouveaux services (Maison de santé ?) dans les bâtiments de l'actuelle Poste, propriété de la commune.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE



La commune de La Balme de Sillingy maîtrise une grande partie du foncier dans le chef-lieu. Toutefois les parcelles concernées par le nouvel ER 16 appartiennent à des propriétaires privés. La carte ci-dessous montre bien l'enjeu pour la commune à maîtriser l'ensemble du foncier pour anticiper et organiser les mutations.

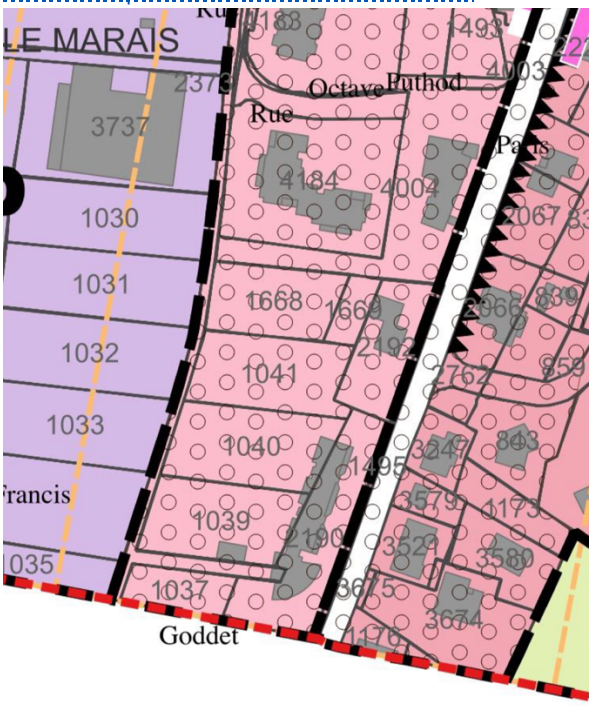


Carte des parcelles des personnes morales - MAJIC

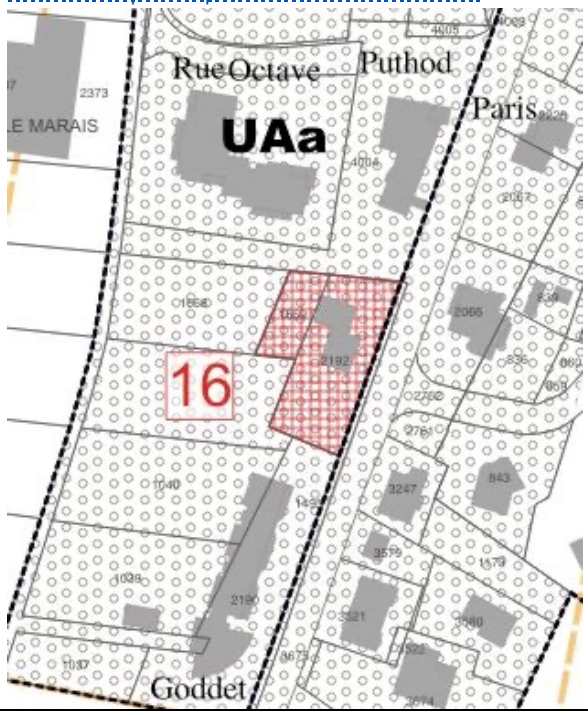
Enfin la commune est soumise au respect de l'article 55 de la loi SRU et doit à ce titre tendre vers un parc de logements sociaux qui représente 25 % du parc de résidences principales.
La situation des parcelles visées est idéale pour compléter l'offre de services ou d'équipement en rez-de-chaussée et réaliser des logements sociaux en étage.
Ainsi la présente modification instaure un nouvel emplacement réservé n°16 ayant pour objet « Construction d'équipement public ou d'intérêt collectif et de logements sociaux ».

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Extrait du plan avant modification n°3 :



Extrait du plan après modification n°3 :



Emplacement réservé n° 16	
Destinataire :	Commune
Objet :	Construction d'équipement public ou d'intérêt collectif et de logements sociaux
N° parcelles concernées	C2192, C1669
Surface ou largeur	1458 m² (surface cadastrale)

4. Ajout d'un emplacement réservé n°17 pour aménagement des Petites Usses

Dans le cadre du projet de déchetterie porté par la communauté de communes Fier et Usses sur la commune de La Balme de Sillingy, les services intercommunaux ont travaillé avec les services de l'Etat et le Syr'usses sur la compatibilité du projet déchetterie avec la rivière des Petites Usses et les zones inondables.
Des modélisations ont permis d'affiner le caractère inondable des abords du cours d'eau. Des travaux vont ainsi devoir être entrepris pour « protéger » le terrain de la déchetterie et améliorer le fonctionnement hydromorphologique des Petites Usses.

Après échanges avec les services de l'État, il est envisagé de définir un emplacement réservé le long des Petites Usses pour ces travaux d'amélioration.

La création de l'ER17 permet l'aménagement des abords des Petites Usses notamment des travaux de restauration du fonctionnement hydromorphologique du cours d'eau, ayant un impact positif sur les continuités écologiques. Suite à une étude hydraulique dans le cadre d'un futur projet de déchetterie qui a mis en avant la problématique d'inondabilité, la Communauté de Communes Fier et Usses a travaillé avec le Syr' Usses (Syndicat de rivière des Petites Usses) et les services de l'Etat pour réaliser un projet global de réaménagement du lit du ruisseau qui permettra la suppression du risque d'inondation pour le projet de déchetterie et l'amélioration du fonctionnement écologique et piscicole du ruisseau. Ces travaux ont pour objectif la réduction du risque d'inondation et l'amélioration hydraulique du cours d'eau lors des épisodes de crue : l'arasement du merlon en rive droite des petites Usses (sens La Balme de Sillingy à Frangy) permettra de stocker de l'eau par débordement et de réduire ainsi les vitesses d'écoulement. La

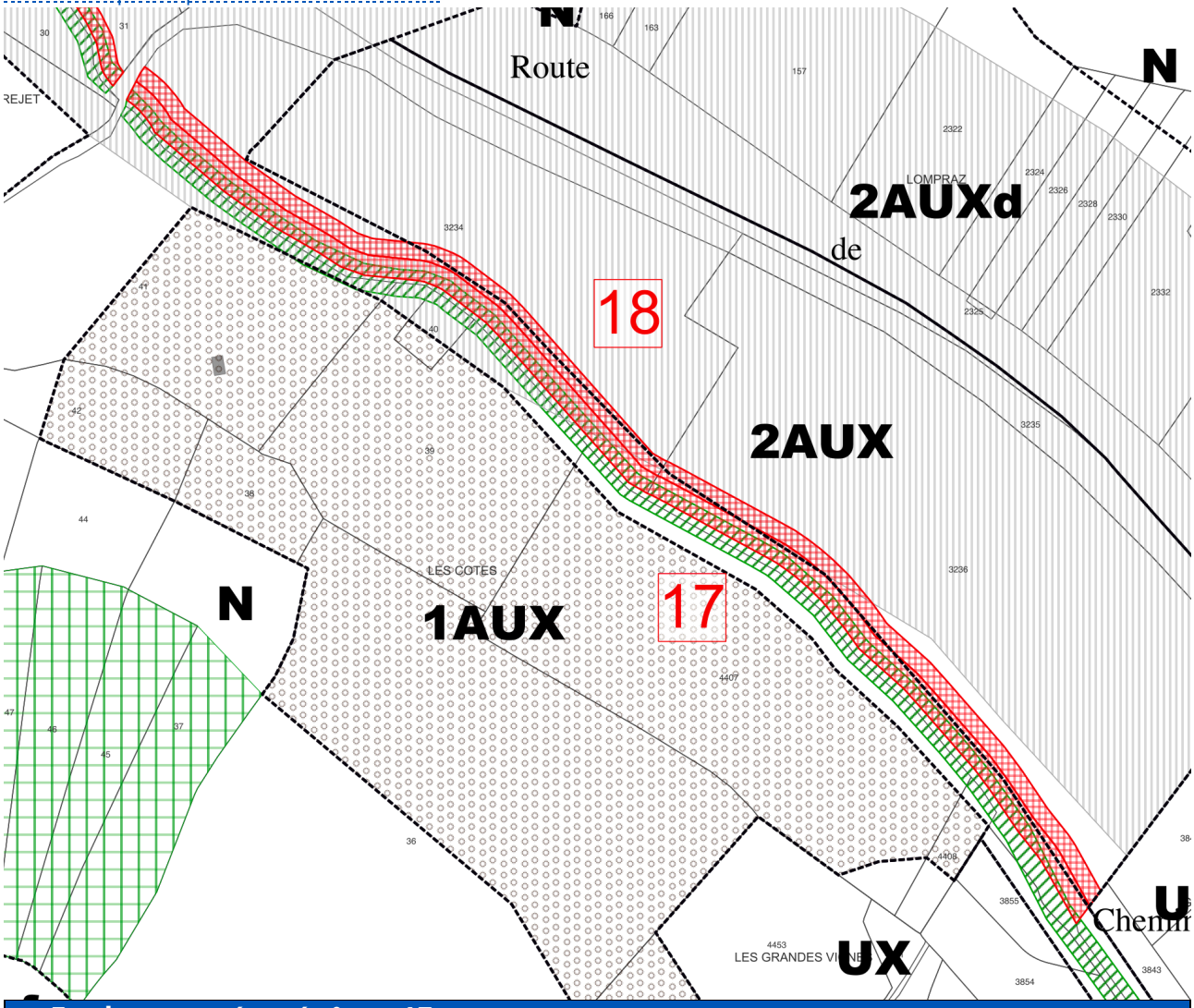
Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

combinaison de ces deux paramètres permettra de réduire voire supprimer le risque de débordement en rive gauche des Petites Usses. Ils permettront également les travaux de reméandrage du lit du ruisseau, et la création de lits emboités.

L'effet sur la biodiversité sera favorable car les travaux ont pour but de supprimer un seuil infranchissable.

Il est donc prévu un nouvel emplacement réservé n°17 pour aménagement des abords des Petites Usses.

Extrait du plan après modification n°3 :

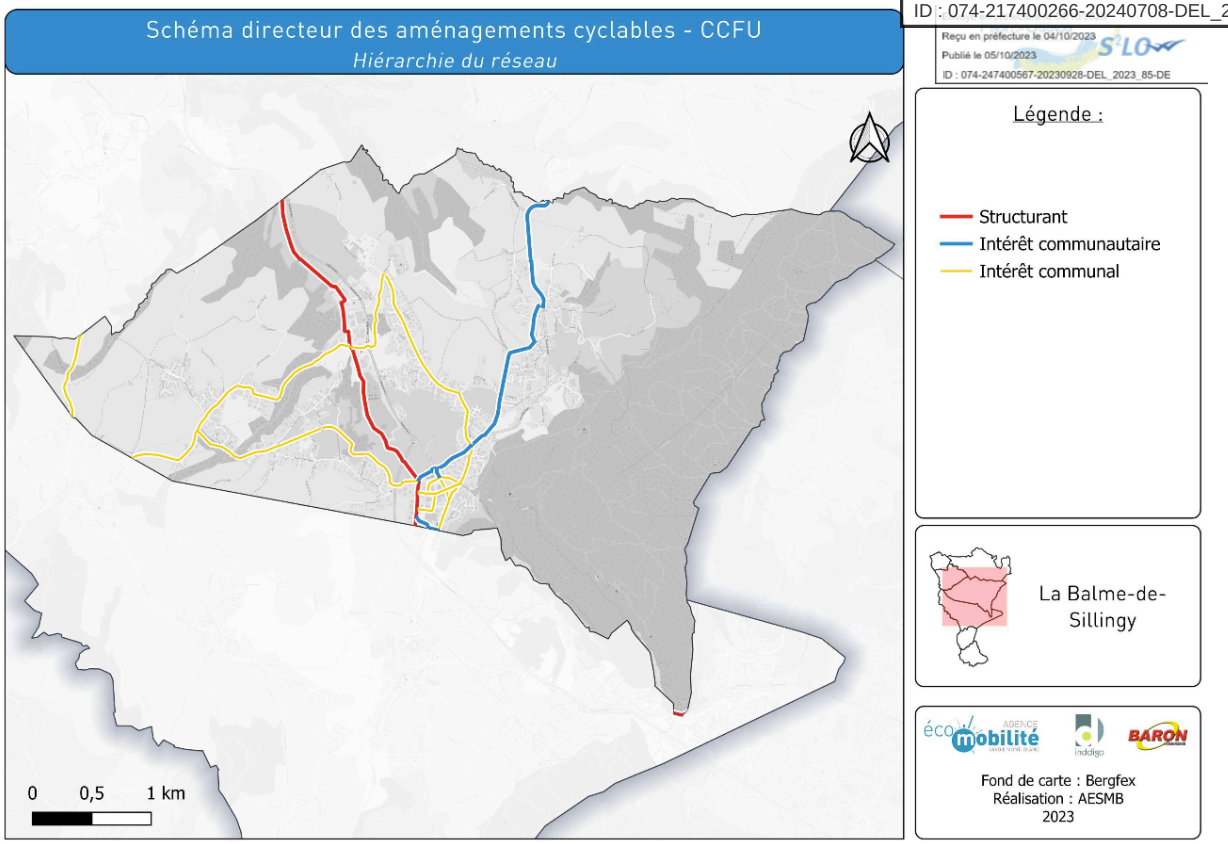


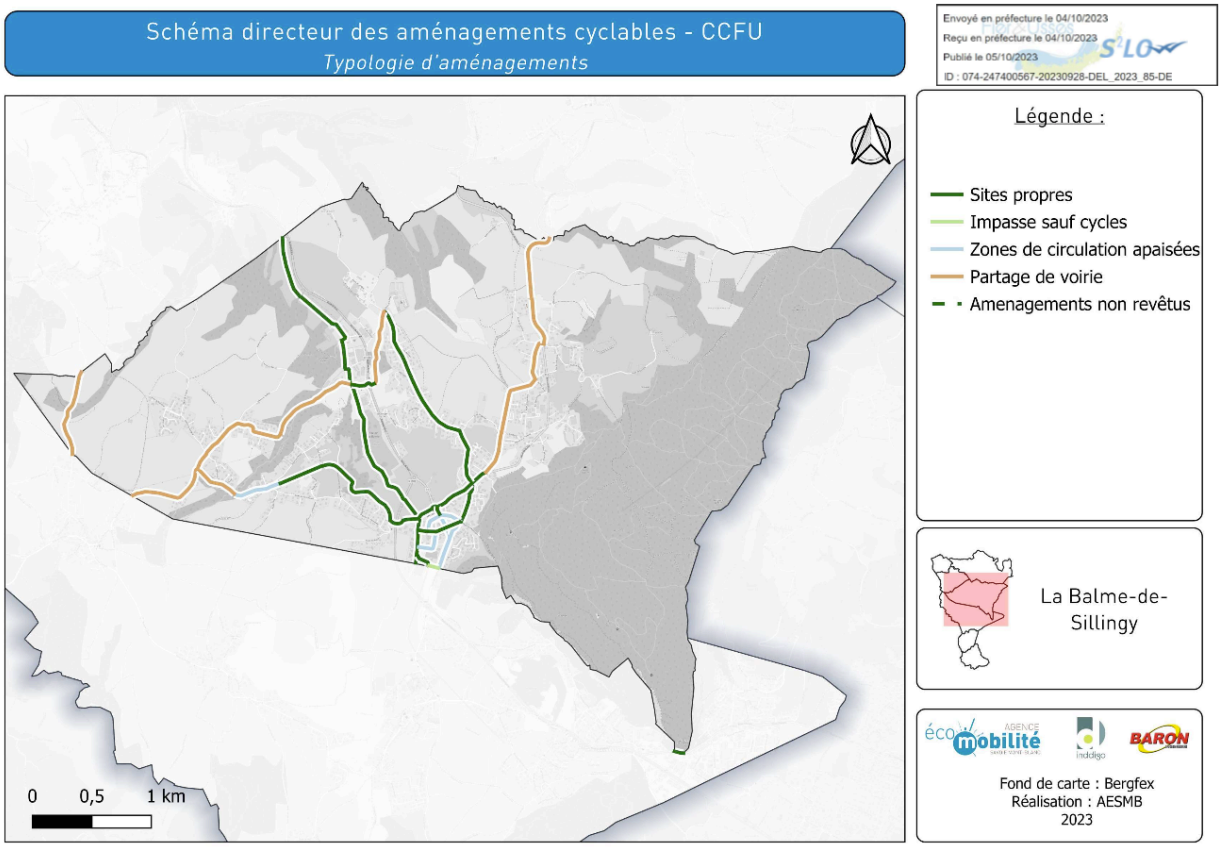
Emplacement réservé n° 17	
Destinataire :	Commune
Objet :	Aménagement des Petites Usses
N° parcelles concernées	Pour partie : C3234, C3236
Surface ou largeur	environ 6 mètres de large – 2288 m²

4. Ajout d'emplacements réservés pour mise en œuvre du schéma directeur cyclable

La communauté de communes Fier et Usses a établi un schéma directeur cyclable. Afin de le mettre en œuvre et de prévoir le foncier nécessaire à ces aménagements il est nécessaire de mettre en place des emplacements réservés sur les parcours retenus pour le développement des modes doux à l'échelle du territoire intercommunal et notamment sur le territoire de La Balme de Sillingy dans le cas présent.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

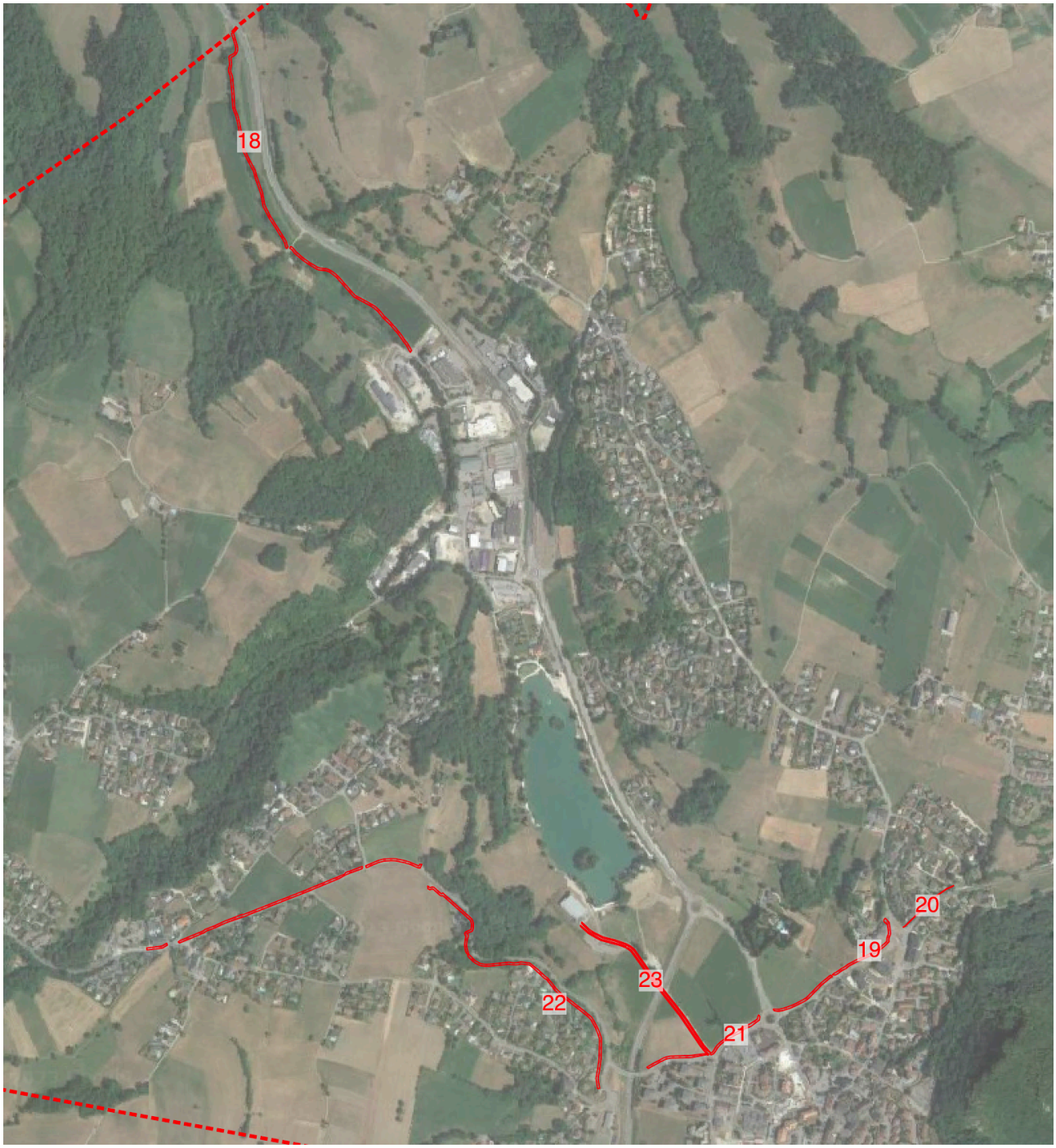




La présente modification n°3 doit donc prévoir des emplacements réservés pour permettre la réalisation des cheminements doux. Il peut s'agit de l'emprise globale du tracé ou d'élargissement à envisager en bord de voirie pour disposer de la largeur suffisante pour aménager les modes doux en site propre.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

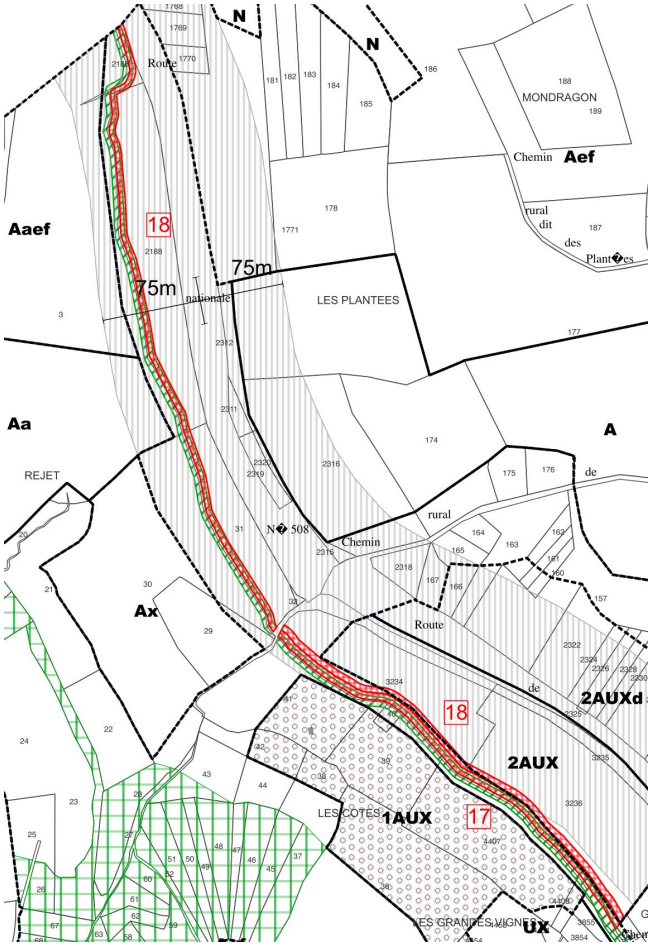
N° ER	Type d'emplacement réservé
18	ER sur l'emprise globale du tracé
19 – 20 – 21 – 22 - 23	ER en bord de voirie pour élargissement de l'emprise de la voie et réaliser le parcours en site propre



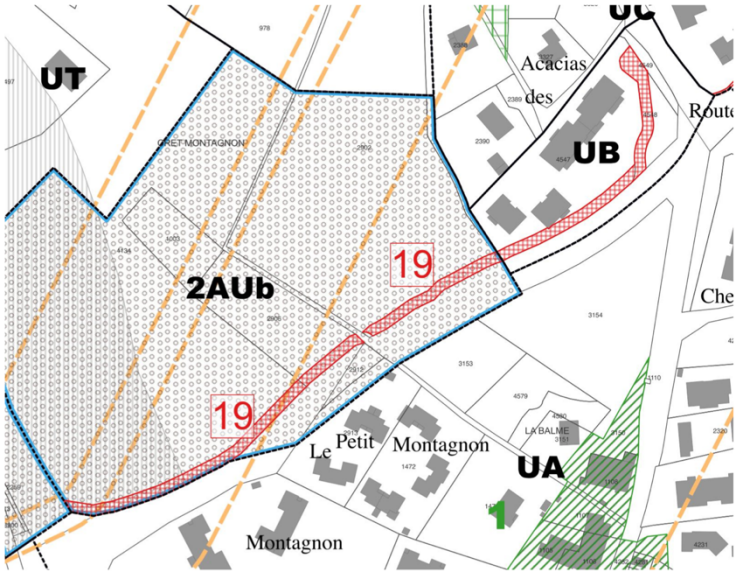
Ainsi la modification n°3 ajoute 6 emplacements réservés pour modes doux qui correspondent à la mise en œuvre du schéma directeur cyclable de la CCFU :

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Emplacement réservé n° 18	
Destinataire :	Commune
Objet :	Aménagement d'une liaison douce entre les Grandes-vignes et la limite avec Mésigny
N° parcelles concernées	Pour partie : C3234, C3236, C2188, C31, C2186
Surface ou largeur	Environ 5 mètres de large – 4608 m²

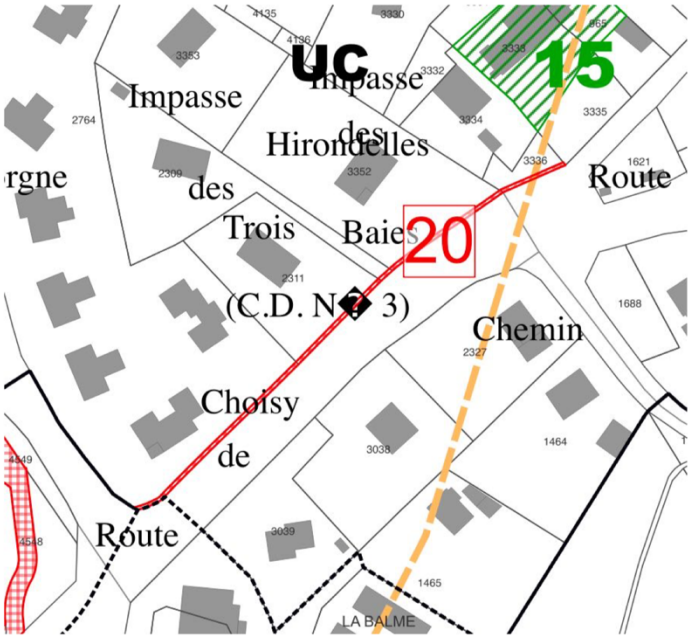


Emplacement réservé n° 19	
Destinataire :	Commune
Objet :	Aménagement d'une liaison douce le long de la route de Choisy entre la route de Paris et la rue de la vie Borgne
N° parcelles concernées	Pour partie : C4134, C2902, C2900, C2906, C2912, C4547, C4548, C4549
Surface ou largeur	Environ 5 mètres de large – 1899 m²

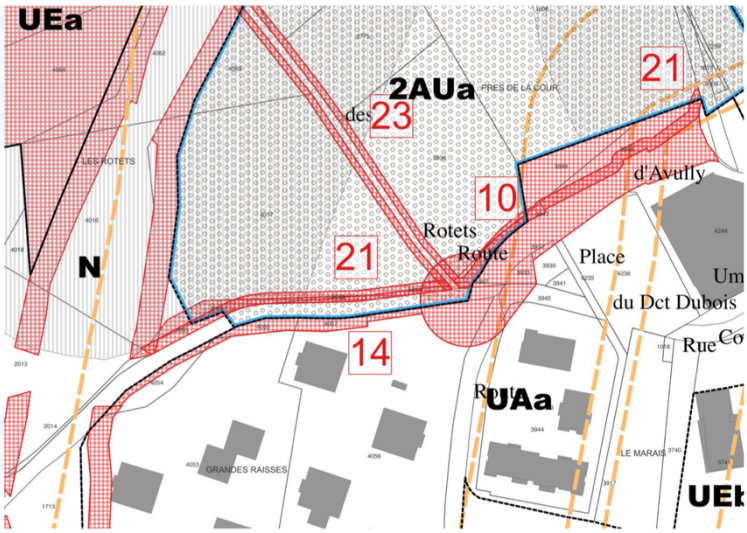


Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Emplacement réservé n° 20	
Destinataire :	Commune
Objet :	Aménagement d'une liaison douce le long de la route de Choisy entre la rue de la vie Borgne et la route de Dalmaz
N° parcelles concernées	Pour partie : C2764, C3336, C2309, C2311, C3352, C3335
Surface ou largeur	Environ 1 mètres de large – 156 m²

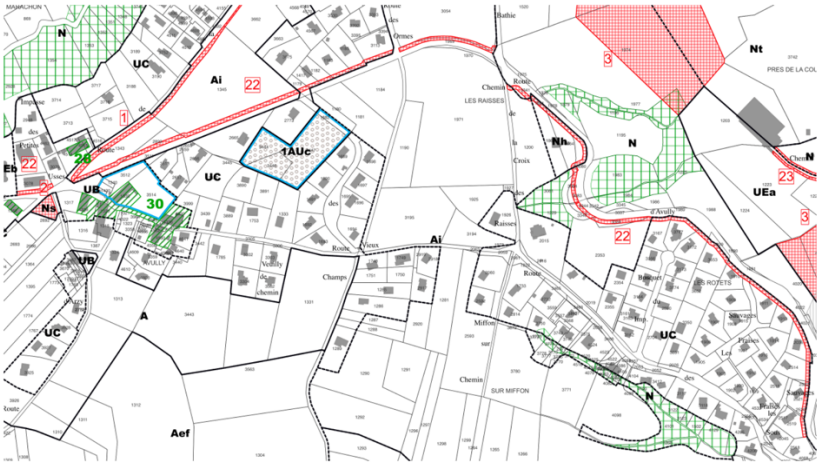


Emplacement réservé n° 21	
Destinataire :	Commune
Objet :	Aménagement d'une liaison douce le long de la route d'Avully entre la route de Paris et le pont au-dessus de la déviation
N° parcelles concernées	Pour partie : C1606, C2014, C2013, C1995, C3936, C4017, C4013, C4015, C3935, C3899, C1997, C3956, C4014, C3947
Surface ou largeur	Environ 5 mètres de large – 1519 m²

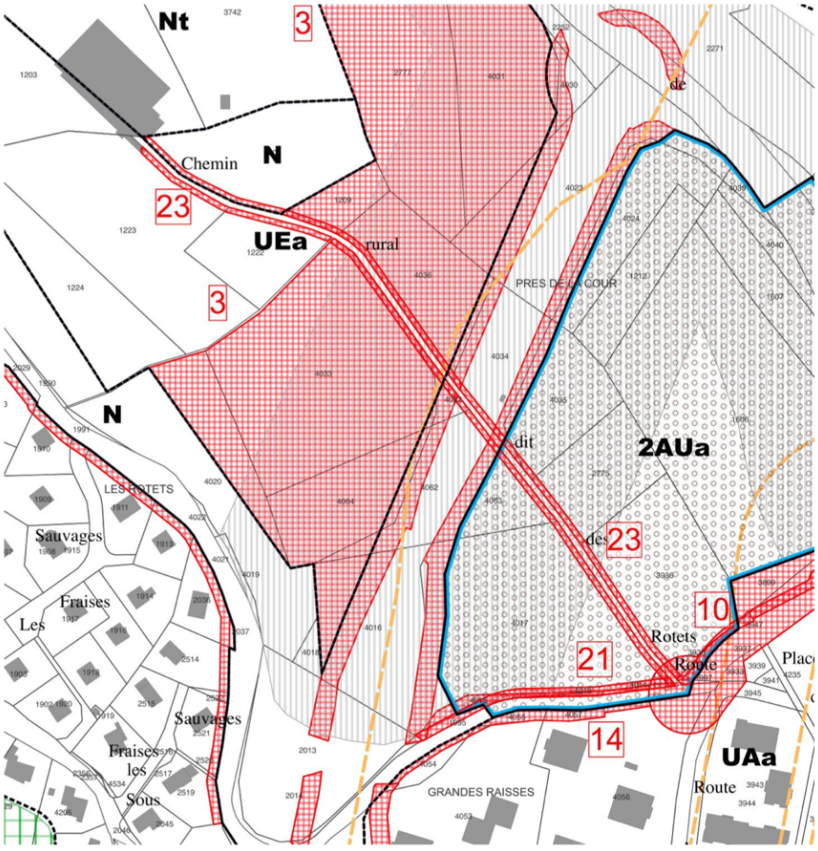


Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Emplacement réservé n° 22	
Destinataire :	Commune
Objet :	Aménagement d'une liaison douce le long de la route d'Avully entre le pont au-dessus de la déviation et l'école
N° parcelles concernées	Pour partie : C1345, C1200, C3054, C2353, C1915, C2521, C2522, C2514, C2037, C2036, C2520, C3079, C1343, C3084, C3081, C3083, C3340, C3339, C3344, C1863, C1864, C1862, C3747, C1911, C3653, C3167, C2029, C3172, C1910, C1913, C3078, C2899, C3113, C1183, C1185, C1182, C1969, C1179, C1417, C1861, C3341, C3080
Surface ou largeur	Environ 5 mètres de large – 6478 m²



Emplacement réservé n° 23	
Destinataire :	Commune
Objet :	Élargissement du sentier du lac pour élargissement de la voie et piste cyclable
N° parcelles concernées	Pour partie : C1203, C1223, C4033, C2775, C3936, C4017, C4062, C3935, C4014, C1222, C1208, C4063, C4032, C4035, C4034, C4036, C1209
Surface ou largeur	2 m de chaque côté – 2638 m²

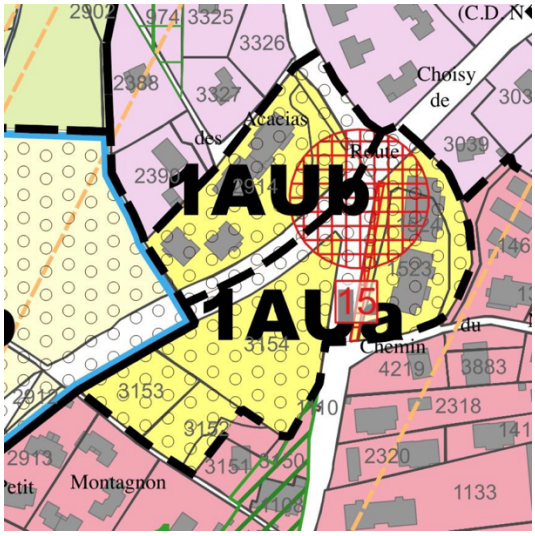


Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

VI. PRISE EN COMPTE DES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS

1. Secteur Est du Chef-lieu

Le secteur Est du chef-lieu est classé en 1AUa et 1AUb dans le PLU actuellement opposable, avec l'obligation de respecter une orientation d'aménagement et de programmation (OAP1).



Extrait du PLU opposable

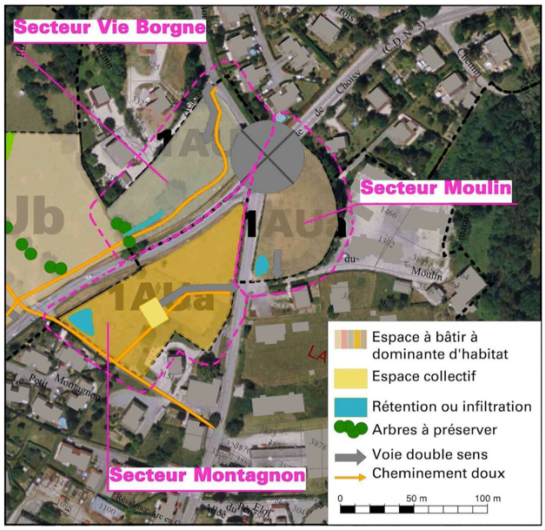


Schéma de l'OAP opposable

L'ensemble du secteur est désormais aménagé et entièrement construit. Les constructions ont fait l'objet de DAACT. La photo aérienne ci-dessous montre que les opérations sont bel et bien existantes. Il n'y a donc plus lieu de maintenir le zonage 1AU et l'OAP.



Source : maps.apple.com

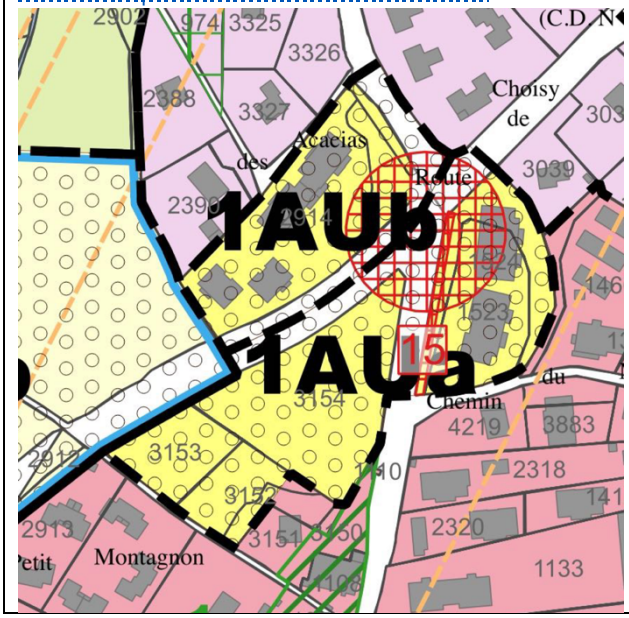
Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Évolution du plan :

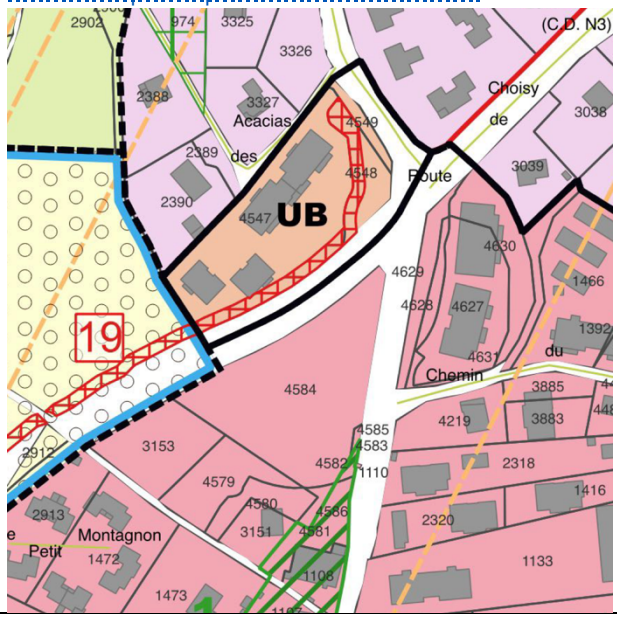
Il est donc prévu de :

- Reclasser la zone 1AUa en UA car le secteur 1AUa suit les règles de UA
- Reclasser la zone 1AUb en UB car le secteur 1AUb suit les règles de UB
- Supprimer la trame indiquant la présence d'une OAP

Extrait du plan avant modification n°3 :



Extrait du plan après modification n°3 :



Évolution des OAP :

L'OAP 1 Secteur Est du chef-lieu est supprimée car le secteur est entièrement réalisé.

2. Secteur de Lachair

Le secteur dit de Lachair (2,8 ha) était un « coup parti » pendant la révision du PLU. En effet, deux permis d'aménager et deux permis de construire avaient été validés au moment de l'arrêt projet du PLU. Les travaux n'étaient pas commencés au moment de l'approbation du PLU en 2014. L'OAP pour le secteur de Lachair avait été prévue dans le cas où le permis d'aménager devenait caduque sans avoir été mis en œuvre.

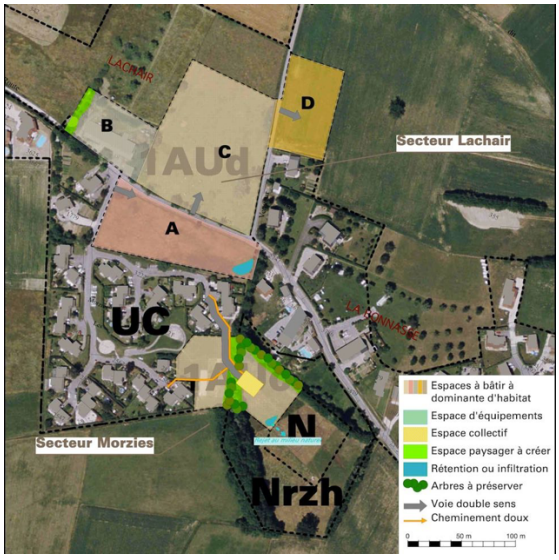
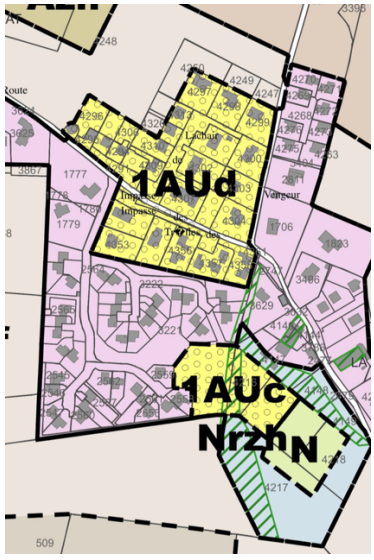


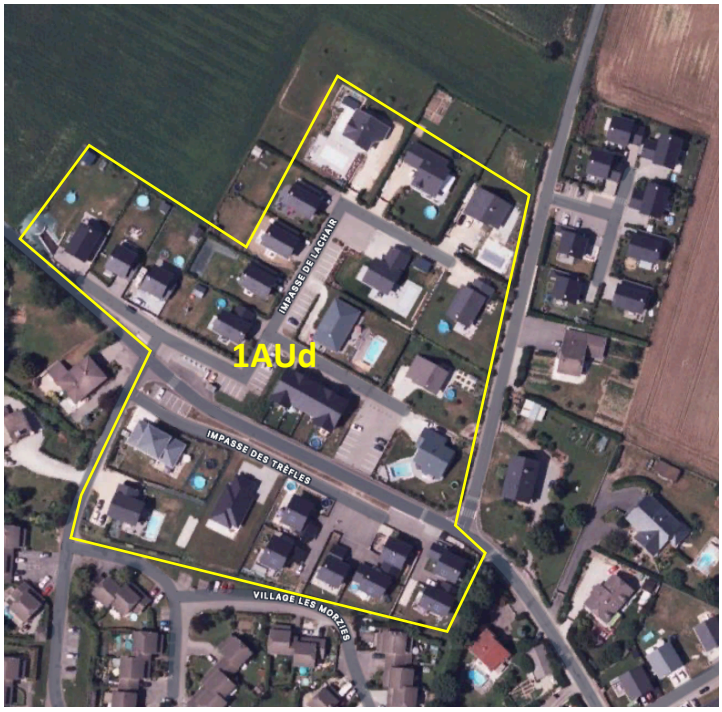
Schéma des OAP de Lachair et des Morzies.



Extrait du plan opposable

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Les constructions avaient été rapidement réalisées après l'approbation du PLU pour le secteur Lachair. Le secteur des Morzies fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme mais elle n'est pas encore mise en œuvre.



Source : maps.apple.com

Ainsi il est opportun de :

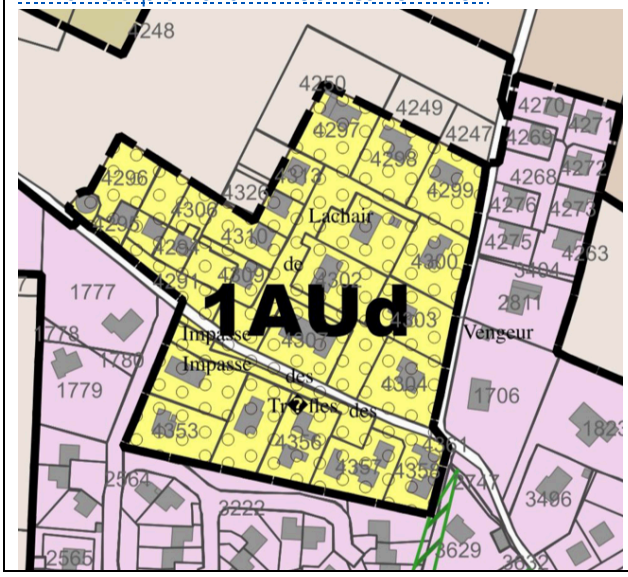
- Reclasser la zone 1AUd en zone UC, le règlement précisant que le secteur 1AUd suit les règle de la zone UC
- Supprimer la trame OAP
- Supprimer l'OAP pour la partie Lachair (et conserver la partie Morzies).

Évolution du plan :

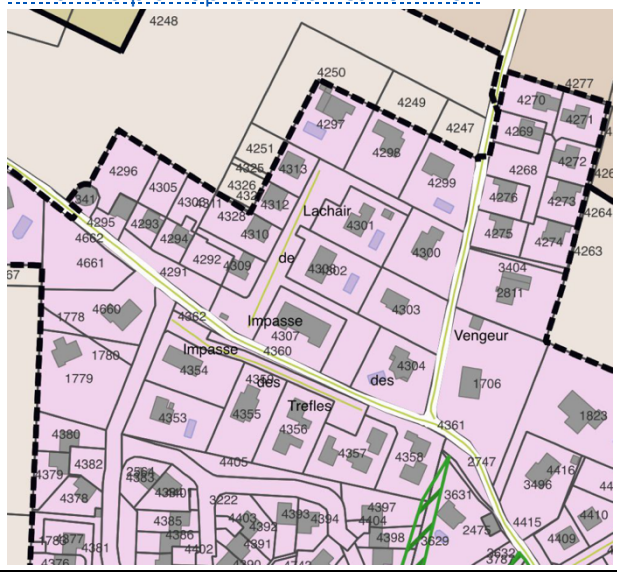
Il est donc prévu de :

- Reclasser la zone 1AUd en UC car le secteur 1AUd suit les règles de UC
- Supprimer la trame indiquant la présence d'une OAP

Extrait du plan avant modification n°3 :



Extrait du plan après modification n°3 :



Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Évolution des OAP :

Dans l'OAP du secteur de Lachair et des Morzies, les évolutions suivantes sont réalisées :

- Suppression de la partie graphique de l'OAP relative au secteur de Lachair
- Suppression de toute mention écrite relative spécifiquement au secteur de Lachair dans les prescriptions écrites.
- Les dispositions spécifiques au secteur des Morzies et les dispositions communes aux deux secteurs sont maintenues.

Schéma de l'OAP avant modification n°3 :

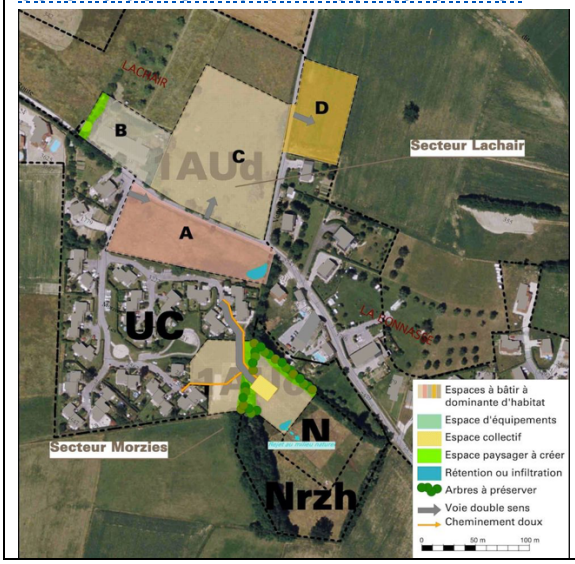
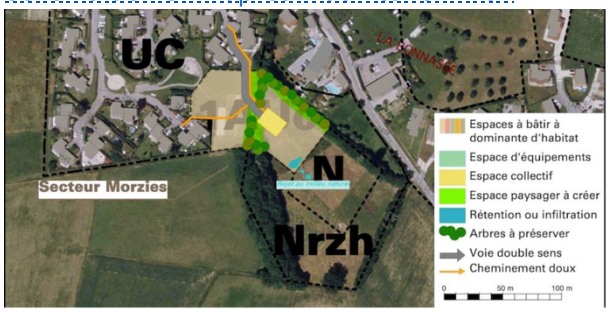
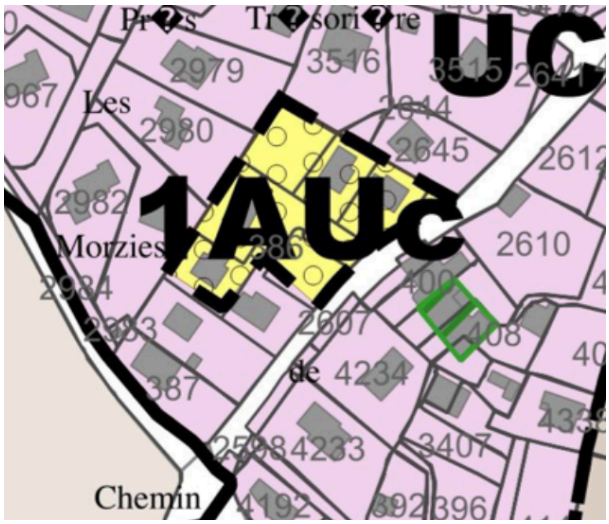


Schéma de l'OAP après modification n°3 :



3. Secteur de La Bonnasse

Le secteur de la Bonnasse est classé en 1AUc dans le PLU actuellement opposable, avec l'obligation de respecter une orientation d'aménagement et de programmation (OAP4).



Extrait du PLU opposable

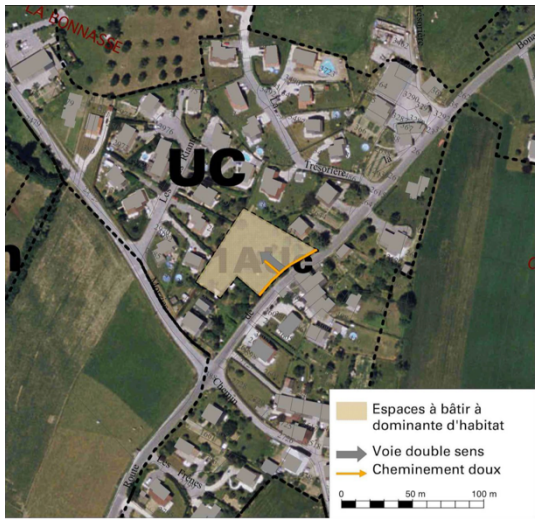


Schéma de l'OAP opposable

L'ensemble du secteur est désormais aménagé et construit. Les constructions ont fait l'objet de DAACT. La photo aérienne ci-dessous montre que les opérations sont bel et bien existantes. Il n'y a donc plus lieu de maintenir le zonage 1AU et l'OAP.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE



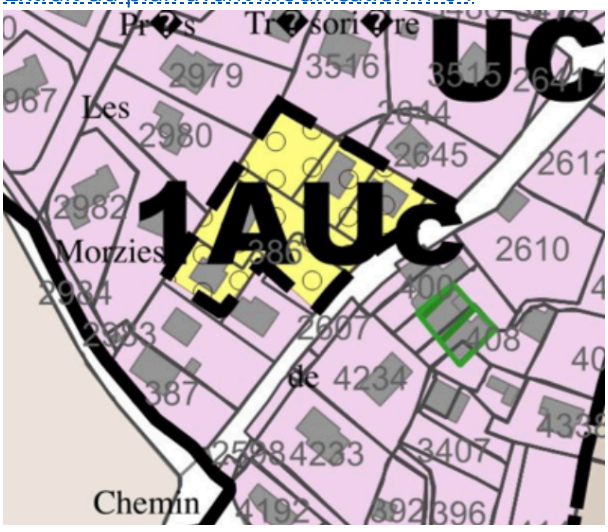
Source : maps.apple.com

Évolution du plan :

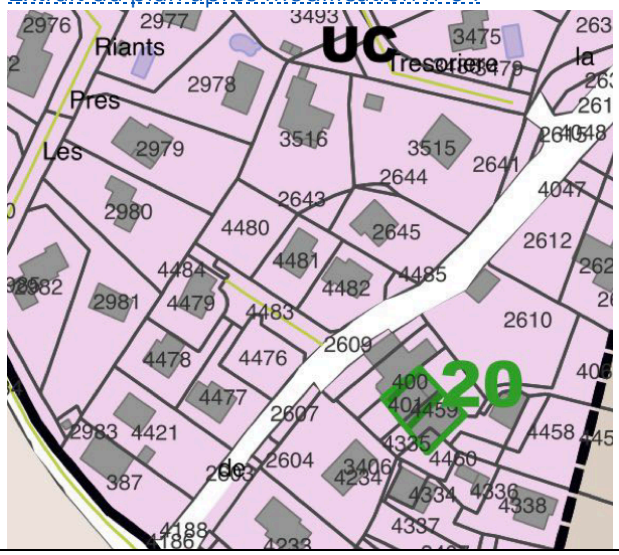
Il est donc prévu de :

- Reclasser la zone 1AUc en UC car le secteur 1AUc suit les règles de UC
- Supprimer la trame indiquant la présence d'une OAP

Extrait du plan avant modification n°3 :



Extrait du plan après modification n°3 :



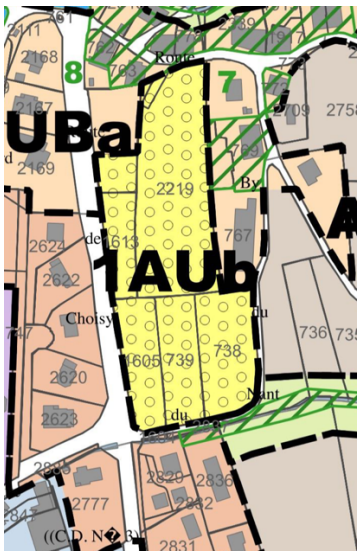
Évolution des OAP :

L'OAP 4 du secteur de la Bonnasse est supprimée car le secteur est entièrement réalisé.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

4. Secteur de Vincy

Le secteur de Vincy est classé en 1AUbc dans le PLU actuellement opposable, avec l'obligation de respecter une orientation d'aménagement et de programmation (OAP5).



Extrait du PLU opposable

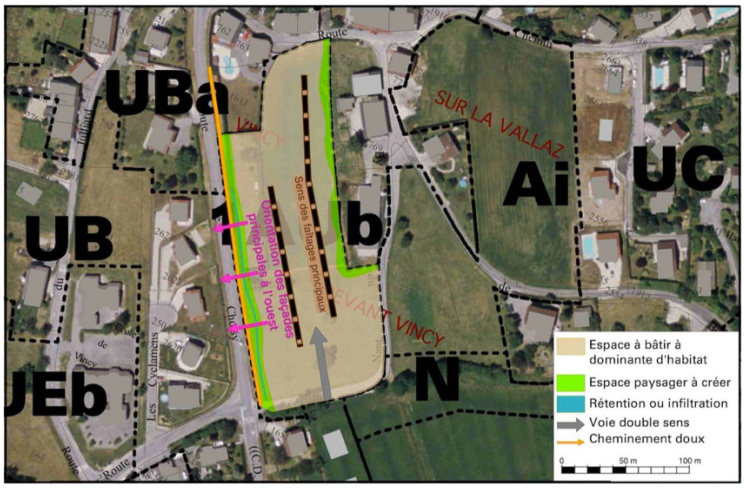


Schéma de l'OAP opposable

L'ensemble du secteur est désormais aménagé et construit. La photo aérienne ci-dessous montre que les constructions sont existantes. Il n'y a donc plus lieu de maintenir le zonage 1AU et l'OAP.



Source : maps.google.com

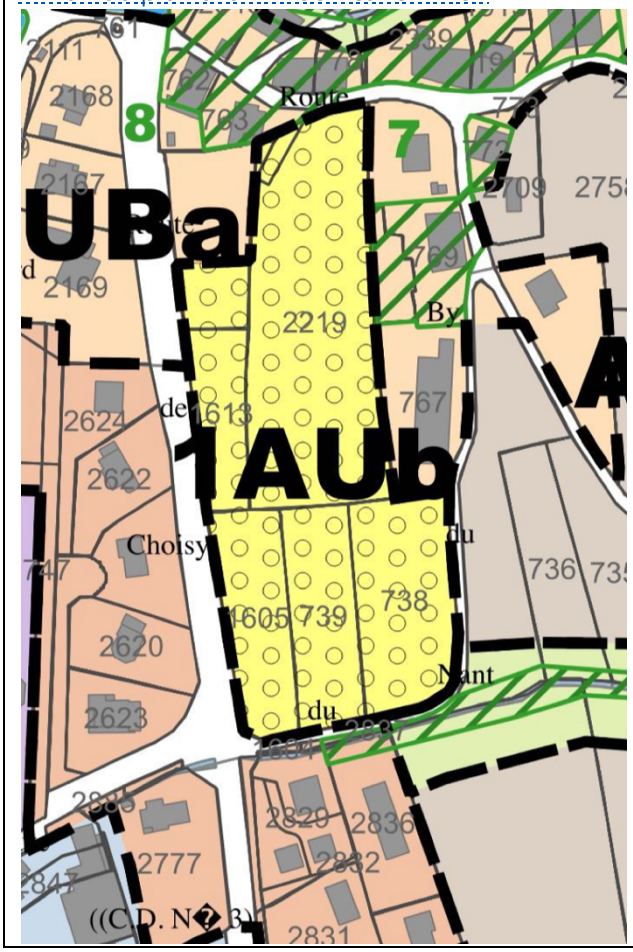
Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Évolution du plan :

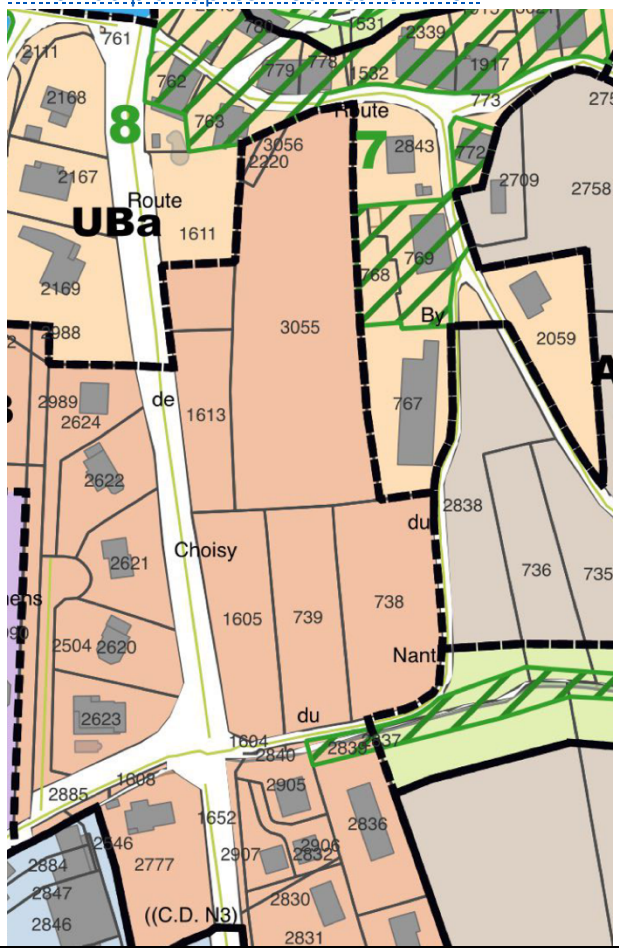
Il est donc prévu de :

- Reclasser la zone 1AUb en UB car le secteur 1AUb suit les règles de UB
- Supprimer la trame indiquant la présence d'une OAP

Extrait du plan avant modification n°3 :



Extrait du plan après modification n°3 :



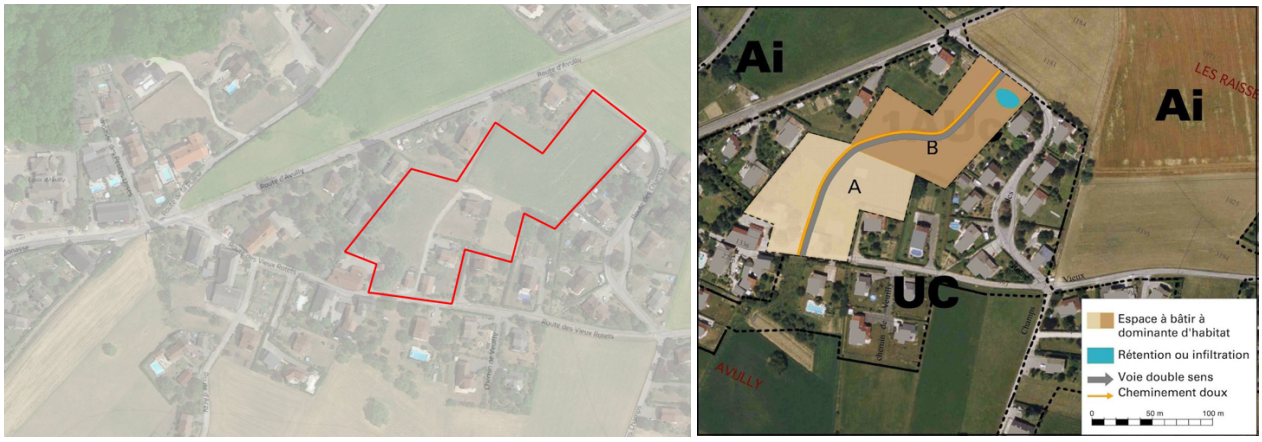
Évolution des OAP :

L'OAP 5 du secteur de Vincy est supprimée car le secteur est entièrement réalisé.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

VII. ÉVOLUTION DE L'OAP 2 D'AVULLY

L'OAP n°2 d'Avully se situe dans le hameau d'Avully, à environ 300 m du groupe scolaire d'Avully. Ainsi cette proximité avait justifié le classement de cet espace en zone 1AUc.
L'OAP qui avait été prévue prescrit une densité minimale de 30 logt/ha.
Or ce secteur est déjà en partie urbanisé avec des maisons individuelles. Ainsi pour respecter la densité globale, il serait nécessaire de prévoir des constructions nouvelles sur une densité plus élevée.
Avec cet objectif global, le risque est grand de permettre l'implantation de formes urbaines peu adaptées au secteur qui est à dominante pavillonnaire.



Secteur 1AUc du PLU opposable

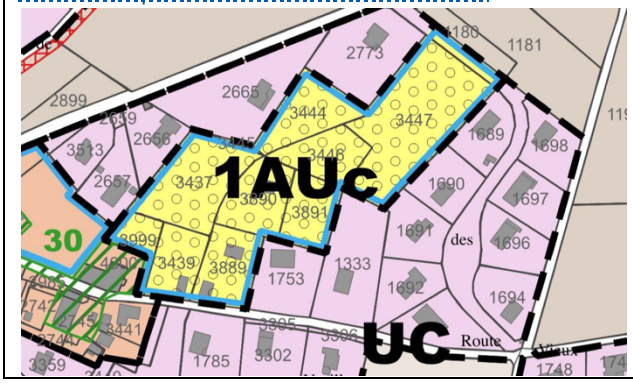
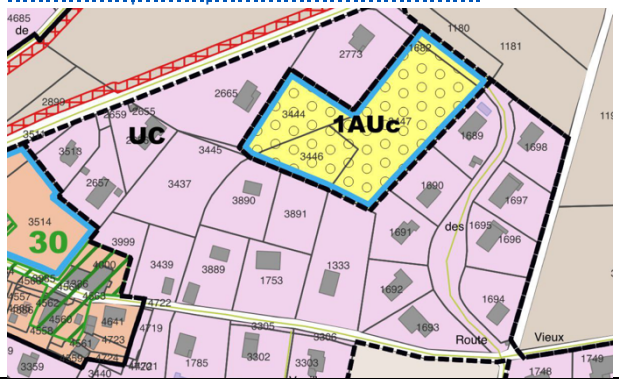

Environnement pavillonnaire (source : google)

L'OAP 2 actuellement opposable prévoit 2 tranches. La tranche A compte déjà plusieurs constructions et une voirie de desserte. Aussi une OAP n'est plus nécessaire sur la tranche A.

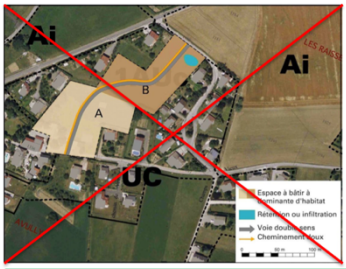
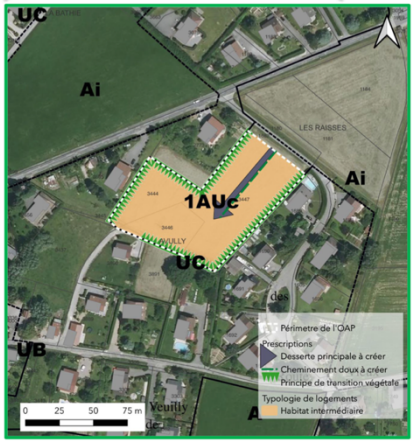
<u>Évolution du plan</u>
Il est proposé de :

- Reclasser la tranche A de l'OAP en zone UC
- Supprimer la trame OAP sur la tranche A et conserver sur la tranche B
- Supprimer la trame de mixité sociale sur la tranche A et conserver sur la tranche B

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Extrait du plan avant modification n°3 :	Extrait du plan après modification n°3 :
	

Évolution de l'OAP

Evolution de l'OAP	Justification
2. SECTEUR D'AVULLY Dans ce secteur, de ~~1,64 ha~~ 0,73 ha, entre hameaux et espaces ruraux, la volonté de la commune est de permettre le développement de l'urbanisation de manière à créer un nouveau quartier qui puisse s'insérer dans le tissu urbain à dominante pavillonnaire. Néanmoins, ce secteur est très proche du groupe scolaire d'Avully, permettant d'exiger une densité modérée. Ces espaces se trouvent dans des quartiers relativement récents, dominé par les maisons individuelles construites depuis une trentaine d'années.  	En cohérence avec l'évolution du plan : - Suppression de la tranche A de l'OAP dans le schéma - Suppression de toute mention de la tranche A dans les dispositions écrites de l'OAP - Dans le solde du schéma : o suppression de la représentation graphique de la rétention ou infiltration ; les prescriptions écrites restent applicables. En effet, la commune ne dispose pas de données suffisamment précises sur la topographie du secteur pour localiser des équipements. o Ajout d'un principe graphique de transition végétal.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

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).*~~ 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 : → Etre 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 ou d'agrément. **Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit** **Recommandation :** L'utilisation d'espèces locales en mélange est recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter. 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,	Le texte explicatif de la représentation graphique de la rétention / infiltration est supprimé puisque le figuré est supprimé du schéma.
Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane. **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. Cette exigence devra être définie précisément avec le service gestionnaire. **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 1 – 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 ~~d'un des deux secteurs dessinés ci-dessus (notés A ou B)~~ du secteur. Une urbanisation en tranche de chaque secteur est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP. **B. HABITAT** **A. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale** **Objectif 1 – Respect des habitations existantes** L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celle-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants. L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existant: → espaces non constructibles réservés pour les jardins → espaces collectifs → voiries ou cheminements doux…. **Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement** **Obligation :** Les programmes de logements devront prévoir une densité minimale de ~~30 logt/ha~~ 20 logt/ha. Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+1+C. 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.	S'agissant de la collecte des ordures, il est précisé que la réalisation des dispositifs de collecte doit être prévue avec le service gestionnaire. Suppression de la notion de tranche A / tranche B dans la mesure où la tranche A a été supprimée de l'OAP. La densité exigée est abaissée à 20 logt/ha pour être plus en cohérence avec le contexte bâti environnant.

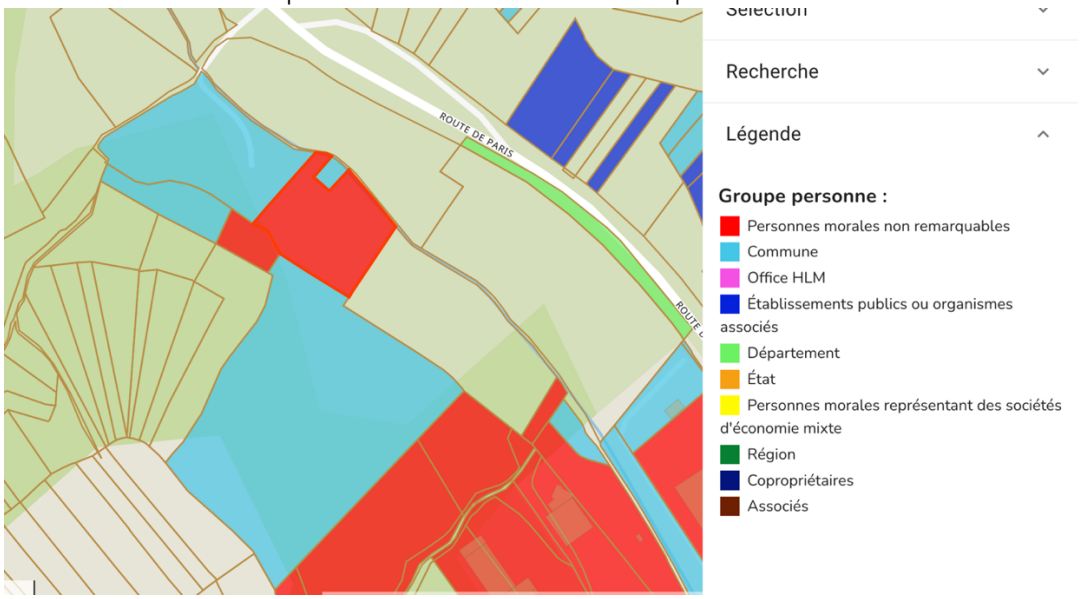
Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Recommandation : ~~Les quartiers pourront présenter une diversité des formes de logements. On trouvera des maisons individuelles (1/4 des constructions), associées à des pavillonnaires groupés de type maison de ville.~~ L'opération comportera des logements intermédiaires, afin de permettre de répondre à une densification maitrisée tout en proposant des configurations proches de l'individuel. Chaque logement devra avoir une partie d'espaces verts de jouissance privative. **C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS** **C1. Organiser les transports** **Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces** **Obligation :** L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier en liaison avec les cheminements existants ou prévus aux frontières du quartier. Les itinéraires à prévoir selon les principes éventuellement indiqués sur le schéma. Autant que de possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile. Ces itinéraires devront : → Etre 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. → Etre 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. **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. Ces espaces de stationnements pourront être en partie prévus le long de la voie de desserte générale.	S'agissant des formes urbaines attendues, les recommandations sont reformulées. La commune souhaite privilégier les formes individuelles groupées, par bloc avec jardin privatif.

VIII. ÉVOLUTION DE LA ZONE 1AUX DES GRANDES VIGNES

1. Justifications

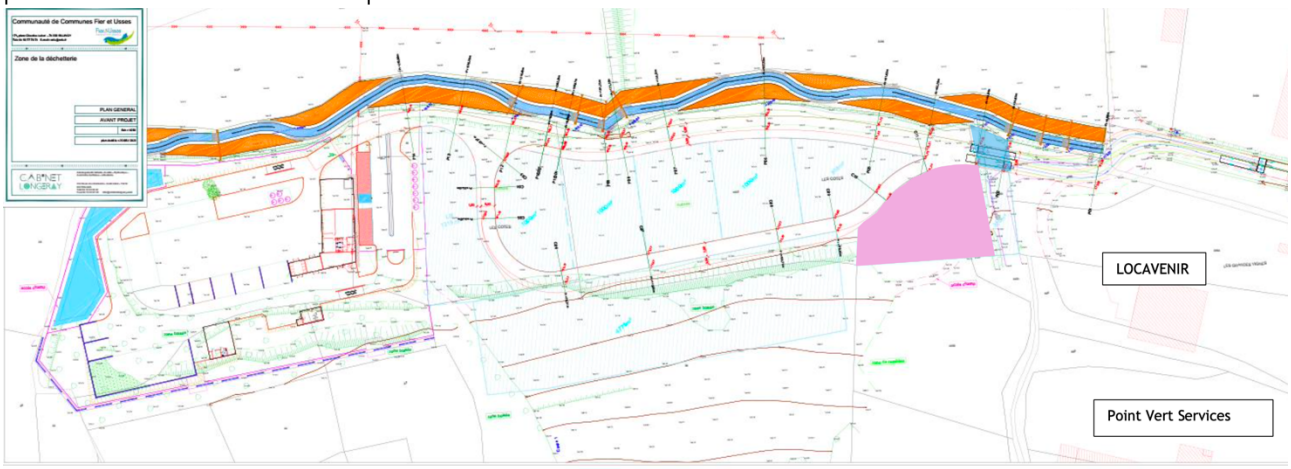
La communauté de communes est en cours d'étude pour réaliser l'extension de la zone des Grandes Vignes ; l'extension est prévue au Nord de la zone existante dans la zone 1AUX définie au PLU opposable. Le projet de la CCFU est en cours de définition, l'extension intégrera notamment le tènement de la future déchetterie intercommunale et quelques lots pour l'accueil de nouvelles activités économiques.
La future déchetterie est programmée sur le tènement le plus au Nord-Ouest sur le terrain communal, qui accueillait la station d'épuration de la commune avant que cette dernière ne soit démantelée.



Carte des parcelles des personnes morales - MAJIC

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

Dans le cadre des études d'aménagement de la zone des Grandes Vignes, le plan masse de l'avant projet a défini un principe de desserte différent de celui de l'OAP actuellement opposable. Il est donc nécessaire de faire évoluer l'OAP.
Ensuite il s'avère qu'une partie de la zone 1AUX est occupée par les stockages d'une entreprise installée en zone UX. Il apparait donc nécessaire de revoir le périmètre de la zon 1AUX et de faire évoluer le périmètre de l'OAP en conséquence.



Plan du projet

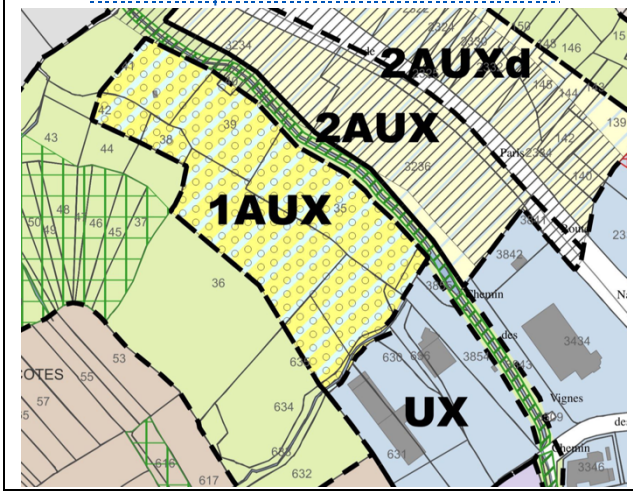
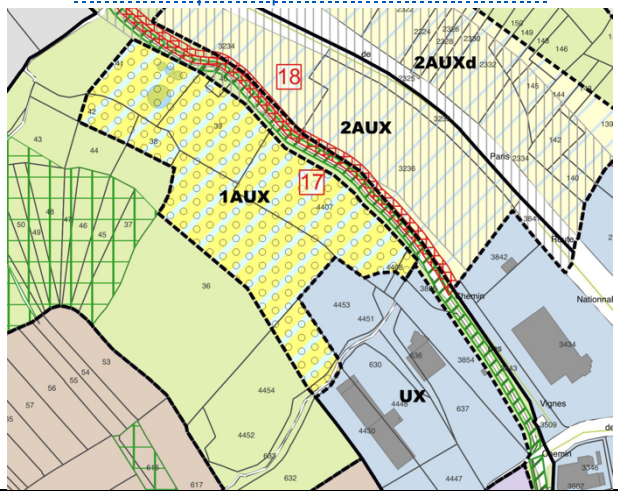
La photo aérienne ci-dessous montre qu'une partie de la parcelle C4407 et les parcelles C4408, C4451 et C4453 sont actuellement utilisées par l'entreprise située sur les parcelles C4448 et C4450 pour stocker du matériel. Il convient donc d'exclure ces parcelles de la zone 1AUX et de les affecter à la zone UX pour permettre l'exploitation du site existant.



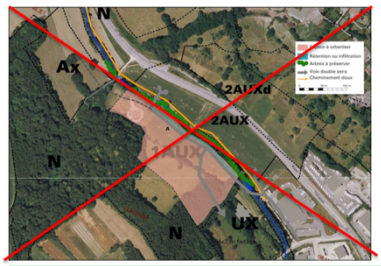
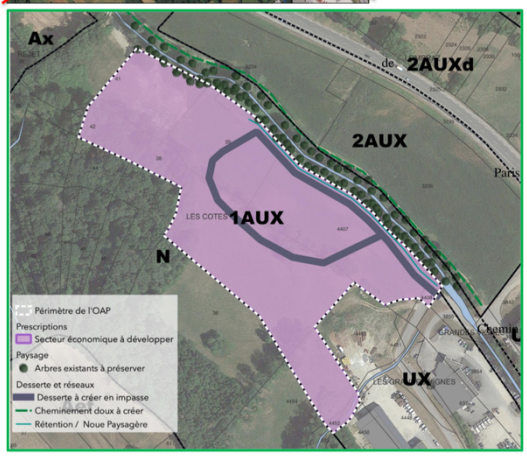
Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

2. Évolution du règlement graphique

Le règlement graphique est modifié pour une partie de la parcelle C4407 et les parcelles C4408, C4451 et C445 ; ces parcelles sont reclassées en zone UX au lieu de 1AUX et la trame OAP est supprimée sur ces parcelles.

Extrait du plan avant modification n°3 :	Extrait du plan après modification n°3 :
	

3. Évolution de l'orientation d'aménagement et de programmation

Évolution de l'OAP	Justification
9. ZONE D'ACTIVITE Cet espace se trouve en entrée de ville, mais il est en arrière plan car implanté entre les Petites Usses et le versant boisé. Le secteur est donc peu perceptible depuis la RD1508.   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 cohérence avec l'évolution du plan : - Réduction de l'emprise de l'OAP 9. - Modification du principe de desserte interne pour tenir compte du projet en cours d'étude. La desserte se fera par une voie interne avec bouclage. - Le principe d'une desserte ultérieure de la zone 2AUX depuis la zone 1AUX avec enjambement du ruisseau des Petites Usses est abandonné. - Maintien de la préservation des arbres en bords des Petites Usses pour l'intégration paysagère. - Maintien du principe de gestion des eaux pluviales.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

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 → 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 dispositifs de rétention seront équipés de système de traitement des eaux pluviales de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des eaux du milieu récepteur (les Petites Usses). 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 : → Etre 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 Un système d'infiltration et/ou de rétention individuelle devra être prévue à l'échelle des lots. **Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit** **Obligation :** Les espaces situés le long de la rivière devront être plantés de manière relativement importante de manière à créer un filtre par rapport à la zone d'activité. L'effet recherché est une végétation naturelle en mélange. ~~**Obligation : Les espaces situés le long de la RD devront être plantés de manière à structurer l'entrée de ville. L'effet recherché peut être une image végétale urbaine : grand tapis engazonné, alignements d'arbres…**~~ 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.	S'agissant de la gestion des eaux pluviales, il est demandé un système d'infiltration et/ou de rétention à l'échelle de chaque lot. Le principe de la noue sur l'OAP permettra de gérer les eaux pluviales des voiries et espaces collectifs. L'obligation relative aux espaces situés le long de la RD est supprimée. Il n'y a pas de façade donnant directement sur la RD ; c'est une erreur de plume.
Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter. **A2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune** **Objectif 1 – 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. **Obligation :** L'urbanisation de la zone devra tenir compte de l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du ~~POS~~ du projet de déchetterie. **A3. Gestion des pentes et des soutènements** **Objectif 1 – Limiter les mouvements de terrains** Au vu de la configuration des terrains au sein de ce secteur, les bâtiments pourront servir de retenue pour les terres afin de limiter les murs de soutènement et pour permettre une meilleure adaptation des projets au terrain naturel. **C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS** **C1. Organiser la circulation** **Objectif 1 – ~~Adapter la desserte de la zone Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat~~** L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation de la desserte interne de la zone. ~~**Objectif 2 – Préserver des maillages à venir**~~ ~~La voirie sera réalisée de telle sorte qu'elle permettra la desserte à terme de la zone Ax destinée à l'accueil d'une unité de traitement et valorisation des déchets inertes.~~ ~~**C3. Organiser le stationnement**~~ ~~**Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs**~~ ~~**Obligation : Les opérations devront prévoir des stationnements pour les visiteurs sur les espaces collectifs de desserte.**~~	L'OAP fait désormais référence à l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du projet de déchetterie ; cette étude est venue préciser celle qui avait été réalisée dans le cadre du POS. Au vu de la configuration des terrains au sein de cette OAP, il convient de préciser que les bâtiments pourront servir de retenue pour les terres afin de limiter les murs de soutènement et s'adapter au mieux au terrain naturel. Le titre du paragraphe C1 est reformulé pour être en cohérence avec la vocation de la zone. Les prescriptions relatives à la desserte de la zone Ax sont supprimées. Le paragraphe C3 n'a pas lieu d'être maintenu dans une zone d'activités. De plus le règlement de la zone prévoit que le nombre de stationnements soit lié à la nature et l'importance de cette construction basée sur une étude de besoin. Les places visiteurs seront donc comptabilisés dans le cadre des nécessités du projet.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

4. Évolution du règlement écrit de la zone 1AUX

Le règlement de la zone 1AUX doit évoluer pour tenir compte de certaines spécificités liées au projet. La zone 1AUX des Grandes Vignes est la seule zone 1AUX du PLU de la commune ; les règles lui sont donc spécifiquement dédiées

Articles	Évolutions du règlement écrit	Justification
1AUX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 1AUX.2 du présent règlement. De plus, et seulement dans la zone 1AUX, sont interdits : • les commerces alimentaires. • ~~les activités artisanales et commerciales telles que fleuristes, coiffeurs, esthéticiennes…~~ • les services de proximité où s'effectue l'accueil d'une clientèle, pour l'artisanat, le commerce de détail ou les activités de services. • les logements	Dans cette nouvelle zone économique, les logements, y compris de fonction ou de surveillance sont interdits. Il convient également d'interdire le commerce et les activités de proximité dans cet zone 1AUX afin de favoriser l'installation des artisans. Sont aussi interdites les professions libérales et les activités de services aux particuliers. En effet, ces destinations ont tout intérêt à se retrouver au cœur du Chef-Lieu, et notamment dans les nouveaux bâtiments en cours de construction, afin de réserver le foncier en 1AUX à des activités productives et artisanales. Les exemples de la zone actuelle des Grandes Vignes ou de la zone de Vincy montrent que la destination de ces zones dérive vers d'autres activités que l'artisanat dès lors que le PLU n'est pas assez précis et restrictif. Par ailleurs, la CCFU porte actuellement une étude de requalification sur cette zone des Grandes Vignes, afin d'optimiser le foncier, de densifier la zone et d'en améliorer le cadre de vie, tout en veillant à recentrer sa destination sur les activités artisanales. Il faut donc faire coïncider le règlement de cette future zone 1AUX avec ces objectifs.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

1AUX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES	Parmi les occupations et utilisations du sol ~~nécessitant une autorisation d'urbanisme~~, seules celles qui suivent sont admises : • les commerces et entrepôts commerciaux, sauf ceux interdits à l'article 1AUX-1, • les bureaux et services, sauf ceux interdits à l'article 1AUX-1 • les activités artisanales ou industrielles, sauf celles interditzs à l'article 1AUX-1 • les entrepôts liés aux activités, • les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif • les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, • les aires de stationnement, • les parcs de stationnement, • les constructions annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus, • les déchetteries En outre les occupations et utilisations du sol ~~suivantes~~ ci avant ne sont admises que si elles respectent l'étude hydraulique de la déchetterie. ~~les conditions ci-après :~~ ~~• les **constructions à usage d'habitation** si elles sont des locaux nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise sous réserve d'une intégration aux volumes des bâtiments, à raison de 30 m² de surface de plancher maximum par bâtiment et si la surface de plancher destinée à l'habitation ne dépasse pas 25% de la surface de plancher du bâtiment~~ ~~• Le **remblaiement de certaines zones inondables** est autorisé dans les limites définies par le Plan d'aménagement de zone. Ce plan fixe :~~ ~~o Les parties de zones inondables pouvant être remblayées sans restriction, notamment sous les emprises de constructions.~~ ~~o les parties de zones inondables pouvant être remblayées dans certaines limites, notamment les zones de stationnement extérieur, ces zones devant rester en partie inondables à l'occasion de fortes crues. Le plan d'aménagement de zone fixe l'étendue de ces zones ainsi que la cote moyenne à~~	~~Le terme « *nécessitant une autorisation d'urbanisme* »~~ est supprimé car inutile. Il est nécessaire de renvoyer aux commerces qui sont interdits à l'article 1. La récente étude hydraulique de la déchetterie est visée en lieu et place de l'étude hydraulique qui avait été réalisée dans le cadre du POS de la commune. Les conditions liées aux constructions à usage d'habitation sont supprimées dans la mesure où les logements sont désormais interdits. Le remblaiement des zones inondables est interdit. Les conditions doivent être supprimées.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

	~~respecter sur l'étendue du lot pour la réalisation du remblai.~~ ~~o l'aménageur veillera à ne pas implanter sur les parties de lot pouvant être inondées, des constructions ou des aménagements extérieurs susceptibles d'être détériorés en cas d'inondation (cf plan en annexe).~~	
1AUX 3 – ACCÈS ET VOIRIES	(…) La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure : • à ~~8,5 m~~ 7,5 m dans le cas des voies à double sens de circulation (~~7m~~ 6 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) • à ~~5,5 m~~ 4,5 m dans le cas des voies à sens unique de circulation (~~4 m~~ 3 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) La pente des voies 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.	La largeur des voiries est revue à la baisse dans un souci d'économie de foncier et de limitation de l'artificialisation des sols.
1AUX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	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. 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. Les constructions doivent s'implanter selon un retrait au moins égal à 3 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques.	Dans un souci d'optimisation foncière de la zone d'activité, le recul est limité à 3 m en limite des voies et emprises publiques.
1AUX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	**7.1** ~~Les constructions et les murs de remblais doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m et à condition qu'elles observent, par rapport à ces limites, les dispositions suivantes :~~ • ~~La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points,~~ A moins d'être implantées sur la limite séparative, les constructions et les murs de remblais doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m et à condition	Le règlement admettra désormais que les constructions pourront être implantées sur la limite séparative. Si l'implantation n'est pas réalisée en limite, alors la construction devra respecter un recul de 3 m. Le recul par rapport aux limites séparatives est donc également abaissé (au lieu de D>= H/2 et 5 m) pour permettre un usage optimisé du foncier économique.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

	qu'elles observent, par rapport à ces limites, les dispositions suivantes : • Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les débords de toiture, quelle que soit leur dimension, ne doivent pas empiéter sur la propriété voisine. **7.2** Les **constructions annexes accolées** à une construction principale doivent respecter la règle appliquée à la construction principale. Les **constructions annexes non accolées** à une construction principale peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines, dans la mesure où : • aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8 m. • que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur ~~les propriétés voisines~~ la propriété voisine et implantées à moins de 3 m ~~5 m~~ ne dépasse pas 12 m.	En cohérence avec la réduction de la règle de recul pour les constructions principales , les modalités de recul pour l'implantation des annexes sont portées à 3 m au lieu de 5 m.
1AUX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics. La hauteur des bâtiments est limitée à 12 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère. ~~Toutefois, dans les secteurs de pente indiqués dans l'orientation d'aménagement, la hauteur est limitée à 6,5 m au faîtage.~~ La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage	Dans la mesure où les toitures plates sont admises, il est précisé que la hauteur est mesurée à l'égout de toiture pour les toitures à pans et à l'acrotère pour les toits terrasses ou plats. L'OAP opposable ne reportait aucun secteur de pente. La nouvelle OAP ne comporte pas non plus de telles dispositions. Ainsi la règle faisant référence à des « secteurs de pente indiqués dans l'orientation d'aménagement » est supprimée car elle n'a pas de justification.
1AUX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR	**1. Généralités** (…) **2. Adaptation des constructions au terrain naturel** (…) **3. Les Clôtures** Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation. Les clôtures seront réalisées à l'aide de treillis soudés, ~~de ton vert foncé~~.	Il n'est pas nécessaire de fixer une teinte pour les clôtures.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

	(…) **4. Les Portails** ~~Les portails doivent être d'aspect acier thermo laqué.~~ Pour les teintes des portails, ils seront traités de la même couleur que la clôture.	De la même manière, il y a peu d'intérêt à déterminer précisément l'aspect des portails dans une zone d'activités.
1AUX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	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. La plantation d'au moins un arbre de haute tige est demandée par tranche de 100 m² de terrain non bâti. Toute tranche entamée est due. Les plantations d'arbres seront réalisées en bosquets. Au moins 20% du terrain d'assiette d'une opération ne doit pas être imperméabilisé. Ces règles sont cumulatives avec les obligations du code de la construction et de l'habitation en matière de végétalisation des bâtiments et des parkings. ~~La surface de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnée sur au moins 60% de sa surface) sont comptées dans ces espaces verts.~~ Les marges de reculement par rapport à la RD1508 devront être aménagés et plantés avec utilisation d'espèces locales arbustives ou arborescentes. Le long de la voie de desserte de la partie au nord de la RD1508, des plantations d'arbres et arbustes sont obligatoires, pour limiter l'effet de tranchée dans la pente.	L'article 13 relatifs aux espaces libres et plantations est complété pour imposer des plantations d'arbres de haute tige sur les parties de terrain non bâties. Cela participe à la qualité paysagère du projet et à l'adaptation du territoire au changement climatiques ; les arbres offrant un ombrage lors des fortes chaleurs. Pour améliorer la gestion des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation et l'altération durable des sols, le règlement impose de préserver, sur le terrain d'assiette, au moins 20% d'espaces perméables. Pour mémoire la notion d'espaces perméables est définie dans les dispositions générales du règlement. Il est rappelé que ces exigences sont cumulatives avec les exigences du code de la construction et de l'habitation.

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

IX. LE CONTENU DES AUTRES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Évolution dans le cadre de la modification n°3 :
Ajout au règlement en **vert**
Suppression en **rouge barré**

1. Dispositions générales - article 5 - rappels et dispositions communes à toutes les zones

L'article 5 qui traite des « rappels et dispositions communes à toutes les zones » dans les dispositions générales est complété :

- pour indiquer que les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. En effet le conseil municipal a délibéré en ce sens.
- Pour préciser la définition des logements sociaux en retenant les définitions rédigées par les Services de l'État.

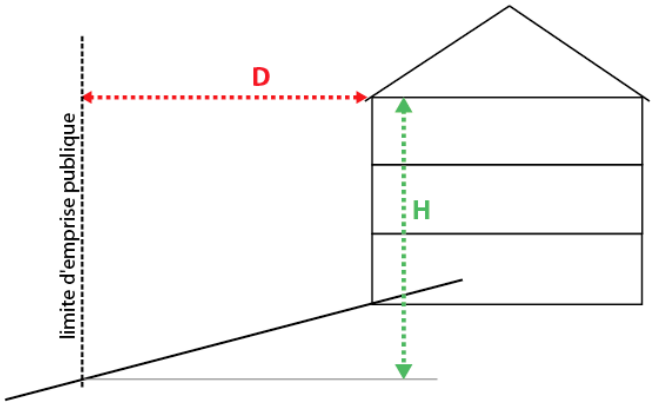
Article concerné	Dispositions modifiées
Article 5 des DG **Démolition**	• (…) • Les **démolitions** peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques. • Les **démolitions** sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal • (…).
Article 5 des DG **Mixité sociale**	• **(…)** • **Modalités d'application des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme (articles 2 du règlement)** o Les servitudes de mixité sociales s'appliquent à toute construction à destination d'habitat, comprenant des logements ou toute unité d'hébergement ou d'habitation ayant vocation à être une résidence principale. o On entend par « logements sociaux tels que définis à l'article L302-5.IV du Code de la construction et de l'habitation », l'ensemble des logements sociaux pérennes, soit : o les logements locatifs sociaux pérennes : un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux. o les logements en accession sociale pérenne : ce sont les logements dont le prix de vente et les ressource des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique ».

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

	○ Opération ou programme de logements : Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout mouvement ou enchainement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, construction, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" et autres), ..., qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur de la modification simplifiée n°1, de créer des logements à l'échelle de l'unité foncière existante. Sera inclus dans le programme de logements tout mouvement opéré dans les 5 ans à compter de la date d'obtention de la première autorisation d'urbanisme visant à augmenter le nombre de logements. Unité foncière : pour l'application de la servitude de mixité sociale, il s'agit d'une ou plusieurs parcelles, qui sont soit contiguës pour former un seul tenant et ne sont pas traversées par une voie, soit sont issues d'une division foncière intervenue il y a moins de 5 ans. (…)

2. Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les zones UA, UAa, UB, UC, UT et 1AU, la règle générale de recul par rapport auc voies et emprise publique fait référence à l'alignement opposé. Or le schéma qui est présenté sous la règle montre l'alignement du côté du terrain d'assiette du projet.
Prendre pour référence l'alignement opposé n'est pas de nature à permettre le respect d'un bon ordonnancement des constructions. Aussi la règle est ajustée pour supprimer le terme « opposé » et le schéma est maintenu en l'état.

Article concerné	Dispositions modifiées
UA UAa UB UC UT 1AU	(…) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement ~~opposé~~ doit être au moins égale à une fois la différence d'altitude entre ces deux points, soit D ≥ H.  **Retrait au moins égal à la différence d'altitude entre les deux points** D > ou = H (…)

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

3. Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle dédiée aux annexes non accolées est légèrement ajustée pour faciliter sa compréhension.
En effet, la rédaction actuelle évoque *« longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur les propriétés voisines » ;* le fait de faire référence aux propriétés voisines introduit un doute…l'application de la règle doit être faite vis-à-vis de l'ensemble des limites séparatives. Dans ce cas, comment gérer un projet qui disposerait de plusieurs annexes non accolées.
Aussi la règle est modifiée pour évoquer « longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur la propriété voisine. Cette nouvelle formulation fait comprendre que la mesure s'effectue sur la limite séparative la plus proche de l'annexe.
L'évolution de cette règle concerne les zones UA, UAa, UB, UC, UE, UT, UX, 1AUX,

Article concerné	Dispositions modifiées
UA UAa UB UC UE UT UX 1AUX	(…) **7.2** Les constructions annexes non accolées à une construction principale peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines, dans la mesure où : • la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,3 m, avec une pente minimale de toiture de 10% • qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6 m. • que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur ~~les propriétés voisines~~ la propriété voisine et implantées à moins de 5 m ne dépasse pas 12 m. Dans les autres cas, les constructions annexes à une construction principale, doivent être implantées en recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines. Ce recul est mesuré à partir du bord du bassin. (…)

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

X. TABLEAU DES SURFACES DE ZONES

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1	
UA	17,21
UAa	8,08
UB	8,88
UBa	5,78
UC	117,77
UEa	6,29
UEb	10,52
UEs	0,68
UF	0,43
UT	13,21
UX	23,79
Sous total U	**212,64**
1AUX	3,28
1AUa	1,25
1AUb	3,35
1AUc	3,42
1AUd	2,43
2AUX	2,48
2AUXd	3,19
2AUa	6,87
2AUb	3,3
2AUc	0,98
2AUxa	2,48
Sous total AU	**33,03**
A	74,03
Aa	49,44
Aaef	157,71
Aef	237,97
Ah	6,38
Ai	50,33
Aief	38,96
As	0,4
Ax	2,01
Azh	5,36
Sous total A	**622,59**
N	747,57
Nf	1,48
Nh	4,24
Nrzh	1,12
Ns	0,57
Nt	13,89
Nzh	6,93
Sous total N	**775,8**
TOTAL	**1644,06**

MODIFICATION N°3	
UA	18,46
UAa	8,08
UB	10,85
UBa	5,78
UC	121,75
UEa	6,29
UEb	10,52
UEs	0,68
UF	0,43
UT	13,21
UX	24,2
Sous total U	**220,25**
1AUX	2,87
1AUa	0
1AUb	1,39
1AUc	2,29
1AUd	0
2AUX	2,48
2AUXd	3,19
2AUa	6,87
2AUb	3,3
2AUc	0,98
2AUxa	2,48
Sous total AU	**25,85**
A	74,03
Aa	49,44
Aaef	157,71
Aef	237,97
Ah	6,38
Ai	50,33
Aief	38,96
As	0,4
Ax	2,01
Azh	5,36
Sous total A	**622,59**
N	747,57
Nf	1,48
Nh	4,24
Nrzh	1,12
Ns	0,57
Nt	13,89
Nzh	6,93
Sous total N	**775,8**
TOTAL	**1644,08**

Envoyé en préfecture le 10/07/2024
Reçu en préfecture le 10/07/2024
Publié le
ID : 074-217400266-20240708-DEL_2024_044-DE

XI. CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet 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

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son plan de zonage, son règlement et ses orientations d'aménagement.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- D'un bordereau des pièces
- Le règlement écrit complet modifié
- Des orientations d'aménagement et de programmation modifiées
- Du règlement graphique modifié, y compris le cahier des emplacements réservés

LA BALME
DE SILLINGY

LA BALME DE SILLINGY

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Mai 2023

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal du 22 mai 2023,

La Maire, Séverine Mugnier

Mairie de la BALME-DE-SILLINGY
74 - Haute-Savoie

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT 3

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE 6

II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD 10

III. VERS UNE MISE EN APPLICATION DE LA LOI SRU 11

IV. ÉVOLUTION DES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE POUR TENDRE VERS L'OBJECTIF DE LA LOI SRU 17

V. LE CONTENU DES AUTRES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT 25

VI. CONCLUSION 33

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet 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 modification simplifiée n°1, 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. »*

Au titre du Code de l'Urbanisme :

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-45 à L153-48 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment

Article L153-36
« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-37
« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-41
« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Article L153-45
« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :
1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.
Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Article L153-46
« Le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une modification simplifiée afin de supprimer le dépassement prévu au 3° de l'article L151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification

spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.
La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée ».

Article L153-47
« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation »

Article L153-48
« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales ».

Au titre du Code de l'Environnement :

La présente procédure sur le PLU est **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui statue sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.**

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article R104-12
Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
*2° De leur **modification simplifiée** prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;*
3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle 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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

Article R104-33 (CU)

Dans les cas mentionnés à l'article (…) R. 104-12, (…), lorsqu'elle estime que l'élaboration de la carte communale, la création ou l'extension de l'unité touristique nouvelle ou l'évolution du schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme ou de la carte communale est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la personne publique responsable décide de réaliser une évaluation environnementale dans les conditions prévues aux articles R. 104-19 à R. 104-27.
Si tel n'est pas le cas, elle ***saisit l'autorité environnementale pour avis conforme*** *dans les conditions prévues aux articles R. 104-34 à R. 104-37 et, au vu de cet avis conforme,* ***prend une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.***

Article R104-34 (CU)

En application du second alinéa de l'article R. 104-33, la personne publique responsable transmet à l'autorité environnementale un dossier comprenant :
1° Une description de la carte communale, de la création ou de l'extension de l'unité touristique nouvelle ou des évolutions apportées au schéma de cohérence territoriale, au plan local d'urbanisme ou à la carte communale ;
2° Un exposé décrivant notamment :
a) Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14 ;
b) L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution ;
c) Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure ;
d) Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas 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 et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.
L'exposé mentionné au 2° est proportionné aux enjeux environnementaux de la procédure menée.
La liste détaillée des informations devant figurer dans l'exposé est définie dans un formulaire dont le contenu est précisé par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Nota : l'autorité environnementale a été saisie le 4 août 2022. Dans sa décision n°2022-ARA-KKU-2810 en date du 27 septembre 2022, celle-ci a décidé de ne pas soumettre la présente procédure à évaluation environnementale.

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Madame le Maire
Mairie de la Balme de Sillingy
13 route de Choisy
74330 LA BALME DE SILLINGY
Tel : 04 50 68 89 02

Objet de l'enquête publique

Modification simplifiée n°1 du PLU de La Balme de Sillingy.

Présentation synthétique de la commune de LA BALME DE SILLINGY

La commune fait partie de la Communauté de Communes Fier et Usses, 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, en cours de révision.

La commune de La Balme de Sillingy s'étend sur une surface de 1651 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...)

	2019	Variations 2008-2018
Population	5078 habitants	Stabilité démographique +0,1% annuel
Taille des ménages	2,45 pers/ménage	Diminution (2,51 en 2013)
Logements	2047 résidences principales 26 résidences secondaires 102 logements vacants	Augmentation des RP Stabilité des RS et LV
Typologie des logements	51,6% individuel / 47,8% collectif	Progression des logements collectifs depuis plusieurs décennies
Vacance	4,7% du parc Très faible vacance. Parc tendu.	Stabilité dans une situation tendue
Emploi	1103 emplois	Relative stabilité depuis 2008

Source : Insee 2019

Historique des procédures

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.
En parallèle à la présente modification simplifiée, une révision allégée n°2 est en cours d'étude ; elle a été prescrite par délibération du conseil municipal du 11 janvier 2021.

Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur le **PLU actuellement opposable issu de la modification n°2**.

La procédure de Modification simplifiée n°1

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de LA BALME de SILLINGY, souhaite faire évoluer le règlement écrit et les orientations d'aménagement de son PLU opposable par une procédure de modification simplifiée.
Le projet de modification simplifiée porte sur les points suivants :

- Faire évoluer les règles relatives aux logements sociaux afin de mettre en place un cadre réglementaire permettant de tendre vers le respect des objectifs de l'article 55 de la loi SRU : notamment ajustement des exigences de production de logements aidés et ajout de servitudes sur le règlement graphique,
- Gérer la temporalité d'ouverture à l'urbanisation des zones AU,
- Préciser la notion de voie dans le règlement écrit,
- Ajouter des définitions dans le lexique,
- Adapter les règles relatives aux clôtures,
- Apporter des précisions concernant les implantations de murs de remblais et de murs de soutènement,
- Encadrer plus précisément les constructions à usage d'habitation en zone d'activités et en zone agricole,
- Préciser certaines dispositions du règlement écrit pour éviter les dévoiements, notamment en matière d'inscription dans la trame urbaine,
- Compléter la règle des équipements en zone N,
- Mettre à jour les dispositions relatives à la mixité sociale dans les OAP en cohérence avec les nouvelles règles instaurées dans le règlement (écrit et graphique),

Ainsi, la procédure relève d'une modification simplifiée (avec mise à disposition du public).

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.
En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD) et ne vient pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Rappel des étapes de la procédure

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :
La procédure de modification simplifiée est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. L'arrêté de prescription de la modification simplifiée n°1 a été signé le 28/07/2022 et a été affiché en mairie pendant un mois. Il est également mis en ligne sur le site internet de la commune.
En application de l'article L153-47 du Code de l'urbanisme, les modalités de la mise à disposition du dossier sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Cette délibération doit être affichée en mairie. Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. L'avis précise les dates et heures de consultation du dossier.
En application de l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme, la modification simplifiée n°1 doit faire l'objet d'un examen au cas par cas.
Sur la base d'un formulaire d'examen au cas par cas, l'autorité environnementale donnera un avis sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale, que la commune devra respecter. L'avis de l'autorité environnementale sera joint au dossier de mise à disposition du public.
Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant la mise à disposition du public.
Le dossier est mis à disposition du public pendant une durée d'un mois ; le dossier de projet de modification simplifiée présente l'exposé des motifs des changements (présent dossier) et met à disposition un registre permettant au public de formuler ses observations.
Il est précisé que l'approbation de la modification simplifiée n°1 du PLU interviendra par délibération motivée du Conseil municipal.

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification simplifiée fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R 153-20 du Code de l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera publié au recueil des actes administratifs de la commune mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales.

Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement

Thématiques	Évaluation des incidences sur l'environnement
1 - Biodiversité et Dynamique écologique	La présente procédure est **sans effet** sur ce thème.
2 - Eau	**Pas d'impact** en termes de disponibilité de la ressource en **eau potable**.

Thématiques	Évaluation des incidences sur l'environnement
3 - Déchets	**Pas d'impact** et intégration au réseau de collecte existant
4 - Sols et sous-sols (qualité - exploitation)	Absence de sites pollués. Le projet de modification simplifiée ne concerne pas d'espaces boisés ni de secteurs d'exploitation de carrière.
5 – Climat-Energie	**Pas d'impact notable** de la procédure.
6 – Bruit	**Absence d'enjeux notables**. En n'aggravant pas la situation existante (RD1570 et déviation concerné par un arrêté de classement sonore), on peut considérer que le projet de modification simplifiée est sans effet sur les sources de nuisances sonores.
7 - Risques pour l'homme et la santé	**Absence d'enjeux notables**.
8 - Paysage	La modification vise à **maintenir l'ouverture du tissu urbain pavillonnaire** : - éviter les dévoiements de règle (lutte contre le non respect des reculs entre les constructions) - encadrer les divisions parcellaires - limiter la hauteur des clôtures et encadrer la transparence de ces ouvrages La modification vise à **préserver l'espace rural et agricole** en encadrant strictement les possibilité d'implantation de logements en zone agricole.

Au regard de ces éléments, et donc de l'absence d'effet notable sur l'environnement, la collectivité estime que la présente procédure ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

II. RAPPEL DES OBJECTIFS 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 : MAITRISER L'URBANISATION POUR UN ACCROISSEMENT RAISONNE DE LA POPULATION

- Maîtriser 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 :

- *De revoir les règles de mixité sociale afin de mettre en œuvre le cadre réglementaires pour tendre vers le respect des objectifs de la loi SRU.*

⇨ ***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

⇨ ***La présente procédure n'a aucune incidence sur cette 2nde thématique***

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 :

- *D'encadrer plus précisément les construction à destination d'habitat dans les zones d'activités économiques et dans la zone agricole*

⇨ ***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

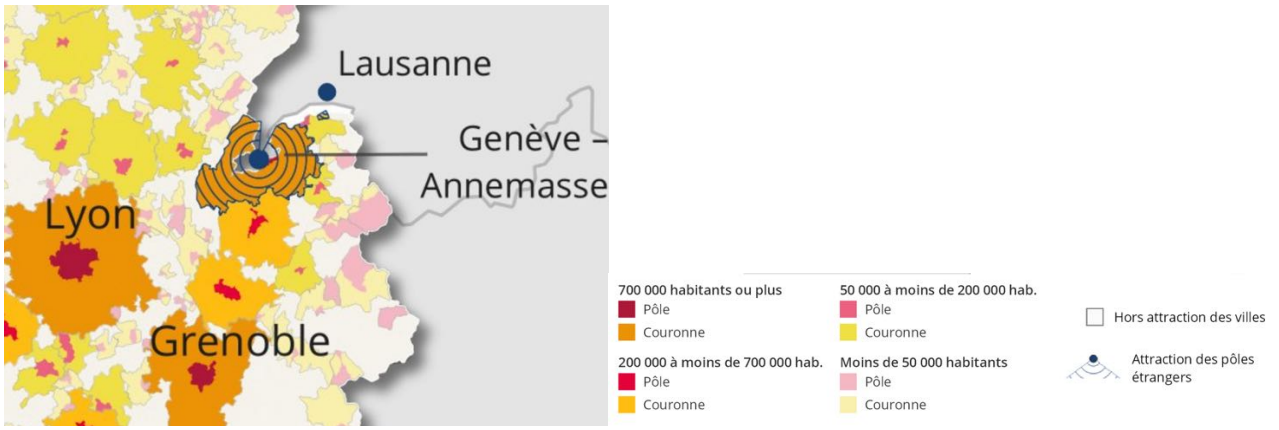
- Protéger les milieux naturels existants
- Reconstitution d'une zone humide
- Préserver les ressources
- Valoriser les paysages et préserver le caractère rural des hameaux
- Tenir compte des risques naturels et technologiques recensés sur la commune

⇨ ***La présente procédure n'a aucune incidence sur ces orientations puisque la définition des secteurs constructibles ne sont pas modifiés***

III. VERS UNE MISE EN APPLICATION DE LA LOI SRU

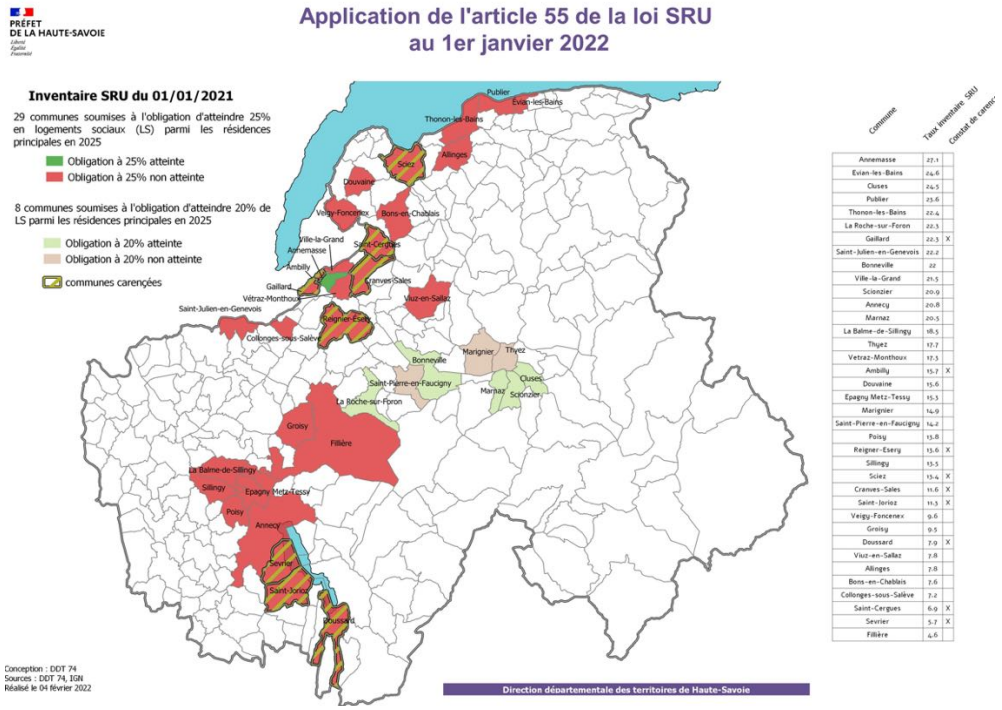
1. Contexte général

L'aire d'attraction d'une ville définit l'étendue de son influence sur les communes environnantes. Ce zonage défini par l'Insee succède au zonage en aires urbaines de 2010.
Dans le cadre de la révision des aires urbaines réalisée par l'Insee au 1er janvier 2020, la commune de La Balme de Sillingy est désormais incluse dans **l'aire d'attraction de l'agglomération d'Annecy.**



Source : Insee

Ainsi du fait de ce rattachement la commune de La Balme de Sillingy se voient soumise à l'application de l'article 55 de la loi SRU.
L'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (SRU), prévoit que les communes de plus de 3 500 habitants, situées dans les agglomérations et les EPCI de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de 15 000 habitants, doivent atteindre d'ici 2025,selon les cas 20 ou 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) dans le parc de résidences principales.
En l'occurrence, avec 5078 habitants en 2019 (Insee), la commune de **La Balme de Sillingy est soumise à l'obligation d'atteindre 25% de logements sociaux** dans le parc de résidences principales.



Commune	Taux inventaire SRU	Constat de carenc.
Annemasse	27.1	
Evian-les-Bains	24.6	
Cluses	24.5	
Publier	23.6	
Thonon-les-Bains	22.4	
La Roche-sur-Foron	22.3	
Gaillard	22.3	X
Saint-Julien-en-Genevois	22.2	
Bonneville	22	
Ville-la-Grand	21.5	
Scionzier	20.9	
Annecy	20.8	
Marnaz	20.5	
La Balme-de-Sillingy	18.5	
Thyez	17.7	
Vétraz-Monthoux	17.3	
Ambilly	15.7	X
Douvaine	15.6	
Epagny Metz-Tessy	15.3	
Marignier	14.9	
Saint-Pierre-en-Faucigny	14.2	
Poisy	13.8	
Reignier-Esery	13.6	X
Sillingy	13.5	
Sciez	13.4	X
Cranves-Sales	11.6	X
Saint-Jorioz	11.3	X
Veigy-Foncenex	9.6	
Groisy	9.5	
Doussard	7.9	X
Viuz-en-Sallaz	7.8	
Allinges	7.8	
Bons-en-Chablais	7.6	
Collonges-sous-Salève	7.2	
Saint-Cergues	6.9	X
Sevrier	5.7	X
Fillière	4.6	

Source : https://www.haute-savoie.gouv.fr

Pour les communes ne respectant pas ces taux, dites déficitaires, la loi prévoit la définition d'un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux par période triennale. À l'issue de chaque période, un bilan est réalisé pour vérifier le respect de ces objectifs.

Ainsi la commune de La Balme de Sillingy doit mettre en place des outils réglementaires dans son PLU pour tendre vers cet objectif.

2. Le parc de logements sociaux

Selon la DDT74, au 1er janvier 2022, la commune dispose de 18,45% de logements sociaux.
L'inventaire réalisé par les services de l'Etat, et validé par la commune, décompte 400 logements aidés.

Tableau récapitulatif

Commune	Résidences Principales 2021	Nombre de logements locatifs sociaux au 1er janvier 2021 notifié À la commune	Taux de logements locatifs sociaux au 1er 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

3. Estimation de l'effort à produire à court terme en matière de logements sociaux

D'après les données transmises par le service Habitat de la Préfecture le 11/03/2022, la commune compterait **2168 résidences principales** au 1er janvier 2021.
Sur cette base, la commune de La Balme de Sillingy devrait disposer de

⇒ 25% x 2168 RP = **542 logements sociaux**

Or, au 1er janvier 2021, comme indiqué dans le tableau précédent, la commune disposait de **400 logements sociaux.**

⇒ Le **déficit en logements sociaux dans le parc actuel** est de 542-400 = **142 logements sociaux**.

4. Bilan des logements aidés programmés à court terme

Logements qui ne sont pas encore inclus dans le bilan SRU :

Nombre			Bailleur	Programme	Adresse	*Observation*
PLAI	PLUS	PLS				
8	8	4	HALPADES	Résidence ELLEA	Route du Nant du by	livré 2022
3			ALLIADES	LEONARDO	Route de Julliard	livré 2021
5	9	3	LA POSTE HABITAT	Les Jardins de la Mandallaz	Route de Choisy	livré 2021
0	0	1	SA MONT BLANC	Villa Cosy	lieu dit La BATHIE	livré 2021
16	**17**	**8**				
41						

Permis de construire délivrés mais logements pas encore livrés :

Nombre logements sociaux (PLAI, LLTS)	Nombre logements sociaux (PLS, PLUS …)	Programme	Adresse
8	17	SCCV CŒUR DE BALME	Route de Paris (chef-lieu)
4	7	SCCV CŒUR DE BALME	Route de Paris (chef-lieu)
12	**24**		
36			

= 36+41 = 77 logements sociaux en constructions ou programmés pour 2022.

De plus un permis de construire a été délivré en 2022 sur l'OAP Morzies pour 10 logements en BRS.

La commune doit donc modifier son PLU pour mettre en œuvre des outils plus exigeants en matière de mixité sociale.

5. Les capacités du PLU approuvé en 2014

Une analyse des capacités résiduelles du PLU approuvé en 2014 met en évidence les disponibilités suivantes :

LA BALME DE SILLINGY			Le 04/02/2022
ANALYSE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRE DU PLU			
	Surface (ha)	**% *mobilisable***	**Surf mobilisable (ha)**
DENTS CREUSES	**4,5**	***60%***	**2,7**
UA	0,1	*60%*	0,1
UB	0,3	*60%*	0,2
UC	4,2	*60%*	2,5
DIVISION PARCELLAIRE	**9,1**	***30%***	**2,7**
UA	0,3	*30%*	0,1
UB	0,9	*30%*	0,3
UBA	0,1	*30%*	0,0
UC	7,8	*30%*	2,3
EXTENSION	**5,4**	***100%***	**5,4**
1AU	2,7	*50%*	1,4
2AU	2,3	*100%*	2,3
UC	0,3	*100%*	0,3
PROJET EN COURS	**1,8**	***100%***	**1,8**
1AU	1,4		
UC	0,3		
Total général	**20,8**	**2,9**	**12,6**

Dents creuses

Les dents creuses sont repérées dans le foncier non bâti :

- De plus de 300 m^2
- Sur un foncier disponible à court terme (parcelle entière)

- Accessible (desserte du tènement)
- Inséré dans le tissu urbain existant, ou bordé sur au moins 2 côtés
- Desservi par les réseaux

Les dents creuses se situent dans l'enveloppe bâtie sur l'ensemble du territoire.
Les dents creuses sont principalement dédiées au logement individuel.
Quelques tènements spécifiques, du fait de leurs localisations, laissent toutefois penser que des projets de logements intermédiaires ou collectifs pourront être développés.
Ces dents creuses ne sont pas toutes disponibles car pour certaines d'entre elles, elles peuvent faire l'objet de rétention foncière, qui peut être :

- de la rétention spéculative (le propriétaire attend que la valeur du foncier augmente encore…)
- de la rétention patrimoniale/familiale (les terrains sont réservés pour les enfants ou petits-enfants)
- de la rétention liée à une succession bloquée.

Ainsi il est estimé un **potentiel théorique de 4,5 ha dont 4,2 ha en UC (secteur pavillonnaire).**
Toutefois, il est retenu une pondération sur ces surfaces de 60 % mobilisés. Il sera donc considéré que 2,7 ha pourraient être mobilisés dans la durée du PLU (dont 2,5 ha en UC). S'agissant principalement de maisons individuelles couplées à des logements intermédiaires, on retient une densité moyenne de 20 logt/ha, soit un **potentiel de +/- 50 logements**.

Divisions parcellaires :
Les divisions parcellaires sont repérées dans le foncier bâti :

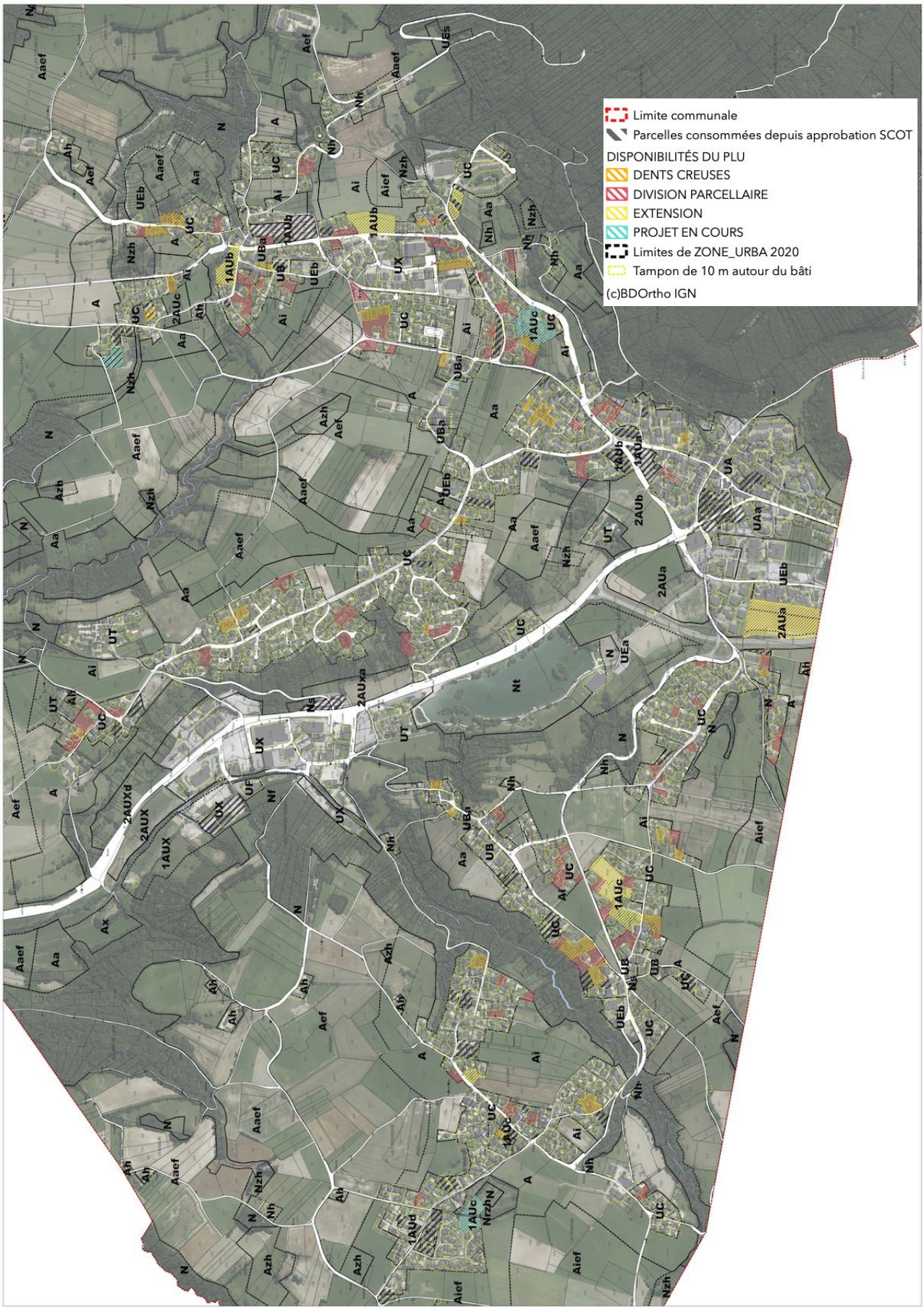
- De plus de 300 m^2
- Sur un foncier non disponible à court terme (division parcellaire nécessaire)
- Accessible (desserte de la parcelle divisée possible)
- Inséré dans le tissu urbain existant
- Compris dans l'enveloppe urbaine
- Desserte par les réseaux

Certaines propriétés sont de taille importante ; il est donc possible d'envisager des divisions de ces parcelles. Toutefois, il n'est pas aisé d'estimer le potentiel urbanisable par cette pratique.
Les éléments de méthodologie présentés ci-dessus ont été un guide ; cependant, cette analyse a été croisée avec la connaissance de terrain et le fonctionnement de chaque parcelle étudiée (visite de terrain + entretien avec la commune). Les **potentiels sont estimés à 9,1 ha**.
On considère que l'ensemble de ces tènements ne seront pas mobilisés durant la vie du PLU (d'ailleurs ils ne l'ont pas été depuis 2014 dans un contexte de forte pression foncière). En effet, la disponibilité effective de ces terrains dépend de la volonté du propriétaire qui occupe la parcelle de se séparer d'une partie de son bien. Dans les communes, la démarche de densification de parcelles déjà bâties intervient essentiellement lorsqu'un bien est cédé. La grande parcelle initiale est découpée : une partie du terrain est cédée avec la maison et une autre partie est cédée comme terrain à bâtir.
Les densifications de parcelles bâties sont essentiellement liées à de la construction de logements individuels. Aussi, il est considéré qu'environ **30% des tènements identifiés seront effectivement mobilisés dans la durée du PLU, soit environ 2,7 ha**.
Avec une densité moyenne de 15 logt/ha (pavillonnaire dense), cela représente un potentiel de **+/- 40 logements environ**.

Extensions :
Il est considéré 50% de surfaces mobilisables en zones 1AU car 2 zones 1AU vont être reclassées en zone 2AU ou N dans le cadre de la révision allégée n°2 en cours d'étude en parallèle à la présente modification simplifiée la zone. En effet, la zone 1AU de Galetaz sera reclassée en 2AU et la zone 1AU de Nord de Vincy sera affectée à la zone N en contre-partie de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Grandes Raisses au Chef-lieu.

La zone 2AU de 2,3 ha correspond à la zone 2AU des Grandes Raisses qui va donc être ouverte à l'urbanisation en 2022/2023 et qui sera ensuite rapidement urbanisée. Il est donc considéré que 100% des surfaces seront mobilisée (de plus avec une forte densité).
Enfin la zone 2AU de Sasserot n'est pas cartographiée car la révision allégée n°2 prévoit de la reclasser en zone A et qu'elle n'est pas ouverte à l'urbanisation actuellement.

Les disponibilités du PLU



IV. ÉVOLUTION DES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE POUR TENDRE VERS L'OBJECTIF DE LA LOI SRU

Évolution dans le cadre de la modification simplifiée n°1 :
Ajout au règlement en **vert**
Suppression en **rouge barré**

1. Augmenter les exigences de logements sociaux dans le chef-lieu

Le chef-lieu est le lieu le plus dense de la commune ; il accueille des logements collectifs et encore quelques maisons et villas susceptibles de faire l'objet de renouvellement urbain.
Le chef-lieu concentre les commerces, services et équipements de la commune il est donc un lieu à densifier en priorité et un site d'accueil privilégier pour la mixité sociale, d'autant qu'une desserte en transport en commun en site propre est envisagée.
Ainsi les règles des zones UA et UAa sont revues et l'exigence de LLS est fortement augmentée ; le règlement demande désormais 50% de logements sociaux pour tout programme de logements.
De plus, et cette remarque vaudra pour l'ensemble des ajustements de règles concernant la mixité sociale, le règlement évoque désormais les « logements sociaux tels que définis à l'article L302-5.IV du Code de la construction et de l'habitation » ce qui permet d'englober une notion plus large que les logements locatifs sociaux.
De plus il est précisé que :

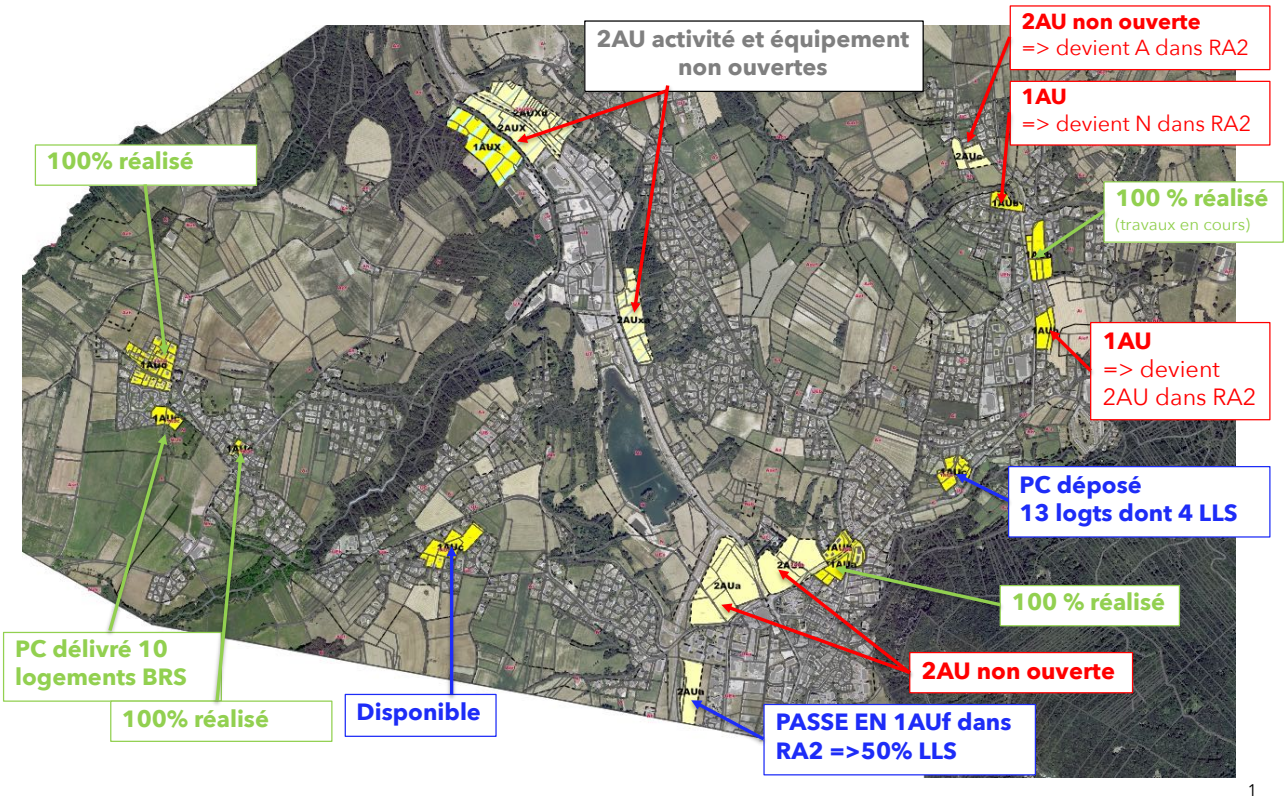
- le % de LLS s'applique au nombre de logements et à la surface de plancher afin d'éviter tout dévoiement de la règle,
- les règles d'arrondis.

Cette précision sera ajoutée à toutes les règles annonçant des servitudes de mixité sociale.

Article concerné	Disposition modifiée
UA 2 **UAa 2**	~~Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve que dans les programmes de logements portant sur :~~ ~~o des opérations de 5 à 10 logements, 1 logement soit affecté à du logement social~~ ~~o des opérations de plus de 10 logements, le programme doit prévoir 25 % de logements locatifs sociaux et 5% de logements intermédiaires en accession.~~ Les **constructions à usage d'habitation** sont autorisées sous réserve que les programmes de logements[1] comportent au moins 50% de logements sociaux tels que définis à l'article L302-5.IV du Code de la construction et de l'habitation. Le % de logements sociaux s'entend en nombre de logements et en surface de plancher. Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier supérieur.

[1] *Cf dispositions générales*

2. Augmenter les exigences de logements aidés dans les zones 1AU



Analyse des zones AU du PLU en vigueur

La carte ci-dessus montre que la plus grande partie des zone 1AU du PLU ont été urbanisées ou sont en cours d'urbanisation à quelques exceptions près :

- La zone 1AUc d'Avully est encore disponible et n'est pas concernée par une servitude de mixité sociale à ce jour.
- Les zones 1AUb de Nord de Vincy et 1AUc de Galetaz sont disponibles. Toutefois ces 2 zones doivent être reclassées en N pour la 1ère et en 2AU pour la 2nde dans le cadre de la révision allégée n°2 en contre-partie de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Grandes Raisses.
- Au moment de l'étude de la présente modification simplifiée n°1, les projets étaient aboutis sur l'OAP des Morzies et l'OAP Mandrena (PC à l'instruction). De plus ces projets prévoient des logements sociaux (10 LLS sur 14 logements aux Morzies et 4 LLS sur 13 logements pour Mandrena) Les permis de construire sont en cours d'instruction ou validés. Il n'était donc plus possible de modifier les exigences en matière de logements aidés. Ces OAP devraient générer 14 logements aidés.

Modification du plan de zonage

La modification simplifiée a pour effet :

- De supprimer les périmètres et la règle de mixité sociale établie avec une exigence de 25% de logements aidés sur les zones 1AU qui sont dédormais urbanisées ou en cours d'urbanisation
- D'ajouter une servitude de mixité sociale sur la zone 1AUc d'Avully, qui est la seule zone 1AU non encore urbanisée. L

Le règlement graphique modifié est présenté au paragraphe suivant.

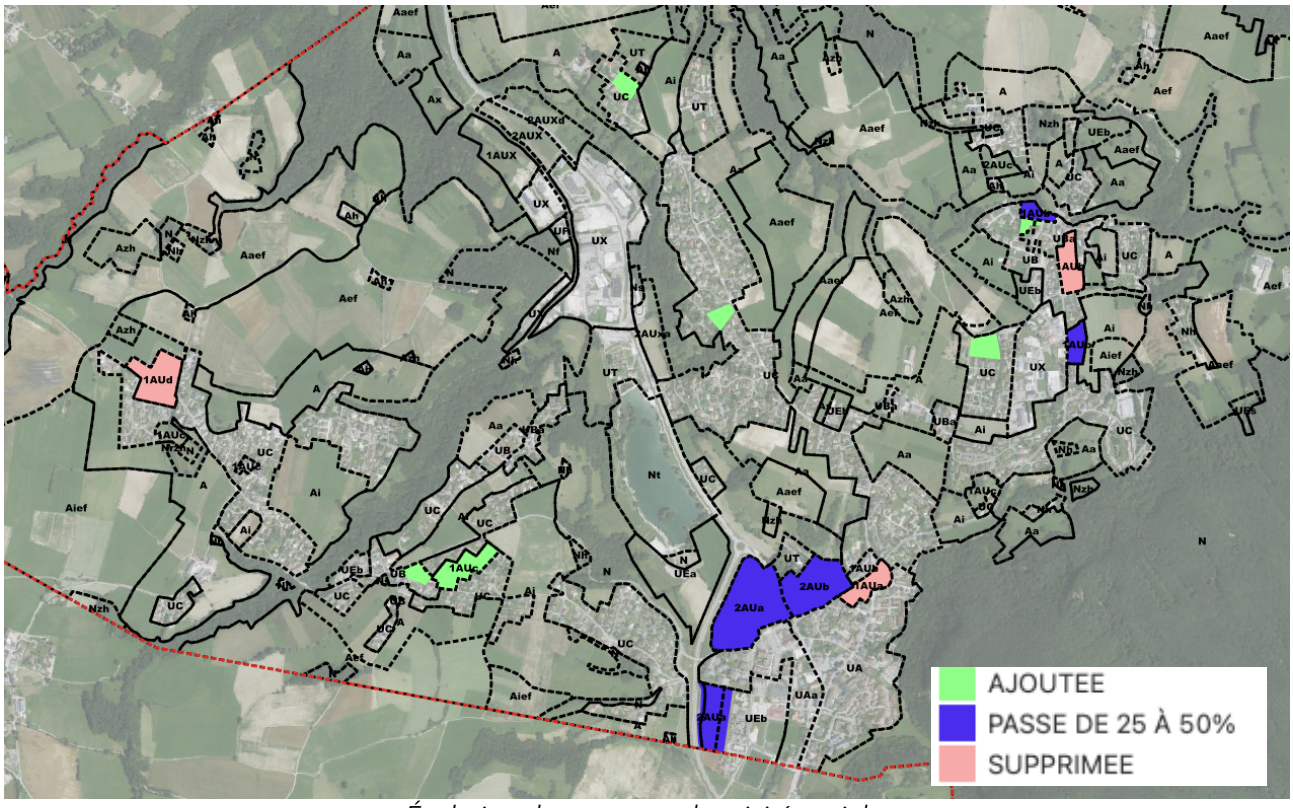
3. Instaurer de nouvelles servitudes de mixité sociale

Ainsi qu'il l'a été présenté plus avant, le PLU présente encore des disponibilités foncières à l'intérieur des zones U et notamment dans les zones UC.
Une analyse fine de ces disponibilités a montré que certaines disponibilités présentent des surfaces importantes et/ou se trouvent dans des localisations stratégiques (notamment certains tènements se trouvent à proximité des groupes scolaires de Vincy ou d'Avully). La commune souhaite donc instaurer sur ces tènements des exigences importantes en matière de logements sociaux.

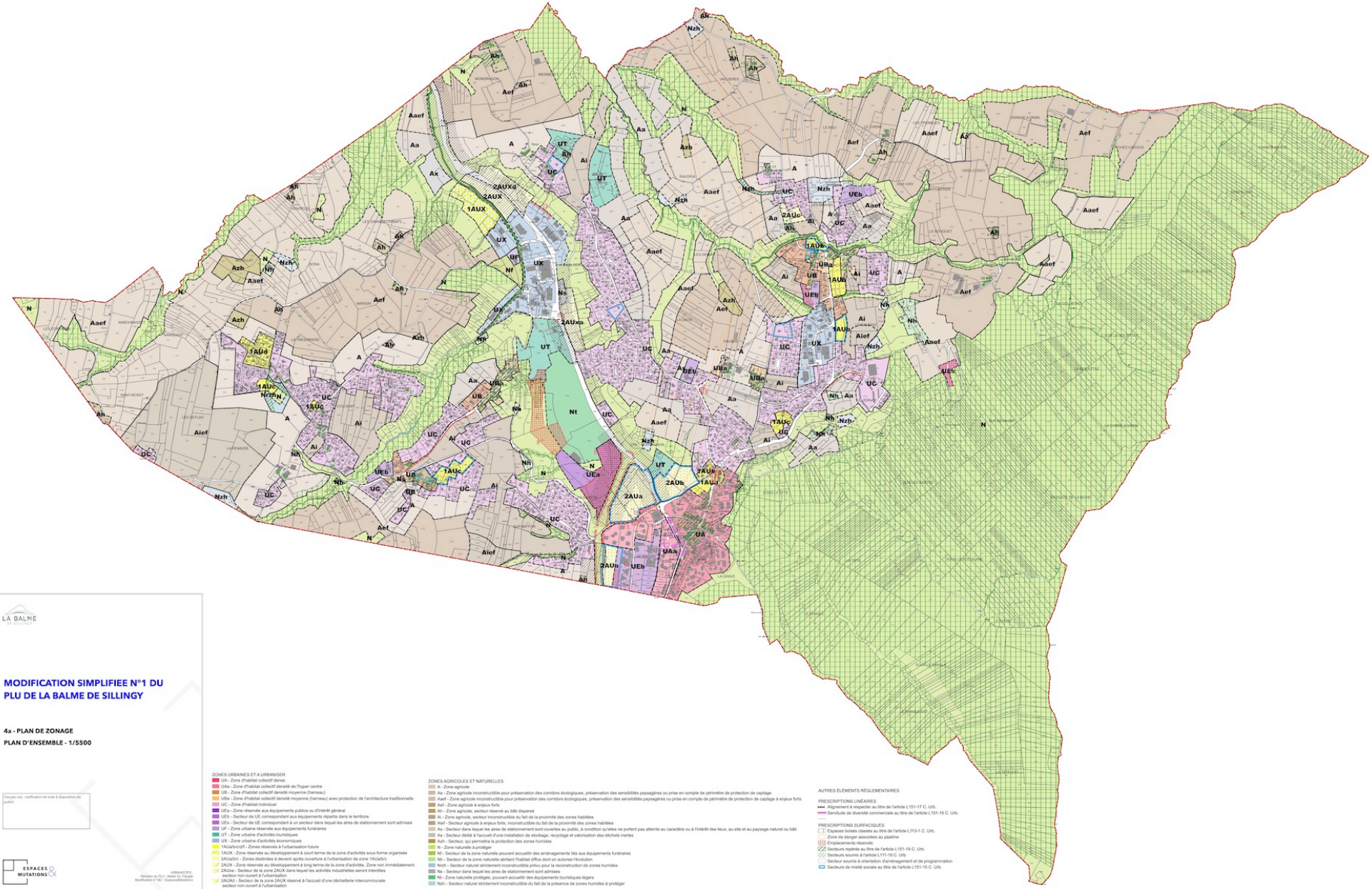
De nouvelles servitudes de mixités sociales sont donc mises en place sur certains tènements importants ; dans ces périmètres l'exigence est portée à 50% de logements sociaux.
Le % de LLS s'applique au nombre de logements et à la surface de plancher afin d'éviter tout dévoiement de la règle.

Modification du plan de zonage
Le plan de zonage est modifié pour :

- ajouter de nouvelles servitudes de mixité sociale sur les tènements stratégiques. Tous les périmètres de servitudes de mixités sociales exigeront 50% de LLS.



Évolution des secteurs de mixité sociale



LA BALME DE SILLINGY

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE LA BALME DE SILLINGY

4a - PLAN DE ZONAGE

PLAN D'ENSEMBLE - 1/5500

Ces par cas : notification et mise à disposition du public

ESPACES & MUTATIONS

URBANISTES
Révision du PLU : Atelier du Triangle
Modification n°1&2 : Espaces&Mutations

ZONES URBAINES ET A URBANISER

- UA - Zone d'habitat collectif dense
- UAa - Zone d'habitat collectif densité de l'hyper centre
- UB - Zone d'habitat collectif densité moyenne (hameau)
- UBa - Zone d'habitat collectif densité moyenne (hameau) avec protection de l'architecture traditionnelle
- UC - Zone d'habitat individuel
- UEa - Zone réservée aux équipements publics ou d'intérêt général
- UEb - Secteur de UE correspondant aux équipements répartis dans le territoire
- UEs - Secteur de UE correspondant à un secteur dans lequel les aires de stationnement sont admises
- UF - Zone urbaine réservée aux équipements funéraires
- UT - Zone urbaine d'activités touristiques
- UX - Zone urbaine d'activités économiques
- 1AUa/b/c/d - Zones réservés à l'urbanisation future
- 1AUX - Zone réservée au développement à court terme de la zone d'activités sous forme organisée
- 2AUa/b/c - Zones destinées à devenir après ouverture à l'urbanisation de zone 1AUa/b/c
- 2AUX - Zone réservée au développement à long terme de la zone d'activités. Zone non immédiatement
- 2AUxa - Secteur de la zone 2AUX dans lequel les activités industrielles seront interdites
  secteur non ouvert à l'urbanisation
- 2AUXd - Secteur de la zone 2AUX réservé à l'accueil d'une déchetterie intercommunale
  secteur non ouvert à l'urbanisation

ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

- A - Zone agricole
- Aa - Zone agricole inconstructible pour préservation des corridors écologiques, préservation des sensibilités paysagères ou prise en compte de périmètre de protection de captage
- Aaef - Zone agricole inconstructible pour préservation des corridors écologiques, préservation des sensibilités paysagères ou prise en compte de périmètre de protection de captage à enjeux forts
- Aef - Zone agricole à enjeux forts
- Ah - Zone agricole, secteur réservé au bâti dispersé
- Ai - Zone agricole, secteur inconstructible du fait de la proximité des zones habitées
- Aief - Secteur agricole à enjeux forts, inconstructible du fait de la proximité des zones habitées
- Ax - Secteur dans lequel les aires de stationnement sont ouvertes au public, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti
- Az - Secteur dédié à l'accueil d'une installation de stockage, recyclage et valorisation des déchets inertes
- Azh - Secteur, qui permettra la protection des zones humides
- N - Zone naturelle à protéger
- Nf - Secteur de la zone naturelle pouvant accueillir des aménagements liés aux équipements funéraires
- Nh - Secteur de la zone naturelle abritant l'habitat diffus dont on autorise l'évolution
- Nzh - Secteur naturel strictement inconstructible prévu pour la reconstruction de zones humides
- Ns - Secteur dans lequel les aires de stationnement sont admises
- Nt - Zone naturelle protégée, pouvant accueillir des équipements touristiques légers
- Nzh - Secteur naturel strictement inconstructible du fait de la présence de zones humides à protéger

AUTRES ÉLÉMENTS RÉGLEMENTAIRES

PRESCRIPTIONS LINÉAIRES

- Alignement à respecter au titre de l'article L151-17 C. Urb.
- Servitude de diversité commerciale au titre de l'article L151-16 C. Urb.

PRESCRIPTIONS SURFACIQUES

- Espaces boisés classés au titre de l'article L113-1 C. Urb.
- Zone de danger associées au pipeline
- Emplacements réservés
- Secteurs repérés au titre de l'article L151-19 C. Urb.
- Secteurs soumis à l'article L111-15 C. Urb.
- Secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation
- Secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 C. Urb.

Modification du règlement écrit

Articles concernés	Dispositions ajoutées
UB 2 **UC 2** **1AU 2** **2AU 2**	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. 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.

4. Mettre en place des exigences de logements sociaux dans les opérations réalisées en zone U hors OAP et hors périmètre de servitude spécifique

Afin de mettre en place tous les outils permettant de se rapprocher de l'objectif de la loi SRU, la commune de La Balme de Sillingy souhaite revoir la règle en zone U à dominante résidentielle. La règle retenue est basée sur plusieurs points :

- La règle se détache des paliers de logements précédemment fixés pour éviter les effets de seuils. de la surface de plancher pour fixer des exigences en fonction du nombre de logements. Ainsi la nouvelle règle s'applique dès la production de 3 logements pour limiter la production de résidences principales non accompagnée de logements aidés.
- La règle de production de logements sociaux s'appliquera aux constructions nouvelles ainsi qu'au opération de réhabilitation/aménagement ainsi qu'au divisions parcellaires créant des nouveaux logements. Le suivi des constructions autorisées devra être effectué sur 5 ans par unité foncière.
- Les exigences sont revues à la hausse en demandant 33% de logements sociaux dans les opérations de 3 logements et plus.

Articles concernés	Dispositions modifiées
UB 2 **UC 2**	~~Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve que dans les programmes de logements portant sur :~~ • ~~des opérations de 5 à 10 logements, 1 logement soit affecté à du logement social~~ • ~~des opérations de plus de 10 logements, le programme doit prévoir 25% de logements sociaux.~~ 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 : 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 ; 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 .

	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.
1AU-2	~~Dans les **secteurs de mixité sociale** définis au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.~~ 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 : 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 ; 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 . 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.

Il est difficile d'estimer à priori le nombre de logements sociaux qui pourraient être produits dans le cadre de cette règle.

5. Gérer la temporalité d'ouverture à l'urbanisation des zones AU encore disponibles

Comme évoqué précédemment, une révision allégée est en cours pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU des Grandes Raisses et bloquer les possibilités d'urbanisation des zones de Vincy Nord, Galetaz et Sasserot en contre-partie.
Afin de garantir cette temporalité la présente modification simplifiée introduit des conditions exigeantes en matière de production de logements sociaux pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone des Grandes Raisses.
En contre-partie la modification simplifiée introduit une obligation d'attendre au moins le 01/01/2025 pour ouvrir à l'urbanisation les zones « 1AUb Nord de Vincy » et « 1AUb de Galetaz », sachant que la révision allégée n°2 prévoit de reclasser la zone 1AUb Nord de Vincy en zone N et la zone 1AUb de Galetaz en 2AU.

Articles concernés	Dispositions ajoutées
2AU 2	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU des Grandes Raisses est conditionnée à l'instauration d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme. Cette servitude devra exiger à minima 50% logements sociaux tels que définis à l'article L302-5.IV du Code de la construction et de l'habitation.
1AU 2	Les zones « 1AUb Nord de Vincy » et « 1AUb de Galetaz » ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation avant le 01/01/2025.

6. Conventionner des logements communaux

Il est possible de conventionner des logements existants avec des bailleurs sociaux. Des propriétaires particuliers peuvent avoir recours à ce dispositif, et les communes également.
L'avantage de cette méthode est d'augmenter le nombre de logements sociaux de la commune sans augmenter le nombre de résidences principales…

La modification simplifiée n°1 ne décline pas d'outils réglementaire sur ce point.

7. Compléter les dispositions générales du règlement

La nouvelle rédaction de la règle de mixité sociale suppose de compléter les dispositions générales pour introduire des modalités d'application des servitudes de mixité sociale. Ainsi l'alinéa suivant est ajouté à l'article 5 - Rappels et dispositions communes à toutes les zones :

Article concerné	Disposition modifiée
DG Article 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	• **Modalités d'application des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme (articles 2 du règlement)** o Les servitudes de mixité sociales s'appliquent à toute construction à destination d'habitat, comprenant des logements ou toute unité d'hébergement ou d'habitation ayant vocation à être une résidence principale. o Opération ou programme de logements : Est considéré comme un programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale mise en place au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, tout mouvement ou enchainement de mouvements immobiliers : construction, acquisition, vente, succession, division foncière ou succession de divisions foncières ("primaires" et autres), ..., qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur de la modification simplifiée n°1, de créer des logements à l'échelle de l'unité foncière existante. Sera inclus dans le programme de logements tout mouvement opéré dans les 5 ans à compter de la date d'obtention de la première autorisation d'urbanisme visant à augmenter le nombre de logements. o Unité foncière : pour l'application de la servitude de mixité sociale, il s'agit d'une ou plusieurs parcelles, qui sont soit contiguës pour former un seul tenant et ne sont pas traversées par une voie, soit sont issues d'une division foncière intervenue il y a moins de 5 ans.

8. Modifications apportées aux orientations d'aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs suivants sont modifiées :

- OAP 1 Secteur du Chef lieu
- OAP 2 Avully
- OAP 3 Les Morzies
- OAP 4 La Bonnasse
- OAP 5 Vincy
- OAP 6 Galetaz
- OAP 7 Nord de Vincy
- OAP 8 Mandrena
- Les principes d'OAP pour les zones 2AU entre déviation et chef-lieu
- Les principes d'OAP pour la zone 2AU des Grandes Raisses
- OAP des zones UA/UAa du Chef-lieu

Ces OAP sont modifiées dans leur rédaction relative à la mixité sociale pour supprimer toute exigence en pourcentage et renvoyer aux dispositions du règlement écrit et graphique.

V. LE CONTENU DES AUTRES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Évolution dans le cadre de la modification n°6 :
Ajout au règlement en **vert**
Suppression en **rouge barré**

1. Préciser les reculs d'implantation en cas de servitude de passage

La notion de circulation publique est supprimée car il nécessaire de prendre en considération la circulation à l'aide de véhicules motorisés.
Les servitudes de passage générant de fait des voies ouvertes à la circulation, et le règlement étant muet sur ce cas, il convenait ici de supprimer toute possibilité d'interprétation.
Ainsi les articles 6 du règlement sont complétés.
Le lexique est complété par une mise à jour de la définition de voie et l'ajout de la définition de servitude de passage.

Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article concerné	Dispositions modifiées
UA UAa UB UC UE UF UT UX 1AU 1AUx A N	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 ~~publique~~ motorisée. Le recul s'appliquera également aux servitudes de passage. 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.

Lexique

Article concerné	Dispositions modifiées
Lexique	**Voie ~~ouverte à la circulation publique~~ :** ~~S'entend d'une voie privée ou publique dont l'usage n'est pas limité aux seuls habitants et visiteurs.~~ Voies ouvertes à la circulation, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction (y compris les chemins ruraux). Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Les dessertes par des servitudes de passage sont aussi considérées comme des voies.
Lexique	**Servitude de passage** Une servitude de passage doit être entendue comme une voie privée de desserte, pour laquelle les retraits fixés aux articles 6 doivent être respectées.

2. Imposer le respect des reculs avec les constructions existantes en cas de déclaration préalable de division notamment

Les évolutions présentées ci-après correspondent à la nécessité d'apporter une précision au règlement et à ses modalités d'application et non à une volonté de réduire la constructibilité.
L'article 5 « Rappels et dispositions communes à toutes les zones » du titre I « dispositions générales » du règlement précise déjà, à la page 8, que *« Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la 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 ».*

Toutefois, pour assurer une bonne lisibilité de ces dispositions une mention complémentaire est ajoutée à l'article 7 sur le respect des reculs dans le cas de divisions foncières. Idem pour les emprises au sol.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Article concerné	Dispositions modifiées
UA UAa UB UC UF UT UX 1AU 1AUx A N	**7.1** Les constructions….(…) En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les reculs par rapport aux limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.

Article 9 – Emprise au sol

Article concerné	Dispositions modifiées
UA UAa UB UC UF UT UX 1AU 1AUx A N	En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les règles d'emprise au sol applicables sur le tènement foncier issu de la division.

3. Préciser les possibilités de murs de soutènement et de remblais en limite de propriété

Après plusieurs années d'application du règlement du PLU, il apparait que certaines règles restent difficiles à appliquer ; aussi la commune souhaite reformuler et préciser certains points au regard des objectifs recherchés.
En effet, le mur de remblai permet de réaliser des terrasses pour rendre le terrain plus plat ou plus fonctionnel ; la commune souhaite donc que ces constructions respectent le recul imposé aux bâtiments principaux.
Les murs de soutènement permettent de soutenir le terrain et d'en assurer la stabilité, il est donc nécessaire que le règlement admette une implantation plus proche des limites séparatives.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Article concerné	Dispositions modifiées
UA UAa UB UC UE UT UX 1AUx A N	**7.1** Les constructions principales et les murs de remblais doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m et à condition qu'elles observent, par rapport à ces limites, les dispositions suivantes : • La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, • Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les débords de toiture, quelle que soit leur dimension, ne doivent pas empiéter sur la propriété voisine. (…)
UA UAa UB UC	**7.3 (ou 7.4)** 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. - Les murs de soutènement peuvent être implantés jusqu'à 1 mètre des limites séparatives ; toutefois le mur de soutènement peut être admis sur la limite si sa hauteur est inférieure ou égale à 0,50 m.

4. Assouplir les règles des clôtures

La règles des clôtures est revue pour :
- Réduire la hauteur des dispositifs de clôtures afin d'éviter une fermeture trop importante des paysages,
- Reformuler l'exigence en matière de claire voie.

La hauteur des clôtures en zone urbaine d'habitat est abaissée à 1,50 m au lieu de 1,75 m.
La notion de claire voie est ré-évaluée à 50%.
Ces deux notions sont revues pour trouver un équilibre entre :
- la préservation d'un paysage urbain ouvert qui participe à l'ambiance rurale de la commune,
- la limitation des vis-à-vis entre les terrains qui sont de surface de plus en plus réduite.

Pour une meilleure clarté de la règle, la formulation de la composition des clôtures est reprise.

Article 11 – Aspects extérieurs

Article concerné	Dispositions modifiées
UA UAa UB UC UE UT	~~Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation. Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,75 m et être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m~~

1AU	~~maximum de hauteur. Les dispositifs à claire voie doivent présenter 1/3 de « claire voie[2] », uniformément répartis sur la clôture (cf. lexique).~~ ~~Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est précisée en annexe au présent règlement.~~ ~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements sportifs lorsque le dépassement de la hauteur des clôtures est justifié par la pratique sportive.~~ ~~Toutefois en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et à proximité des carrefours, la hauteur des clôtures est limitée à 0,75 m en tout point du triangle de visibilité, dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe....).~~ <u>Hauteur :</u> 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. <u>Composition :</u> 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. Les murs de clôtures devront être traités dans le même esprit que la façade de la construction principale. Les portails peuvent être pleins ou à claire-voie. <u>Pour des raisons de sécurité :</u> - 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.
A N	**<u>7. Les Clôtures</u>** Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation. Les clôtures ne doivent pas dépasser ~~1,75~~ 1,50 m et être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de ~~0,50~~ 0,50 m maximum de hauteur. ~~Les dispositifs à claire voie doivent présenter 1/3 de~~

[2] *Voir la définition des « dispositifs à claire-voie » dans le lexique en fin de règlement*

	~~« claire voie[3] », uniformément répartis sur la clôture~~ Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à 50% de claire-voie de forme simple (cf. lexique). Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est précisée en annexe au présent règlement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements sportifs lorsque le dépassement de la hauteur des clôtures est justifié par la pratique sportive. Toutefois en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et à proximité des carrefours, la hauteur des clôtures est limitée à ~~0,75~~ 1 m en tout point du triangle de visibilité, dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe....). Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage et le bâti environnants. Les murs de clôtures devront être traités dans le même esprit que la façade de la construction principale. Les portails peuvent être pleins ou à claire-voie.

5. Encadrer le logement en zone d'activité et en zone agricole

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article concerné	Dispositions modifiées	Justifications
UX 2 **1AUX 2**	En outre les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : ~~• les **constructions à usage d'habitation**, dans la mesure où :~~ ~~o elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, surveillance ou gardiennage)~~ ~~o elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,~~ ~~o leur surface de plancher ne dépasse pas 25% de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 100 m²~~ ~~o il n'est admis d'une construction à usage d'habitation par activité ou unité de production~~ • les **constructions à usage d'habitation** si elles sont des locaux nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise sous réserve d'une	La commune souhaite durcir la règle admettant les logements dans les bâtiments d'activité car elle a constaté un dévoiement de la règle et un développement non souhaité de logements en zone d'activité. La présence trop importante de logements non liés à l'activité en zone Ux ou 1AUx porte préjudice à la vocation productive de ces zone en multipliant la présence de tiers. Le but recherché étant de confirmer la vocation économique de la zone UX/1AUX et la fonction accessoire du logement, qui est limité aux logements de surveillance, gardiennage ou de fonction. Ainsi la proportion de 25% de la surface de plancher est maintenue mais la surface maximale est abaissée à 30m² afin que le logement reste bien un logement de surveillance.

[3] Voir la définition des « dispositifs à claire-voie » dans le lexique en fin de règlement

	intégration aux volumes des bâtiments, à raison de 30 m² de surface de plancher maximum par bâtiment et si la surface de plancher destinée à l'habitation ne dépasse pas 25% de la surface de plancher du bâtiment	
A 2	**Les occupations et utilisation du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :** ~~• les habitations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions suivantes :~~ ~~o toute habitation en zone A doit être nécessaire et justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation agricole~~ ~~o toute habitation doit être intégrée au volume existant. En cas d'impossibilité technique, elle doit être accolée au bâtiment agricole.~~ ~~o dans tous les cas, il ne peut être admis qu'une habitation par exploitation~~ • Les habitations destinées aux chefs d'exploitation agricoles (logements de fonction) des exploitations agricoles professionnelles sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes : o Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers, o Composé d'un seul bâtiment à usage d'habitat par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être intégrés dans le volume d'un seul bâtiment). Ce bâtiment à usage d'habitat pourra s'effectuer dans des bâtiments existants (sous la forme de réhabilitation ou réaffectation) ou en extension ou accolés. Dans le cadre d'une exploitation sous forme sociétaire, un seul bâtiment à usage de local de surveillance pour l'exploitation peut être autorisé. Dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne devra pas dépasser 80 m² de surface de plancher et d'emprise au sol. Cette règle s'applique également à l'existant. o Avoir l'accès de l'habitation commun avec celui de l'exploitation.	La possibilité de construire des logements en zone agricole est également revue afin de préciser que le logement doit être nécessaire à l'exploitation, que sa surface sera limitée à 80 m² de surface de plancher, qu'il doit être desservi par la même voie que l'exploitation agricole. L'évolution de la règle permet également d'encadrer les annexes. La règle retenue est inspirée de la doctrine émise par la CDPENAF de Haute Savoie.

	○ Deux annexes maximum (accolées ou non) des constructions à usage d'habitat liées à une exploitation agricole admises. Leur superficie cumulée maximum est fixée à 50 m² de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme). Elles devront être implantées à moins de 10m du local de surveillance.	

6. Compléter la règle des équipements en zone N

La règle actuelle de l'article 2 de la zone N laisse un doute sur la possibilité d'implantation ou d'évolution des ouvrages techniques et installations liés à des équipements collectifs ou à des services publics alors que la règle est claire concernant les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.
Aussi si le règlement admet les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, il semble logique de penser que les ouvrages techniques et installations liés à ces mêmes équipements sont admis. Toutefois la lecture du règlement ne tranche pas ce point. La commune souhaite donc préciser la règle afin de lever tout ambiguïté sur les intentions initiales de la collectivité qui étaient d'admettre les constructions, les ouvrages techniques et les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article concerné	Disposition modifiée
N 2	Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après : • Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ; • Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les ouvrages techniques et installations liés à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. • Les abris pour animaux lorsque leur emprise au sol est de 25 m² maximum et leur hauteur inférieure à 3,5 m au faîtage ; et sous réserve d'une bonne intégration et d'un aspect bardage bois au niveau des murs et d'un aspect tuile terre cuite au niveau de la toiture. • Les constructions liées et nécessaires à la gestion des milieux naturels et forestiers. • Les constructions et aménagements liés et nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (réservoirs, pylônes, postes transfo, ouvrage travaux hydrauliques, station d'épuration…) sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti. • La création de sentier, chemin ou piste cyclable, sous réserve de ne pas porter atteinte aux milieux naturels

7. Compléter la règle des équipements en zone 1AUx

Les déchetteries et les équipements sont admis dans l'article 1AUx2. Toutefois la formulation de la règle n'est pas claire puisqu'elle utilise un vocabulaire qui n'est pas directement lié au R123-9 du Code de l'Urbanisme applicable au PLU de La Balme de Sillingy de Sillingy applicable au règlement du PLU. Il y a donc lieu de modifier la règle pour reprendre la désignation de la destination conformément au Code de l'Urbanisme. Il sera donc utilisé le terme « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article concerné	Disposition modifiée
1AUX 2	Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises : • les commerces et entrepôts commerciaux, • les bureaux et services, • les activités artisanales ou industrielles, • les entrepôts liés aux activités, • ~~les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,~~ • les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif • les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, • les aires de stationnement, • les parcs de stationnement, • les constructions annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus, • les déchetteries

VI. CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet 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

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son plan de zonage, son règlement et ses orientations d'aménagement.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- D'un bordereau des pièces
- Le règlement complet modifié
- Des orientations d'aménagement et de programmation modifiées
- Du plan de zonage modifié

LA BALME DE SILLINGY

MODIFICATION N°2 DU PLU

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal du 15 juin 2020,

Le Maire, Séverine MUGNIER

Mairie de la BALME-DE-SILLINGY 74 - Haute-Savoie

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT 3

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE 6

II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD 8

III. LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT 9

IV. LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES 29

V. LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT 31

VI. CONCLUSION 33

OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet 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 modification 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. »

La présente procédure est régie par les dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipulent notamment :

Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Article L153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, 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 délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »

La commune de LA BALME DE SILLINGY n'est concernée par aucun site Natura 2000. La présente procédure sur le PLU est donc **soumise à une procédure dite « de cas par cas » auprès de l'autorité environnementale, qui statue sur l'opportunité ou non de soumettre le projet à évaluation environnementale.**

Par décision n° 2019-ARA-KKUPP-01651 en date du 25 septembre 2019, l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, a décidé que la procédure de modification n°2 du PLU de LA BALME DE SILLINGY **n'est pas soumise à évaluation environnementale**.

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article L104-1

Modifié par LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 71 (V)

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 ;

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 à l'article 10 du décret n° 2017-1039 du 10 mai 2017, L'article 71 de la loi n° 2016-1888 du 28 décembre 2016 de modernisation, de développement et de protection des territoires de montagne entre en vigueur le premier jour du troisième mois suivant la publication dudit décret.

Article L104-2

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

Font également l'objet de l'évaluation environnementale prévue à l'article L. 104-1 les documents suivants qui déterminent l'usage de petites zones au niveau local :

1° Les plans locaux d'urbanisme :

a) Qui sont 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, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ;

b) Qui comprennent les dispositions des plans de déplacements urbains mentionnés au chapitre IV du titre Ier du livre II de la première partie du code des transports ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences 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, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les critères en fonction desquels les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales font l'objet d'une évaluation environnementale.

Article L104-3

Créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.

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.

Article R104-8

Créé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

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

1° De leur élaboration, de leur révision ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, s'il est établi, après un examen au cas par cas, que ces procédures sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens 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 ;

2° De leur révision, de leur modification ou de leur mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

3° De leur mise en compatibilité dans le cadre d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1, si l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence de ces dispositions sur l'environnement.

NOTA :

Conseil d'Etat, décision n° 400420 du 19 juillet 2017 (ECLI:FR:CECHR:2017: 400420.20170719), Art. 1 : Sont annulés les articles R. 104-1 à R. 104-16 du code de l'urbanisme issus du décret du 28 décembre 2015, en ce qu'ils n'imposent pas la réalisation d'une évaluation environnementale dans tous les cas où, d'une part, les évolutions apportées au plan local d'urbanisme par la procédure de la modification et, d'autre part, la mise en compatibilité d'un document local d'urbanisme avec un document d'urbanisme supérieur, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001.

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Quelques chiffres clés

Population municipale : 5011 habitants en 2016 contre 4315 en 2006, soit une croissance annuelle de l'ordre de 3% par an sur cette période (rappel : 1,50% annuel à l'échelle du département).

Emplois sur la commune : 1097 emplois en 2016

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Monsieur le Maire
Mairie de la Balme de Sillingy
13 route de Choisy
74330 LA BALME DE SILLINGY
Tel : 04 50 68 89 02

Objet de l'enquête publique

Modification n°2 du PLU de La Balme de Sillingy.

Présentation synthétique de la commune de LA BALME DE SILLINGY

La commune de La Balme de Sillingy s'étend sur une surface de 1651 ha. Elle est délimitée administrativement par les communes de :
- MÉSIGNY et CHOISY au Nord
- CUVAT, PRINGY, ÉPAGNY à l'Ouest
- SILLINGY au Sud

La commune a conscience des enjeux du territoire et participe à sa structuration, notamment en confortant le chef-lieu et en permettant sa densification.

Historique des procédures :

Le PLU de LA BALME DE SILLINGY a été approuvé le 20 janvier 2014.
Le PLU a fait l'objet de procédure d'évolution : une révision allégée n°1 et une modification n°1, les deux procédures ayant été approuvées le 22 janvier 2018.

La commune de LA BALME DE SILLINGY est demeurée compétente en matière de PLU au 27/03/2017. La procédure de modification n°2 du PLU de LA BALME DE SILLINGY relève donc de la compétence communale.
Les modifications apportées ci-après sont donc basées sur le **PLU actuellement opposable issu de la modification n°1**.

La procédure de Modification n°2 :

Conformément à l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, la commune de LA BALME de SILLINGY, souhaite faire évoluer le règlement écrit et les orientations d'aménagement de son PLU opposable par une procédure de modification.
Le projet de modification porte sur les points suivants :

- Toilettage du règlement pour rendre plus applicables certaines règles notamment concernant les aspects extérieurs, les règles de recul, les stationnements, encadrement des annexes, caractéristiques des clôtures
- Mise en place d'un CES sur les secteurs pavillonnaires périphériques (zone Uc) pour limiter la densification sur ces secteurs plus éloignés des centralités urbaines.
- Modification de l'emplacement réservé n°8 : réduction de l'emprise
- Modification des conditions d'ouverture à l'urbanisation des orientations d'aménagement et de programmation suivantes :
    - OAP 2 Avully
    - OAP 3 Les Morzies
    - OAP 6 Galetaz
    - OAP 7 Nord de Vincy
    - OAP 8 Mandrena
    - OAP Zone d'activité

Ainsi, la procédure relève d'une modification de droit commun (avec enquête publique).

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.
En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD) et ne vient pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Rappel des étapes de la procédures

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :
La procédure de modification est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché en mairie de La Balme de Sillingy pendant un mois. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la mairie.
Le dossier est notifié au Préfet et aux personnes publiques associées avant l'enquête publique.
Le dossier est mis à l'enquête publique pendant une durée d'un mois avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif
A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

La publicité et l'information
La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R153-20 du code l'urbanisme.
L'acte sera affiché pendant un mois en Mairie .
Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, ainsi qu'au recueil des actes administratifs de la commune.

Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement

L'ensemble des modifications envisagées ne porte pas atteinte à l'environnement.
Les modifications apportées sur le contenu du règlement vont dans le sens du maintien d'un aménagement cohérent, traduisant les politiques publiques pilotées par la commune.
Les modifications apportées aux orientations d'aménagement et de programmation ne concernent que les conditions d'ouverture à l'urbanisation. Ainsi, il n'y a pas d'incidences nouvelles par rapport au moment de la révision générale du PLU approuvée en 2014.

⇨ **La présente modification du PLU n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement.**

II. RAPPEL DES OBJECTIFS 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 : MAITRISER L'URBANISATION POUR UN ACCROISSEMENT RAISONNE DE LA POPULATION

- Maîtriser 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 n'a aucune incidence sur cette 1ère thématique*

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
    - ⇨ *La présente procédure n'a aucune incidence sur cette 2nde thématique*

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 n'a aucune incidence sur ces orientations puisque la définition des secteurs constructibles ne sont pas modifiés*

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 présente procédure n'a aucune incidence sur ces orientations puisque la définition des secteurs constructibles ne sont pas modifiés*

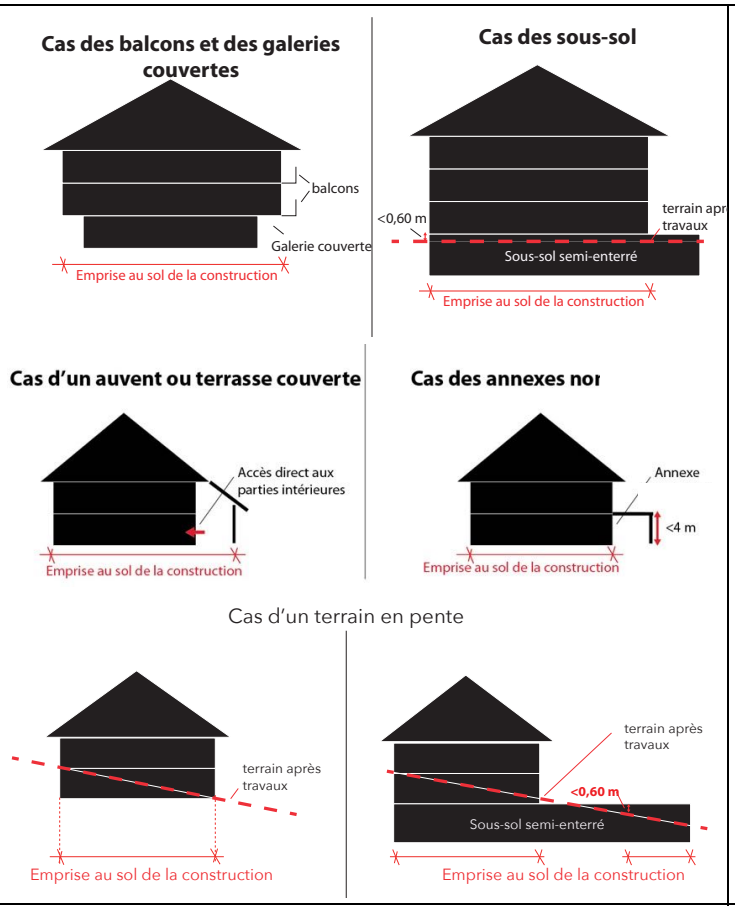
III. LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

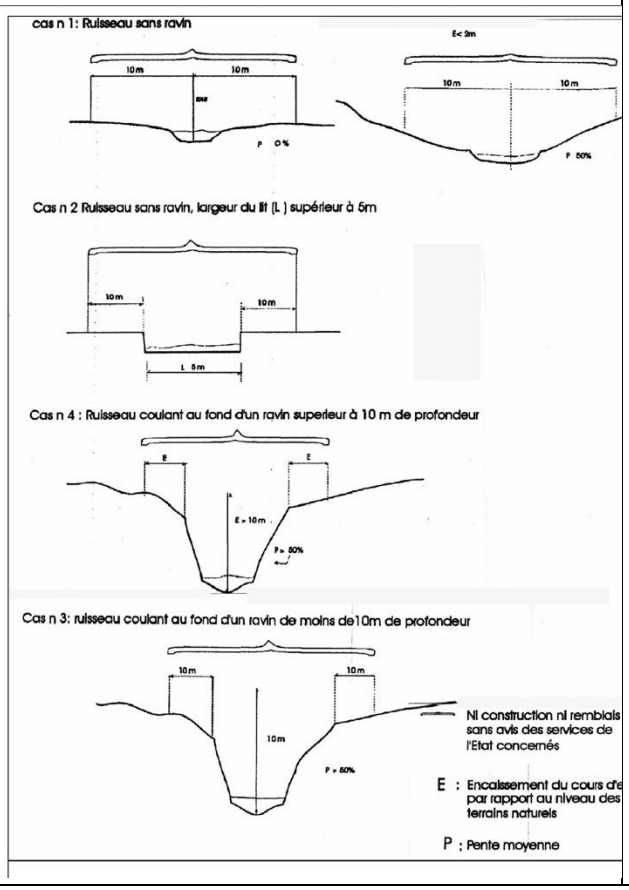
Évolution dans le cadre de la modification n°6 :
Ajout au règlement en **bleu**
Suppression en **rouge barré**

Dispositions générales

Article concerné	Dispositions modifiées	Justification
Article 2 - portée respective du règlement a l'égard d'autres législations relatives a l'occupation des sols	- Conformément à l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés des lotissements cesseront de s'appliquer dix ans après l'autorisation de lotir, ~~sauf demande de maintien des règles du lotissement présenté par les co lotis (art L442-10).~~ (…) - L'article L.133-1 du code de la santé public qui oblige, dans un délai de 2 ans à compter de la mise en service du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, le raccordement des immeubles à ce réseau. Toutefois ~~la communauté~~ le service gestionnaire accorder une prolongation du délai de raccordement aux propriétaires ayant fait l'objet d'un PC datant de moins de 10 ans, lorsque ces immeubles sont pourvus d'installation réglementaire d'assainissement non collectif.	La loi ALUR a supprimé la possibilité pour les colotis de demander le maintien des règles issues des documents du lotissement à l'issue du délai de 10 années à compter de la délivrance du permis d'aménager. Concernant le raccordement au réseau d'eau usées, il est précisé que le service gestionnaire et non la communauté pourra accorder une dérogation.
Art. 5 Rappels et dispositions communes à toutes les zones	**Dans le calcul des hauteurs de constructions** : ○ les dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général et aux ouvrages indispensables au fonctionnement de l'unité économique tels que cheminées, ponts roulants, etc.. ○ La hauteur s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, ou du terrain fini après travaux, au plus défavorable, sauf disposition spécifique en secteur UA/UAa.	Les dispositions générales sont complétées pour préciser les modalités de calcul des règles des hauteur. La hauteur sera calculée depuis le terrain existant avant travaux ou le terrain fini après travaux, au plus défavorable pour favoriser une meilleure prise en compte des pentes et des terrains préexistants.
Art. 5	**Cas des annexes** : le nombre d'annexes non accolées est limitée à deux par construction principale (hors piscine)	Ajout de précision quant au nombre d'annexes accordées
Art. 5	**Modalités de calcul des reculs (articles 6, 7 et 8)** Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la 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.	Il est précisé que les règles de reculs s'appliquent à la fois aux limites extérieures de l'opération et à l'intérieur de l'opération en cas de division.

Art. 5	**Modalités de mise en œuvre des raccords terrain naturel / terrain fini** Le raccordement du terrain naturel et du terrain fini dans le cas de déblais ou remblais doit être reculé de la limite de propriété d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du déblai/remblai.	Le règlement fixe une exigence de raccordement entre le terrain naturel et le terrain fini ; ce raccord doit intervenir sur la propriété et en retrait de la limite parcellaire afin de garantir la stabilité des déblais /remblais vis-à-vis des propriétés voisines.
Art. 5	**Modalités de calcul de l'emprise au sol** Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction située dans la zone constructible. L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins : • Les ornements (modénatures, marquises) • Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements • Les parties enterrées de la construction • Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol Le CES est calculé sur la base de la superficie cadastrale du terrain d'assiette, situé dans le secteur constructible, de la ou des constructions projetées. Ne sont pas pris en compte dans le calcul du CES les constructions ou partie de construction de faible importance : - les piscines - les terrasses ou parties des constructions d'une hauteur inférieure à 0,60m - les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0,60m maximum. - l'emprise des murs de soutènement, des murs de clôture et des murs de toutes natures qui ne sont pas partie intégrante d'un bâtiment - les constructions annexes (accolées, non accolées) si la hauteur totale de la construction ne dépasse pas 4 m dans la limite de 10 m^2. - en tout état de cause, la somme des surfaces des annexes citées ci-dessus et des locaux destinés aux cycles doit être inférieure ou égale à 10 m2 pour ne pas être décompté dans le calcul de l'emprise au sol. - les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme. Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.	Les modalités de calcul de l'emprise au sol sont ajoutées dans les dispositions générales.

		
Art. 5	**Modalités de calcul des espaces perméables** La part d'espaces perméables s'applique à la surface de l'unité foncière, située dans le secteur constructible, concernée par l'autorisation d'urbanisme. Sont compris dans les espaces perméables : - les espaces verts de pleine terre présentant une superficie minimum de 10m2 d'un seul tenant ; - les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie réalisés en matériaux ou procédés perméables ; - les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables (hors espaces gravillonnés) ; - les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables (hors espaces gravillonnés) ; - les murs de soutènement et les murs de remblaiement ; - les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'applicatic des autorisations d'urbanisme. Ne peuvent pas être comptabilisés dans les espaces perméables à réaliser : - Une voie (chaussée, trottoirs), les accès - l'emprise au sol des constructions (y compris les toitures végétalisées) - Les espaces libres sur sous-sol	Les modalités de calcul de des espaces perméables sont ajoutées dans les dispositions générales.
Art. 5	**Modalités de réalisation des aires de stationnement** Caractéristiques générales des places de stationnement : Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes en vigueur. Modalités de réalisation :	Les modalités de réalisation des aires de stationnement sont ajoutées dans les dispositions générales pour rendre le règlement plus explicite.

	Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins. En cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes : o L'aménagement des places de stationnement sur un autre terrain, dont le règlement est compatible, appartenant au même propriétaire que le terrain de l'opération et situé à moins de 200 mètres de ladite l'opération, o l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation. Pour le calcul du nombre de places de stationnement, les surfaces des logements s'entendent en surface de plancher.	Il est précisé que le calcul des places de stationnement s'effectue sur la base de la surface de plancher des logements.
Art. 5	**Mesures conservatoires le long des cours d'eau** Les rives naturelles des cours d'eau cadastré (donc hors cours d'eau busés ou canalisés) doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques. La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures. Ce recul minimal, qui doit être de 10 mètres, est à calculer selon les cas suivants :  	Les dispositions relatives à la prise en compte des cours d'eau sont ajoutées dans les dispositions générales ; la règles qui figurait dans le corps du règlement est supprimée. Ainsi disposé, la règle est complété par des schémas explicatifs.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
UB **UC**	Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : • Les clôtures dans les conditions définies à l'article UB 11-4, et sous les réserves édictées aux dispositions générales, • Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve que dans les programmes de logements portant sur : o des opérations de 5 à 10 logements, 1 logement soit affecté à du logement social o des opérations de plus de 10 logements, le programme doit prévoir ~~20%~~ 25% de logements sociaux. (…)	La règle est reformulée pour être mise en cohérence avec les exigences de la loi SRU revue par la loi ALUR. Lors de la rédaction du PLU en 2014, la loi exigeait 20% de logements aidés, cette exigence a été portée à 25% par la loi ALUR.
UX **1AUX**	En outre les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : - (…) - ~~les annexes fonctionnelles des constructions à usage d'habitation préexistantes, ainsi qu'une seule extension de ces habitations dans la limite de 100m2 de surface de plancher après extension~~	S'agissant de zones d'activités, il n'est pas opportun de permettre la réalisation d'annexes liées à l'habitat dans les secteurs à dominante économique.
1AU	- Dans les secteurs de mixité sociale définis au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération d'habitat (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs aidés. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.	Les exigence en matière de mixité sociales sont rappelées dans l'article 2 des zones AU, sus des prescriptions inscrites dans les OAP. Dans les secteurs définis au plan graphique au titre de l'article L151-15, il est exigé que 25% de la surface de plancher soit affectés à des logements locatifs aidés.
UE	- Les constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination de logements et d'hébergements, accompagnés de services pour personnes âgées qui seront définies par un cahier des charges élaboré par la commune.	La règle est précisé quant aux possibilité de logements et hébergement dans le secteur UE.

Article 3 – Accès et voiries

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
UA **UAa** **UB** **UC** **UE** **UF** **UT** **UX** **1AU**	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, ~~le ramassage aisé des ordures ménagères~~ ou le déneigement. Les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation peuvent être subordonnées à la 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...) **UA / UAa :** La largeur de plate-forme des voies ~~privées~~ nouvellement créées ne pourra être inférieure à 6 m et leur pente sera de 10 % maximum ~~(cf. lexique)~~. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers. **UB / UC / UE / UF / UT / 1AU :** La largeur de plate-forme des voies privées nouvellement créées ne pourra être inférieure à ~~7~~ 6 m (4,5 m	La règle relative à la collecte des ordures ménagères est déplacée à l'article 4 relatif aux réseaux. Dans l'ensemble des zones, des précisions sont apportées sur les modalités d'application des règles de largeurs de voirie et sur les possibilités de dérogation. **En zones UB / UC / UE / UF / UT / 1AU**, la règle de largeur des voies privées est modifiée pour la mettre

	de voie et 1,5 m de cheminement piéton) et leur pente sera de 10 % maximum ~~(cf. lexique)~~. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers. **UX** La largeur de plate-forme des voies ~~privées~~ nouvellement créées ne pourra être inférieure à 8 m (6,5 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) et leur pente sera de 10 % maximum ~~(cf. lexique)~~. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers. **1AUX :** La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure : • à 8,5 m dans le cas des voies à double sens de circulation (7 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) • à 5,5 m dans le cas des voies à sens unique de circulation (4 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) La pente des voies sera de 10 % maximum ~~(cf. lexique)~~. Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers. Les rampes d'accès aux sous-sols présenteront une pente maximum de 15%. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique. 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. ~~Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères. Cette aire devra être aménagée à l'entrée et dans le secteur aménagé.~~ 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 %. 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.	en cohérence avec celle des zones UA/UAa. La notion de voies privée est supprimée, la règle s'applique aux nouvelles voies. En zone 1AUX, la règle est complété par les largeurs de voie et de cheminements piétons. Une précision est apportée sur la pente des rampes d'accès aux sous-sols.

Article 4 – Réseaux

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
UA UAa UB UC UT 1AU 2AU A N	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.	Précision pour indiquer la manière de gérer les eaux de nettoyage des filtres de piscine dans le réseau d'eaux usées.
UA UAa UB UC UE UF 1AU	3 - Eaux pluviales ~~Les eaux pluviales doivent être raccordées au réseau pluvial. En aucun cas, elles ne peuvent être déversées dans le réseau d'eaux usées.~~ ~~Dans tous les cas des mesures devront être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et~~	Reformulation de l'article relatif aux eaux pluviales en privilégiant le recours à gestion à la parcelle ou à l'opération.

	~~de l'écoulement des eaux pluviales ou de ruissellement. Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (système de rétention) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.~~ ~~Les eaux pluviales générées par l'urbanisation ne doivent en aucun cas être rejetées dans les réseaux d'assainissement propres aux routes départementales. Lorsqu'il n'existe pas de solution alternative au rejet dans les fossés des voiries, ce rejet sera admis à condition que le débit rejeté soit au plus équivalent au débit rejeté avant urbanisation (rétention obligatoire).~~ 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. De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette. 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.	
UA UAa UB UC UE UF UT 1AU 2AU A N	Ajout 3 - Eaux pluviales : Pour les piscines Quel que soit le mode d'évacuation retenu, tout produit additif sera neutralisé avant rejet en se conformant à la fiche technique du produit. Les eaux de vidange seront évacuées : • 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	Ajout de précisions sur les modalités de gestion des eaux de vidange des piscines.
UA UAa UB UC UE UF UT UX 1AU 1AUX A N	5 - Ordures ménagères Toute opération d'aménagement d'ensemble doit être dotée d'une aire spéciale de ramassage des ordures ménagères. En tout état de cause, il faudra se référer au règlement du service gestionnaire.	Ajout d'un paragraphe relatif aux ordures ménagères pour imposer la réalisation d'aire de ramassage des ordures ménagères.

Article 6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
UA **UAa**	(…) Les constructions, y compris les annexes[1], doivent s'implanter : • suivant l'alignement imposé au plan graphique. Dans ce cas, pour chaque bâtiment, 50% minimum de la façade donnant sur la route de Paris doit être alignée sur le recul matérialisé au plan. • en l'absence d'alignement imposé au plan graphique : o au moins en retrait de 3 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, o ou bien s'implanter en alignement avec une construction existante à proximité. (…)	Précision sur les modalités d'application de la règle : l'alignement s'entend avec les constructions à **proximité**.
UB	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.	Précision sur les modalités d'application de la règle : l'alignement s'entend avec les constructions à **proximité**.
UC	(…) 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 à proximité. (…)	Précision sur les modalités d'application de la règle : l'alignement s'entend avec les constructions à **proximité**.
UX **A N**	~~Lorsque la limite d'emprise publique est définie par un cours d'eau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum mesurés au sommet des berges.~~	Suppression de la règle relative aux cours d'eau, puisqu'elle est désormais inscrite dans les dispositions générales.

Article 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
UA **UAa** **UB UC** **UE UT** **UX**	(…). **7.1** Les constructions principales doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à ~~4~~ 5 m et à condition qu'elles observent, par rapport à ces limites, les dispositions suivantes : • La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, • Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les débords de toiture, quelle que soit leur dimension, ne doivent pas empiéter sur la propriété voisine.	Dans les zones d'habitat, le retrait minimal par rapport aux limites séparatives est porté à 5 m, afin de mieux gérer les vis-à-vis et la densification.
UA **UAa**	**7.2** Les constructions annexes non accolées à une construction principale peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines ~~sans condition de recul par rapport aux limites séparatives~~, dans la mesure où :	Les possibilités d'implantation des annexes avec un retrait réduit sont reformulées ; cette possibilité est offerte pour les annexes de moins

[1] *Cf. lexique*

	• la hauteur au faîtage ne dépasse pas ~~3,5~~ 3,3 m, avec une pente minimale de toiture de 10% • ~~et la longueur des façades des annexes comprises entre 0 et 4 m par rapport aux propriétés voisines, ne dépassent pas 6 mètres.~~ • qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6 m. • que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5 m ne dépasse pas 12 m. Dans les autres cas, les constructions annexes ~~non accolées à une construction principale, c'est à dire distantes d'au moins deux mètres de celle ci~~, doivent être implantées en recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives. (…)	de 3,3 m au faitage, présentant une toiture à pente. Aucune façade ne doit dépasser 6 m et la somme des façades dans cette bande de recul réduite doit être inférieur à 12m.
UB **UC** **UE** **UT**	**7.2** Les **constructions annexes accolées** à une construction principale doivent respecter la règle appliquée à la construction principale. ~~Les **constructions annexes non accolées** à une construction principale, c'est à dire distantes d'au moins deux mètres de celle ci, peuvent être implantées de façon qu'elles jouxtent la limite séparative à la condition que : leur emprise au sol ne dépasse pas 6 m2.~~ ~~Dans tous les cas les annexes non accolées ne devront pas dépasser 3,5 m au faîtage.~~ Les **constructions annexes non accolées** à une construction principale peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines, dans la mesure où : • la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,3 m, avec une pente minimale de toiture de 10% • qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6 m. • que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5 m ne dépasse pas 12 m.	Harmonisation des règles relatives aux annexes non accolées avec la nouvelle règle inscrite en zones UA/UAa.
UF	~~Dans les autres cas,~~ le recul est d'au moins **~~4~~ 5 mètres**.	En secteur UF, le retrait par rapport aux limites séparative est porté à 5 m, en cohérence avec les règles des zones à dominante d'habitat. .
UX	Les **constructions annexes non accolées** à une construction principale, ~~c'est à dire distantes d'au moins deux mètres de celle ci~~, peuvent être implantées de façon qu'elles jouxtent la limite séparative à la condition que : ~~leur emprise au sol ne dépasse pas 6 m2.~~ • qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8m. • que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5 m ne dépasse pas 12 m. Dans tous les cas les annexes non accolées ne devront pas dépasser 3,5 m au faîtage.	Reformulation des règles relatives aux annexes non accolées, selon des modalités cohérentes avec les zones d'habitat. Toutefois le linéaire de façade admis est porté à 8 m.
1AUX	~~Les **constructions annexes non accolées** à une construction principale, c'est à dire distantes d'au moins deux mètres de celle ci, peuvent être implantées de façon qu'elles jouxtent la limite séparative à la condition que : leur emprise au sol ne dépasse pas 6 m2.~~ ~~Dans tous les cas les annexes non accolées ne devront pas dépasser 3,5 m au faîtage.~~ Les **constructions annexes non accolées** à une construction principale peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines, dans la mesure où : • aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8 m. • que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5 m ne dépasse pas 12 m.	Mise en cohérence de la règle avec la zone UX

UA UAa UB UC UE UT	Les piscines doivent respecter un recul minimum de ~~**4**~~ **3 mètres** par rapport aux limites des propriétés voisines. Ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.	Le recul des piscines par rapport aux limites séparatives est réduit passant de 4 à 3 mètres. Les terrains étant de plus en plus petits, la difficulté est de plus en plus importante pour implanter une piscine. Le changement de règle de +/- 1 mètre est sans effet sur les éventuelles nuisances au voisinage (bruit)
A N	La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à ~~**4**~~ **5 m** (cf. lexique). Les annexes ~~et les piscines~~ doivent respecter les mêmes reculs que les constructions principales. Les piscines doivent respecter un recul minimum de **3 mètres** par rapport aux limites des propriétés voisines. Ce recul est mesuré à partir du bord du bassin. ~~Pour les piscines, le recul est mesuré à partir du bord du bassin.~~ Dans le secteur Ax, il n'est fixé aucun recul pour les limites séparatives à l'intérieur de la zone. Les constructions devront respecter un retrait de ~~**4**~~ **5** mètres par rapport aux limites de la zone.	Harmonisation des règles avec les zones d'habitat.
UA UAa UB UC UE UF UT UX 1AU 1AUX A N	~~**7.3** Lorsque la limite séparative est définie par un cours d'eau, toute construction nouvelle doit avoir un recul de 10 mètres minimum mesurés au sommet des berges.~~	S'appliquant à l'ensemble des zones, cette disposition est désormais inscrite dans les dispositions générales.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
UA UAa	Ajout : La distance entre les annexes et la construction principale sera de deux mètres minimum (sauf pour les piscines).	La distance entre bâtiment est déjà réglementée ; l'article est complété pour préciser la distance à respecter entre annexe et construction principale.
UB UC UT 1AU N	~~Les baies de pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal à l'appui de ces baies (article R 111.16 du Code de l'urbanisme)~~ 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. La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m (sauf piscine). Les retraits entre deux bâtiments sur une même propriété ne s'appliquent pas : • 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.	Modification de la règle pour une meilleur application ; il est désormais admis une implantation accolée ou une distance égale à au moins 10 m. L'article est complété pour préciser la distance à respecter entre annexe et construction principale. Des précisions sont apportées sur les exceptions.

UX	Ajout : La distance entre les annexes et la construction principale sera de deux mètres minimum.	L'article est complété pour préciser la distance à respecter entre annexe et construction principale.

Article 9 – Emprise au sol

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
UC	~~Non réglementé~~ Le coefficient d'emprise au sol, soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la surface de terrain totale, ne peut excéder 0,20. Ne sont pas concernés par cet article : • 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.	Depuis la suppression des COS par la loi ALUR en 2014, la zone UC était très peu réglementée et les possibilités de construction et densification exagérées au regard de la zone et de la typologie bâtie dominante. Un CES a été déterminé à 0,20 permettant ainsi de maîtriser la densité des opérations dans le secteur UC, à dominante pavillonnaire.
UA UAa UB UT UX 1AU 1AUX	Ne sont pas concernés par cet article : • 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.	En cohérence avec la zone UC, les exception sont complétées dans les zones concernées par la précisions du volume existant.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
UA UAa	Dans une bande de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise publique : La hauteur est égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et la cote altimétrique moyenne de l'emprise publique limitrophe. Cette dernière est égale à la côte altimétrique résultant de la moyenne entre la côte altimétrique du point le plus haut et la côte altimétrique du point le plus bas de l'emprise publique limitrophe. *(maintien du schéma)* Au delà de la bande de 20 m citée ci-dessus : la hauteur est calculée par rapport au ~~terrain naturel~~ niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande, ou du terrain fini après travaux, au plus défavorable. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.	La référence au terrain naturel est supprimée car la notion de terrain naturel est délicate en milieu urbanisé dans lequel les terrains ont pu être remaniés. La hauteur sera désormais calculée par rapport au terrain existant avant travaux ou au terrain après travaux, en retenant la situation la plus défavorable.
UB UC UE UF UT UX 1AU 1AUX N	~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan de masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux rattachées aux côtes N.G.F.~~	Suppression des modalités de calcul de la hauteur ; s'appliquant à l'ensemble des zones, cet article est désormais placé dans les dispositions générales.
UB	~~La différence de niveau entre tout point de l'égout de toiture et le point du sol naturel existant situé à l'aplomb est limitée à 8 m. (≈ R+1+C).~~ ~~**De plus,** dans la zone **UBa** (secteur de la Bathie), dans un souci d'intégration architectural des nouvelles constructions aux constructions rurales anciennes, la différence de niveau entre tout point de l'égout de~~	Clarification de la règle de hauteur pour la zone UB. Le fond de la règle est inchangé.

	~~toiture et le point du sol naturel situé à l'aplomb devra être supérieure à 5,4 m (2 niveaux sous la panne sablière[2]).~~ La hauteur des bâtiments est limitée à 8 m à l'égout de toiture (≈ R+1+C) ou à l'acrotère. **De plus,** dans la zone **UBa** (secteur de la Bathie), dans un souci d'intégration architectural des nouvelles constructions aux constructions rurales anciennes, la hauteur des bâtiments et des annexes sera minimum de à 5,4 m l'égout de toiture (2 niveaux sous la panne sablière[3]). Dans la zone **UBa**, les garages devront en outre être obligatoirement intégrés dans le volume de la construction. En aucun cas les garages accolés ou séparés des constructions principales ne seront acceptés.	
UC	~~La différence de niveau entre tout point de l'égout de toiture et le point du sol naturel existant situé à l'aplomb est limitée à 6,5 m (≈ R+1+C)~~ La hauteur des bâtiments est limitée à 8,5 m au faîtage (≈ R+1+C) ou 6,5 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.	Clarification de la règle de hauteur pour la zone UC. La hauteur sera mesurée au faîtage, garantissant ainsi une harmonie des volumes. .
UE	Secteur UEa : ~~La différence de niveau entre tout point de l'égout de toiture et le point du sol naturel existant situé à l'aplomb est limitée à 6,5 m (≈ R+1+C).~~ La hauteur des bâtiments est limitée à 6,5 m à l'égout de toiture (≈ R+1+C). Secteur UEb : 12 m au faîtage	Reformulation de la règle de hauteur pour la zone UE.
UF	~~La différence de niveau entre tout point de l'égout de toiture et le point du sol naturel existant situé à l'aplomb est limitée à 6,5 m (≈ R+1+C).~~ La hauteur des bâtiments est limitée à 6,5 m à l'égout de toiture (≈ R+1+C).	Reformulation de la règle de hauteur pour la zone UF.
UT	~~La différence de niveau entre tout point de l'égout de toiture et le point du sol naturel existant situé à l'aplomb est limitée à 6,5 m.~~ La hauteur des bâtiments est limitée à 6,5 m à l'égout de toiture.	Reformulation de la règle de hauteur pour la zone UT.
UX	~~La différence de niveau entre tout point de l'égout de toiture et le point du sol naturel existant situé à l'aplomb est limitée à 12 m.~~ La hauteur des bâtiments est limitée à 12 m à l'égout de toiture.	Reformulation de la règle de hauteur pour la zone UX.
1AU	**En 1AUa :** ~~La différence de niveau entre tout point de l'égout de toiture et le point du sol naturel situé à l'aplomb~~ La hauteur des bâtiments est limitée à 11 m à l'égout de toiture (≈ R+2+C). **En 1AUb :** ~~La différence de niveau entre tout point de l'égout de toiture et le point du sol naturel situé à l'aplomb~~ La hauteur des bâtiments est limitée à 8 m à l'égout de toiture (≈ R+1+C). **En 1AUc et 1AUd :** ~~La différence de niveau entre tout point de l'égout de toiture et le point du sol naturel situé à l'aplomb~~ La hauteur des bâtiments est limitée à 6,5 m à l'égout de toiture (≈ R+1+C).	Reformulation de la règle de hauteur pour la zone 1AU.
1AUX	~~La différence de niveau entre tout point de l'égout de toiture et le point du sol naturel existant situé à l'aplomb~~ la hauteur des bâtiments est limitée à 12 m à l'égout de toiture. Toutefois, dans les secteurs de pente indiqués dans l'orientation d'aménagement, la hauteur est limitée à 6,5 m au faîtage.	Reformulation de la règle de hauteur pour la zone 1AUX
A	~~La différence de niveau entre tout point de l'égout de toiture et le point du sol naturel existant situé à l'aplomb~~ la hauteur des bâtiments est limitée à 12 m à l'égout de toiture. Dans la mesure où la construction à usage d'habitation n'est pas incluse dans le bâtiment agricole, sa hauteur maximale est fixée à R+1+C et 6,5 mètres à l'égout de toiture.	Reformulation de la règle de hauteur pour la zone A
N	La hauteur maximale des constructions est fixée à R+1+C et 6,5 mètres au faitage.	précision de la règle de hauteur pour la zone N : hauteur mesurée au faîtage.
UA UAa UB UC UE UF	La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage.	Ajout d'une règle de hauteur pour les annexes non accolées

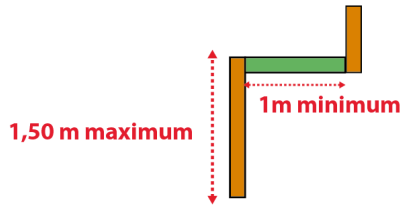
[2] Voir la définition de « panne sablière » dans le lexique en fin de règlement

[3] Voir la définition de « panne sablière » dans le lexique en fin de règlement

UT UX 1AU 1AUX A N		

Article 11 – Aspect extérieur

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
UA UAa UB UC UE UF 1AU A N	**1 Généralités** 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. 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. La réplication d'un même modèle architectural sur un même tènement est interdit.	Ajout d'une interdiction dans une même opération de reproduire le même modèle architectural afin d'éviter une trop grande banalisation de l'architecture et des paysages.
UA UAa UB UC	**1 Généralités** Ajout : . Dans le cas de la réalisation d'équipement collectifs, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.	Les exceptions consenties pour les équipements publics ou d'intérêt collectif sont disposées en début d'article 11 au lieu d'être inscrites en fin du même article.
UE UT UX 1AU 1AUX A N	**1 Généralités** Ajout : . 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.	Les exceptions consenties pour les équipements publics ou d'intérêt collectif sont disposées en début d'article 11 au lieu d'être inscrites en fin du même article.
UA UAa UB UC UE UF UT UX 1AU 1AUX A N	**~~1~~ 2. Adaptation des constructions au terrain naturel** 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. 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. La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 5m (sur la base du terrain naturel), sur 2,80m de hauteur. 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.	Afin de gérer au mieux les mouvements des terrains, la commune souhaite encadrer ces pratiques par des règles plus normatives. En UX et 1AUX, ajout du paragraphe complet. En UX, 1AUX, A et N, la hauteur des remblais ne sera pas limitée ; la phrase « 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. » et la phrase « 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

	 *Schéma explicatif* 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.	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. Ne sont donc pas reportées au règlement de ces zones.
UA **UAa** **UB** **UC** **UT** **1AU** **A** **N**	**~~2~~ 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 teintes naturelles. ~~Sur une même construction, l'utilisation de couleurs différentes, sur un même matériau, en façades est interdite ; l'utilisation de deux nuances d'une même teinte est admise. En cas de matériaux différents, des teintes différentes sont admises (par exemple, couleur bois pour un bardage et une couleur du nuancier pour les enduits).~~ Les teintes des menuiseries et huisseries doivent être en harmonie avec les teintes de façades.	Ajout de la possibilité de conserver les pierres apparentes pour les constructions qui s'y prêtent. Suppression de la règle relative aux couleurs et teintes différentes sur une même construction. Règle inappropriée à l'instruction des autorisations d'urbanisme.
UE	**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~~ 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 teintes naturelles. ~~Sur une même construction, l'utilisation de couleurs différentes, sur un même matériaux, en façades est interdite ; l'utilisation de deux nuances d'une même teinte est admise. En cas de matériaux différents, des teintes différentes sont admises (par exemple, couleur bois pour un bardage et une couleur du nuancier pour les enduits).~~ Les teintes des menuiseries et huisseries doivent être en harmonie avec les teintes de façades.	En zone UE d'équipement, suppression des dispositions relative aux aspects des façades. Les équipements doivent pouvoir laisser la possibilité d'expression à des modèles architecturaux innovants. Suppression de la règle relative aux couleurs et teintes différentes sur une même construction. Règle inappropriée à l'instruction des autorisations d'urbanisme.
UA **UAa** **UB** **UC** **UE** **UT** **1AU**	**~~3~~ 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. ~~Pour les teintes et les aspects des couvertures de toiture, il faudra se référer au nuancier de couleur déposé en mairie.~~ ~~Par rapport au nuancier de référence déposé en Mairie (Lafarge couverture), les teintes « rouge », « sienne » et « noire » sont interdites.~~	Suppression de la référence au nuancier de toiture, inexistant.

A **N**	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 ~~recherchée~~ 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. **UA / UAa / UT / 1AU / A / N :** La pente des toits sera comprise entre 50 et 100 %. **UB / UC / UE :** La pente des toits sera comprise entre 60 et 100 %. Toutefois ~~des adaptations mineures pourront~~ 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. (…)	Ajout d'une règle qualitative sur les teintes de toitures. Concernant les réfections de toiture, le conseil devient règle. Des exceptions aux pentes de toit sont admises pour les annexes ou traitements architecturaux spécifiques. Complément à la règle pour les typologies de toiture interdites afin de garantir une meilleure intégration des projets architecturaux dans le contexte local.
UA **UAa** **UB** **UC** **UT** **1AU** **A** **N**	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 ~~15%~~ 30% de la surface totale de toiture ~~et couvrir moins de 20 m2 de toiture~~. 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 ouvertures en toiture sont autorisées. (…)	Ajout de précisions concernant la règle des toitures terrasses et adaptation des surfaces admises pour ces type de toitures. La règle actuelle était trop restrictive.
UE	~~Les toitures terrasses ou plates ne sont autorisées que dans les 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 ne dépassant pas plus de 15% de la surface totale de toiture et couvrant moins de 20 m2 de toiture~~ ~~et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère~~ 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	Harmonisation de la règle relative aux toitures terrasses avec la règle de la zone UC

	et dans tous les cas, les toitures terrasses ne doivent pas dépasser plus de 30% de la surface totale de toiture. Les terrasses sur pilotis (sans espace clos ou semi-clos en dessous) ne comptent pas dans le pourcentage de toiture terrasse.	
UA UAa UB UC UE UT 1AU A N	~~5~~ 6. **Les Clôtures** Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation. ~~A moins d'être en haie vive, constituée d'essences locales~~, L~~l~~es clôtures ne doivent pas dépasser 1,75 m et être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Les dispositifs à claire-voie doivent présenter 1/3 de « claire-voie[4] », uniformément répartis sur la clôture (cf. lexique). Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m. Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées dont la liste est précisée en annexe au présent règlement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements sportifs lorsque le dépassement de la hauteur des clôtures est justifié par la pratique sportive. Toutefois en bordure des voies ouvertes à la circulation publique et à proximité des carrefours, la hauteur des clôtures est limitée à 0,75 m en tout point du triangle de visibilité, dans le cas où elles constituent une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe....). Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage et le bâti environnants. Les murs de clôtures devront être traités dans le même esprit que la façade de la construction principale. Les portails peuvent être pleins ou à claire-voie.	Suppression de la notion de haie vive pour les clôtures. Les haies restent admises mais leur hauteur peuvent être plus importante : 2 m maximum pour les haies implantées à moins de 2 m des limites de propriétés. Précision sur la constitution des portails.
A	~~5~~ 6. **Les Clôtures : AJOUT** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux activités d'élevage.	Il est précisé que la règle relative aux clôture ne s'appliquent pas aux clôtures agricoles, notamment la proportion des claire-voies.
UA UAa UB UC UT 1AU A N	~~6 . Dispositions particulières aux équipements collectifs~~ ~~Dans le cas de la réalisation d'équipement collectifs, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.~~	Cette règle est désormais disposée en début d'article 11.

Article 12 – Stationnement

Article concerné	Disposition modifiée	Justification
UA UAa UB UC 1AU Ah Nh	Pour les constructions à usage d'habitation : Pour les logements nouvellement créés, il est exigé au minimum : Lorsque la surface du logement est inférieure à ~~31~~ 40 m² : 1 place ~~couverte~~ Lorsque la surface du logement est comprise entre ~~31~~ 40 et ~~60~~ 70 m² : 2 places ~~dont une au moins couverte~~ Lorsque la surface du logement est supérieure à ~~60~~ 70 m² : 3 places ~~dont une au moins couverte~~ Une place couverte par logement est exigée pour toute nouvelle construction à partir de 4 logements. (…)	Le règles de stationnement sont réévaluées pour adapter les exigences aux contraintes du territoire et des projets.

[4] *Voir la définition des « dispositifs à claire-voie » dans le lexique en fin de règlement*

UB	Ajout Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation.	En secteur UB, dans lequel s'effectue une densification du bâti, les places de stationnements doivent être indépendantes.
UA UAa UB UC 1AU	Caves : Pour toute opération d'habitat neuf à partir de 4 logements, une cave par logement doit être réalisée.	Ajout d'une règle exigeant la réalisation de caves dans les opérations à partir de 4 logements.
UB UC 1AU Ah Nh	En cas d'extension ou de réhabilitation : • ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement crées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités • ~~une place de stationnement couverte sera exigée par logement dans le bâtiment existant.~~	L'exigence d'une place couverte en cas de réhabilitation ou extension est supprimée en cohérence avec l'évolution de la règle pour les constructions nouvelles.

Article 13 – Espaces libres et plantations

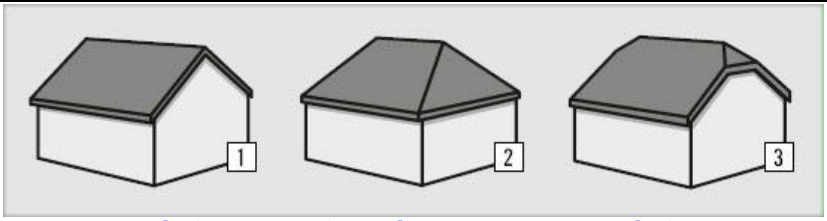
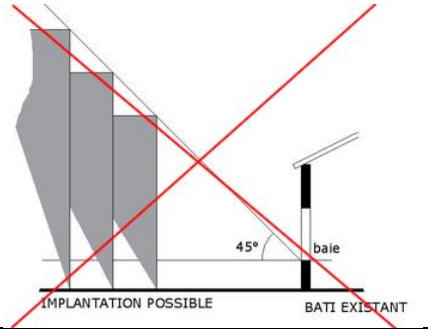
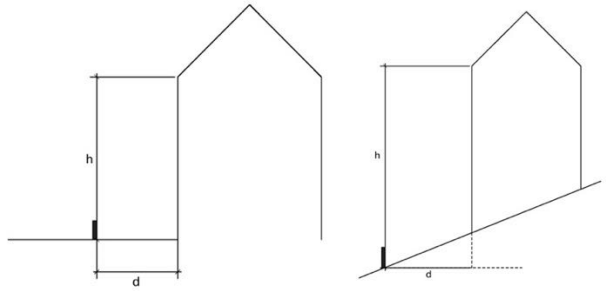
Article concerné	Disposition modifiée	Justification
UA UAa	Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus. Les espaces verts doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale annexée au présent règlement, à raison de 1 arbre par tranche de 200 m² de terrain libre de toute construction générant de l'emprise au sol. Toute tranche commencée est due. Au moins 35% 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. 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. De plus, dans le secteur soumis à l'OAP du Chef-lieu : quelque soit l'ampleur de l'opération de logements et la surface du terrain d'assiette, 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. 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.	Ajout d'exigence de plantation d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale qui sera désormais annexée au règlement. De plus, ajout d'une densité de plantation. Ajout d'une obligation de réalisation d'aire de jeux dans les opérations de plus de 6 logements, afin de concourir à la qualité cadre de vie et de favoriser le vivre ensemble
UB UC 1AU	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. 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	Harmonisation des règles d'espaces verts et d'aires de jeux avec la zone UA / UAa. Ajout d'une règle relative à la préservation d'un % perméable afin de mieux gérer les problématiques de ruissellement et d'eaux pluviales.

	que cours d'accès, espaces de stationnement, etc…comptent dans les surfaces imperméabilisées. ~~Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 4 logements, ou d'un lotissement de plus de 4 lots, un espace libre commun récréatif doit être prévu. Cet espace peut être planté ou utilisé en aire de jeux ou de détente, ou bien traité en espace vert, positionné en accompagnement des voies. En tout état de cause, il doit être fonctionnel pour les habitants.~~ 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. 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. (…)	Ajout d'une exigence d'espaces vert, en cohérence avec les zones UA et UAa. Ajout d'une obligation de réalisation d'aire de jeux dans les opérations de plus de 6 logements, afin de concourir à la qualité cadre de vie et de favoriser le vivre ensemble
UE	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. Au moins ~~35%~~ 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. Un espace libre commun récréatif doit être prévu. Cet espace peut être planté ou utilisé en aire de jeux ou de détente, ou bien traité en espace vert, positionné en accompagnement des voies. En tout état de cause, il doit être fonctionnel pour les habitants et les utilisateurs. Selon le type, la nature et la localisation des projets, les exigences ci-dessus pourront être assouplies.	Ajout d'exigence de plantation d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale qui sera désormais annexée au règlement. De plus, ajout d'une densité de plantation. Modification du % perméable avec de plus grandes exigences. Précision faite sur les procédés pris en compte ou non.
UF **UT** **1AUX**	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.	Ajout de la référence à la palette végétale.
UX	Sur les parcelles de la zone à proximité des maisons d'habitation, il pourra être exigé de planter sur leurs limites un écran de verdure. 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. La surface de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnée sur au moins 60% de sa surface) sont comptées dans ces espaces verts.	Ajout d'exigence de plantation d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale qui sera désormais annexée au règlement. De plus, ajout d'une densité de plantation.

Annexes : lexique

Le terme « **lexique** » désigne désormais l'annexe 3 en lieu et place du terme « **glossaire** » pour être en cohérence avec les notes de bas de page dans le corps du règlement.
Certaines définitions ont été complétées, ajoutées ou supprimées :

Disposition modifiée	Justification
Annexe : ~~Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).~~ Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. En cas d'annexe non accolée, elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, …), couverte ou non.	La définition d'annexe est modifiée ; il s'agit désormais de la définition issue du lexique national de l'urbanisme.
Clôture à claire-voie : Clôture à jour. ~~Types de claire-voie admis~~ :  Types de claire-voie interdits : 	Les illustrations des types de clôtures à claire-voie déconseillées sont supprimées pour éviter toute confusion.
Croupe et demi-croupe : *Un toit en croupe est un type de toiture qui, côté du pignon, est triangulaire en un ou deux pans inclinés dont un est un triangle et l'autre un trapèze.* *La toiture d'un bâtiment rectangulaire peut soit comporter deux croupes (une à chaque extrémité) ou une seule (disposition asymétrique), notamment lorsque le bâtiment est mitoyen d'une autre structure.* *Certaines toitures, plus complexes, comportent de nombreuses croupes ou des demi-croupes.* **Demi-croupe :** *Croupe d'une toiture dont l'égout descend moins bas que les égouts des longs pans. Dans le présent PLU, les demi-croupes sont admises si elles représentent moins du tiers du linéaire de toiture sur le pignon.*	Ajout des définitions de croupe et demi-croupe.

 **1 – admis** **2 – interdit** **3 – admis**	
~~**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle**~~ ~~Les baies de pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal à l'appui de ces baies (article R 111.16 du Code de l'urbanisme)~~ . 	Suppression du rappel du code de l'urbanisme sur l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement et du schéma s'y rapportant. Une règle adaptée à chaque zone est désormais rédigée dans le règlement, si nécessaire.
Recul par rapport aux limites séparatives  d> **~~4~~ 5** m d> h/2 *Exemple :* *Dans le PLU, la règle est la suivante : « La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **~~4~~ 5** m. »* *Ainsi, un bâtiment implanté sur un terrain plat, peut être implanté à **~~4~~ 5** m de la limite séparative, si la hauteur de la façade est inférieur à **~~8~~ 10** mètres.* *Cette règle prend en compte « la différence d'altitude entre l'altitude de la limite séparative et l'altitude du point du bâtiment ». Donc, lorsque le terrain est en pente, il faut tenir compte de cette notion de « différence d'altitude », ce qui peut implique un recul minimum plus important.*	Adaptation de l'exemple en fonction de la nouvelle règle de recul qui impose un retrait de 5 m et non plus de 4 m.

Annexes : palette végétale

Ajout d'une palette végétale, en cohérence avec les communes voisines.

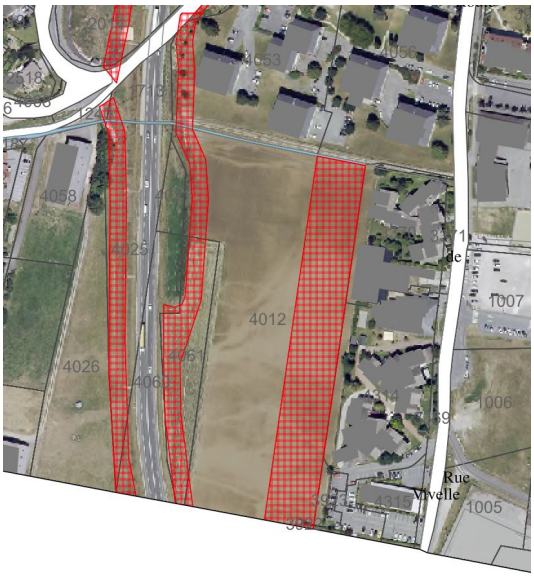
IV. LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES

Modification de l'emplacement réservé n°8

L'emplacement réservé n°8 prévu à l'Ouest des foyers des Iris et des Roseaux avait pour destination l'extension et le confortement de ces équipements.

Depuis l'approbation du PLU en 2014, le projet d'extension des foyers de vie a été précisé et l'emprise nécessaire a évolué pour se trouver sur les communes de la Balme de Sillingy et Sillingy. Pour permettre l'acquisition du foncier nécessaire à ces extensions, et pour libérer le foncier désormais inutile il est nécessaire de modifier l'ER.

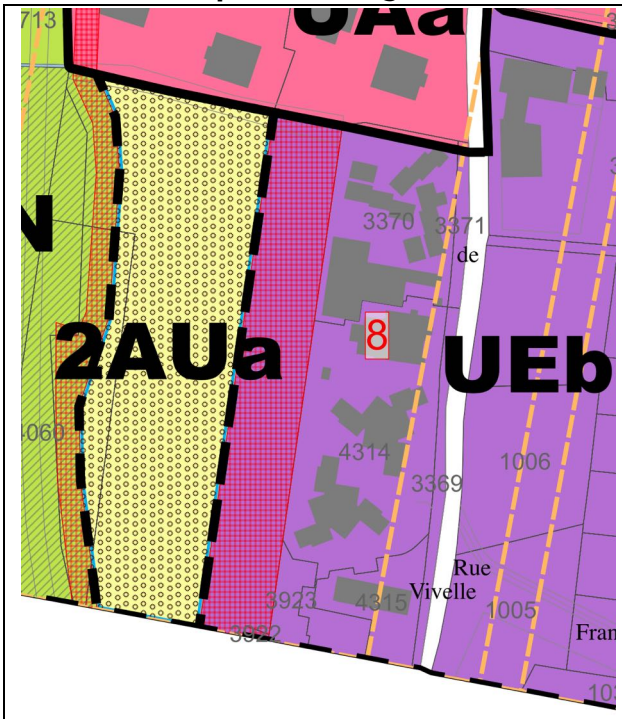
Il est donc nécessaire de modifier le plan de zonage et les fiches d'emplacements réservés.



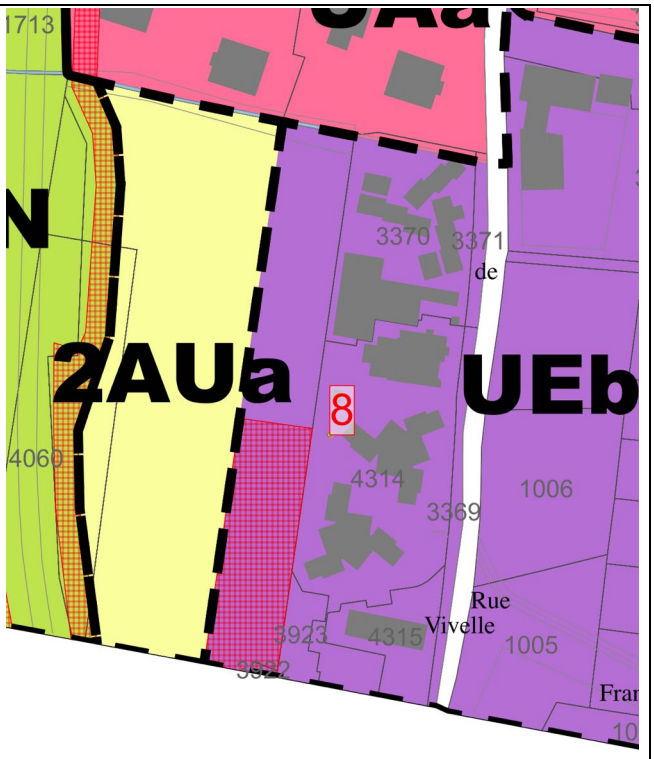


Emprise nouvelle du projet d'extension des foyers

Modification du plan de zonage :



Extrait du plan AVANT modification n°2

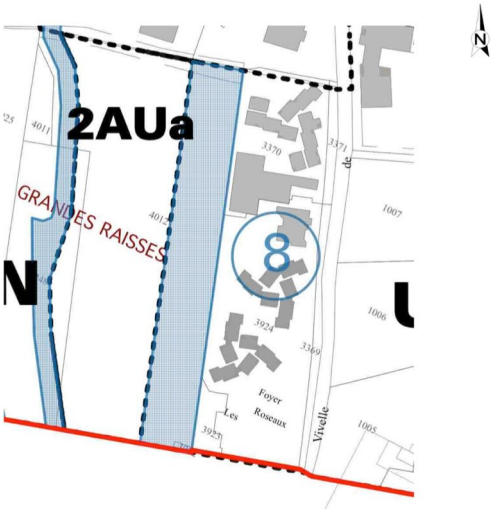


Extrait du plan APRÈS modification n°2

Modification de la fiche d'emplacement réservé :

Emplacement réservé n° 8

Destinataire : Commune	
Objet : Extension des équipements sociaux et socio-médicaux	
N° parcelles concernées : Pour partie : 4012	**Surface ou largeur :** 6791 m²



Extrait de la fiche de l'ER8 AVANT modification n°2

Emplacement réservé n° 8

Destinataire : Commune	
Objet : Extension des équipements sociaux et socio-médicaux	
N° parcelles concernées : Pour partie : 4012	**Surface ou largeur :** 3000 m²



Extrait de la fiche de l'ER8 APRÈS modification n°2

L'emplacement réservé n°8 est réduit et sa superficie est désormais de 3000 m².

V. LE CONTENU DES MODIFICATIONS APPORTÉES AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs suivants sont modifiées :

- OAP 2 Avully
- OAP 3 Les Morzies
- OAP 6 Galetaz
- OAP 7 Nord de Vincy
- OAP 8 Mandrena
- OAP 9 Zone d'activités

Pour les OAP 2, OAP 3, OAP 6, OAP 7, OAP 9 dans le paragraphe « A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune », il est ajouté la disposition suivante :

Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.

Pour l'OAP 8, dans le paragraphe « Aménagement », la disposition suivante est modifiée :

- ~~Le secteur sera être ouvert à l'urbanisation en une seule opération d'aménagement d'ensemble.~~
- 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.

Cet ajout permet :

- de rendre plus opérationnelle les orientations d'aménagement et de programmation
- de tenir compte de la nécessité de phraser l'urbanisation
- de tenir compte du découpage foncier
- de rendre la production de logement plus progressive afin de mieux accueillir la population nouvelle.
-

Les autres OAP ne sont pas modifiées pour les raisons suivantes :

OAP 1 Secteur Est chef lieu OAP 5 Secteur de Vincy	OAP réalisée, secteur désormais construit
OAP 4 La Bonnasse	Petite surface composée d'un tènement unique

De plus dans l'OAP 8 Mandrena, il est ajouté dans le volet « déplacement » : « *Dans le cas d'une 2nde tranche constituée par les parcelles B1880 et B1964, l'accès à cette 2nde tranche pourrait être mutualisé avec l'accès existant des parcelles B1960 et 1962 ; si la mutualisation des accès n'est pas possible avec les parcelles B1960 et 1962 alors les parcelles B1880 et B1964 devront être desservies par une voirie interne de la zone* ». Cette disposition permet ainsi une 2nde tranche qui aurait une desserte indépendante de la 1ère tranche. Cette évolution est somme toute logique puisqu'elle permet l'évolution des constructions existantes.

En outre, dans cette même OAP, le terme logements intermédiaires est supprimé car cette typologie ne correspond pas aux hauteurs admises (R+1+C et 6,5 m à l'égout) ; ainsi il ne sera attendu que des logements groupés.

Enfin le schéma de l'OAP 8 Mandrena est ajusté pour supprimer l'arrière-plan erroné du PLU ; en effet, en arrière-plan on peut lire qu'il s'agit d'une zone 2AU alors que le règlement graphique envisage bien ce secteur en 1AU. Ainsi pour éviter tout doute, le schéma a été repris.

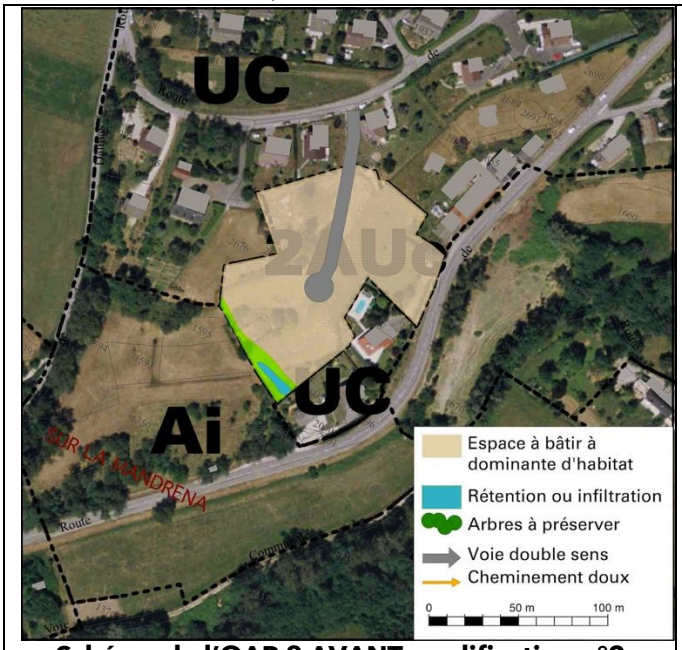


Schéma de l'OAP 8 AVANT modification n°2



Schéma de l'OAP 8 APRÈS modification n °2

VI. CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

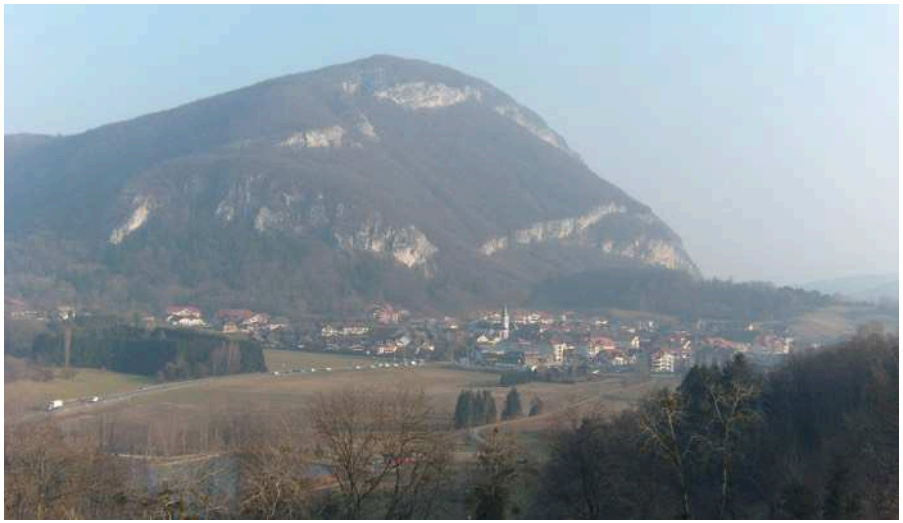
- ne touche pas aux orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- n'a pas pour effet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son plan de zonage, son règlement et ses orientations d'aménagement.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- D'un bordereau des pièces
- Le règlement complet modifié
- Des orientations d'aménagement et de programmation
- D'un extrait du plan de zonage modifié (le plan complet sera fourni à l'approbation)
- D'un extrait du cahier des emplacements réservés modifié pour l'emplacement réservé n°8 (le cahier complet sera fourni à l'approbation).

RÉPUBLIQUE FRANCAISE – DÉPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE



Commune de
LA BALME DE SILLINGY

MODIFICATION N°1 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION
valant note de présentation

Document en date de Janvier 2018

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil municipal du 22 janvier 2018,
Le Maire, François DAVIET

ESPACES & MUTATIONS

SOMMAIRE

SOMMAIRE 1

OBJET DU PRESENT DOCUMENT 2

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU 4

PARTIE 1 - LE CONTEXTE 6

PARTIE 2 - EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 13

PARTIE 3 - EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE 18

PARTIE 4 - EVOLUTION DU REGLEMENT 21

CONCLUSION 34

ANNEXE 35

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 modification n°1, conformément aux dispositions des articles L153-36, L151-37 et L153-40 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, qui stipule notamment :

Article L153-36

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L153-37

« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Article L153-42

« Lorsque la modification d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

Article L153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, 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 délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L153-44

« L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. »

Article L174-4

« Les plans d'occupation des sols maintenus provisoirement en vigueur en application des dispositions du présent chapitre ont les mêmes effets que les plans locaux d'urbanisme.
Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme défini par le titre V du présent livre.
Les dispositions de l'article L. 123-1 dans leur rédaction antérieure au 15 décembre 2000 leur demeurent applicables.
Ils peuvent faire l'objet :
1° D'une modification lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L. 153-31 ;
2° D'une mise en compatibilité selon les modalités définies par les articles L. 153-54 à L. 153-59.
Lorsqu'un plan d'occupation des sols a été approuvé avant le classement des carrières dans la nomenclature des installations classées, seules sont opposables à l'ouverture des carrières les dispositions du plan les visant expressément. »

Article L174-5

« Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de document d'urbanisme en tenant lieu a engagé une procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal après le 24 mars 2014 et avant le 31 décembre 2015, les dates et délais prévus aux premier et troisième alinéas de l'article L. 174-1 ne s'appliquent pas aux plans d'occupations des sols applicables sur son territoire, à condition que le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du territoire ait lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale avant le 27 mars 2017 et que ce plan local d'urbanisme intercommunal soit approuvé au plus tard le 31 décembre 2019.
Ces dispositions cessent de s'appliquer :
1° A compter du 27 mars 2017 si le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du territoire n'a pas eu lieu ;
2° A compter du 1er janvier 2020 si le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du territoire a eu lieu, mais que le plan local d'urbanisme intercommunal n'a pas été approuvé. »

- **de servir de note de présentation, conformément à l'article R123-8 du code de l'environnement**. ;

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA MODIFICATION DU PLU

1. Coordonnées du Maître d'ouvrage

Monsieur le Maire

Mairie de La Balme de Sillingy

13 route de Choisy

BP44

74331 La Balme de Sillingy

Tél : 04 50 68 89 02

mairie@labalmedesillingy.fr

2. Objet de l'enquête publique

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de LA BALME DE SILLINGY (74330).

La procédure a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 3 juillet 2017.

Les objets de la modification n°1 du PLU sont les suivants :

- Suppression du périmètre de gel sur le chef-lieu
- Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Evolution du règlement pour les zones Ua et Uaa, en fonction des objectifs définis dans le cadre des différentes réflexions et traduits dans l'OAP
- Ajustement du zonage Ua/Uaa en fonction des orientations de l'OAP

3. Historique du document d'urbanisme

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

Une procédure est en cours concomitamment à la présente modification n°1 :

- révision allégée n°2 ayant pour objet la levée de l'Amendement Dupont le long de la route de Paris et le long de la déviation de la route de Paris.

La révision allégée n°1, ayant pour objet la correction d'erreur de zonage pour le lotissement dit du « Pré Verney », en limite avec la commune de Sillingy, a été proposée à l'approbation lors de la séance de conseil municipal du 22/01/2018, en ordre du jour préalable à l'approbation de la présente modification n°1. La présente modification n°1 intègre donc les modifications apportées au PLU dans le cadre de la révision allégée n°1.

La commune de LA BALME DE SILLINGY est demeurée compétente en matière de PLU au 27/03/2017. La procédure de modification n°1 du PLU de LA BALME DE SILLINGY relève donc de la compétence communale.

4. Les raisons de la modification / caractéristiques importantes du projet

Le conseil municipal a décidé d'engager une modification du PLU avec les objets suivants, définis par délibération du 03/07/2017 :

- Suppression du périmètre de gel sur le chef-lieu
- Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Evolution du règlement pour les zones Ua et Uaa, en fonction des objectifs définis dans le cadre des différentes réflexions et traduits dans l'OAP
- Ajustement du zonage Ua/Uaa en fonction des orientations de l'OAP

Les modifications envisagées sont conformes à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

- Il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du plan et hors les cas prévus aux 2° et 3° du I de l'article L. L153-31 ;
- Il n'est pas procédé à une réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- Il n'est pas procédé à une réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou ne concerne pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications envisagées s'inscrivent dans le cadre de l'article L153-41 rappelé pour mémoire :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

5. Principales raisons pour lesquelles le projet a été retenu, notamment du point de vue de l'environnement

S'agissant d'ajustements du règlement, du zonage et de la mise en place d'une OAP au cœur du chef-lieu, la présente modification du PLU n'a pas d'incidences défavorables pour l'environnement.

PARTIE 1 -
LE CONTEXTE

1. Contexte réglementaire

A. Zonage du PLU

Le plan de zonage détermine trois zones différentes dans le chef-lieu :

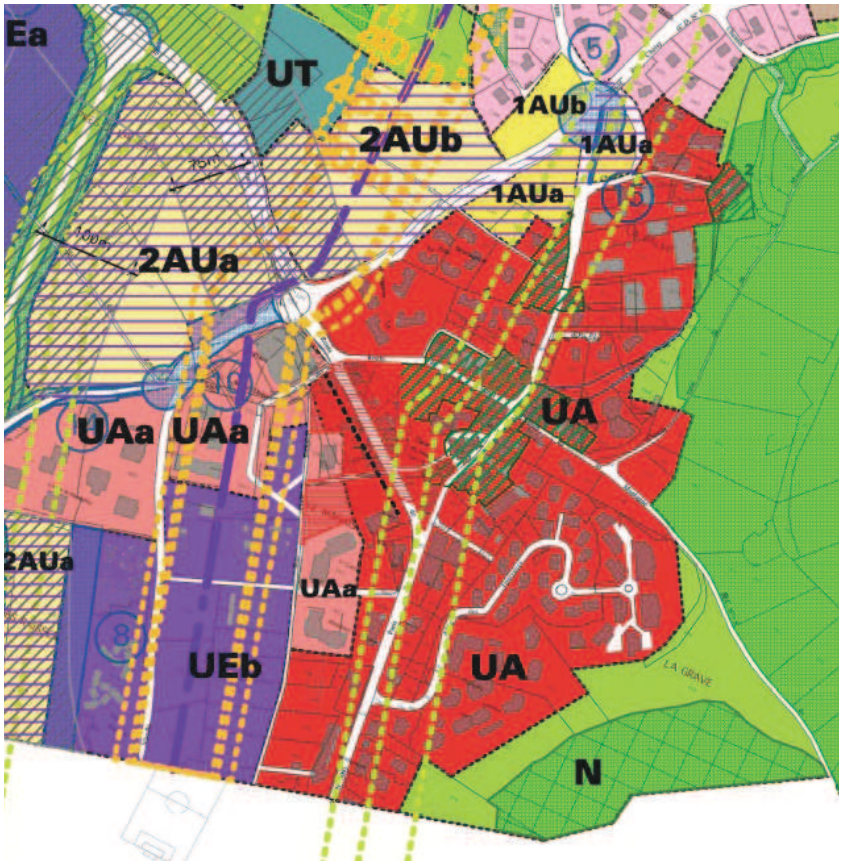
- zone UA – zone d'habitat collectif dense
- zone UAa - zone d'habitat collectif densifiée de l'hypercentre
- zone UE – zone réservée aux équipements publics ou d'intérêt général

Sur le pourtour du chef lieu, sont définies des zones d'urbanisation futures :

- zones 1AU indicées, zones réservées à l'urbanisation future et soumises à OAP
- zones 2AU indicées, zones réservées à l'urbanisation future non immédiatement ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation nécessité une modification du PLU. Ces zones 2AU présentent des équipements insuffisants et sont soumises à l'amendement Dupont.

On retrouve également :

- un recul à respecter sur une partie de la traversée du chef-lieu
- un secteur repéré au titre de l'article L123-1-5-7°, devenu L151-19
- des emplacements réservés : ces derniers n'impactent pas la traversée du chef-lieu
- le périmètre de gel



ZONES URBAINES

UA	Zone d'habitat collectif dense
UAa	Zone d'habitat collectif densifiée de l'hypercentre
UE	Zone réservée aux équipements publics ou d'interêt général

ZONES A URBANISER

1AU	Zone réservée à l'urbanisation future
2AU	Zone réservée à l'urbanisation future non immédiatement ouverte à l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation nécessite une modification du PLU

AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES

- Recul à respecter (zone UA du chef-lieu)
- Secteurs repérés au titre de l'article L123-1-5-7°
- Emplacements réservés
- Secteur soumis à l'article L123-2-a) du code de l'urbanisme

B. Le périmètre de gel

Lors de la révision générale du PLU, approuvé en 2014, la préoccupation du réaménagement du chef-lieu suite à la mise en service de la déviation était déjà présente. Toutefois dans un souci de limiter les temps d'étude du PLU, la commune avait fait le choix de déterminer un périmètre de gel sur le cœur du chef lieu pour limiter les projets importants dans ce secteur dans l'attente d'une réflexion globale dans le chef-lieu.

Ainsi il apparaît, dans le PLU approuvé le 20 janvier 2014, un périmètre délimité en application de l'article L123-2-a) (devenu L151-41-5°), autrement dit un périmètre de gel.

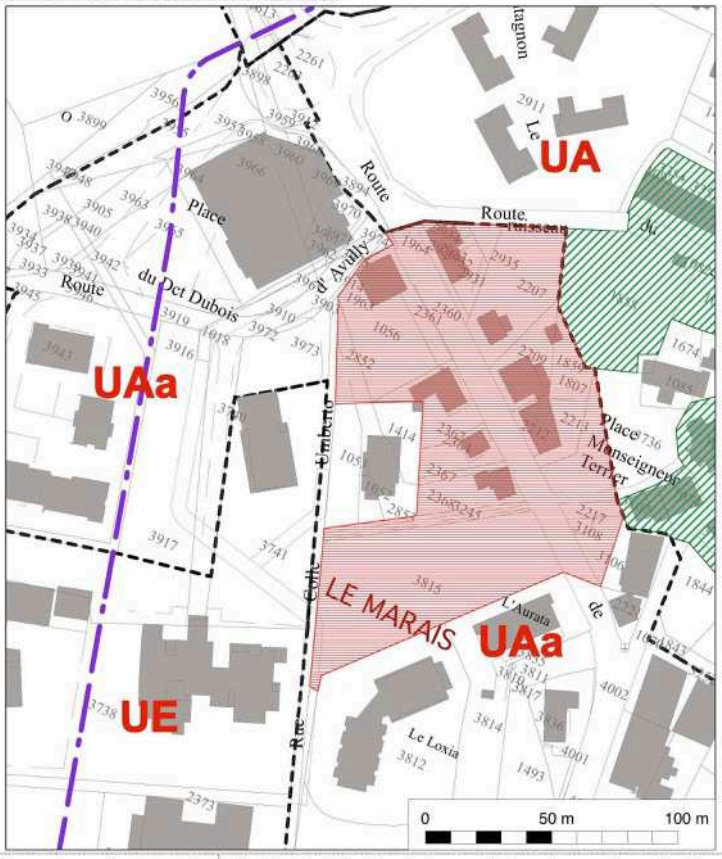
Dans ce périmètre de gel, le règlement limite fortement les possibilités de construire durant 5 ans. En effet, le règlement indique :

« Dans le secteur repéré au titre de l'article L123-2-a), *toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors :*

- *des constructions ou installations d'une superficie inférieure à 15 m² d'emprise au sol et inférieures à 3,5 mètres au faitage ;*
- *des constructions liées et nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics. »*

A ce jour, ce secteur a fait l'objet de multiples réflexions dans le cadre du projet plus global de réaménagement et de restructuration du chef-lieu. Il convient donc désormais de supprimer le périmètre de gel existant, et de modifier certains aspects du règlement pour mieux encadrer le développement à venir.

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



Superficie concernées par le périmètre L123-2-a) :	Particularités du règlement dans le secteur du Marais :
Environ 15500 m²	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 supérieur 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

C. Le règlement

Tableau de synthèse des principales règles pour UA et UAa :

Article	Règles actuellement opposables	
2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Opération de 5 à 10 logts => 1 logt social Opération > 10 logts => 20 % logements sociaux	
6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Recul figurant au plan Sinon recul mini de 5 m par rapport à limite d'emprise	
7 - Implantation par rapport aux limites séparatives	D > ou = H/2 et 4 m	
8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle	RNU D > ou = H	
9 - Emprise au sol	UA : CES maxi 0,40	UAa : CES maxi 0,50i
10 - Hauteur des constructions	UA : 11 m à l'égout	UAa : 12,5 m à l'égout
12 – Stationnement	Logt $<$ 31 m2 => 1 place 31 $\leq$ Logt $\leq$ 60 m2 => 2 places dont 1 couverte Logt > 60 m2 => 3 places dont 1 couverte	
13 - Espaces libres et plantations	UA : Espaces libres aménagés 35 % terrain d'assiette non imperméabilisé	UAa : Espaces libres aménagés

2. Etat initial

Le chef-lieu de la Balme de Sillingy présente aujourd'hui une mixité des fonctions importantes : équipements, commerces (y compris moyenne surface commerciale), services, logements (toutes typologies) et quelques espaces publics.

Notons malgré tout que les espaces publics sont peu qualifiés et leur fonction est essentiellement tournée vers l'offre de stationnement.

La lecture de l'espace urbain est peu claire et le profil routier de la route de Paris crée une coupure entre les deux parties du chef-lieu.





3. Les enjeux

Depuis la mise en service de la déviation, le trafic dans le chef-lieu a considérablement diminué et la vocation de la RD1508 a changé, passant d'un trafic routier à une desserte locale de chef-lieu. Ce changement de fonction a mis en évidence des nécessités de réaménagement du chef lieu, avec les objectifs et ambitions suivantes :

⇒ **Nécessité de structurer le chef lieu et de lui donner une image « cœur de bourg »**

⇒ **Permettre la densification du bourg**

⇒ **Préserver la trame commerçante, voire la conforter**

⇒ **Lier les différents équipements**

⇒ **Travailler la qualité des espaces publics**

⇒ **Améliorer l'offre de stationnement**

⇒ **Compléter la trame piétonne**

Sur la base d'un schéma d'aménagement global, le PLU doit être modifié pour :

- Mettre en place une OAP
- Adapter le plan et les règles le cas échéant

4. Réflexion concernant l'aménagement du chef-lieu

Ce secteur a fait l'objet de multiples réflexions dans le cadre du projet plus global de réaménagement et de restructuration du chef-lieu. Il convient donc désormais de supprimer le périmètre de gel existant, et de modifier certains aspects du règlement pour mieux encadrer le développement à venir.

La commune est soucieuse de proposer une orientation d'aménagement du chef-lieu qui permette de résoudre les dysfonctionnements actuels et les enjeux d'aménagement rappelés ci-avant.

Lors des études de la révision du PLU, des premiers enjeux et pistes de réflexion avaient été esquissés sur l'aménagement du chef-lieu. Les contraintes de délais n'avaient pas permis de laisser le temps de la maturation des choix politiques.

Par la suite, la commune a fait réalisé un diagnostic et des esquisses d'aménagement par le bureau Atelier du Triangle ; cette étude avait permis de faire progresser la réflexion sur les options d'aménagement. Toutefois, les scénarios proposés ne répondaient pas entièrement aux préoccupations de la municipalité.

En 2015 et 2016, la commune a sollicité le CAUE et le cabinet Brière Urbanisme pour une mission relative à la définition des orientations d'aménagement du chef-lieu (étude urbaine disposée en annexe du présent additif au rapport de présentation). Les principes proposés dans l'esquisse de synthèse ont de ce fait guidé l'élaboration de l'orientation d'aménagement et de programmation et les évolutions apportées au plan de zonage et au règlement au travers de la présente modification du PLU.

Lors du travail de synthèse dans le cadre de la présente modification, il est apparu important d'élargir l'emprise de l'OAP au-delà du périmètre de gel afin de proposer un aménagement d'ensemble cohérent à l'échelle du chef-lieu, traitant ainsi dans une même logique, la séquence allant de l'entrée Sud de la commune au carrefour avec la rue du Canal.



Schéma prospectif d'aménagement du centre-bourg – © Brière Urbanisme



Périmètre de l'OAP projetée

PARTIE 2 -
EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation pour le secteur du chef-lieu

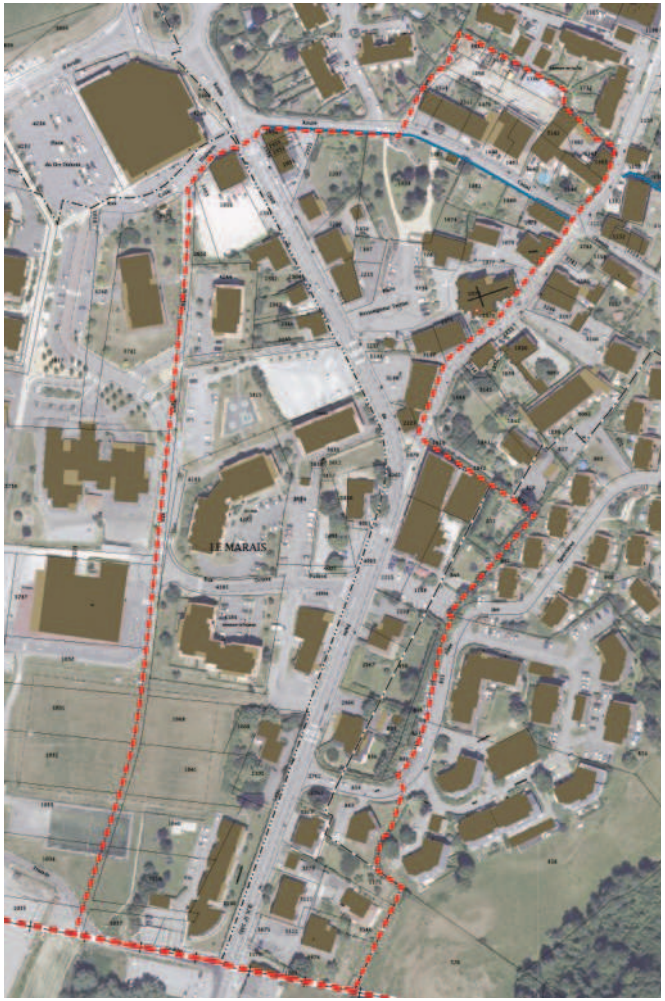
Comme il l'a été indiqué dans le chapitre précédent, une orientation d'aménagement et de programmation est ajoutée dans le PLU, avec le périmètre ci-contre.

Le choix de ce périmètre permet de fixer les conditions de l'aménagement et de l'urbanisation sur une séquence cohérente à l'échelle du chef-lieu : de la limite communale sud au croisement avec la rue du Canal.

Ce périmètre permet de donner des directives pour l'urbanisation et l'aménagement de part et d'autre de la route de Paris et de cadrer les principaux tènements susceptibles de muter à l'horizon du PLU.

Les principes qui ont prévalu pour la définition de l'OAP :

- traduire en OAP les grands principes de l'étude du chef-lieu CAUE74/Brière urbanisme avec quelques ajustements
- définir le principe de réaménagement de la route de Paris, dans un profil plus urbain, par le biais d'une coupe de principe
- conforter les maillages doux
- gérer les accès des stationnements en sous-sol :
  - interdire les accès direct depuis la route de Paris, pour des raisons de sécurité et de gestion des flux
  - tenir compte de la présence du canal pour le(s) accès depuis la rue du Canal
- déterminer les typologies de logements attendus
- rappeler les exigences en matière de mixité sociale
- définir les exigences de mixité des fonctions et notamment de préservation de la diversité commerciale
- imposer la réalisation d'espaces publics, espaces verts et aires de jeux
- déterminer les modes d'implantation des futures constructions



Périmètre de l'OAP projetée

L'OAP proposée est disposée dans les 3 pages suivantes :

ZONE UA / UAa - Secteur du chef-lieu

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Urbanisation au coup par coup possible, à condition de respecter à terme les principes de la présente OAP.

PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

Les règles applicables sont celles des zones UA et UAa.

Les aménagements pourront faire l'objet le 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.

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'hydrocarbure.

Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

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

ZONE UA / UAa - Secteur du chef-lieu

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Accessibilité et déplacements

Aménagement de la traversée du chef-lieu, avec respect de la coupe de principe présentée ci-contre.

La zone de stationnement sera implantée alternativement d'une part et de l'autre de la chaussée.

Confortement des maillages doux au travers du chef lieu; les cheminements devront être ouverts au public et connectés entre eux et avec les équipements.

Il est préconisé d'avoir recours à des matériaux limitant l'imperméabilisation des sols.

Les accès aux garages en sous-sols sont interdits depuis et sur la route de Paris.

Les accès aux garages en sous-sols depuis la rue du Canal devront être conçus de façon à tenir compte de la présence du canal.



Coupe de principe sur la route de Paris

ZONE UA / UAa - Secteur du chef-lieu

PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

Nature et caractéristiques des constructions

Habitat de type **collectif**, hauteur maximum R+3+C

Habitat de type **collectif**, hauteur maximum R+2+C

Habitat de type **collectif horizontal**, hauteur maximum R+1+C

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.

Constructions existantes, considérées comme pérennes à l'échelle de la vie du PLU.

Les projets au voisinage des constructions doivent tenir compte des implantations, des maillages, des accès et des aménagements d'espaces publics et s'y connecter.

Équipements publics à connecter avec les espaces publics ou ouverts au public à venir.

Bâtiment à démolir préalablement à tout aménagement.

Les rez-de-chaussée comporteront obligatoirement des **commerces ou artisans de proximité ou des services** (privés ou publics)

Traitement paysager et espaces libres

Mode d'implantation des constructions. Le graphisme représente le sens d'implantation de la plus grande longueur de façade.

Pour mémoire, le document graphique réglementaire impose un alignement des façades, sur une partie du côté droit de la route de Paris en direction de Frangy.

Espaces verts à créer ou à conserver

Espaces publics ou ouverts au public à créer ou à conserver.

Cet espace doit permettre de lier les différents équipements et assurer des aménagements urbains qualitatifs.

Conformément au règlement, chaque opération doit prévoir des aires de jeux pour enfants. Ces aires doivent être accessibles au public, équipées de plusieurs jeux, présenter une clôture et des aménagements qualitatifs et arborés.

L'aménagement de secteur de collecte des déchets doit être étudié avec les services compétents de l'intercommunalité.

OBJECTIFS DE MIXITÉ

Pour les opérations de 5 à 10 logements : 1 logement locatif social

Pour les opérations de plus de 10 logements : le programme doit prévoir 25 % de logements locatifs sociaux et 5% de logements intermédiaires en accession.

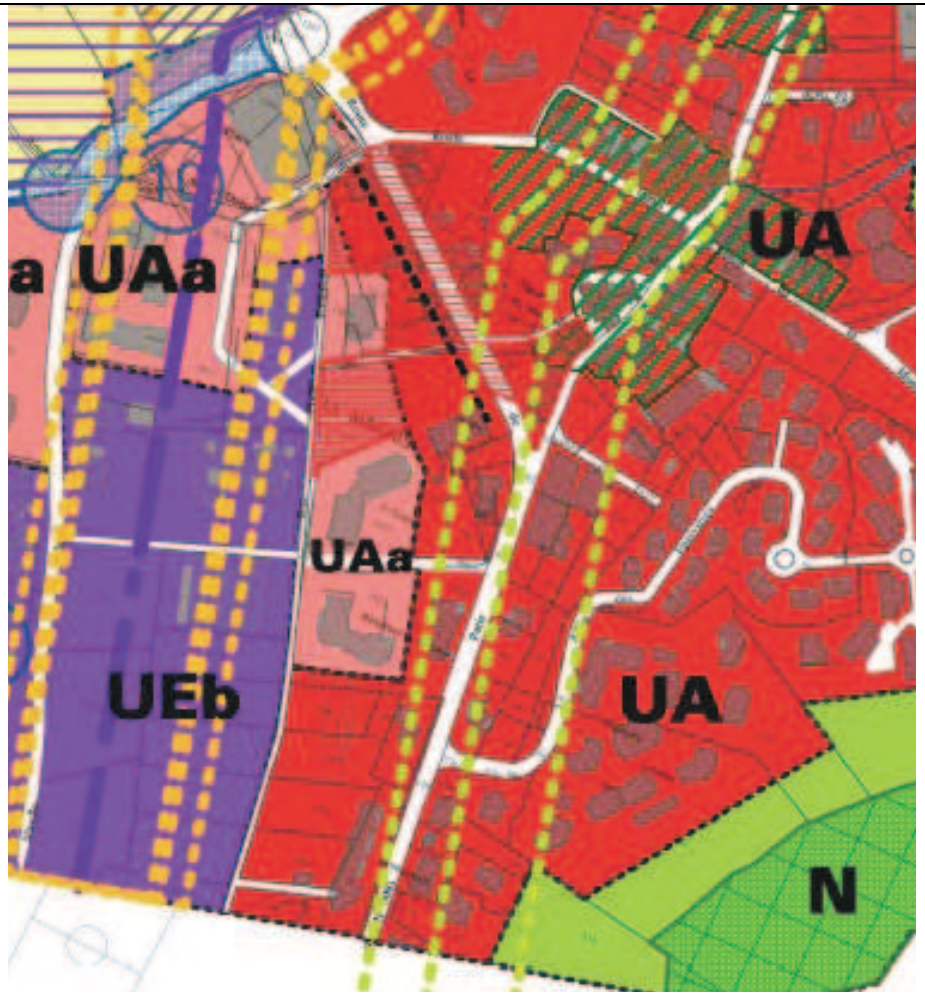
PARTIE 3 -
EVOLUTION DU PLAN DE ZONAGE

1. Les évolutions envisagées

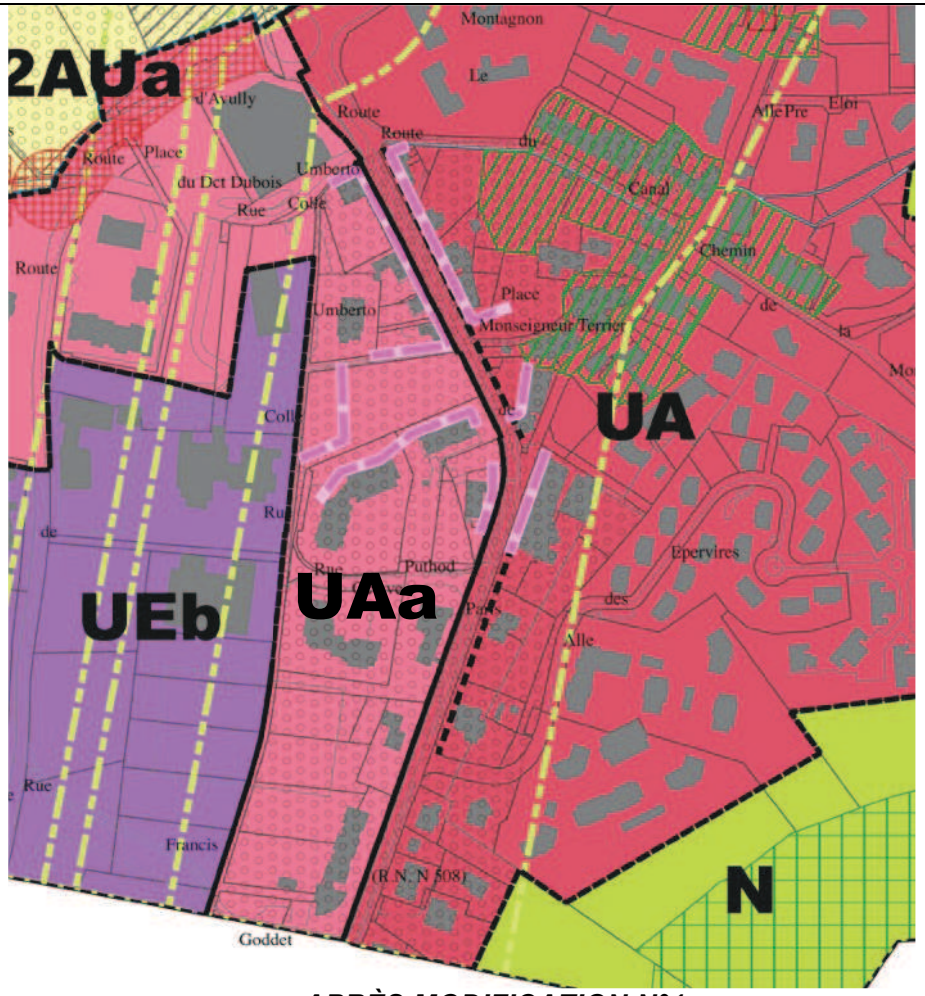
Les évolutions suivantes sont apportées au document graphique du PLU :

- **Suppression du périmètre de gel** délimité en application de l'article L123-2-a) (devenu L151-41-5°)
- Ajout d'une trame pour indication de l'**instauration d'une orientation d'aménagement**
- **Ajout d'un linéaire de préservation de la diversité commerciale au titre de l'article L151-16**
- **Modification de la limite UA/UAa** qui est désormais positionnée de part et d'autre de la route de Paris, pour une plus grande cohérence d'aménagement.
- **Modification de l'alignement à respecter :** l'alignement à respecter est désormais fixé sur le côté droit de la route de Paris (en direction de Frangy), de manière à tenir compte des constructions existantes et considérées comme « pérennes » à l'horizon du PLU.

2. Comparaison avant/après modification



AVANT MODIFICATION N°1



APRÈS MODIFICATION N°1

PARTIE 4 -
EVOLUTION DU REGLEMENT

1. Explicatif

Les évolutions apportées au règlement sont présentées comme suit :

« Texte noir » : texte du PLU maintenu dans la modification n°1

« Texte bleu » : texte ajouté dans le cadre de la modification n°1

« ~~Texte rouge/barré~~ » : texte supprimé dans le cadre de la modification n°1

2. Mise à jour des références du code de l'urbanisme

	Règle proposée par la modification n°1	Justification
En tout point du règlement	L111-1-4 devient L111-6 L130-1 devient L113-1 L111-7 devient L424-1 L123-1 devient L152-3 L123-1-5, alinéa 7° devient L151-19	L'ordonnance du 23 septembre 2015 a reformulé le livre 1er de la partie législative du code de l'urbanisme. Les références du code de l'urbanisme ont évolué et les nouvelles références sont en application depuis le 1er janvier 2016 sur tous les documents d'urbanisme.
Dispositions générales	L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ~~conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme~~.	Disposition inutile.

3. Modification des « caractères de zone »

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
UA	~~La zone UA comprend :~~ ~~- **un secteur** soumis aux conditions particulières de l'article L123-2-a) du code de l'urbanisme.~~	Dans la mesure où le périmètre de gel est supprimé du plan, sa mention dans le règlement devient inutile.
UAa	~~La zone UAa comprend :~~ ~~- **un secteur** soumis aux conditions particulières de l'article L123-2-a) du code de l'urbanisme.~~	

4. Modification des articles 1

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
UA **UAa**	~~**Dans le secteur repéré au titre de l'article L123-2-a),** toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors :~~ ~~• des constructions ou installations d'une superficie inférieure à 15 m² d'emprise au sol et inférieures à 3,5 mètres au faitage ;~~ ~~• des constructions liées et nécessaires à la réalisation d'équipements d'infrastructure et d'équipements publics.~~ **Pour les secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation :** se référer aux orientations d'aménagement et de programmation pour les dispositions spécifiques complémentaires si elles existent.	Deux points sont modifiés : * la référence au périmètre de gel défini au titre de l'ancien article L123-2-a) est supprimée du fait de la suppression de ce repérage au document graphique. * il est ajoutée la nécessite de respecter les orientations d'aménagement et de programmation.

5. Modification de l'article 2

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
UA **UAa**	Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : • Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve que dans les programmes de logements portant sur : o des opérations de 5 à 10 logements, 1 logement soit affecté à du logement social o des opérations de plus de 10 logements, le programme doit prévoir ~~20~~ 25 % de logements locatifs sociaux et 5% de logements intermédiaires en accession. • (…) • **Dans les secteurs repérés au titre de l'article L151-19 et pour les bâtiments repérés au titre de l'article 151-19**, la démolition des constructions est soumise à permis de démolir. En cas de réhabilitation, des règles d'aspect spécifiques sont édictées à l'article UA/UAa11.	Les prescriptions en matière d'exigences de logements aidées sont réévaluées en fonction de l'évolution de la loi SRU par la loi ALUR ; il est désormais exigé par la loi, 25% de logements locatifs aidées dans les communes où la loi SRU s'applique. La commune souhaite appliquer cette règle bien que non soumise à la loi SRU. De plus, la commune souhaite imposer une part de logements en accession abordable afin de garantir le parcours résidentiel et la mixité sociale. Elle souhaite donc imposer, en outre, 5% de logements intermédiaires en accession ; cette typologie de logements intermédiaires étant définie par l'ordonnance

	• **Dans le secteur défini au titre de l'article L151-16,** les constructions à usage d'habitation sont admises sous réserve de réaliser des locaux à usage de commerce de détail et de proximité, de service ou à usage d'équipement collectif, en rez-de-chaussée. Dans le cas de l'aménagement de bâtiment existant ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant une surface à vocation commerciale ou de service, le bâtiment après aménagement devra proposer une surface à vocation d'activité commerciale ou de service au minimum équivalente à la surface commerciale existante avant démolition ou réaménagement. Si la surface à vocation commerciale ou de service se trouvait au RdC, la surface équivalente attribuée aux commerces ou aux services devra également se situer en RdC. Le changement d'usage ou de destination est interdit.	n°2014-159 du 20/02/2014. En 3ème point, il est rappelé que les bâtiments repérés patrimoniaux (bâtiment seul ou bâtiment inclus dans un secteur L151-19) peuvent être démolis mais que cette intervention nécessite un permis préalable en application de l'article L421-28 du code de l'urbanisme. Enfin, il est ajouté des règles régissant la préservation ou la création de surface commerciale, de service ou d'équipement dans les secteurs repérés au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

6. Modification de l'article 3

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
UA **UAa**	La largeur de plate-forme des voies privées nouvellement créées ne pourra être inférieure à ~~7~~ 6 m et leur pente sera de 10 % maximum (cf. lexique).	L'exigence de largeur de plate-forme de voirie est réduite pour plusieurs raisons. Une largeur excessive entraine : • une consommation de foncier importante • une vitesse de circulation des véhicules trop importante • des contraintes de réalisations sur des petits tènements

7. Modification de l'article 5

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
Toutes zones	~~Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées en ce qui concerne leur superficie minimum.~~ Sans objet *(base légale supprimée par la loi ALUR)*.	La loi ALUR a modifié le contenu du règlement du PLU et rend désormais illégale toute règle basée sur l'existence d'une superficie minimale de parcelle.

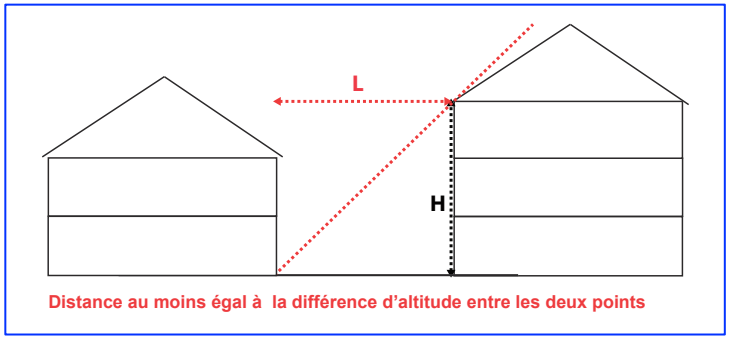
		Il convient donc de supprimer les règles des articles 5.

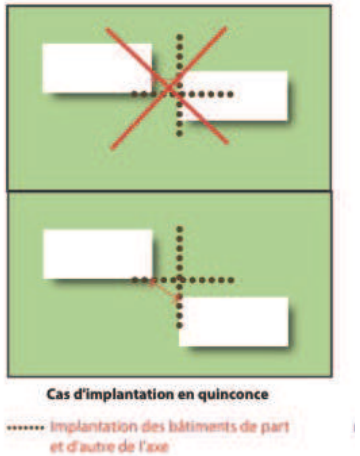
8. Modification de l'article 6

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
UA **UAa**	(…) Les constructions, y compris les annexes, doivent s'implanter : • ~~suivant les marges de reculement indiquées au plan~~ • suivant l'alignement imposé au plan graphique. Dans ce cas, pour chaque bâtiment, 50% minimum de la façade donnant sur la route de Paris doit être alignée sur le recul matérialisé au plan. • en l'absence d'alignement imposé au plan graphique : o ~~ou à défaut~~ au moins en retrait de ~~5~~ 3 m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, o ou bien s'implanter en alignement avec une construction existante. (…) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à une fois la différence d'altitude entre ces deux points, soit D ≥H (cf. lexique). Toutefois, lorsque un alignement est imposé sur le côté opposé de la voie (portions de la route de Paris), les constructions devront respecter un recul de 14,5 m minimum par rapport à cet alignement. 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 gène ou de porter atteinte à la sécurité de circulation. Pour les façades donnant sur la route de Paris, le recul s'impose en tout point du bâtiment. 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	Le règlement est reformulé pour imposer un alignement des façades sur un côté de la route de Paris. Sur le côté opposé de cet alignement, les constructions devront respecter un recul minimum de 16 m par rapport à l'alignement imposé. De plus, il est ajouté que les règles de reculs tiennent compte des balcons et débords de toit, pour garantir un espace libre sur l'espace public ou ouvert au public de 16 m de balcon à balcon. En dehors des secteurs ou un alignement est imposé, le recul est abaissé de 5 à 3 m afin d'être plus cohérent vis-à-vis des formes urbaines existantes. Enfin, il est ajouté que les exceptions admises en cas de reconstructions à l'identique et d'extension des constructions

	sera alors celui du bâtiment existant. Les exceptions précitées ne s'appliquent pas dans les secteurs concernés par le plan d'alignement graphique.	existantes ne s'appliquent pas dans les secteurs concernés par le plan d'alignement graphique.

9. Modification de l'article 8

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
UA **UAa**	~~Les baies de pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal à l'appui de ces baies (article R 111.16 du Code de l'urbanisme) .~~ A moins d'être accolés, les bâtiments doivent s'implanter à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre tout point de la façade de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la façade d'une autre construction sur la même propriété.  Distance au moins égal à la différence d'altitude entre les deux points	Le PLU citait l'article du RNU qui est d'une application complexe à l'instruction des autorisations d'urbanisme. La règle a donc été reprise pour imposer une distance entre construction sur un même tènement qui soit équivalent à la distance à respecter par rapport aux limites parcellaires, afin de : • garantir une certaine aération du tissu bâti • gérer les vis-à-vis • ne pas inciter à des opérations très denses qui seraient ensuite découpées. Toutefois, s'agissant de secteur urbain, il est admis que la distance entre construction peut être réduite si les bâtiments ne présentent pas des baies des pièces principales en vis-à-vis ou si les bâtiments sont implantés en quiconque. Enfin, des schémas sont ajoutés pour une meilleure lisibilité des règles.

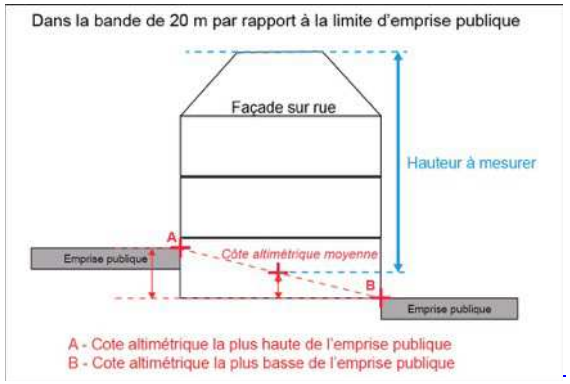
	Cette distance est réduite : • si les parties de constructions en vis-à-vis ne comportent pas les baies des pièces principales • en cas d'implantation en quinconce La distance ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la façade de la construction et le point le plus bas et le plus proche de la façade d'une autre construction sur la même propriété.	 *Schéma illustratif (à titre indicatif)*		

10. Modification de l'article 9

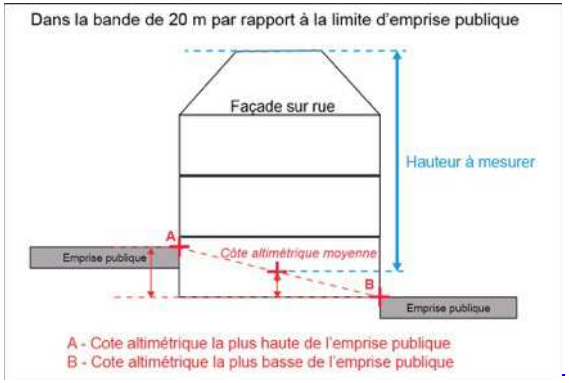
Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
UAa	Le coefficient d'emprise au sol, soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la surface de terrain totale, ne peut excéder ~~0,50~~ 0,40. Ne sont pas concernés par cet article : • les constructions destinées aux équipements publics, • les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les parkings publics • les réhabilitations, ou changement de destination de bâtiments existants.	Le CES est réduit pour être en cohérence d'ensemble avec la zone UA. De plus, la commune souhaite conserver une part importante d'espace public ou ouvert au public et maîtriser l'intensité urbaine d'un village devenu bourgade.

11. Modification de l'article 10

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification

UA	~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan de masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux rattachées aux côtes N.G.F.~~ ~~Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics.~~ ~~La différence de niveau entre tout point de l'égout de toiture et le point du sol naturel situé à l'aplomb est limitée à 11 m (≃ R+2+C).~~ **Règle de hauteur ;** La différence de niveau est limitée à : • 10 m à l'égout de toiture et • 14 m en tout point de la construction et • R+2+C **Modalité d'application de la règle de hauteur ;** Dans une bande de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise publique : La hauteur est égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et la cote altimétrique moyenne de l'emprise publique limitrophe. Cette dernière est égale à la côte altimétrique résultant de la moyenne entre la côte altimétrique du point le plus haut et la côte altimétrique du point le plus bas de l'emprise publique limitrophe.  Au delà de la bande de 20 m citée ci-dessus : la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel.	Les hauteurs maximales admises ont été réévaluées afin de tenir compte des hauteurs des opérations récentes. De plus, la commune a souhaité reformuler les règles pour tenir plusieurs références : • maîtriser la hauteur de façade, notamment la hauteur sur rue, • tenir une ligne de faitage, • indiquer le nombre de niveaux attendu, le tout dans un ensemble urbain cohérent par rapport aux constructions récentes et à la volonté de densification. Les hauteurs au faîtage et à la sablière ont été déterminées en considérant que les rez-de-chaussée pourraient présenter une hauteur plus importante du fait de la vocation de commerce ou service. De plus, le long de l'emprise publique et sur une profondeur de 20 m, la hauteur sera calculée par rapport au niveau de la rue et non du terrain naturel. En effet, en milieu urbain, la notion de terrain naturel est difficile à appliquer.

	Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.	
UAa	~~La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan de masse de la demande de permis de construire par courbes de niveaux rattachées aux côtes N.G.F.~~ ~~La différence de niveau entre tout point de l'égout de toiture et le point du sol naturel (ou remblayé pour des raisons d'adaptations architecturales au site, sans que le remblai puise dépasser une hauteur de 2,5 m) situé à l'aplomb est limitée à 12,50 m (≈ R+3+C).~~ **Règle de hauteur ;** La différence de niveau est limitée à : • 12,5 m à l'égout de toiture et • 17,5 m en tout point de la construction et • R+3+C **Modalité d'application de la règle de hauteur ;** Dans une bande de 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique : La hauteur est égale à la différence d'altitude entre tout point de la construction et la cote altimétrique moyenne de l'emprise publique limitrophe. Cette dernière est égale à la côte altimétrique résultant de la moyenne entre la côte altimétrique du point le plus haut et la côte altimétrique du point le plus bas de l'emprise publique limitrophe.	

	 Au delà de la bande de 20 m citée ci-dessus : la hauteur est calculée par rapport au terrain naturel. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux équipements publics, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.	

12. Modification de l'article 11

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
UA **UAa**	**3. Aspect des toitures** (…) Les ouvertures en toiture sont autorisées.	Il est clairement indiqué que dans les zones urbaines de centralité, hors bâtiments patrimoniaux, les ouvertures en toiture sont admises afin de faciliter l'aménagement des combles.

13. Modification de l'article 12

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
UA **UAa**	Les règles de stationnement s'applique par destination. Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, en dehors des voies publiques, il est exigé :	En 1er lieu, pour éviter les incertitudes lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est précisé que les règles de

	Pour les constructions à usage d'habitation : Pour les logements nouvellement créés, il est exigé au minimum : Lorsque la superficie du logement est inférieure à 31 m^2 : 1 place couverte Lorsque la superficie du logement est comprise entre 31 et 60 m^2 : 2 places dont une au moins couverte Lorsque la superficie du logement est supérieure à 60 m^2 : 3 places dont une au moins couverte ~~Il est exigé au moins une place couverte par logement.~~ Dans le secteur soumis à l'OAP du Chef-lieu : Au moins 75% des places affectées aux logements doivent être réalisées en sous-sols (nombre de places arrondi à l'entier supérieur). L'aire aménagée entre le portail et la voie décrite à l'article UA3 pourra tenir lieu de place de stationnement. 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, aménagée sur les parties communes. En cas d'immeuble collectif, les places couvertes ne peuvent pas être cloisonnées. Les places de stationnement doivent être indépendantes ou autonomes, sauf pour l'habitat individuel et cas particulier de réhabilitation. Pour les autres constructions : 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. Exigence en matière de stationnement des cycles : Pour toute opération de construction neuve, de plus de quatre logements, quelle que soit sa destination : il sera prévu un local clos, en rez-de-chaussée ou en sous-sol intégré au volume principal, répondant aux besoins de l'opération, et respectant les normes en vigueur.	stationnement s'appliquent destination par destination. Ensuite, la commune souhaite limiter la présence des aires de stationnement et donc des véhicules en surface dans le cœur du chef-lieu ; pour cela le règlement impose dans le périmètre soumis à OAP, que au moins 75 % des stationnements affectés au logement soient réalisés en sous-sol. Ainsi, ne seront en aérien, et au maximum : • 25 % des places affectées aux logements • les places visiteurs des logements • les places liées aux autres destinations, notamment celles liées aux commerces Il est précisé que le nombre de places en sous-sol doit être arrondi à l'entier supérieur. Il est également précisé que les places doivent être indépendantes, de manière à ce qu'elles soient véritablement utilisables. Il est reformulé l'exigence pour tout projet d'habitat, d'au moins 1 place couverte par logement. Enfin, il est rappelé les exigences en matière de stationnement des cycles ; pour les modalités de calcul, c'est le code de la construction et de l'habitation qui s'applique.

14. Modification de l'article 13

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification

UA **UAa**	Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus. ~~L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces plantés et d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.~~ Au moins 35% 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. 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. De plus, dans le secteur soumis à l'OAP du Chef-lieu : quelque soit l'ampleur de l'opération de logements et la surface du terrain d'assiette, 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.	La règle est harmonisée entre les zones UA et UAa, puisque la règle « *Au moins 35% du terrain d'assiette d'une opération ne doit pas être imperméabilisé. Les aires de stationnement vertes sont comprises dans les surfaces non imperméabilisées* » est ajoutée en UAa. Des précisions sont apportées sur ce qui est considéré comme surface imperméabilisée. De plus, une exigence de qualité des espaces verts est ajoutée afin de disposer d'opérations de logements qui prévoient de véritables espaces verts, qui puissent être appropriés par les habitants. Enfin une règle est introduite, dans le secteur soumis à l'OAP du Chef-lieu, pour exiger la réalisation systématique d'aires de jeux pour enfants, qui sont des espaces fortement vecteur de lien social.

15. Modification de l'article 14

Zones	Règle proposée par la modification n°1	Justification
Toutes zones	Sans objet (base légale supprimée par la loi ALUR) ~~Le COS est à 0,60 / 0,80…~~*(COS différent selon la zone)* ~~Le COS n'est pas limité pour :~~ • ~~Les bâtiments publics,~~ • ~~Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,~~ • ~~Les modifications de bâtiments existants, avec ou sans changement de destination, dans la mesure où ces transformations sont réalisées à l'intérieur du~~	La loi ALUR a modifié le contenu du règlement du PLU et rend désormais illégale toute règle basée sur l'existence d'un COS. Il convient donc de supprimer les règles des articles 14.

	~~volume initial de la construction sans extension de celui-ci.~~ ~~*Nota : les projets respectant les critères de performance énergétiques (visés à l'article L128-1 du code de l'urbanisme) et/ou les projets comportant des logements locatifs sociaux visés à l'article L127-1 du code de l'urbanisme) pourront faire l'objet d'une majoration de COS, via une délibération motivée du conseil municipal.*~~	

16. Lexique

Ajout d'une définition :

Places de stationnement indépendantes ou autonomes : place directement accessible, l'accès à cette place n'est pas conditionnée par l'accès à une autre place.

Conclusion

L'ensemble des modifications proposées :

- ne touche pas à l'économie générale du PADD du PLU
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- ne comporte pas de graves risques de nuisances

Il est donc proposé de modifier le PLU dans son règlement, son plan et ses orientations d'aménagement.

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- Des OAP, avec la nouvelle OAP concernant le chef-lieu
- Des plans de zonage d'ensemble et du centre bourg
- Du règlement complet modifié

Annexe

=> Etude urbaine / schéma prospectif d'aménagement du centre bourg / CAUE74 & Brière Urbanisme : document de présentation publique

LA BALME DE SILLINGY
Haute-Savoie

LA BALME DE SILLINGY
Réunion publique - 29 juin 2016
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DU CHEF-LIEU



SOMMAIRE

- Intervention d'Arnaud DUTHEIL, Directeur du CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement)
- Présentation des orientations pour l'aménagement du centre-ville
- Projets de mutualisation des services
- Questions diverses

CHRONOLOGIE DE L'ETUDE DU CENTRE BOURG

- **2011** : Inauguration de la déviation
- **2012 à 2014** : Diagnostic, premiers scénarios, premières acquisitions foncières
- **2014** : Déclassement de la RD 1508
- **2015** : Cahier des charges et choix du Cabinet d'architectes BRIERE
- **2016** : Premiers croquis du projet et présentation à la population

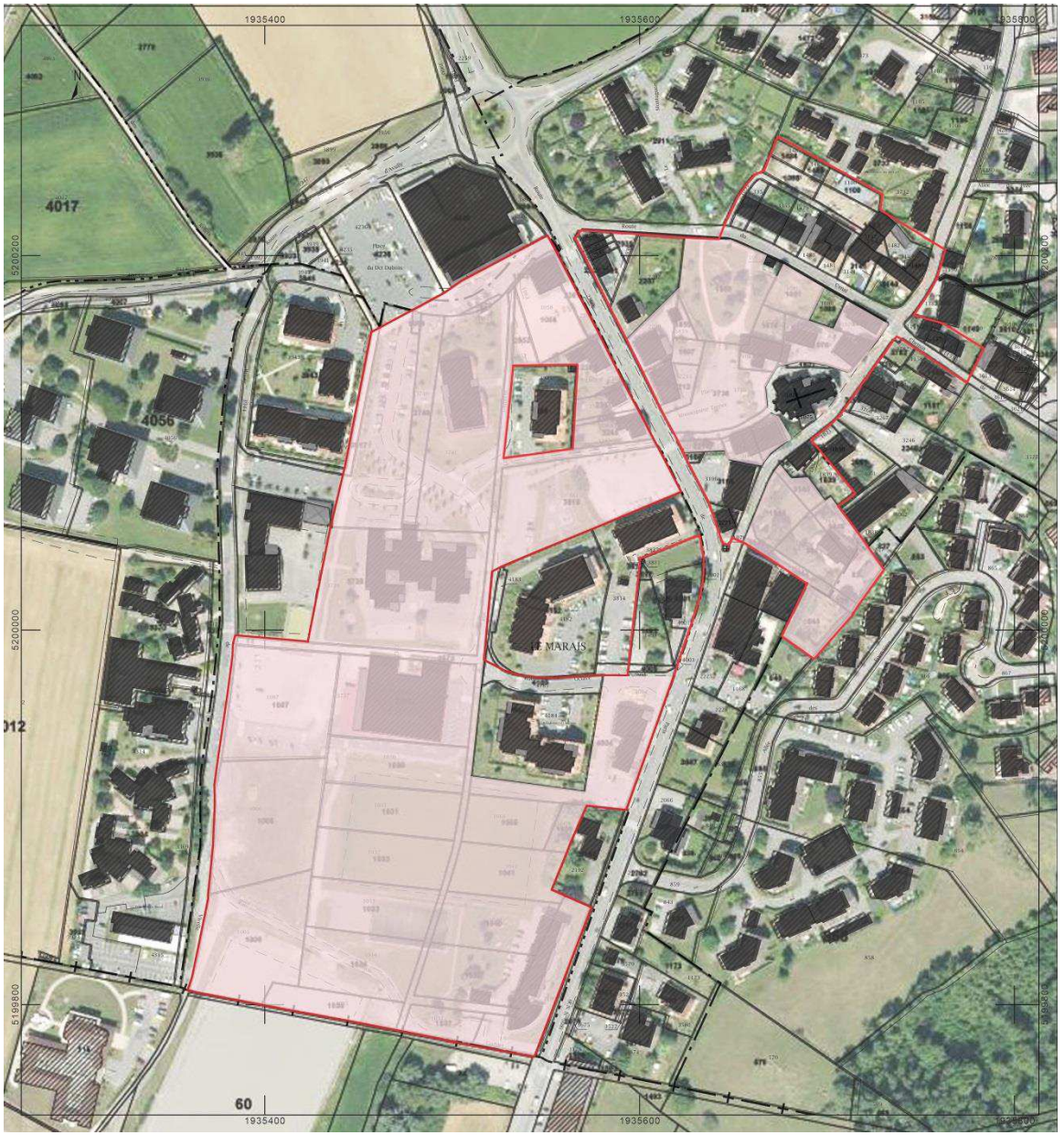
CALENDRIER PREVISIONNEL

- **Eté 2016 :** Mise en ligne du projet sur le site Internet de la commune et collecte des remarques

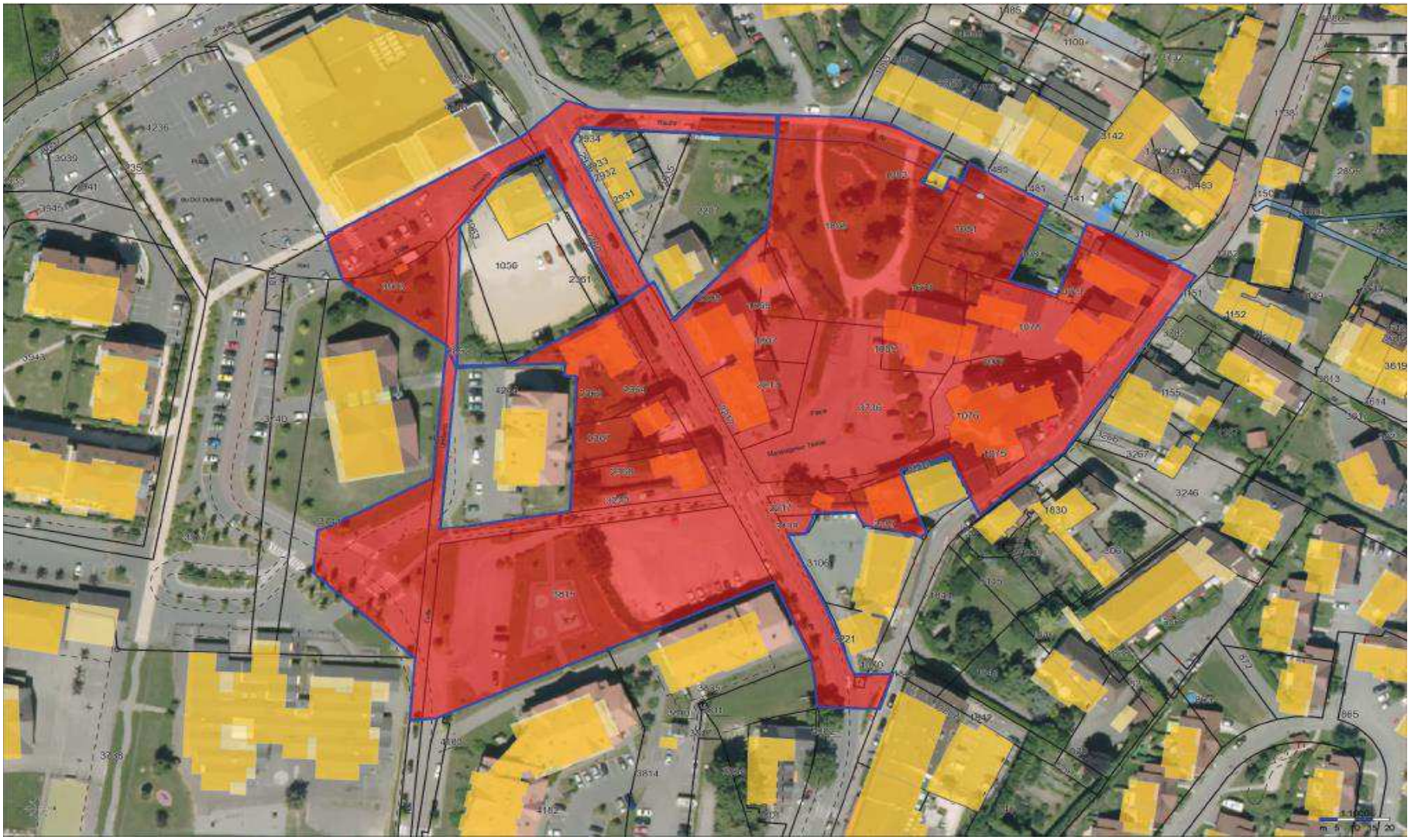
- **3ème trimestre 2016 :** Elaboration du cahier des charges

- **4ème trimestre :** Choix de l'aménageur promoteur

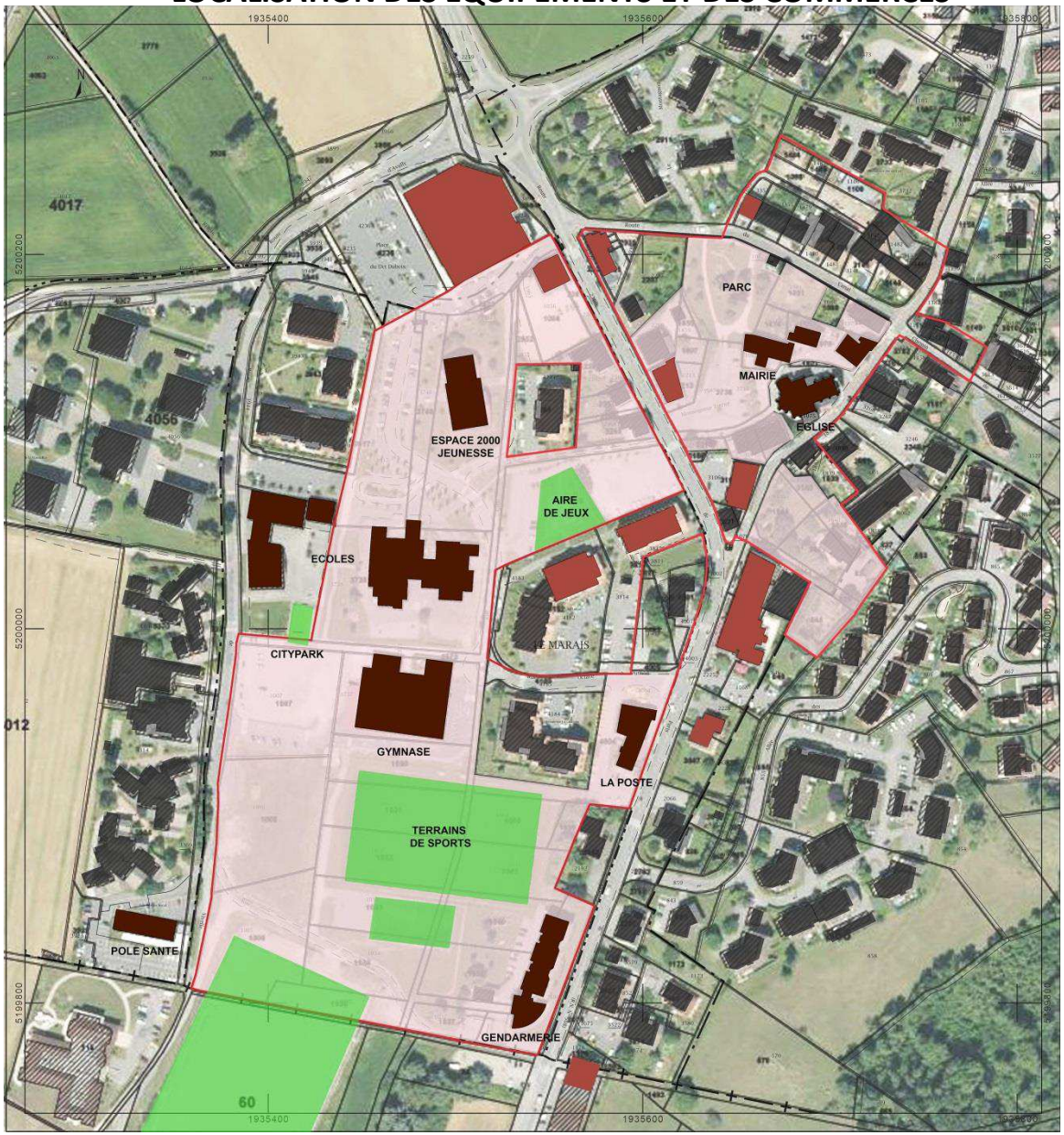
LE PERIMETRE DE REFLEXION ET FONCIER COMMUNAL



ACQUISITIONS FONCIERES COMMUNALES EN COURS



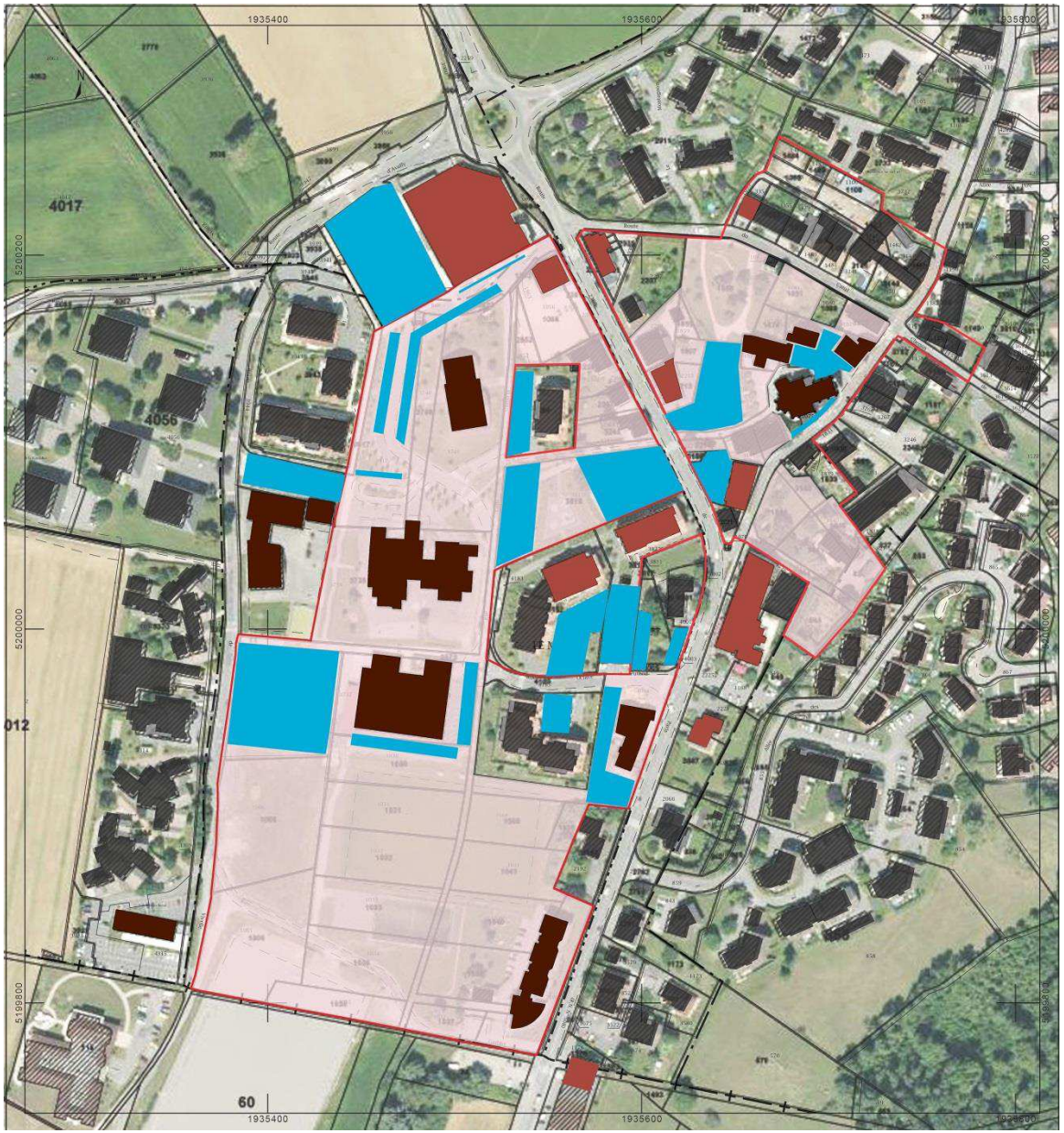
LOCALISATION DES EQUIPEMENTS ET DES COMMERCES



LIAISONS PIETONNES ET ESPACES PUBLICS



EMPRISES DE STATIONNEMENTS PRIVES ET PUBLICS



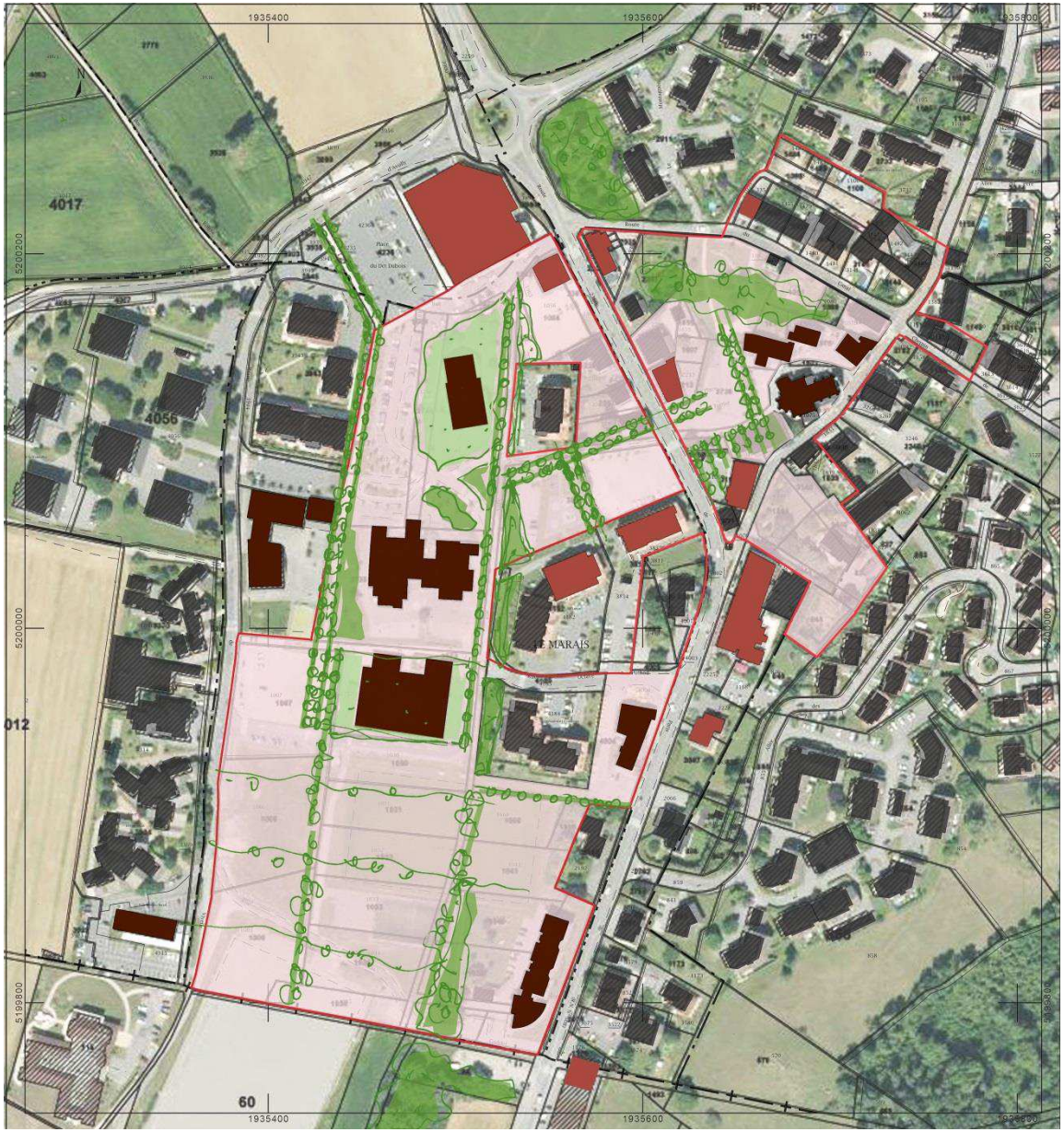
MUTATIONS - DEMOLITION



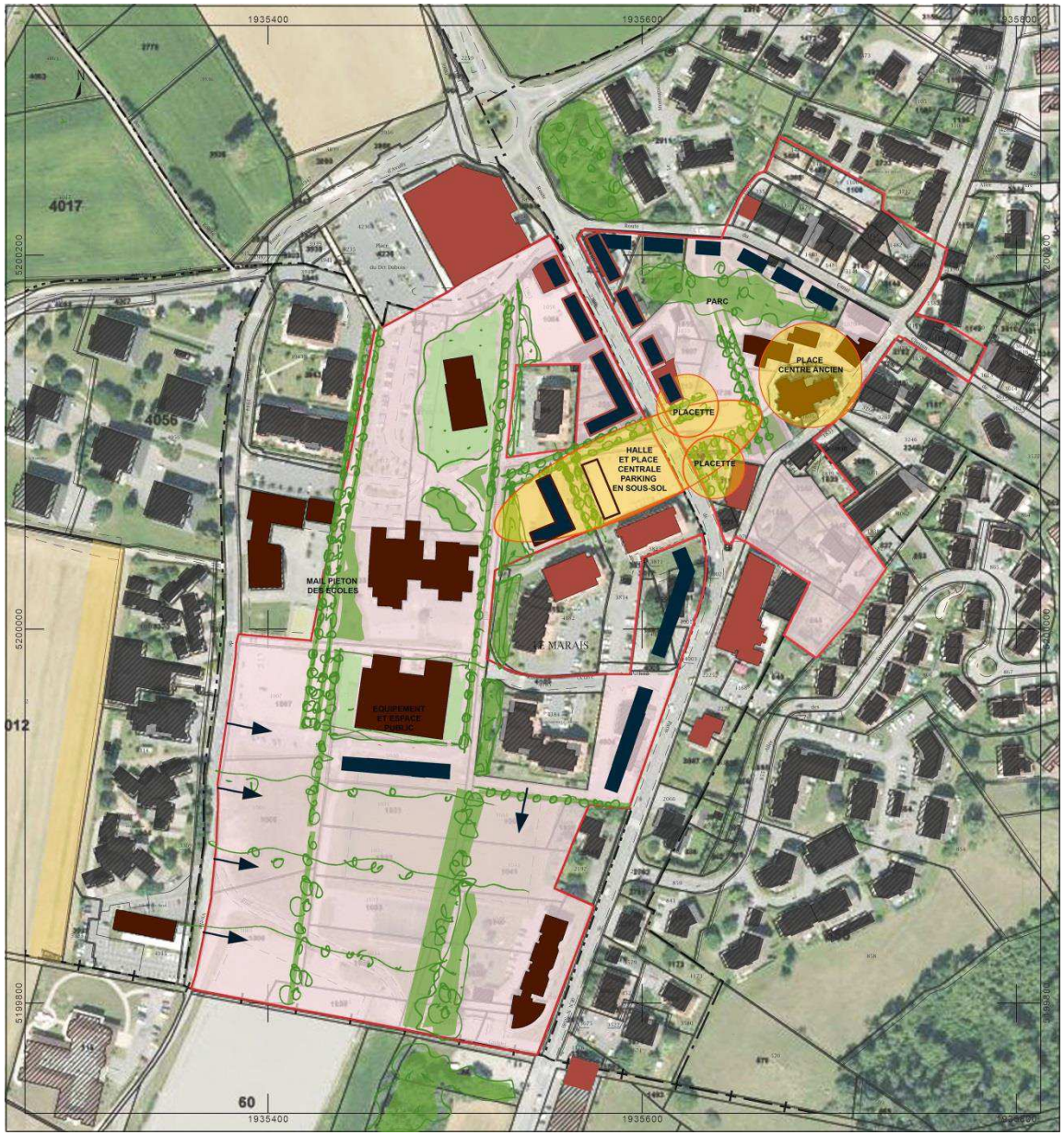
2 TEMPS D'URBANISATION



TRAME PAYSAGERE POSSIBLE A TERME



STRUCTURATION DU CENTRE



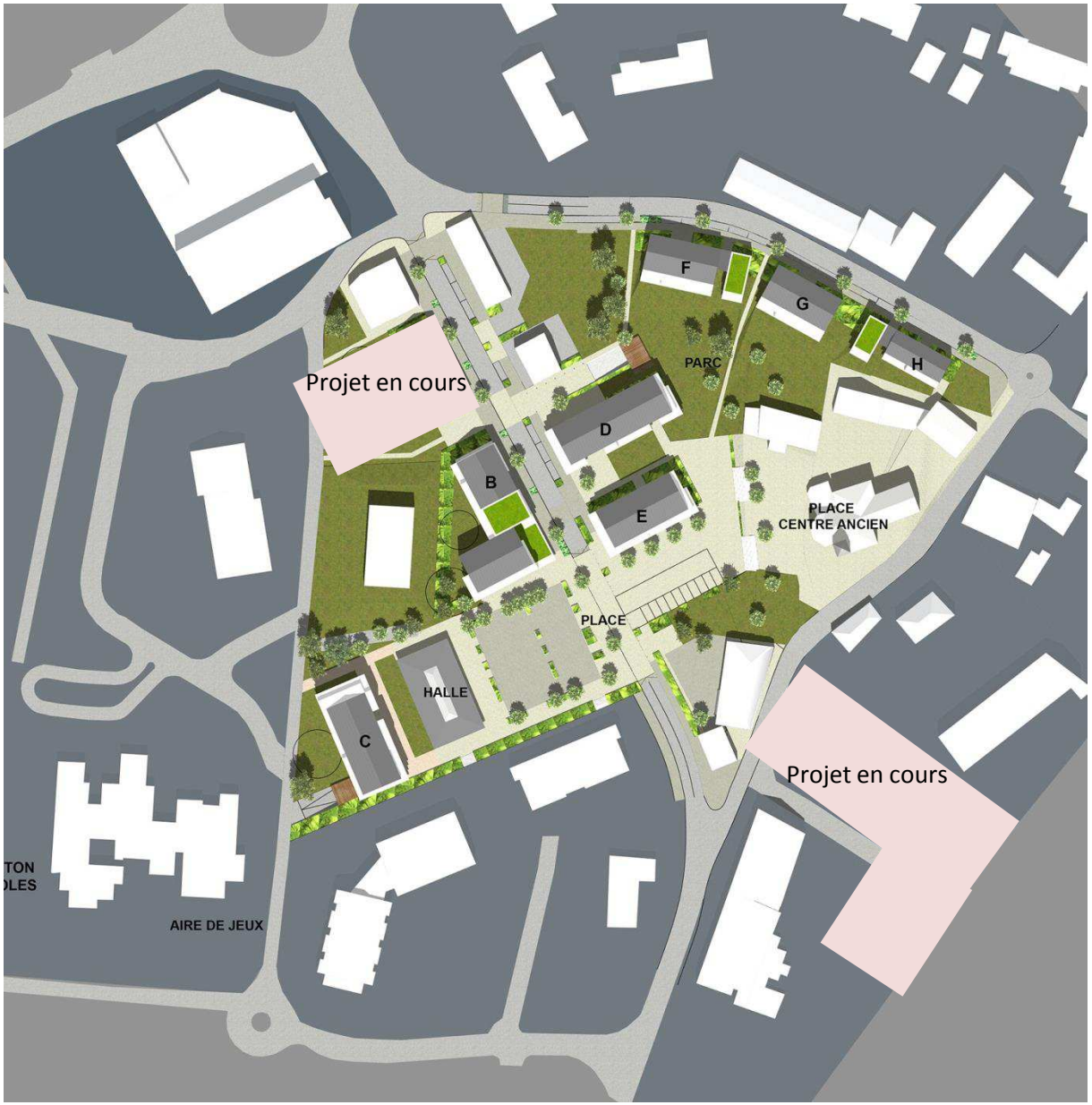
PLAN DE MASSE



PLAN DE MASSE



PLAN DE MASSE



PLAN DE SOUS-SOL

61 places publiques en surface
46 places publiques en sous-sol



VUES 3D



VUES 3D



VUE 3D



VUES 3D



VUES 3D



La Balme de Sillingy

Département de la Haute-Savoie

Plan Local d'Urbanisme

Révision allégée n°1

Le Pré Verney

Arrêtée par délibération du Conseil Municipal du 19 octobre 2015

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 22 janvier 2018

Atelier-2
architectes - urbanistes

SOMMAIRE

I - NOTE DE PRESENTATION ---- 4

1) OBJET DE LA REVISION ALLEGEE ---- 4
2) JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE ---- 4
3) OBJECTIFS ET PROJET ---- 6
4) CONTENU DE LA REVISION ALLEGEE ---- 9
5) IMPACTS DE LA REVISION ALLEGEE ---- 10

II - PIECES DU PLU MODIFIEES ---- 12

PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION ---- 12
PIECE 4.2 : ZONAGE ---- 14

III - ANNEXES ---- 17

I - NOTE DE PRESENTATION

1)Objet de la révision allégée

La Commune da Balme de Sillingy a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 20 janvier 2014.

Par une délibération de prescription prise en date du 20 juillet 2015, elle souhaite aujourd'hui engager une révision allégée de son PLU pour corriger son zonage pour prendre en compte un lotissement existant qui a été oublié lors de la révision générale du PLU.

Cette révision allégée porte sur le classement en Uc du lotissement du Pré Verney et de la construction mitoyenne existante.

2)Justification de la procédure

Les ajustements nécessaires conduisent à une modification de zonage.

La présente procédure répond aux conditions posées par l'article L123-13-2 du code de l'urbanisme car elle conduit à la réduction d'une zone agricole.

Article L123-13-2 du Code de l'Urbanisme

I. — Le plan local d'urbanisme fait l'objet d'une révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune envisage :

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 ;

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

II. — La révision est effectuée selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

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 durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.

III. — 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 du dernier alinéa du II du présent article, une ou plusieurs modifications ou mises en compatibilité de ce plan.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions effectuées en application du dernier alinéa du II du présent article peuvent être menées conjointement.

Conformément à l'article L123-13-2 du Code de l'Urbanisme et au vu de la faible importance des modifications effectuées, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision car il n'y a pas changement des Orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la révision allégée du PLU.

Sur le territoire communal ne comporte pas de site Natura 2000. Une demande au cas par cas a été soumise à la DREAL le 28 juillet 2015 afin de savoir si la procédure doit faire l'objet d'une évaluation environnementale. Par une réponse du 16 septembre 2015, la DREAL annonce que cette procédure ne sera pas soumise à évaluation environnementale.

Le projet de Révision allégée sera notifié aux personnes publiques suivantes :
- le Préfet de la Haute-Savoie,
- le Président du Conseil régional Rhône-Alpes,
- le Président du Conseil départemental de la Haute-Savoie,
- les représentants des chambres consulaires (Chambre des Métiers, Chambre d'Agriculture, Chambre du Commerce et de l'industrie),
- le Président du SCOT du Bassin Annecien,
- les Maires des communes limitrophes,
- les représentants des EPCI.

Le projet de Révision allégée fait ensuite l'objet d'une réunion d'examen conjoint, avant enquête publique et approbation finale par le Conseil Municipal.

3)Objectifs et projet

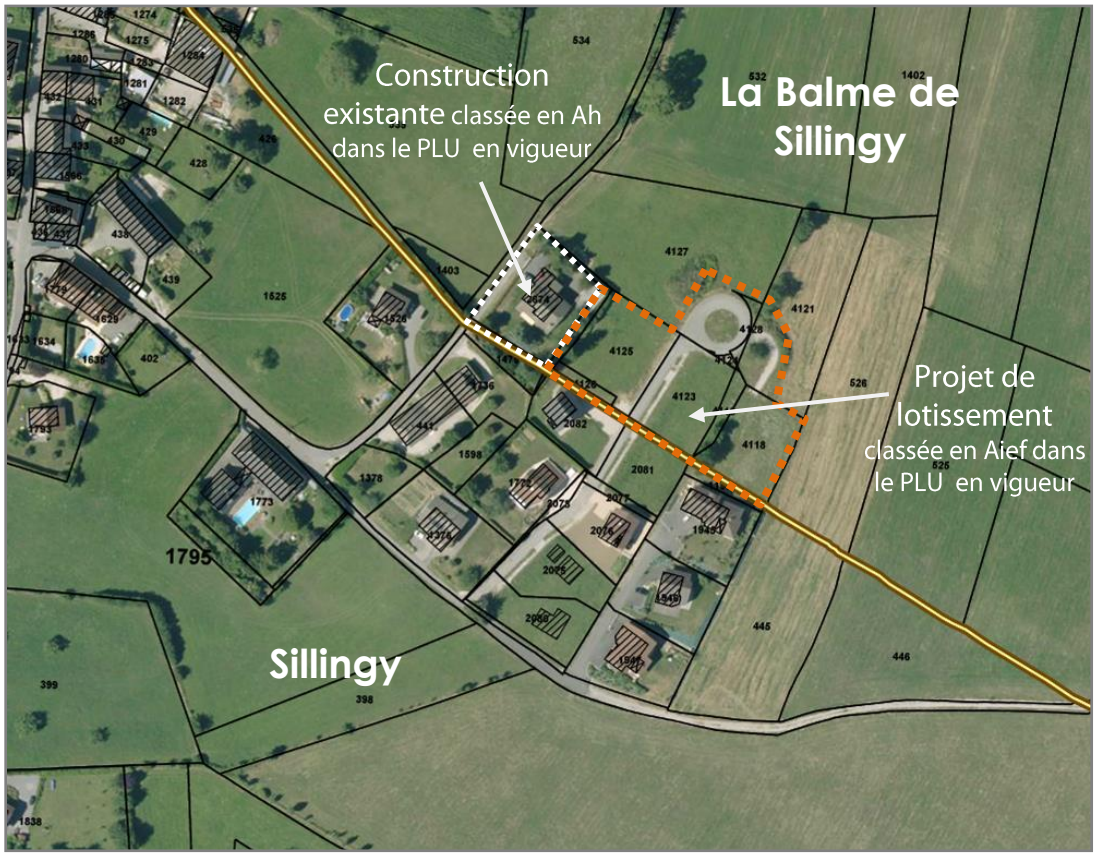
Le lotissement du Pré Verney a été délivré par le Mairie de la Balme de Sillingy le 25 septembre 2008 et le 21 octobre 2008. Les autorisations de lotir concernent :

> Un terrain de 2 322m² découpé en 2 lots. La surface de plancher autorisés sur lotissement par l'arrêté est de 464m² soit 232m² par lot.

> Un terrain de 1 093m².

Ces terrains étaient classés en NA dans le POS en vigueur au moment où ont été délivrées les autorisations d'urbanisme

Le PLU en vigueur, en cours d'élaboration à l'époque, a omis de prendre en compte ce lotissement qui est entouré de zones agricoles sur la commune de la Balme de Sillingy mais qui est situé en continuité de l'urbanisation et d'un lotissement déjà existant sur le territoire de la commune de Sillingy.



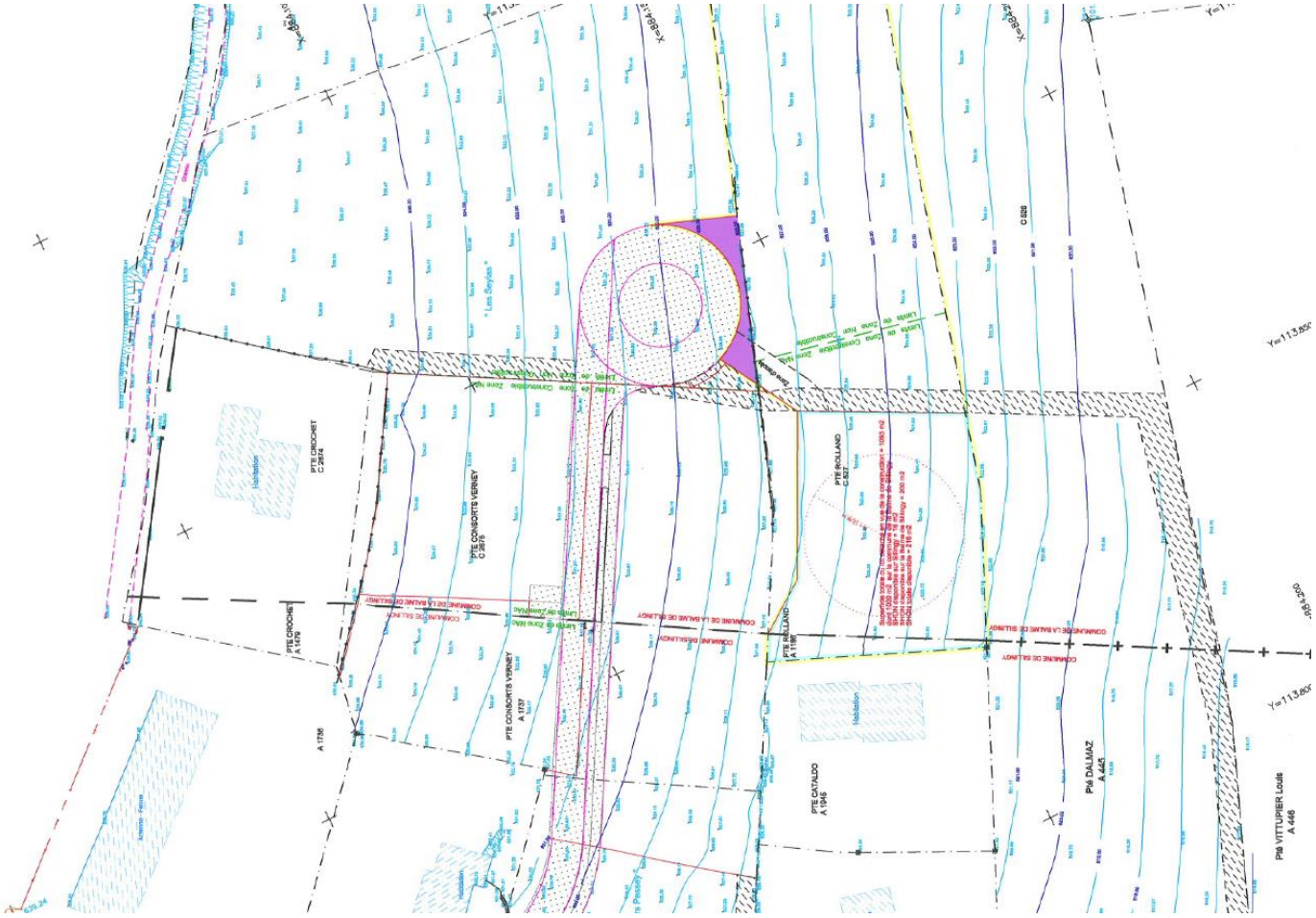
Orthophoto du secteur

La plate-forme de retournement du lotissement a été réalisée en 2013 et a fait l'objet d'un DAACT.

Extrait de la demande d'autorisation de lotir délivrée le 25 septembre 2008 :



Extrait de la demande déclaration préalable délivrée le 21 octobre 2008 :



Afin d'intégrer ce lotissement dans le PLU, les ajustements de zonage suivant sont effectués :
Les parcelles cadastrées section C numéro 4118, 4119,4120, 4122, 4123, 4124, 4125, 4126 sont reclassées de Aief en Uc. Les parcelles cadastrées section C numéro 4121 et 4127 sont partiellement reclassées en Uc.
La parcelle cadastrées section C numéro 2674 est reclassée de Ah en Uc.

4)Contenu de la révision allégée

1. Rapport de Présentation

Page 165 du Rapport de Présentation : modification du tableau des surfaces

	Surface ajoutée	Surface retirée
Aief		4 569 m²
Ah		1 314m²
Uc	4 569 m² 1314m²	

2. PADD

Sans objet.

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Sans objet.

4.1. Règlement

Sans objet.

4.2. Zonage

Classement de 4 495m² de zone Aief en zone Uc.
Classement de 1 340m² de zone Ah en zone Uc.

5. Annexes

Sans objet.

5)Impacts de la révision allégée

Le projet de modification ne menace pas l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

⇨ Environnement

Ces surfaces ne sont pas identifiées comme des boisements dans la Carte forestière (v2 : 2006-), réalisée par Institut national de l'information géographique et forestière et qui localise sur le territoire français les espaces forestiers selon 32 types de formations végétales.

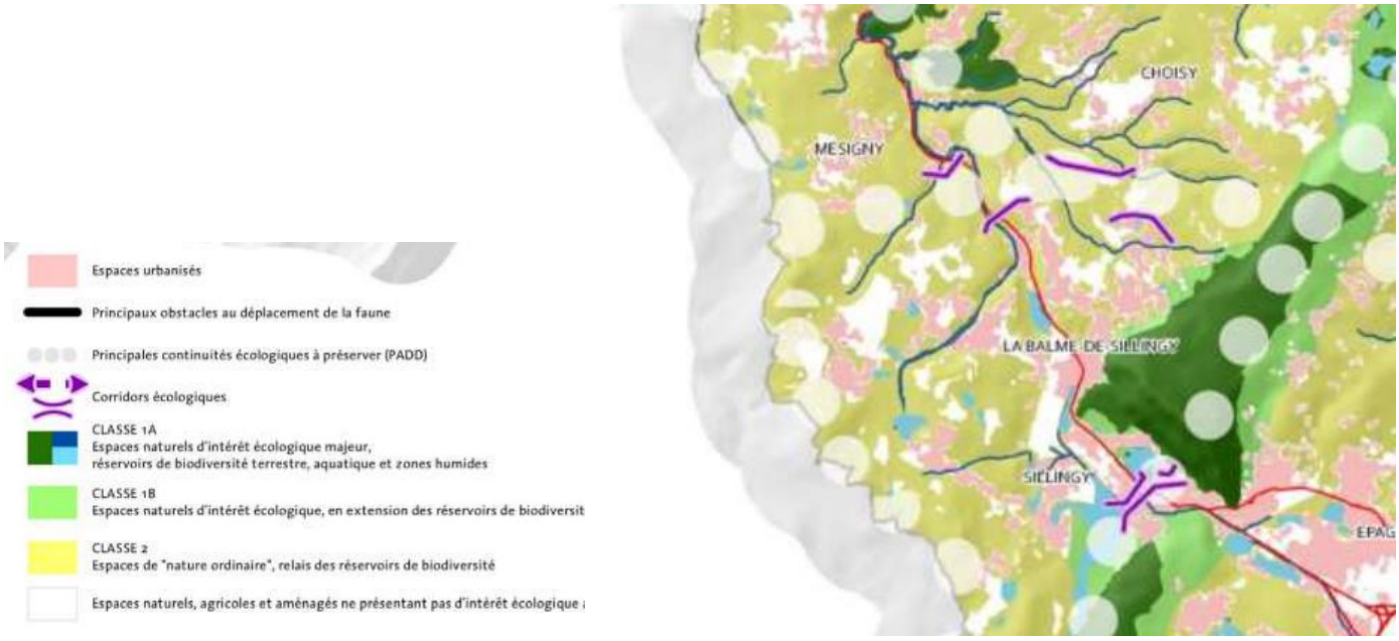
Le site ne fait pas partie et ne se situe pas à proximité immédiate de périmètres Natura 2000, ZNIEFF1, ZNIEFF2 ni de Réserve Naturelle. Il ne présente aucune sensibilité environnementale.

Continuités écologiques

Le SCoT du Bassin Annecien, approuvé le 26 février 2014, encadre la dynamique de développement urbain, en prenant en compte les enjeux de préservation, voire de restauration, des fonctionnalités d'un réseau hiérarchisé d'espaces naturels, la « trame écologique ».

La carte de la trame écologique fonctionnelle localise :
— Des espaces de classe 1A : espaces naturels d'intérêt écologique majeurs, réservoirs de biodiversité.
— Des corridors écologiques : zones naturelles ou artificielles de passages contraints pour des groupes d'espèces sauvages, entre des espaces naturels où les habitats leur sont favorables.
— Des espaces de classe 1B : espaces naturels d'intérêt écologique, en extension des réservoirs de biodiversité, qui assurent leur dynamique écologique, pour le déplacement de la faune.
— Des espaces de classe 2 : espaces de nature ordinaire, relais des réservoirs de biodiversité.
— Les principales continuités écologiques : symbolisées par un axe traversant un ensemble de milieux naturels contigus, qui forment une aire favorable aux déplacements de groupes d'espèces, entre les réservoirs de biodiversité.
— Les principaux obstacles aux déplacements de la faune : ces secteurs correspondent principalement à certaines sections du réseau autoroutier, situées dans des secteurs stratégiques où passent les «principales continuités écologiques».

Le périmètre prévu se situe à proximité d'un espace de classe 2 , l'extension de l'urbanisation est possible.



Extrait de la carte de la trame écologique du DOO du SCOT du Bassin Annecien

⇨ Agriculture

Les modifications de zonage n'entraînent aucune réduction de la surface agricole, aucune des surfaces concernées par les modifications de zonage n'est exploitée par l'agriculture selon le Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2012.
Bien que situé à proximité de grandes cultures et de primaires, aucun agriculteur n'exploite de surface sur le périmètre ciblé puisque le secteur, déjà occupé par la raquette de retournement est voué depuis 2009 à être artificialisé.
Les modifications de zonage n'ont aucun impact sur l'activité agricole.

⇨ Risques naturels

L'opération n'est pas concernée par des risques naturels.

II - PIECES DU PLU MODIFIEES

Pièce 1 : Rapport de Présentation

Tableau des surfaces du PLU en vigueur

A. Les surfaces totales des zones

	Surface de la zone dans le PLU		Surface de la zone dans le POS		Evolution POS/PLU
ZONES D'HABITAT	UA	19,6 ha	UA	15,8 ha	↗
	UAa	5,8 ha	UAa	10,1 ha	↘
	UB	8,9 ha	UB	9,3 ha	↘
	Uba	5,8 ha	Ub1	3,4 ha	↗
	UC	117,5 ha	UC	94,4 ha	↗
	1AU	8,0 ha	NAc	47,5 ha	↘
	1AUd	2,4 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	2AU	11,2 ha	NA	19,4 ha	↘
	N'existe plus dans PLU		NA1	6,1 ha	#
	Sous total	*179,2 ha*	*Sous total*	*206,0 ha*	↘
ZONES SPECIFIQUES	UE	17,5 ha	UE	2,5 ha	↗
	UF	0,4 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	UT	13,2 ha	UT	20,7 ha	↘
	Sous total	*31,1 ha*	*Sous total*	*23,2 ha*	↗
ZONES D'ACTIVITES	UX	23,8 ha	UX	21,5 ha	↗
	1AUX	3,3 ha	NAy1	9,3 ha	↘
	2AUX	8,2 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Sous total	*35,3 ha*	*Sous total*	*30,8 ha*	↗
ZONES AGRICOLES	A	74,2 ha	NC	638,6 ha	↘
	Aef	273,3 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Aa	49,5 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Aaef	158,0 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Ah	6,4 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Ai	50,4 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Aief	4,3 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Ax	2,0 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Azh	5,4 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Sous total	*623,5 ha*	*Sous total*	*638,6 ha*	↘
ZONES NATURELLES	N	747,6 ha	ND	743,3 ha	↗
	Nf	1,5 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Nh	4,3 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Ns	1,0 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Nt	13,9 ha	NDt	3,6 ha	↗
	Nzh	6,9 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Nrzh	1,1 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Sous total	*776,3 ha*	*Sous total*	*746,9 ha*	↗
TOTAL		1645 ha	TOTAL	1646 ha	

Tableau des surfaces du PLU modifié

	Surface de la zone dans le PLU		Surface de la zone dans le POS		Evolution POS/PLU
ZONES D'HABITAT	UA	19,6 ha	UA	15,8 ha	↗
	UAa	5,8 ha	UAa	10,1 ha	↘
	UB	8,9 ha	UB	9,3 ha	↘
	Uba	5,8 ha	Ub1	3,4 ha	↗
	UC	118,1 ha	UC	94,4 ha	↗
	1AU	8,0 ha	NAc	47,5 ha	↘
	1AUd	2,4 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	2AU	11,2 ha	NA	19,4 ha	↘
	N'existe plus dans PLU		NA1	6,1 ha	#
	Sous total	*179,2 ha*	*Sous total*	*206,0 ha*	↘
ZONES SPECIFIQUES	UE	17,5 ha	UE	2,5 ha	↗
	UF	0,4 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	UT	13,2 ha	UT	20,7 ha	↘
	Sous total	*31,1 ha*	*Sous total*	*23,2 ha*	↗
ZONES D'ACTIVITES	UX	23,8 ha	UX	21,5 ha	↗
	1AUX	3,3 ha	NAy1	9,3 ha	↘
	2AUX	8,2 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Sous total	*35,3 ha*	*Sous total*	*30,8 ha*	↗
ZONES AGRICOLES	A	73,8 ha	NC	638,6 ha	↘
	Aef	273,3 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Aa	49,5 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Aaef	158,0 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Ah	6,3 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Ai	50,4 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Aief	4,3 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Ax	2,0 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Azh	5,4 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Sous total	*623,5 ha*	*Sous total*	*638,6 ha*	↘
ZONES NATURELLES	N	747,6 ha	ND	743,3 ha	↗
	Nf	1,5 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Nh	4,3 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Ns	1,0 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Nt	13,9 ha	NDt	3,6 ha	↗
	Nzh	6,9 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Nrzh	1,1 ha	*N'existait pas dans POS*		#
	Sous total	*776,3 ha*	*Sous total*	*746,9 ha*	↗
	TOTAL	1645 ha	TOTAL	1646 ha	

Pièce 4.2 : Zonage

Les modifications de zonage sont décrites dans les pages suivantes

PLU en vigueur

Le Pré Verney

1/1500e **N**



PLU modifié

Le Pré Verney

1/1500e **N**



III - ANNEXES

⇨ ***Courrier de réponse de la DREAL à la demande d'examen au cas par cas.***

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE HAUTE-SAVOIE

Autorité environnementale
Préfet de Haute-Savoie

Décision de l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas, sur la révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de La Balme de Sillingy (74)

Décision n° 08214U0249

n°_1110

DREAL RHONE-ALPES / Service CAEDD
5, Place Jules Ferry
69453 Lyon cedex 06

http://www.rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr

Décision du 16/09/15

après examen au cas par cas

en application de l'article R. 121-14-1 du code de l'urbanisme

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 121-10 à L.121-15 et R. 121-14 à R. 121-18 ;

Vu l'arrêté n°2014203-0007 du préfet de la Haute-Savoie, du 22 juillet 2014, portant délégation de signature à Madame Françoise Noars, directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Rhône-Alpes ;

Vu l'arrêté de la directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Rhône-Alpes, du 13 février 2015, portant subdélégation de signature aux agents de la DREAL pour les compétences générales et techniques pour le département de Haute-Savoie ;

Vu la demande d'examen au cas par cas déposée par la commune de La Balme de Sillingy (Haute-Savoie), reçue le 28 juillet 2015, et enregistrée sous le numéro F08215U0249, relative à la révision allégée du plan local d'urbanisme (PLU) de La Balme de Sillingy ;

Vu la contribution de la délégation territoriale de l'Agence Régionale de la santé du 4 août 2015 ;

Vu la contribution de la direction départementale des territoires de la Haute-Savoie du 26 août 2015 ;

Considérant que la présente procédure a pour objets de classer en zone urbaine (Uc) un lotissement autorisé, sis au Pré Verney et zoné par erreur en zone agricole (Aief), et d'inclure dans cette nouvelle zone Uc une construction existante et mitoyenne, classée en zone agricole (Ah) au PLU en vigueur ;

Considérant qu'en matière de consommation d'espace, ce classement en zone urbaine de 5 883 m^2 de terrains aujourd'hui zonés en agricole (A) vise à prendre en compte des espaces qui sont soit déjà construits (cas du bâti en zone Ah), soit déjà autorisés à la construction et aménagés à cet effet (cas du lotissement du Pré Verney, avec autorisations de lotir délivrées et voiries et raquette de retournement déjà réalisées) ; que ces terrains n'ont plus à ce jour d'usage agricole ;

Considérant que le site visé par la présente révision allégée n'est pas concerné par les zonages réglementaires et d'inventaires traduisant un enjeu majeur en termes de biodiversité (en dehors de la zone de biotope protégée par arrêté, des ZNIEFF, des zones humides repérées à l'inventaire départemental...) ;

Considérant que ce site n'est pas concerné par des périmètres réglementaires traduisant un enjeu majeur en termes de patrimoine bâti et de paysage (ni site classé, ni site inscrit, ni zone de présomption de prescription archéologique, ni périmètre de protection des monuments historiques...) ;

Considérant que ce site n'est pas concerné par un plan de prévention des risques naturels ;

Considérant, au regard des éléments fournis par la commune, des éléments qui précèdent, des dispositions réglementaires s'imposant à cette procédure et des connaissances disponibles à ce stade, que la révision allégée du PLU de La Balme de Sillingy n'est pas de nature à justifier la production d'une évaluation environnementale,

Décide :

Article 1

En application de la section deuxième du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'urbanisme, et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, **la révision allégée du PLU de La Balme de Sillingy**, objet de la demande F08215U0249, **n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 121-14-1 (IV) du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations, procédures ou avis auxquels le projet de document d'urbanisme peut être soumis par ailleurs.

Article 3

En application de l'article R. 121-14-1 (V) du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou autre procédure de consultation du public.

Elle sera publiée sur le site Internet de la préfecture.

Pour le préfet, par délégation
la directrice régionale

Pour la directrice de la DREAL
et par delegation
La cheffe adjointe du service CAEDD
Nicole CARRIÉ

Voies et délais de recours

Les recours gracieux ou contentieux sont formés dans les conditions du droit commun.

Sous peine d'irrecevabilité du recours contentieux, un recours administratif préalable est obligatoire en cas de décision imposant la réalisation d'une évaluation environnementale. Le recours administratif gracieux doit être formé dans un délai de deux mois suivant la mise en ligne de la présente décision. Un tel recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux doit être adressé à :
Monsieur le préfet de Haute-Savoie, à l'adresse postale suivante :
DREAL Rhône-Alpes, CEPE / Unité EE
69 453 Lyon cedex 06

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours gracieux et être adressé au

Tribunal administratif de Grenoble
2 place de Verdun
BP 1135
38 022 Grenoble cedex
(Formé dans un délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision ou, en cas de recours gracieux ou hiérarchique, dans un délai de deux mois à compter du rejet de ce recours).

Le recours hiérarchique doit être formé dans le délai de deux mois. Il a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux
Monsieur le ministre de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
92055 Paris-La-Défense cedex

3/3

Commune de LA BALME DE SILLINGY

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



1. Rapport de présentation

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

Atelier du triangle

mosaïque environnement
Bureau d'études & conseils

P. GAUDIN *Paysagiste d.p.l.g.* · **R. BENOIT** *Architecte d.p.l.g.* · **D. GOUIN** *Architecte d'intérieur*
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**
Espace Entreprises Mâcon-Loché · 128 rue Pouilly Vinzelles · 71000 MACON · Tél : 03 85 38 46 46 · Fax 03 85 38 78 20 · Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

SOMMAIRE

PRESENTATION DE LA COMMUNE 1

PARTIE 1 3

LES CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE 3

1. POPULATION ET LOGEMENTS 4
2. LA STRUCTURE URBAINE 16
3. LA CONSOMMATION FONCIERE ET LA DENSITE 21
3. LES ACTIVITES ET LES EQUIPEMENTS 28

PARTIE 2 58

ETAT INITIAL 58

1. L'ENVIRONNEMENT 59
2. PAYSAGE ET PATRIMOINE 107

PARTIE 3 : DIAGNOSTIC / ENJEUX 122

1. DEVELOPPEMENT URBAIN ET ORGANISATION DE L'URBANISATION 123
2. HABITAT 123
3. DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES 124
4. LES EQUIPEMENTS 125
5. ENJEUX DE DEPLACEMENTS 125
6. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT 126

PARTIE 4 127

JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U. 127

1. DISPOSITIONS GENERALES 128
2. LES CHOIX DU PADD ET LEURS TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES 135
3. LES SURFACES DES ZONES 165
4. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS 169
5. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 180

PARTIE 5 183

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DU PADD ET DU PROJET DE PLU 183

1. PREAMBULE 184
2. EVALUATION DU PADD 184
3. EVALUATION DES ELEMENTS REGLEMENTAIRES DU PLU 188

ANNEXE 1 194

CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET INSTITUTIONNELLES 194

1. LES DISPOSITIONS SUPRACOMMUNALES 195
2. LES SERVITUDES REGLEMENTAIRES EXISTANTES 207
3. AUTRES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE 208

Situation

La commune de La Balme de Sillingy, dans le département de la Haute-Savoie, est située à 15 min d'Annecy par la route (RD 1508). Située à proximité l'autoroute A41, des gares TER et TGV d'Annecy, de l'aéroport international de Genève et l'aéroport régional d'Annecy, La Balme de Sillingy bénéficie d'une bonne accessibilité.



Contexte administratif et législatif

La commune de La Balme de Sillingy appartient à la Communauté de Communes Fier et Usses. Cette intercommunalité a été créée en 1992. Elle compte 7 communes pour 10507 habitants. La population de La Balme de Sillingy représente environ 51 % de l'ensemble de la population de la Communauté de Communes.

La commune est située dans les périmètres suivants :

- la DTA des Alpes du Nord,
- le SCoT du bassin annecien, en cours d'élaboration
- le PLH de la CCFU, approuvé en 2012

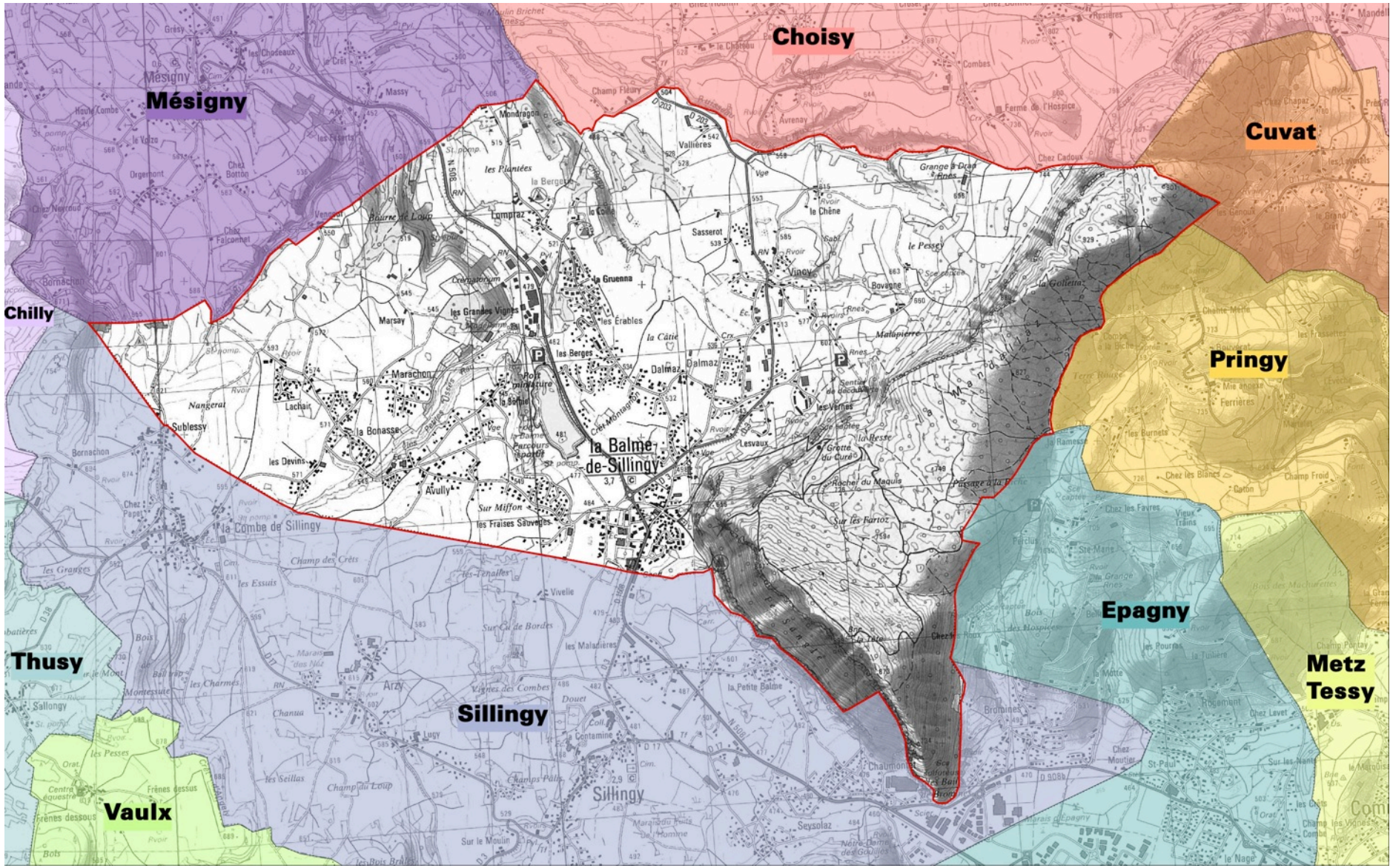
La commune est concernée par l'application de l'article L122-2 du code de l'urbanisme.

En application de la Loi de Modernisation Agricole du 27 juillet 2010, le présent PLU doit être soumis pour avis à la CDCEA (Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles).

La présent PLU intègre les nouvelles exigences des lois Grenelles 1 et 2 ; en particulier :

- le rapport de présentation expose une analyse de la consommation des espaces agricole, naturels et forestier et justifie les objectifs de limitation de la consommation d'espaces
- le PADD fixe des objectifs de limitation de la consommation d'espaces
- le PLU contient des orientations d'aménagement et de programmation

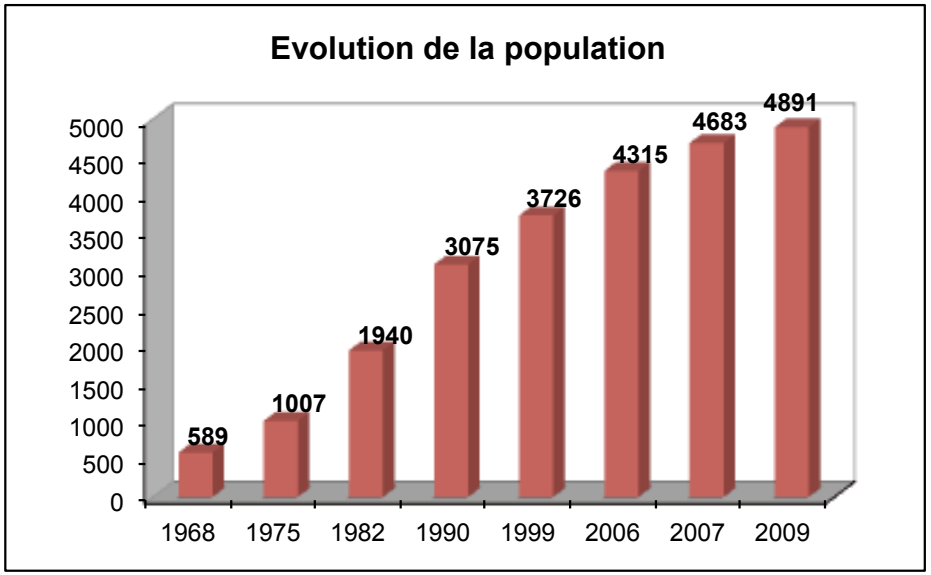
PRESENTATION DE LA COMMUNE



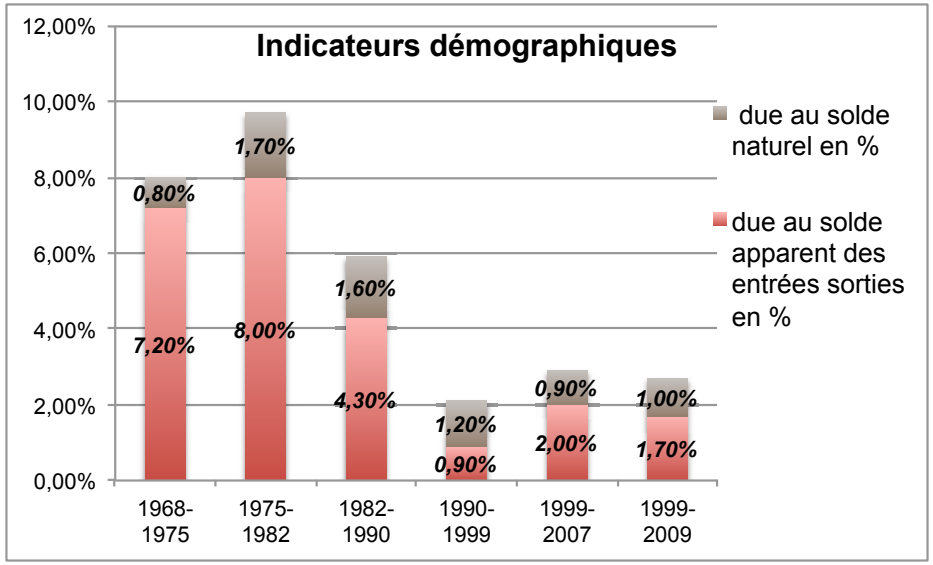
PARTIE 1
LES CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

1.1 La population

a. Une croissance démographique continue depuis 1968



Source : INSEE, RGP 2007 et 1999



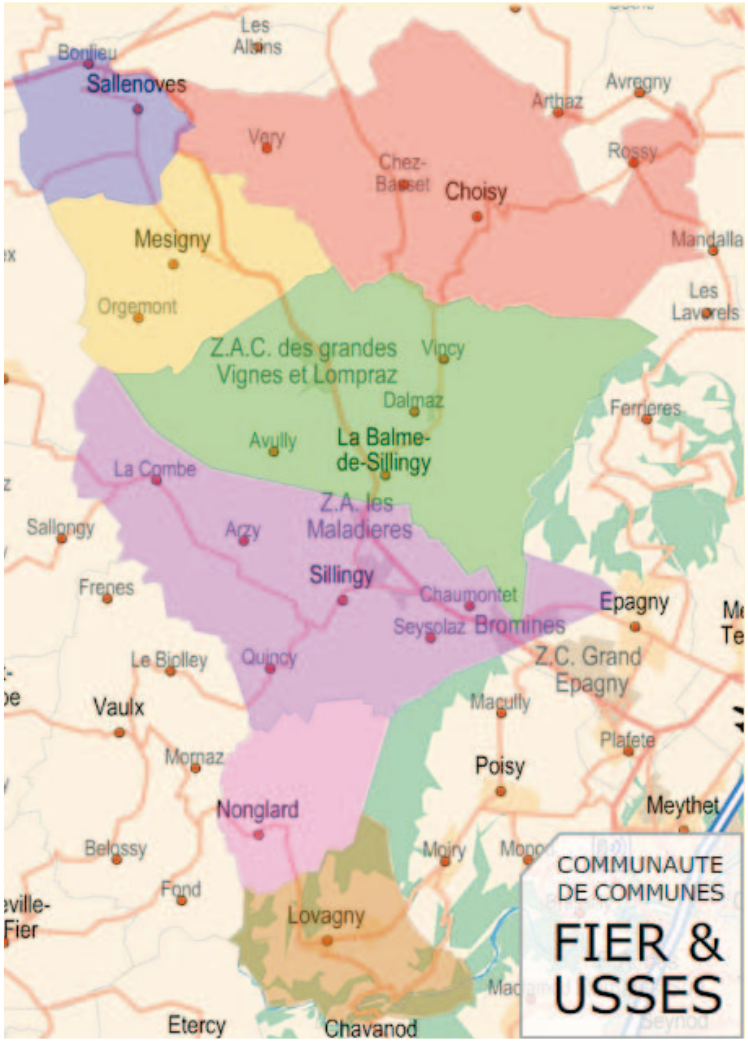
Source : INSEE, RGP2007 et 1999

Depuis 1968, la population n'a eu de cesse d'augmenter avec toutefois des périodes de plus ou moins forte croissance.
En 40 ans, la population a été multipliée par plus de 9. Ainsi La Balme de Sillingy est passée de 589 habitants à 4891 habitants entre 1968 et 2008. A noter qu'entre 2006 et 2008, elle a gagnée 500 habitants supplémentaires.

Entre 1968 et 1990, on observe de très forte croissance (entre 5,9 et 9,8%par an). La croissance de la population a été la plus importante entre 1975 et 1982 : +9,8 %/an ; période où la croissance est principalement liée à un solde migratoire positif (variation entre 8% et 4,3%). Entre 1990-1999, la croissance est essentiellement liée à un solde naturel positif (+1,2%). Sur la dernière période, le solde migratoire est de nouveau le moteur essentiel de la croissance démographique.

b. Un contexte de croissance à l'échelle de la communauté de communes

La commune de La Balme de Sillingy appartient à la Communauté de Communes Fier et Usses. Cette intercommunalité a été créée en 1992. Elle compte 7 communes pour 8536 habitants. Le territoire de la communauté de communes représente une superficie de 6796 ha.



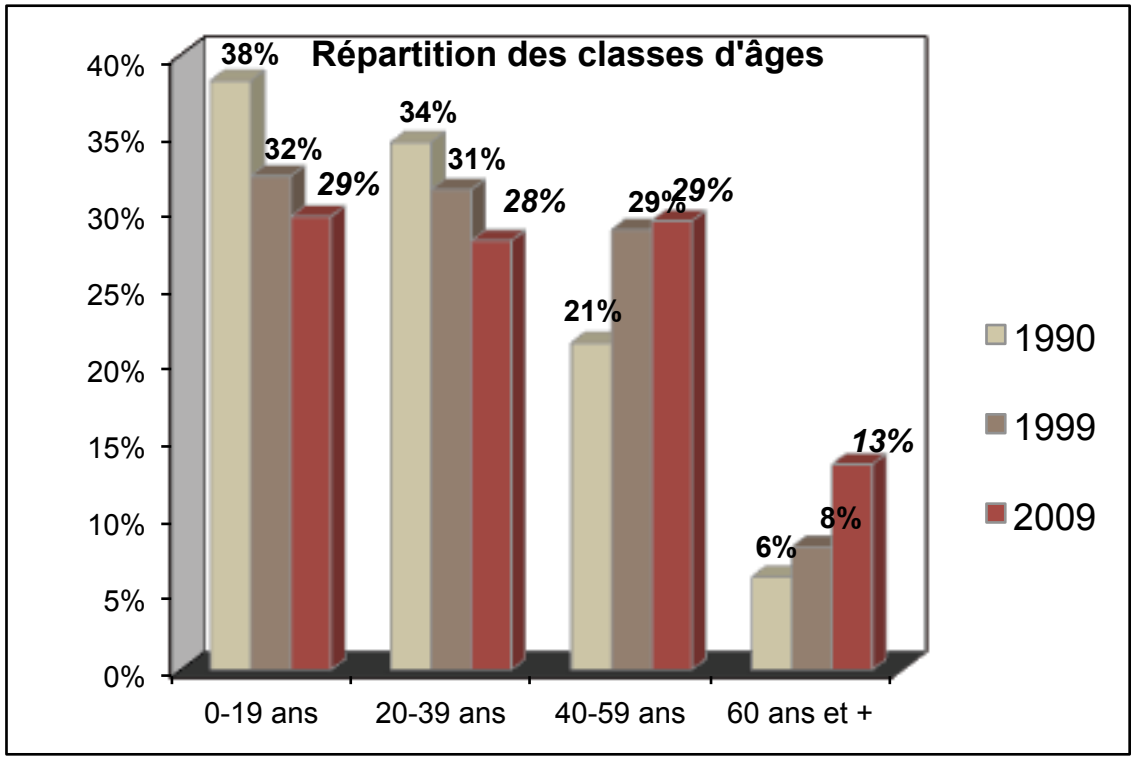
Variation de population des communes appartenant à la Communauté de Communes Fier et Usses :

	2007	Taux annuel depuis 1999 en %	*dont variation due au solde naturel*	*dont variation due au solde apparent des entrées sorties :*
Choisy	1562	1,7%	*0,60%*	*1,10%*
La Balme de Sillingy	***4683***	***2,9%***	*0,90%*	*2,00%*
Lovagny	1074	5,1%	*0,80%*	*4,30%*
Mesigny	685	1,1%	*0,50%*	*0,60%*
Nonglard	481	0,2%	*0,60%*	*-0,30%*
Sallenoves	560	2,1%	*0,70%*	*1,40%*
Sillingy	3511	2,5%	*0,80%*	*1,80%*
Ensemble*	**12556**	**2,6%**	*0,80%*	*1,80%*

Source : INSEE, RGP 1999 et recensements complémentaires

Avec la hausse de sa population, La Balme de Sillingy fait partie du contexte de croissance existant sur l'ensemble de la communauté de communes entre Fier et Usses. On note en effet sur l'ensemble des communes recensées après 1999, une croissance moyenne de 2 %. La Balme de Sillingy se situe dans la moyenne.

b. Une population jeune mais vieillissante



Source : INSEE, RGP 1999

Entre 1990 et 1999, les classes d'âge les plus jeunes (0-19 ans et 20-39 ans) diminuent alors que les 40 ans et plus augmentent de manière significatives (respectivement +63% et +60%). Néanmoins, la part des jeunes de moins de 39 ans est plus forte que la part des personnes âgées de 60 ans et plus, parts qui sont respectivement de 32%, 31% et 8% en 1999.
Selon le dernier recensement, le contexte de vieillissement de la population se poursuit en 2009, avec une part de plus en plus importante des classes d'âges les plus âgées et une diminution progressive des tranches d'âges les plus jeunes. .

Indice de jeunesse

	1990	1999	2009
- de 20 ans	1178	1197	1442
+ 60 ans	186	298	654
Indice de jeunesse	633,3%	401,7%	220,5%

Source : INSEE, RGP 1999 ET insee 2009

Pour « évaluer » la jeunesse d'une population, on calcule l'indice de jeunesse : **(moins de 20 ans / plus de 60 ans) * 100.**
On obtient en 1990 pour la commune de La Balme de Sillingy 630 jeunes de moins de 20 ans pour 100 personnes âgées de plus de 60 ans. Le rapport entre les deux classes d'âge est encore important en 1999 : 400 jeunes pour 100 personnes de plus de 60 ans ; la commune reste jeune en 2009 avec un indice de jeunesse de près de 220 % mais on note clairement un vieillissement de la population.

Comparaison de l'indice de jeunesse dans la Haute-Savoie et en France (*Source : INSEE, RGP 1999)* :

	Haute-Savoie			France		
	1990	1999	2009	1990	1999	2007
Moins de 20 ans	156 792	164 831	186 160	14 986 695	14 381 440	15 940 091
60 ans ou plus	91 123	111 315	141 827	11 299 373	12 478 127	14 349 567
Indice de jeunesse	172 %	148 %	131 %	132 %	115 %	111 %

Finalement la commune de La Balme de Sillingy connaît le même contexte de vieillissement de population que l'ensemble du département de la Haute-Savoie, avec toutefois des écarts plus importants entre les classes les plus jeunes et les classes les plus âgées. Néanmoins, la commune reste jeune.
Sur l'ensemble de la France, il existe également un vieillissement de population, mais on conserve en 1999 une part plus importante de personnes de moins de 20 ans que de personnes âgées de plus de 60 ans.

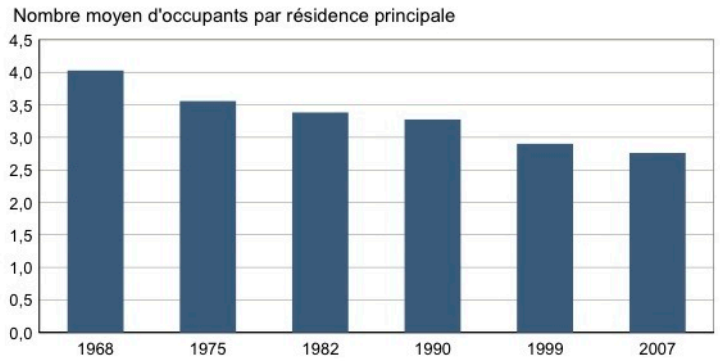
c. Conclusion

La commune de La Balme de Sillingy se trouve dans un contexte de croissance démographique depuis 1968, en 2009 on compte 4891 habitants. La hausse du solde migratoire est la principale cause de cette croissance, malgré un fléchissement du solde entre 1990 et 1999. Par ailleurs, forte d'une population majoritairement jeune, La Balme de Sillingy connaît toutefois un vieillissement de sa population.

1.2 Le logement

a. La taille et la composition des ménages

FAM G1M - Évolution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2007 exploitations principales.

Suivant la tendance nationale, la taille des ménages à la Balme de Sillingy diminue également.
Elle est passée de 4 personnes par ménage en 1968 à **2,8 personnes par ménage en 2007**.
En 2009, il y 1873 ménages pour 4891 habitants soit 2,6 personnes par ménage.
Cette réduction de la taille des ménages est liée à l'allongement de l'espérance de vie de la population mais aussi à d'autres facteurs comme les séparations ou la mise en couple plus tardive et à la diminution du nombre d'enfants par foyer.

Cette taille des ménages reste élevée au regard de la moyenne du SCoT qui est à 2,36 pers/ménage ; néanmoins l'ensemble des communes de niveau 3 (La Balme, Sillingy, Cruseilles et Groisy) présente 2,88 pers/ménage.
Cette taille des ménages élevée est liée à la présence forte des familles avec enfants sur le territoire communal.

	Nombre de ménages en…		Pourcentage	
	2009	1999	2009	1999
Ensemble	**1900**	**1368**	100%	100%
Ménages d'une personne	427	232	22%	17%
Autres ménages sans famille	51	12	3%	1%
Ménages avec famille(s) dont la famill	1282	1032	67%	75%
un couple sans enfant	532	276	28%	20%
un couple avec enfant(s)	750	664	**39%**	**49%**
Ménages avec famille monoparentale	140	92	7%	7%

	1 999		2 009	
	nb	%	nb	%
Aucun enfant	304	***29%***	591	***42%***
1 enfant	288	*28%*	350	*25%*
2 enfants	300	***29%***	385	*27%*
3 enfants	116	*11%*	85	*6%*
4 enfants ou plus	24	*2%*	12	*1%*
Ensemble	1 032	*100%*	1 423	*100%*

Le tableau ci-contre montre qu'en 1999 les familles sans enfants, avec 1 enfants et avec 2 enfants étaient représentées avec un poids relativement égal dans la population.
Cette répartition a évolué depuis 1999 puisque en 2009 les couples sans enfants sont nettement pré-dominants : 42 % des ménages.

Le nombre de familles de 3 et 4 enfants diminue significativement.

b. La structure du parc de logements

Un parc fortement occupé

	Nombre 1999	%	Nombre 2009	%	Evolution 99-07 en %
Résidences principales	1274	95%	**1871**	95,7%	46,9%
Résidences secondaires	31	2%	**16**	0,8%	-48,4%
Logements vacants	35	3%	**68**	3,5%	94,3%
Ensemble	1340	100%	**1955**	100%	46%
Nbre de pers/menage	***2,9***		***2,6***		**#**

Source : INSEE RGP 1999 et recensement complémentaire

En 2009, le parc de logements comptait 1955 logements, dont 1871 résidences principales soit 96% de l'ensemble du parc. La part des résidences principales a augmenté de 46,9% entre 1999 et 2009. Cette augmentation est le facteur de la croissance de l'ensemble du parc sur la commune.
À l'inverse, la part des résidences secondaires a fortement diminué de -48,4% sur cette même période. On peut supposer qu'une partie de la croissance du parc de résidences principales s'effectue par transformation des résidences secondaires.
La Balme de Sillingy compte très peu de logements vacants (3,5% en 2009. Ce taux était de 2 % en 2007) dont la part a légèrement augmenté depuis 1999. Cette faible part est liée d'une part à la réalisation d'une OPAH, il y a environ 8 ans et d'autre part à la forte pression foncière que connaît la Balme de Sillingy.

Notons que le nombre de résidences principales augmente plus vite que la population. Ainsi, de 1999 à 2009, le parc de logements a augmenté de 46,9%, alors que la population augmentait de 31,3%. Cette observation confirme la diminution des effectifs par logements, imputable au phénomène de décohabitation.

Plus de 31 % de logements construits entre 1981 et 1989

Données 1999	
Avant 1949	137
De 1949 à 1974	231
De 1975 à 1981	288
De 1982 à 1989	426
1990 ou après	258

Source : INSEE RGP 1999

Données 2008		
Avant 1949	134	7%
De 1949 à 1974	209	12%
De 1975 à 1981	397	22%
De 1982 à 1989	366	20%
1990 à 1998	330	18%
De 1999 à 2005	352	20%
TOTAL	1788	100%

Source : INSEE 2008

En 2008, le parc ancien, construit avant 1949 représente 7% du parc de logements. Cette faible représentation est liée à la petitesse historique du chef-lieu de la commune.
Depuis 1975, chaque période d'observation représente environ 20 % du parc de logments ; cette données montre que la commune enregistre depuis 40 ans une forte pression foncière.

c. Des résidences principales majoritairement individuelles, de grande taille et occupées par leur propriétaire

Selon le recensement de 2009, les résidences principales comptent en moyenne 4,1 pièces avec une distinction habituelle entre la taille moyenne des appartements (3,1 pièces / logt) et cette les maisons (5 pièces/logt).
Ce nombre moyen est resté stable entre 1999 et 2009 ; l'analyse du détail montre que les maisons sont légèrements plus grandes en 2009 qu'en 1999 : 5 pièces en 2009 contre 4,8 pièces en 1999.

Concernant les caractéristiques des résidences principales, on constate, en 2009, 51,5% de maisons contre 59,3% en 1999. Le nombre d'appartement a nettement progressé.

Ces résidences principales sont majoritairement occupées par leur **propriétaire**. Cette proportion est en augmentation par rapport à 1999, puisqu'il y avait 62,2% de propriétaires en 1999 contre **64,8% en 2009**.

d. Les logements spécifiques

Les logements sociaux

En 1999, selon l'INSEE, il y avait 1189 locataires, dont 822 logés dans des logements sociaux (soit 69 % de l'ensemble des locataires).

En 1999, la commune regroupe 257 logements sociaux. Au 1er janvier 2005, d'après l'observatoire départemental du CG74, la commune compte 308 logements sociaux. Au 27 janvier 2009, la commission « habitat et services à la personne » de la CCFU indique **351 logements aidés** (cette donnée est confirmée par le PLH approuvé en 2012 par la CCFU). En 2010, ce sont 363 logements dits sociaux.
Par conséquent, le logement social représente 22,8 % du parc de logements en 2009 contre 20,2% en 1999. Bien que hors de l'agglomération d'Annecy (au sens de l'Insee), et donc non obligatoirement soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU, La Balme de Sillingy répond aux objectifs de 20% de logements sociaux minimums pour les communes de plus de 3 500 habitants.

Les bailleurs sociaux

Quatre organismes sociaux possèdent un parc de logements constitué de pavillons et de collectifs sur la commune de La Balme de Sillingy :

- établissement public de l'« OPAC » regroupe 232 logements répartis sur 7 ensembles
- établissement privé « SOLAR » compte 35 logements
- établissement privé « 3F » possède 85 logements
- établissement SEMCODA, qui gère 11 logements de l'ancienne gendarmerie

Le parc de l'OPAC	
Type de logements	Nombre
Type 1	2
Type 1bis	12
Type 2	30
Type 3	66
Type 4	78
Type 5	39
Type 6	5
Garages	4
Commerces et locaux professionnels	7
TOTAL	**243**

Évolution de la demande et du parc aidé

À l'échelle de la communauté de communes Fier et Usses, au 31 janvier 2006, on dénombrait 518 demandes pour des logements aidés pour un parc de 340 logements aidés en 2005. Entre 1990 et 2005, le parc a été multiplié par 1,4 alors que la demande a connu un facteur 2,8 entre 1999 et 2006.
Les besoins demeurent insatisfaits malgré une augmentation de la production de logements aidés. À l'échelle de l'intercommunalité, il y a, selon le PLH 205 logements logements sociaux à réaliser entre 2012 et 2018.

Les centres spécialisés pour personnes handicapées

La Balme de Sillingy compte deux centres spécialisés pour personnes handicapées pouvant accueillir jusqu'à 80 personnes.



Les Iris

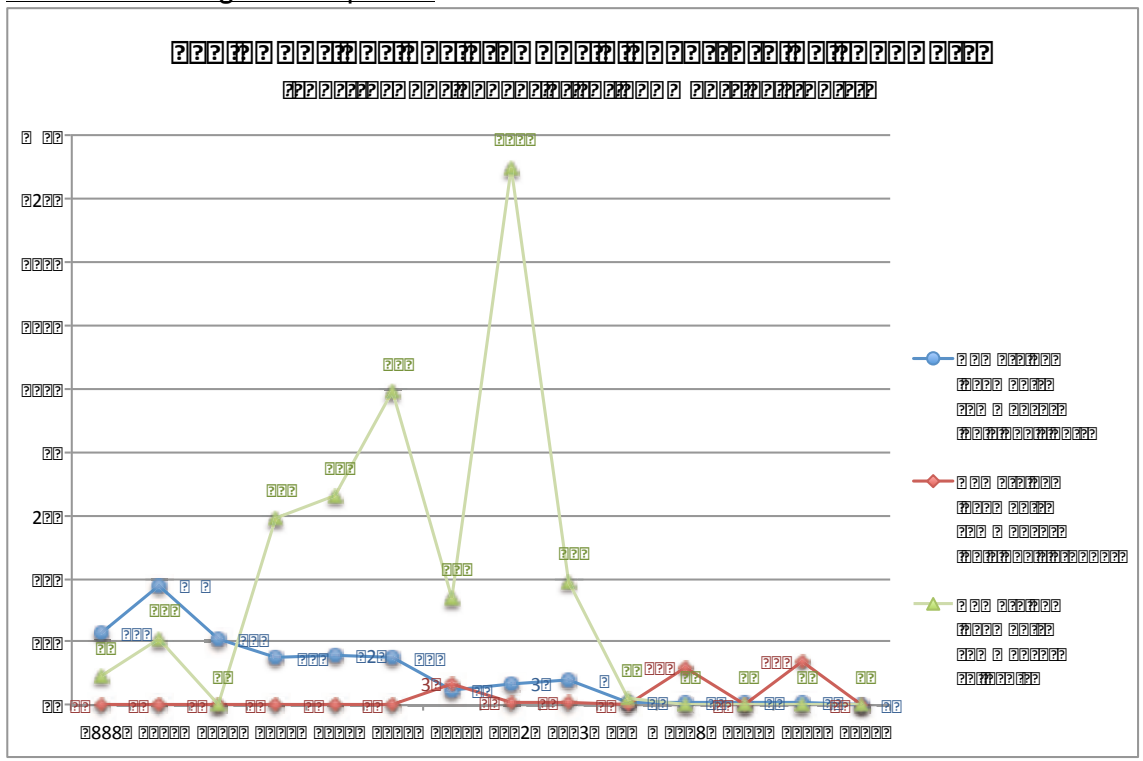
Les « Iris » sont un foyer d'accueil médicalisé pour personnes handicapées mentales vieillissantes. Il est situé route de Vivelle à Sillingy, sur un terrain limitrophe avec La Balme de Sillingy. Inauguré le 24 octobre 2008, l'établissement compte 42 places dont 2 lits d'hébergement d'urgence. Il reçoit ainsi 40 personnes en hébergement et 5 personnes en accueil de jour.
Avec seulement deux structures spécifiques sur la Haute-Savoie, ce foyer est le deuxième du département avec celui de Monnetier-Mornex.

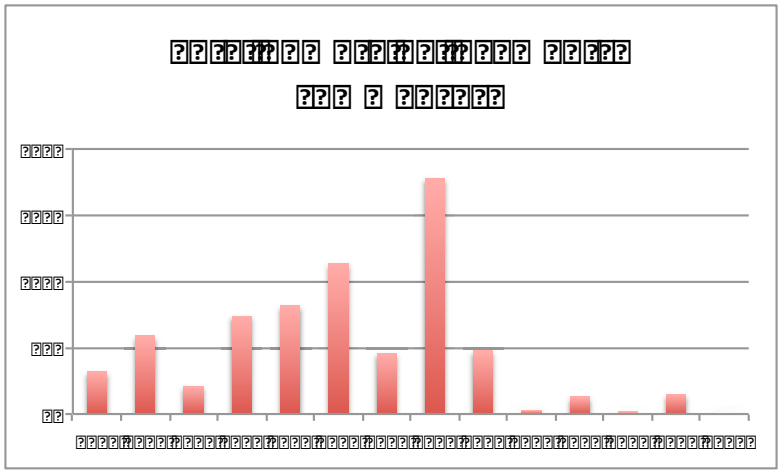
Les Roseaux

Le foyer de vie « Les Roseaux » accueille des déficients intellectuels moyens. Agés de 20 à 60 ans, 36 personnes sont accueillies la journée et 30 sont hébergés. Certains travaillent dans un centre d'aide par le travail (CAT) situé à l'extérieur de la commune.

e. Évolution du parc de logements

49 nouveaux logements par an





Source : SITADEL, 2012

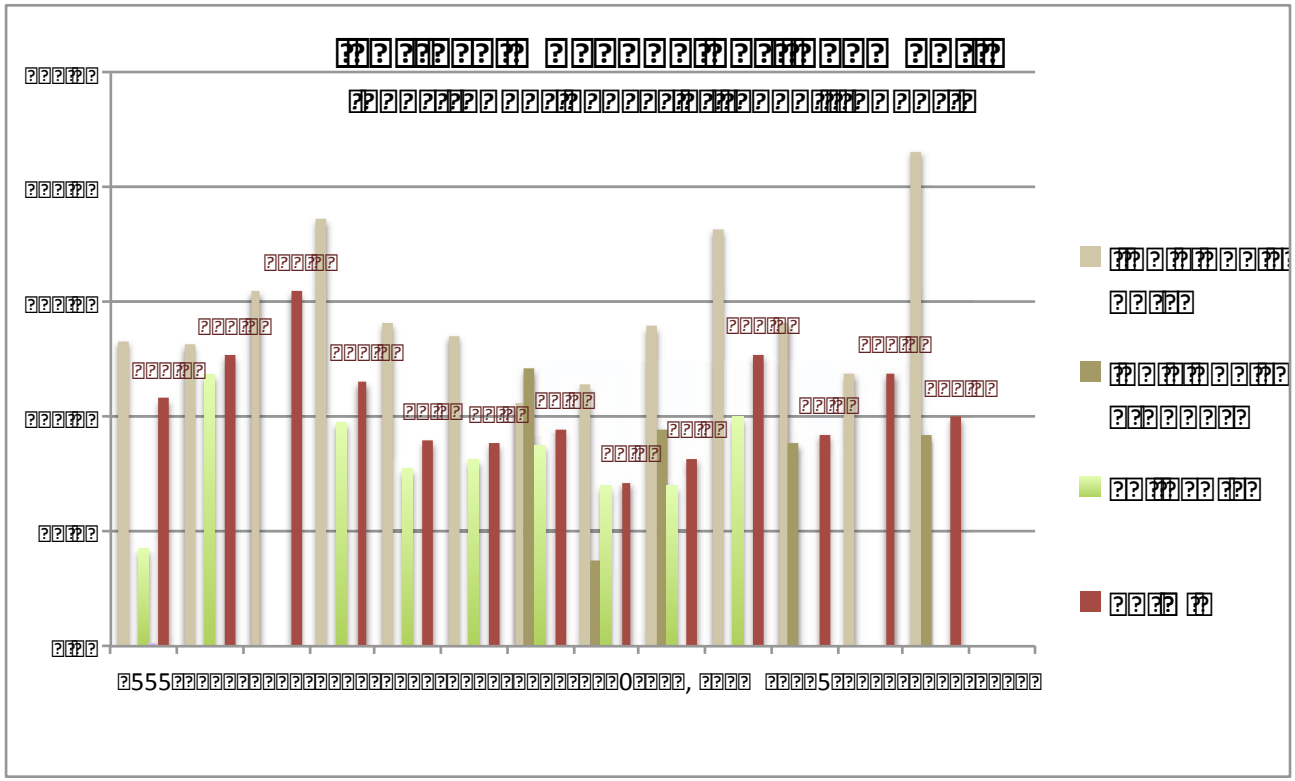
686 logements ont été construits entre 1999 et 2012, soit une construction annuelle de 49 logements
Sur cette période, l'évolution n'est pas linéaire, on note :

- une baisse de la construction en 2005
- un « pic de construction » en 2006 : 177 logements commencés
- une très forte baisse depuis 2007, avec uniquement quelques opérations groupées ou individuelles

Des logements commencés majoritairement collectifs et d'une surface moyenne de 91,3 m² en 2007

La répartition par type de logements montre que la grande majorité des logements commencés (73%) sont des logements collectifs..

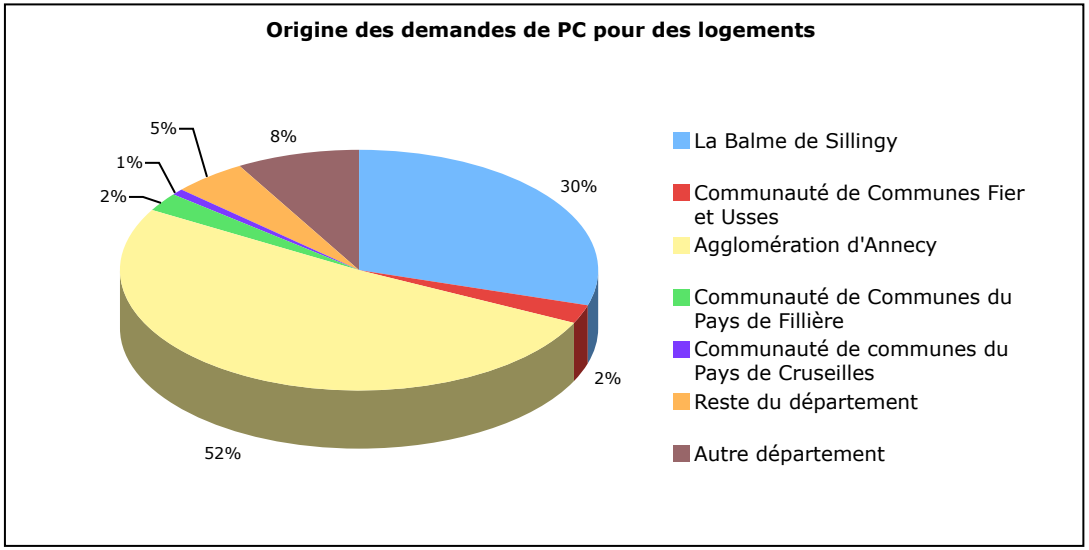
La surface moyenne des logements commencés est répartie comme suit :
- 146 m²/logt pour les individuels purs.
- 87 m²/logt pour les individuels groupés
- 83 m²/logt pour les logements collectifs
- 105 m²/logt pour l'ensemble des logements



Source : SITADEL, 2007

D'après le registre des permis de construire de la commune, 121 permis de construire ont été déposés entre 1999 et 2007 et représentent plus de 404 nouveaux logements[1]. Certains permis de construire sont déposés pour plusieurs logements. C'est le cas en 2003 où l'OPAC 74 a déposé 1 PC pour 61 logements par exemple.

[1] *Le recensement des nouveaux logements à partir du registre des permis de construire présente un biais : la destination des permis de construire ne référence pas systématiquement le nombre de logements réalisés lors d'une opération collective. Par conséquent, il est impossible de recenser l'ensemble des nouveaux logements réalisés issus des permis de construire déposés. Seul un chiffre minimum est indiqué, soit 404.*



Source : registre des permis de construire, commune de La Balme de Sillingy

Plus de 52% des personnes déposant les permis de construire sont de l'agglomération d'Annecy, et 30 % sont originaires de La Balme de Sillingy.

f. Conclusion

L'ensemble du parc de logements La Balme de Sillingy est en augmentation du fait d'une forte hausse des résidences principales. La construction neuve est de près de 50 logements par an, ces logements sont essentiellement collectifs et d'une surface moyenne de 105 m^2 et 83 m^2 si on ne considère que les collectifs.

En plus du parc de logements « traditionnels », la commune de La Balme de Sillingy compte deux établissements spécifiques adaptés aux populations handicapées : le foyer d'accueil Médicalisé « Les Iris » et le foyer de vie « les Roseaux ».

a. La Balme de Sillingy d'hier à aujourd'hui

Fin XIXème siècle et début XXème siècle



En 2009



Source : Archives départementales de Haute Savoie

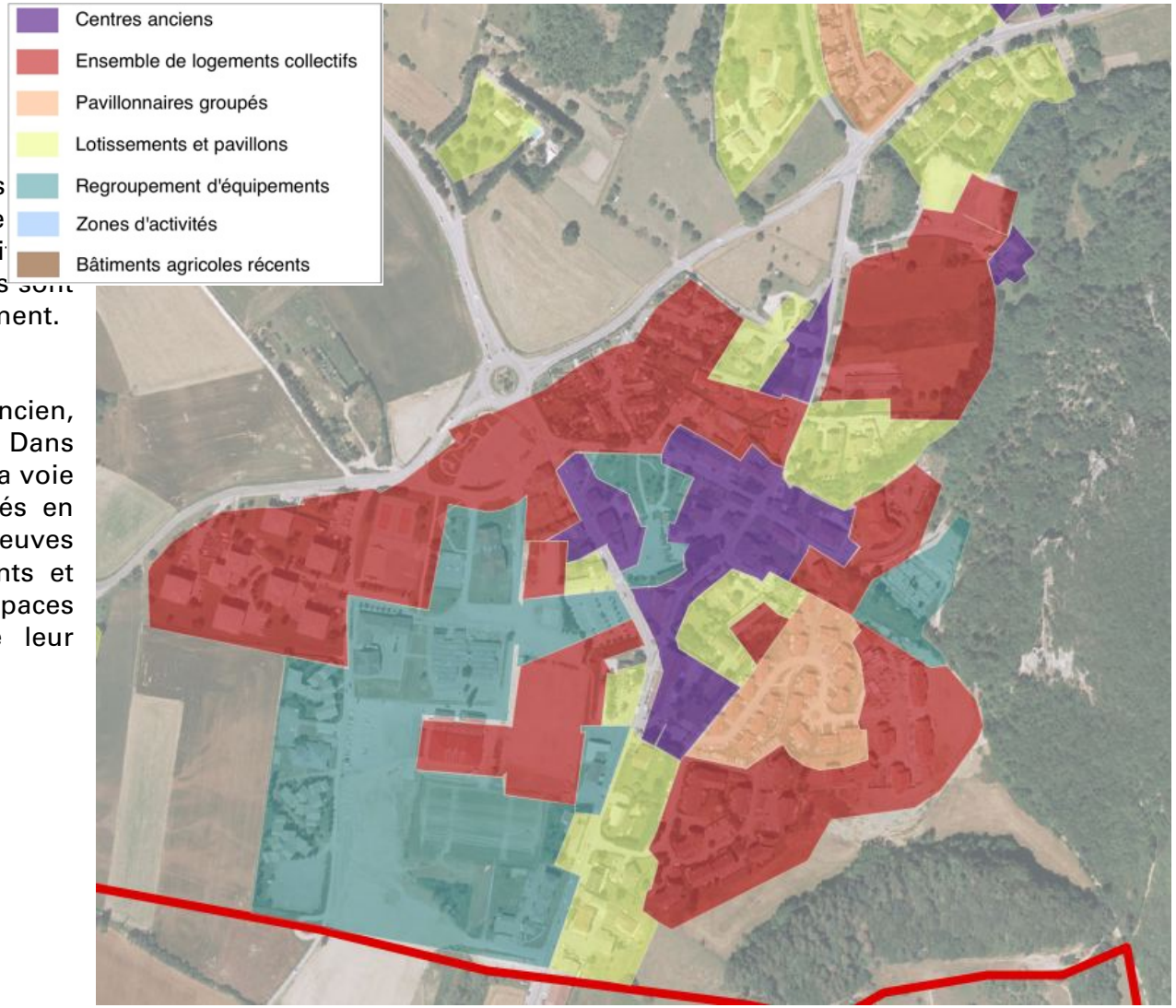
Cette photographie illustre la structure urbaine de La Balme de Sillingy à la fin du XIXème siècle et du début du XXème siècle. Le centre bourg présente une structure urbaine groupée autour de l'église. Au-delà des vergers et champs entourant le chef-lieu, plusieurs hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire se sont développés sur les hauteurs et aux abords des cours d'eau.
Un siècle plus tard, la structure urbaine de La Balme de Sillingy a bien changé. La Balme de Sillingy s'est développée le long des infrastructures routières au gré des opportunités foncières, parfois par épaississement des hameaux. Le chef-lieu a connu un développement urbain plus cohérent et concentrique autour du centre ancien. Néanmoins le développement récent du chef lieu laisse de vastes espaces peu qualifiés.

b. Les secteurs anciens

Le centre ancien

Le centre ancien très petit est surtout caractéris
des édifices anciens tels que l'église et que
vieilles bâtisses de 2 à 3 niveaux (R+ 1 et R+2) si
le long d'une voie principale. Les rues peu larges
principalement structurées par un bâti à l'alignement.

Par ailleurs, c'est à partir de ce petit noyau ancien, qu'un fort développement urbain s'est effectué. Dans un premier temps, ce développement était lié à la voie de passage (RD 1508). Puis se sont développés en juxtaposition des ensembles de constructions neuves (essentiellement des collectifs), des équipements et des parkings. Peu d'espaces de transition et d'espaces public ont été aménagés afin de permettre leur appropriation par les habitants.



Les hameaux et constructions isolées

Le territoire de La Balme de Sillingy présente quelques constructions isolées, ou des groupements de constructions. Celles-ci sont anciennement des fermes isolées. Toutefois, l'ensemble de ces hameaux ont été « rattrapés » par l'urbanisation, essentiellement pavillonnaires et sous forme de lotissements.



Le hameau de la Bâtie

b. Les secteurs pavillonnaires

Souvent le long des voies et chemins d'exploitation et peu en continuité des secteurs anciens, des pavillons, des maisons isolées, des zones artisanales se sont construits sur l'ensemble du territoire communal de La Balme de Sillingy.
Ils rompent fortement avec la forme que les secteurs anciens : les formes groupées et denses sont abandonnées au profit de forme plus lâche propre au mode d'urbanisation des années 1970.



L

Le développement du chef-lieu

c. Le développement récent

Toujours le long des voies, en continuité de l'existant et au gré des opportunités foncières, un développement récent s'est réalisé sous forme de lotissements. Plus denses que les secteurs pavillonnaires et avec des systèmes de desserte en impasse, ils sont constitués de constructions récentes.

D'autre part, le centre ancien s'est densifié par remplissage des dents creuses constituées par les années d'urbanisation précédentes. Il a développé une mixité des typologies urbaines (pavillons, lotissements, collectifs) et des fonctions (habitat, commerces, équipements).

Les secteurs dédiés aux activités de La Balme de Sillingy s'est également bien développée. Il y a d'une part la zone de Vincy, située en continuité d'un hameau. Cette zone, relativement ancienne, s'est urbanisée le long des voies, laissant libre le cœur d'ilot. La commune a récemment aménagé une voie de desserte interne de manière à inciter à l'urbanisation du centre du secteur.
D'autre part, il existe la zone des Grandes Vignes et de Lompraz, implantée en fond de vallée, en entrée Nord de la commune, cette zone est également relativement ancienne, présente un manque d'organisation des déplacements : desserte en impasse, lisibilité à améliorer.

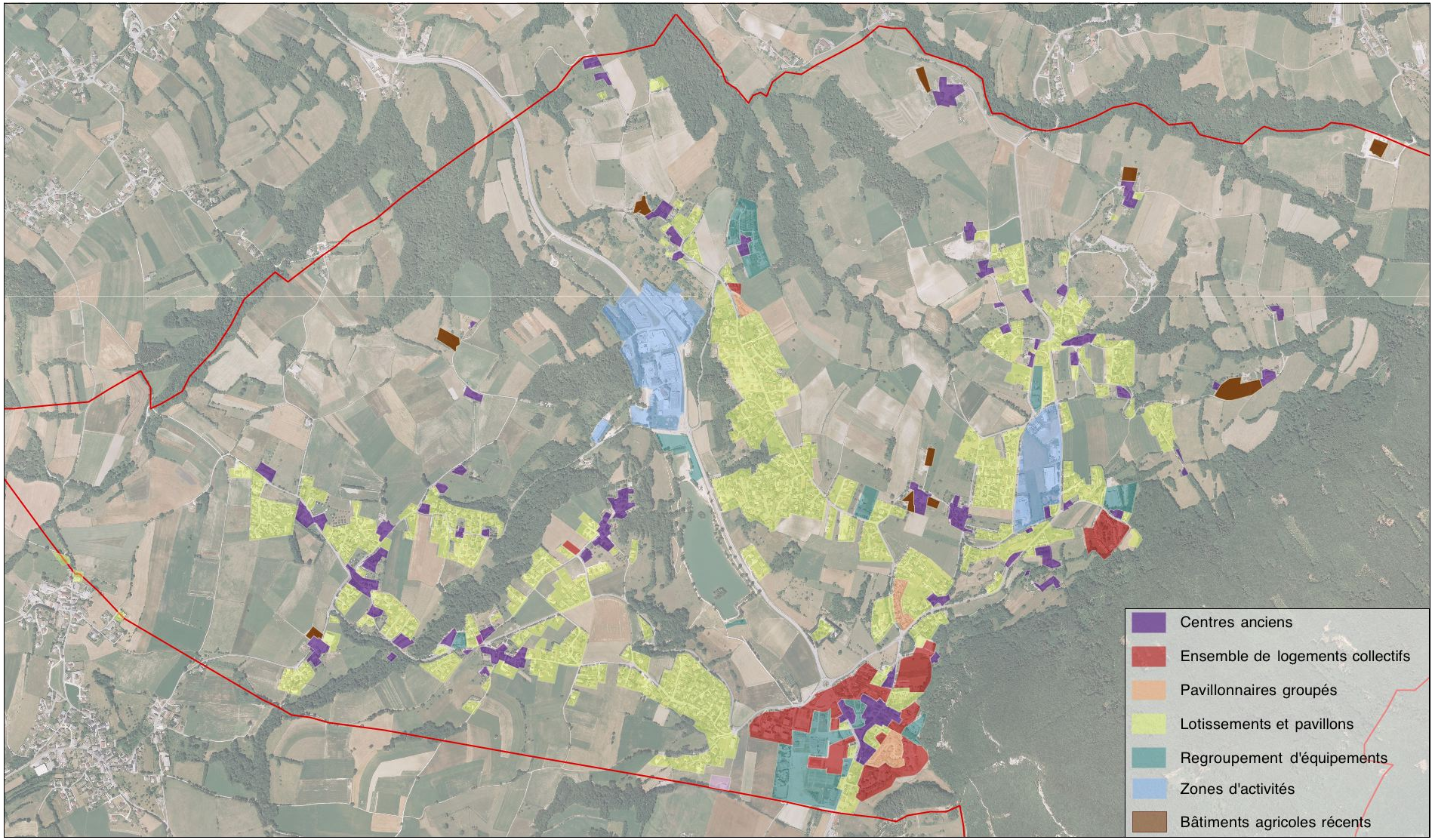
d. Conclusion

Le développement urbain s'est réalisé en « tache d'huile » sur l'ensemble du territoire, par juxtaposition d'opérations (lotissement, opérations groupées, ensembles collectifs, extension et création de zones d'activités, équipements) autour des quelques éléments anciens, au gré des opportunités foncières et de l'accessibilité des parcelles.

Ainsi le chef-lieu regroupe la plus grande diversité des fonctions urbaines, à l'inverse de ses espaces périphériques principalement résidentiels.

Ce développement s'est produit sur une période de construction assez courte : des années 1950 à aujourd'hui.

FORMES ET FONCTIONS URBAINES



Analyse quantitative sur une période longue : 1952-2008



En 1952, la structure urbaine ancienne de La Balme de Sillingy correspond au centre ancien et aux hameaux dispersés sur le territoire. Ces hameaux, mais surtout les groupes des constructions étaient liés à une fonction agricole, avec une répartition des fermes aux cœurs des terrains exploités.

En 1979, l'urbanisation s'est poursuivie le long des axes routiers secondaires et des chemins d'exploitation agricoles de manière discontinue. Entre 1952 et 1979, il s'agit principalement de maisons isolées. A partir de cette période, quelques résidences pavillonnaires groupées ont également été construites, de même que quelques ensembles de logements collectifs et locaux d'activités. On assiste à un développement de l'urbanisation peu organisé, les opérations s'effectuent selon les opportunités foncières.

En 2008, la tâche urbaine continue de s'étendre le long des voies, mais d'avantage de manière continue et par remplissage des dents creuses. Entre 1979 et 2008, les lotissements se sont fortement développés, les zones d'activités se sont étendues. D'autre part, le pourtour du centre ancien s'est développé et s'est densifié de manière concentrique par la réalisation d'équipements et de logements collectifs.

Par ailleurs, quelques rares bâtiments ont disparu entre 1952 et 1979.

Période	Population	Logement	Surfaces consommées (hors voirie)	Conso / habitant	Densité nette en logements
1954 (insee) 1952 (ign)	554	Non disponible	17 ha	300 m^2/hab	
1975 (insee) 1979 (ign)	1007	351	65 ha	600 m^2/hab	5,4 logt/ ha
2008 (insee et cadastre)	5360	1978 (estimation)	168 ha	300 m^2/hab	11,8 logt/ha

Entre 1952 et 2008, la tache urbaine de la commune a été multipliée par 10. Elle représentait 168 ha en 2008 contre 17 ha en 1952. En 56 ans, c'est 151 ha qui ont été urbanisés.

Après 1952, la densité urbaine diminue : elle passe de 300m² par habitant à 600m² par habitant en 1979. Cette diminution de la densité correspond à un mode d'urbanisation lâche où le modèle de la maison individuelle sur de grandes parcelles a été privilégié.
En 2008, La Balme de Sillingy retrouve sa densité urbaine de 1952. Cette densité est essentiellement liée au développement des ensembles de logements collectifs et à la diminution de la taille moyenne des parcelles pour les maisons individuelles.
Si on reporte cette densité en logements par hectare, dans les années 1970, la densité était assez faible : 5,4 logt/ha ; en **2008**, cette **densité** est devenue beaucoup plus forte avec près de **12 logements par hectares**.

La densité au centre bourg

La commune a décompté précisément le nombre de logements dans le chef lieu (décompte des boites aux lettres de logements). Ce décompte permet de calculer la densité en logements. Dans le périmètre concerné (= secteur d'habitat au chef-lieu), on décompte 883 logements.
Le périmètre concerné couvre 25 hectares.

Ce sont donc 883 logements sur 25 ha, ce qui correspond à une **densité actuelle au chef-lieu de 35 logt/ha**. Cette densité correspond à des formes mixtes de logements : logements collectifs (avec souvent des commerces ou services en rez-de-chaussée), pavillonnaires groupés et quelques maisons individuelles.



Analyse qualitative et quantitative sur une période courte : 1999-2012

La tache urbaine

La carte ci-après représentent la tâche urbaine en 2012; la cartographie a été réalisée à partir de la superposition de l'orthophotographie de 2008, du cadastre et des observations de terrain.
L'ensemble des secteurs urbanisés de la commune couvre **197 hectares**. Il s'agit aussi bien des secteurs dédiés à l'habitat, qu'aux activités (artisanales ou agricoles) ou aux équipements. Cette surface inclut les voiries dans les espaces urbanisés.
On distingue **163 hectares utilisés pour une utilisation à dominante d'habitat** (avec commerces et services en rez-de-chaussée de bâtiment) et **34 hectares utilisés par les activités et équipements**.

La densité nette de logements

Le dessin de la tache urbaine pour l'habitat permet de calculer la densité nette en logements. La densité nette est le rapport entre le nombre de logements d'une zone à la surface habitée de cette même zone.
Les données de l'Insee indiquent un parc de logements de 1340 unités au 1er janvier 1999.
Les statistiques de la construction (SITADEL) donnent 686 logements mis en chantier sur les années 1999 à 2012.
On peut donc estimer le parc de logements à environ **2026 logements**.

Ainsi, à La Balme de Sillingy, la **densité nette de logements est de 12,4 logements/ha** (basée sur 163 ha à vocation dominante d'habitat).

La consommation des espaces sur les 10 dernières années

La carte ci-après a été établie à partir de la comparaison entre les photos aériennes de 1999, le cadastre 2008 et les compléments de terrain. L'analyse couvre donc une douzaine d'année.

La carte identifie:

- l'enveloppe bâtie en 1999, avec une distinction « vocation dominante d'habitat / vocation dominante d'activité » (artisanale, industrielle ou agricole).
- Les constructions en dents creuses intervenues sur la période d'étude (vocation d'habitat)
- Les secteurs ayant fait l'objet de démolition / reconstruction ou de renouvellement urbain ; il s'agit de constructions à usage d'habitation
- Les secteurs consommés sur les espaces agricoles (terres agricoles) et sur les espaces naturels (bosquets boisés, friches) avec une distinction entre la vocation dominante d'habitat et la vocation dominante d'activité/équipements

Les surfaces sont synthétisées dans le tableau suivant :

Espaces déjà urbanisés en 1999 *(en hectares)*	
A vocation dominante d'habitat	135,1
A vocation dominante d'activite/équipt/ agriculture	28,2
Sous-total Espaces urbanisés en 1999	**163,3**

Espaces consommés depuis 1999 *(en hectares)*	
Dents creuses	2,2
Renouvellement urbain	4,8
Habitat - sur espaces agricoles	20,1
Habitat - sur espaces naturels	0,5
Activité/Equipt - sur espaces agricoles	3,5
Activité/Equipt - sur espaces naturels	2,6
Sous-total Consommés depuis 1999	**33,6**

Total urbainsé 2012	**197,0**

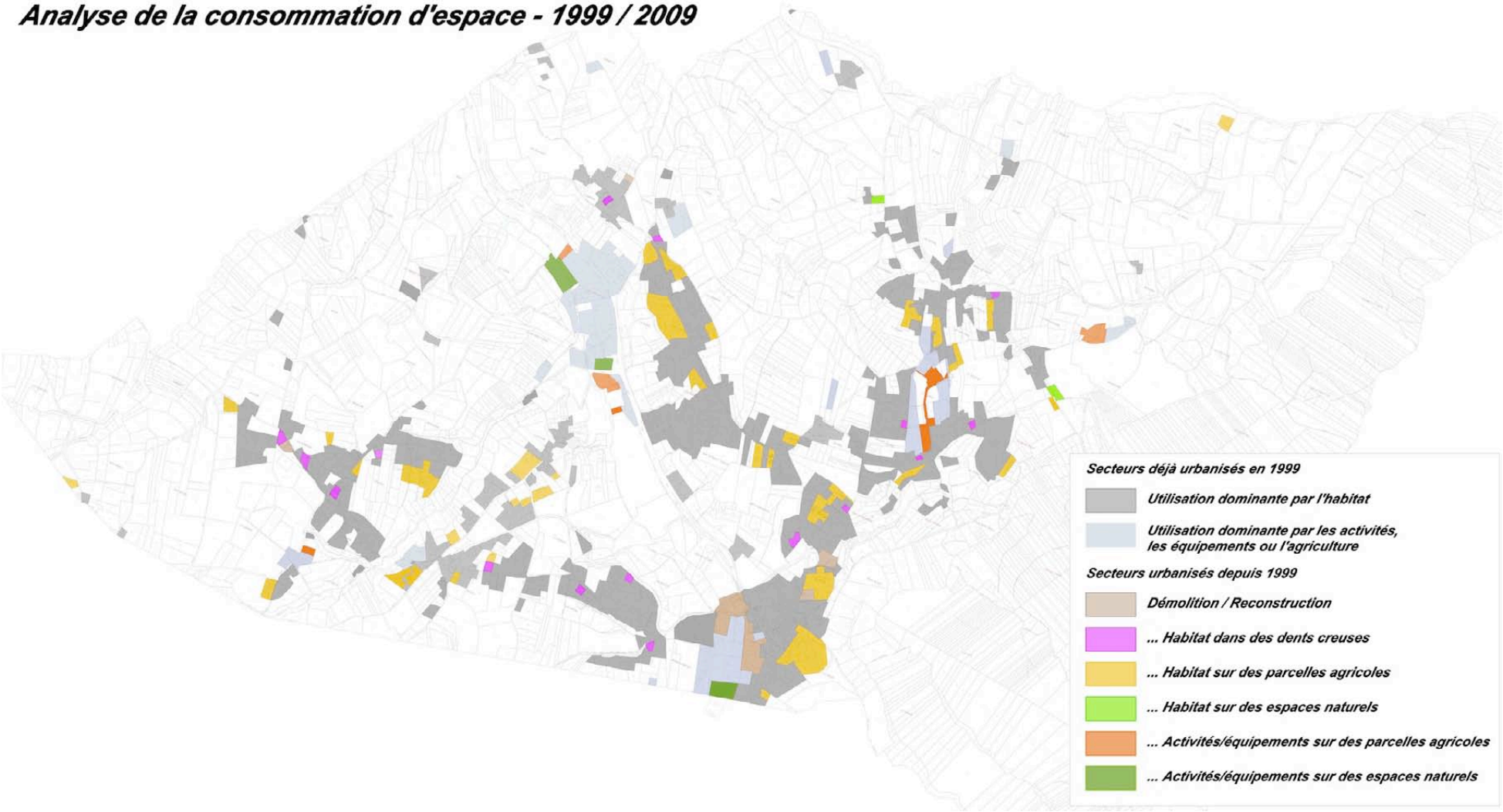
Les éléments suivants sont observés :

- l'urbanisation couvre **163,3 ha en 1999** dont 135 ha à vocation dominante d'habitat et 28 ha utilisé par les activités artisanales, industrielles ou les équipements.
- L'u**rbanisation des dents creuses a utilisé 2,2 ha** qui étaient essentiellement les derniers lots libres de lotissements ou quelques grandes parcelles découpées.
- Les **opérations de renouvellement urbain ont concerné 4,8 ha**, et se situent au chef-lieu. On peut distinguer
    - le secteur du Marais, où se trouvent désormais les résidences Luscinia, Loxia, Aurata, le petit collectif de la rue Colle Umberto. Il s'agissait autrefois de parking, terrains de sport…Les rez-de-chaussée des résidences Luscinia, Loxia, Aurata comportent des services ou commerces.
    - les constructions Ogic de la route de Vivelle à la place des tennis
    - l'immeuble du supermarché Casino, qui avait une vocation de parking autrefois. L'immeuble propose aujourd'hui un supermarché, des surfaces commerciales ou de services en rez-de-chaussée et des logements en étage.

- l'ensemble de petits collectifs / logements intermédiaires dans le chemin du Moulin, en lieu et place d'anciennes constructions

- Depuis 1999, l'urbanisation a **consommé 26,7 ha de terrain qui étaient des terrains agricoles ou naturels en 1999**. Cette urbanisation récente concerne tous les secteurs de la commune. On peut distinguer une consommation de 6 ha pour le développement des équipements et activités contre 20,7 ha pour le développement de l'habitat.
- L'urbanisation depuis 1999 s'est essentiellement réalisé au **détriment des terrains agricoles** : 23,6 ha sur les 26,7 ha consommés.
- L'ensemble des espaces urbanisés pour accueillir des nouveaux logements (hors surface consommées pour activités et équipements) a consommé 27,6 ha. Cela a permis l'accueil d'environ 686 nouveaux logements, soit une densité de **24,9 nouveaux logements/ha consommés**. Cette densité est déjà le double de la densité moyenne calculée sur l'ensemble de la commune en 2012 (12,4 logements/ha).

Analyse de la consommation d'espace - 1999 / 2009



3.1 La population active

a. La population active totale :

	2009	1999
Actifs	2653	1920
Actifs occupés	2477	1750
Taux de chômage	5,2%	6,6%

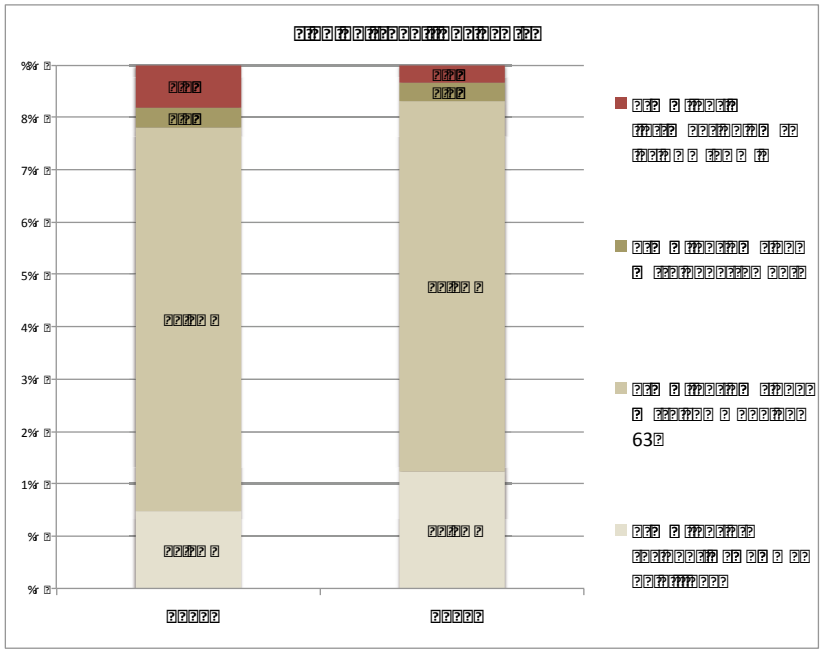
Source : INSEE, RGP 1999 et 2009

La commune de La Balme de Sillingy comptait en 2009, 2653 actifs, soit 733 actifs de plus qu'en 1999.
En parallèle, le taux de chômage a baissé entre 1999 et 2009 ; le taux est passé de 6,6 % à 5,2 %.

b. Activités et déplacements

En 1999, 17 % des habitants de La Balme de Sillingy travaillent dans la commune, alors qu'ils ne sont plus que 15% en 2009.
La part des actifs travaillant dans une autre commune du département a fortement augmenté, passant de 53,3% à 73,2% ;
En parallèle la part des actifs travaillant dans une commune hors de France métropolitaine (vraisemblablement la Suisse pour ce qui concerne la Balme) a également augmenté de manière significative, passant de 2,5% à 8% actifs.

58,3 % des actifs ayant un emploi sont des employés du tertiaire (71% pour l'aire urbaine d'Annecy).



Source : INSEE 2009

3.2 Les Activités

CADRES REGLEMENTAIRES : Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les exploitations agricoles suivantes :

Raison sociale	*Lieu-dit*	*Activité*	*Régime*
MERMILLET	*Vllières*	*Élevage de bovins*	*Autorisation*
EARL ANOUDRY	*Les Devins*	*Élevage de bovins*	*Déclaration*
GAEC LE CHATEAU DE DALMAZ	*Dalmaz*	*Élevage de bovins*	*Déclaration*
GAEC LE FERME DE BOVAGNE	*Bovagne*	*Élevage de bovins*	*Autorisation*

Soumis aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement, un périmètre de 50 m et de 100 m doit être appliquée respectivement aux ICPE soumis à déclaration ou à autorisation.

La base de données BASIAS répertorie un site ayant accueilli, dans le passé, une activité industrielle ou de services sur la commune de La Balme de Sillingy. Il s'agit de l'établissement CRICKET S.A. ancienne usine de briquets située route des Carasses.

a. Les activités agricoles

Selon le recensement agricole, la commune comptait 22 exploitations agricoles en 2000, soit 12 de plus qu'en 1988. La Surface Agricole Utilisée communale est en recul, passant de 765 hectares en 2000 à 652 ha en 2010. Cela représente 40 % du territoire communal.

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (en ha)	
	1988	2000	2010	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	17	15	nc	36	46
Autres exploitations	20	7	nc	NC	NC
Toutes exploitations	37	22	16	21	35

Source : Recensement agricole 2000

	Superficie (en ha)		
	1988	2000	2010
Superficie agricole utilisée	765	773	652
Terres labourables	411	426	392
Dont céréales	137	111	-
Superficie fourragère principale	621	648	-
Dont superficie toujours en herbe	352	344	260

Source : Recensement agricole 2000 et premiers résultats Recensement agricole 2010

Selon les statistiques agricoles, la Balme est passée de 56 unités de travail agricole en 1988 à seulement 20 UTA en 2010.

Selon le RGA 2010, les exploitations compte un cheptel total de 730 UGB en 2010 ; contre 842 ha en 2000 et 1275 ha en 1988.
L'orientation technico-économique principale de la commune est restée l'élevage de bovins-lait.

392 ha sont des terres labourables, soit 60 % de la Superficie Agricole Utilisée des exploitations et 260 ha soit 40% sont des superficies toujours en herbe. Il n'y pas de parcelles en cultures permanentes.

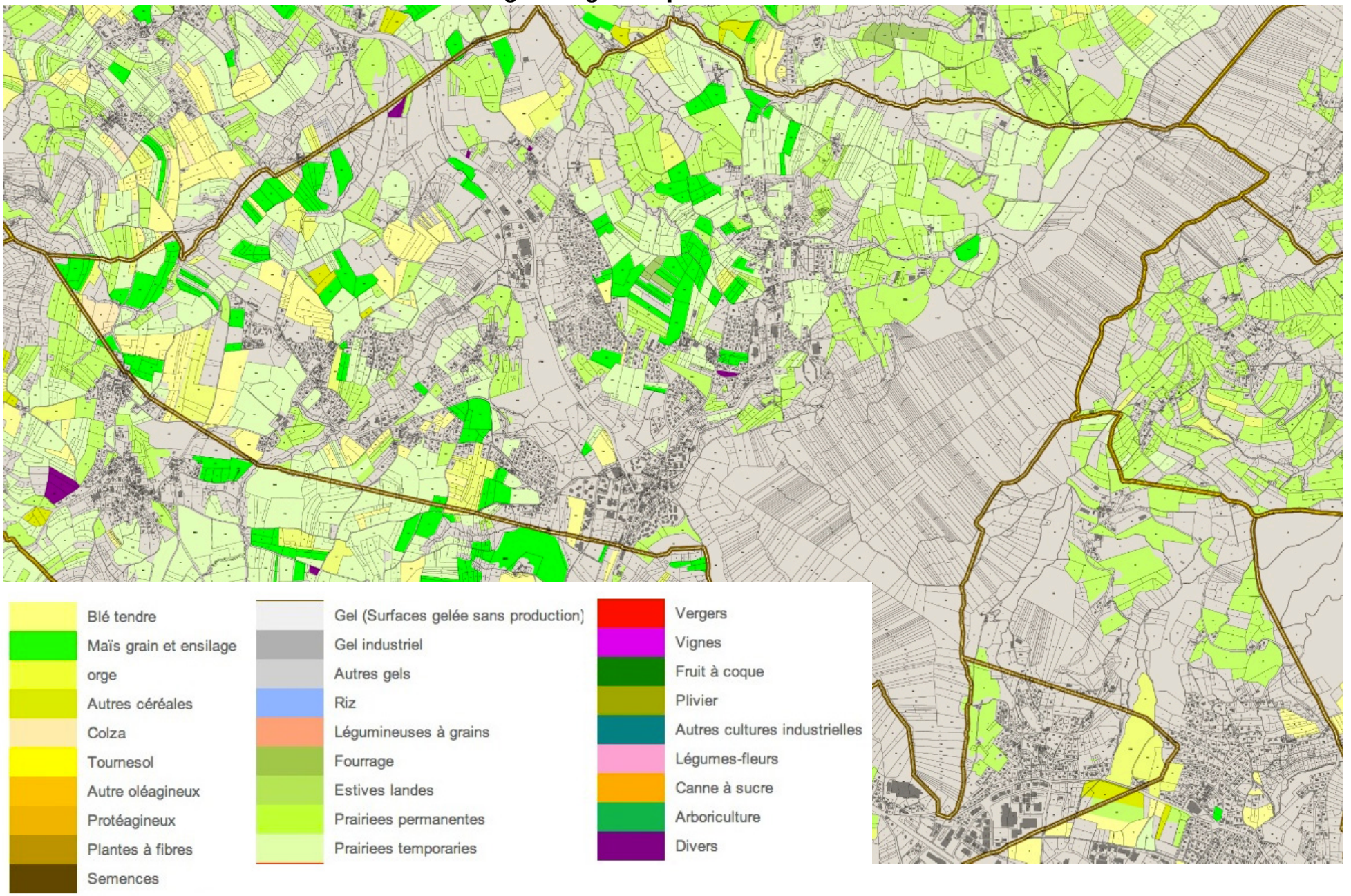
Une rencontre avec les exploitants agricoles a eu lieu le 20 février 2009. Cette rencontre a permis d'identifier les sites d'exploitations agricoles installés sur le territoire de La Balme de Sillingy, quelle que soit la commune d'implantation du siège d'exploitation.

Cette réunion a permis d'identifier **15 sites d'exploitations** travaillant sur La Balme de Sillingy. Parmi ces exploitations, quelques-unes exploitent plusieurs sites.
La plupart de ces exploitations sont tournées vers l'élevage de vache laitière. Deux exploitants font de l'élevage de vaches de race charolaise, c'est-à-dire en production de viande. Deux autres exploitations ne pratiquent que de la céréaliculture. Un exploitant élève des Baudets du Poitou, race d'ânes menacés, et des chevaux.
Les exploitations soumises à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (selon le type de bâtiments et de nombre de bêtes) : lorsqu'une exploitation est classée ICPE, les bâtiments d'élevage sont soumis au rayon de réciprocité d'inconstructibilité de 100 mètres, y compris les annexes à ce bâtiment.

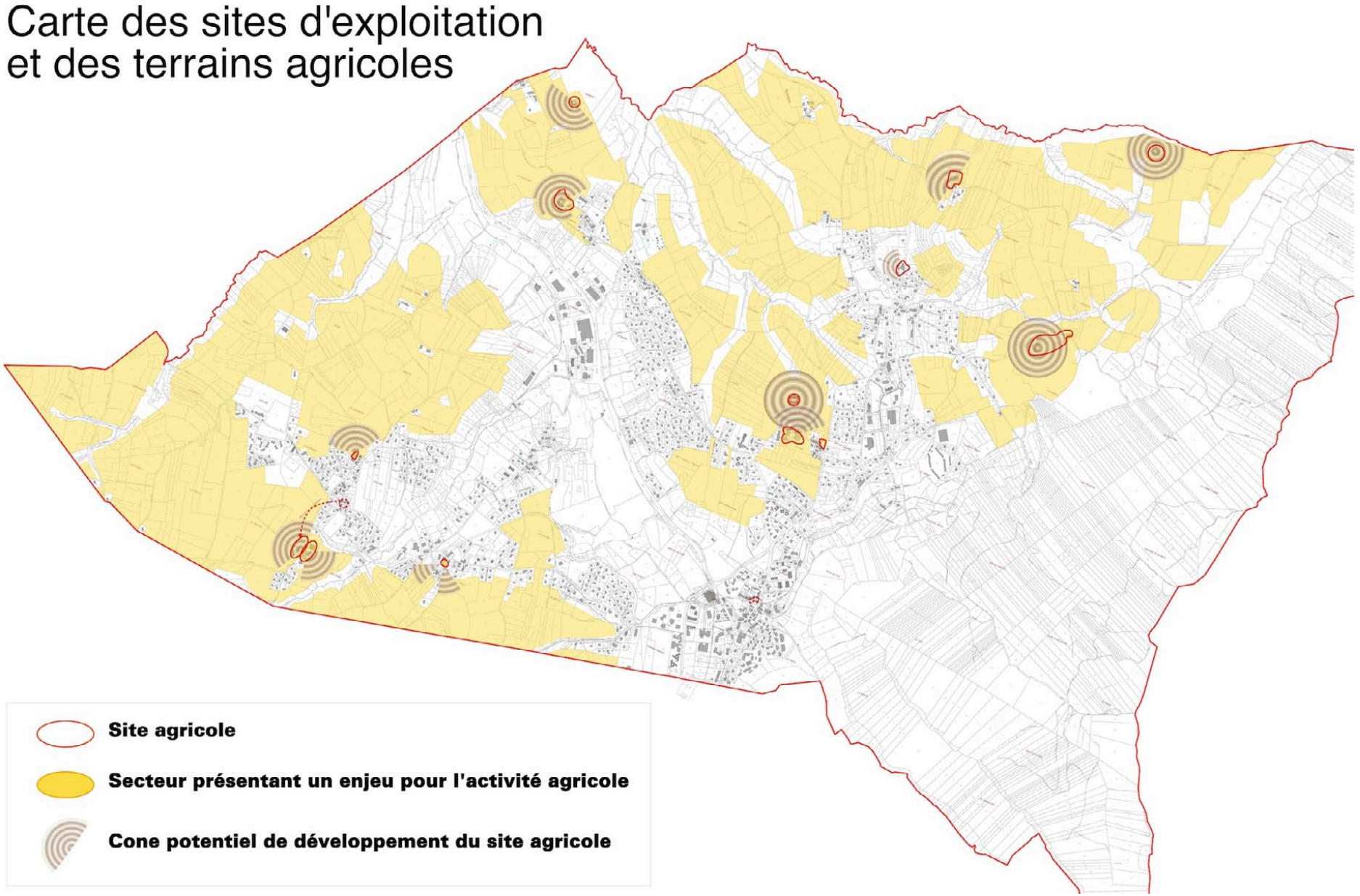
On rappellera que le règlement sanitaire départemental crée aussi un rayon d'inconstructibilité autour de certain bâtiments d'élevage.

Le registre parcellaire graphique 2010 représente les zones de culture déclarées par les exploitants en 2010. Il montre les parcelles exploitées et l'utilisation de ces parcelles.

Registre agricole parcellaire de 2010



REPÉRAGE DES SITES ET EXPLOITATIONS AGRICOLES



b. Un tissu économique dynamique

La Balme de Sillingy compte 145 entreprises, commerces et services répartis dans le chef-lieu, en zone d'activité et dans le reste du territoire…

LES COMMERCES ET LES SERVICES

Alimentation, restauration

- 1 boucherie
- 1 charcuterie
- 1 vente de tissu
- 1 supermarché
- 1 fromagerie
- 1 commerce biologique « Bio'Reflex »
- 1 boulanger-patissier + 1 boulanger au Genèva
- le bar - tabac –brasserie du Marais
- 1 bar - crêperie
- 3 hôtels- restaurants

Santé, services à la personne

- 4 instituts de beauté
- 5 coiffeurs
- 2 médecins,
- 5 kinésithérapeutes
- 1 infirmière
- 3 ostéopathes
- 2 dentistes
- 1 opticien
- 1 pharmacie
- 1 laboratoire d'analyse médicale
- …

Autres

- 1 fleuriste
- 2 auto-école
- 1 agence immobilière
- 1 magasin de souvenirs et cadeaux
- 1 bureau de journaux - papeterie
- 1 banque Société Générale
- 3 bureaux d'assurances
- 1 vétérinaire

Les commerces et les services sont en partie liés au fait que La Balme de Sillingy est une ville de passage.
On retrouve également des professionnels de la santé et des services à la personne. Toutefois, on compte seulement 2 médecins pour 4891 habitants, alors que la moyenne nationale est de 1 médecin pour 294 personnes (*source : rapport de l'OCDE*). Cette information doit tout de même être nuancée par la présence d'une maison médicale (médecin, kiné, psychologue, infirmier, laboratoire d'analyse médicale sur la commune de Sillingy, au lieu-dit le Geneva, qui se situe dans la continuité directe de la Balme.

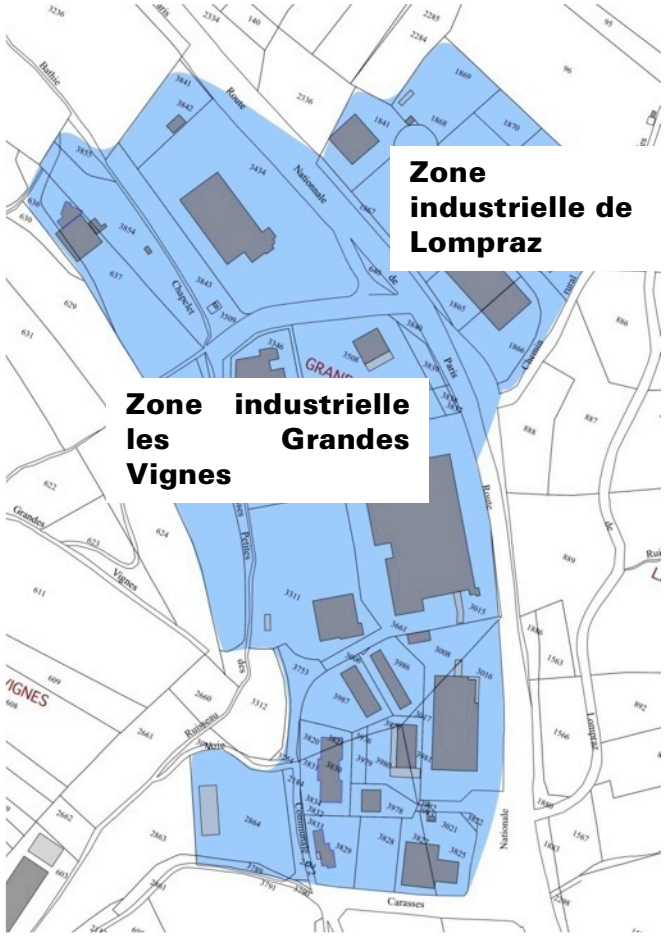
LES ENTREPRISES, LES ACTIVITES ARTISANALES

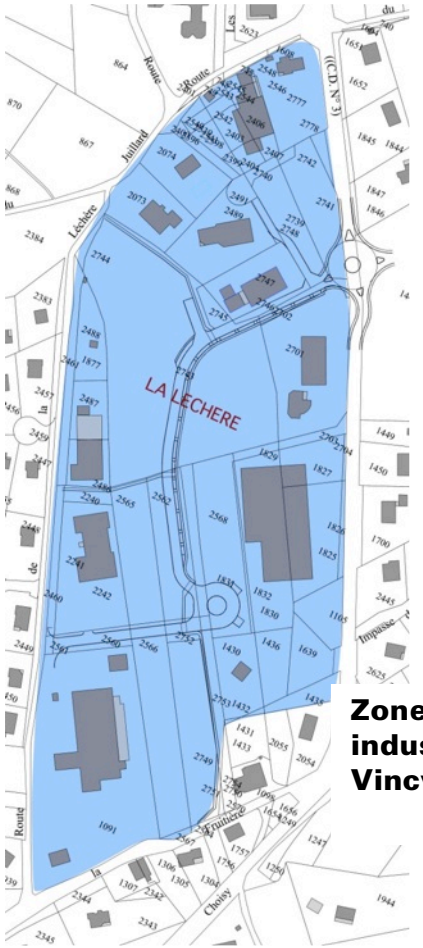
Le tissu industriel et artisanal de la commune est particulièrement bien développé sur la commune :

- 1 entreprise de peinture et de revêtements
- 1 entreprise de maçonnerie
- 1 entreprise de menuiserie
- 2 entreprises de couverture dont l'une fait aussi de la plomberie
- 2 entreprises d'électricité
- Eiffage TP
- ...

On retrouve principalement ces activités aux seins des 3 zones d'activités communales :

- zone industrielle « Les Grandes vignes » est la plus grande des 3 zones avec 20 entreprises. La zone est presque entièrement occupée
- zone industrielle de « Lompraz » avec 4 entreprises, entièrement occupée
- zone industrielle de « Vincy » est partiellement occupée avec 13 entreprises actuellement. Des nouveaux lots sont disponibles à l'intérieur de la zone, de part et d'autre de la voirie de desserte interne, récemment créée.





Zone industrielle de Vincy

LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

- Selon le RGA 2010, 16 exploitations agricoles et 20 personnes salariées (en UTA) selon le RGA mais 15 sites d'exploitation selon le décompte réalisé avec les agriculteurs en 2009 (lors d'une réunion).

c. Les activités touristiques

Caractérisé par son lac et la montagne de la Mandallaz, la commune de La Balme de Sillingy est essentiellement tournée vers le tourisme vert.



Le camping de la Caille

Des hébergements touristiques diversifiés

Il existe 5 modes d'hébergements:

- Hôtel Les Rochers**
  → 25 chambres pouvant accueillir 1 à 4 personnes
  → restauration / mariages / réception

- La Chrisandière**
  → 10 chambres pouvant accueillir 2 à 4 personnes
  → restauration / piscine / mini-golf

- Domaine de la Caille
  → chambres pouvant accueillir 2 à 4 personnes
  → 10 chalets / 2 gîtes pouvant accueillir 4 à 6 personnes
  → camping*** avec 30 emplacements
  → restauration / piscine / tennis

- Camping rural de la Bergerie
  → 25 emplacements

- 21 résidences secondaires en 2006

- Une aire de stationnement camping car

La Balme de Sillingy compte en moyenne 35 chambres hôtelières avec une capacité moyenne d'accueil de 92 personnes, 45 emplacements de camping, 8 gîtes et 10 chalets. Ainsi, d'après le Conseil Général de Haute-Savoie, on relève 607 lits touristiques en 2004 sur la commune. L'offre en hébergement labellisée (2 hôtels avec 2 étoiles et classés logis de France, un camping 3 étoiles, 6 gîtes de France) garanti aux touristes une offre et des services de qualité.

Équipements touristiques:

L'office de tourisme aux vocations d'accueil, d'information et de promotion du tourisme, propose aux touristes divers modes d'hébergement, les activités culturelles et sportives à réaliser, les événements et les animations organisés...

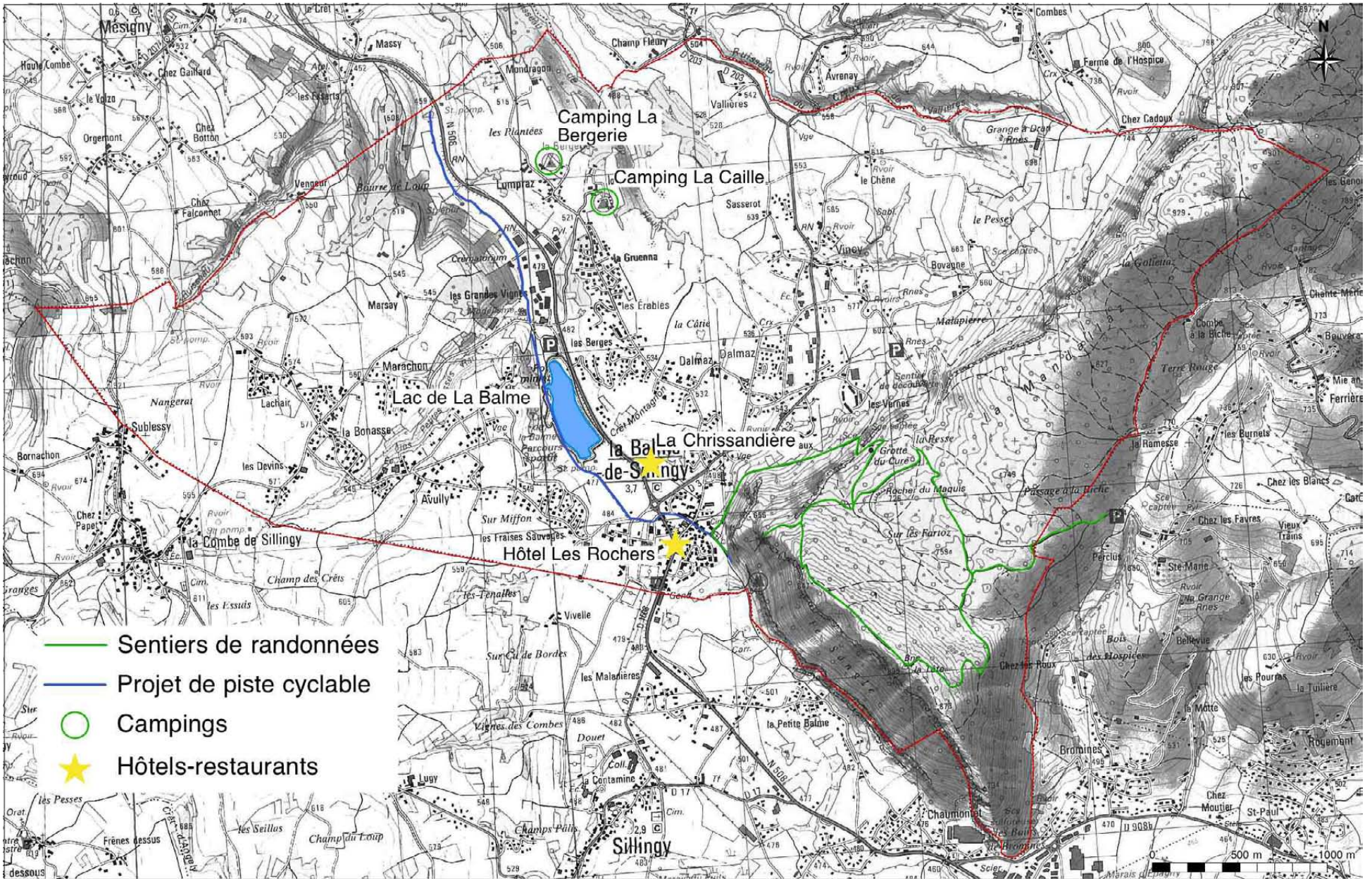
La montagne de Mandallaz offre 3 sentiers pédestres-VTT et un site d'escalade.

- circuit « le Tour du Belevédère » → sentier de découverte du milieu naturel
- circuit « La Tête »
- circuit « Tour de la Tête »

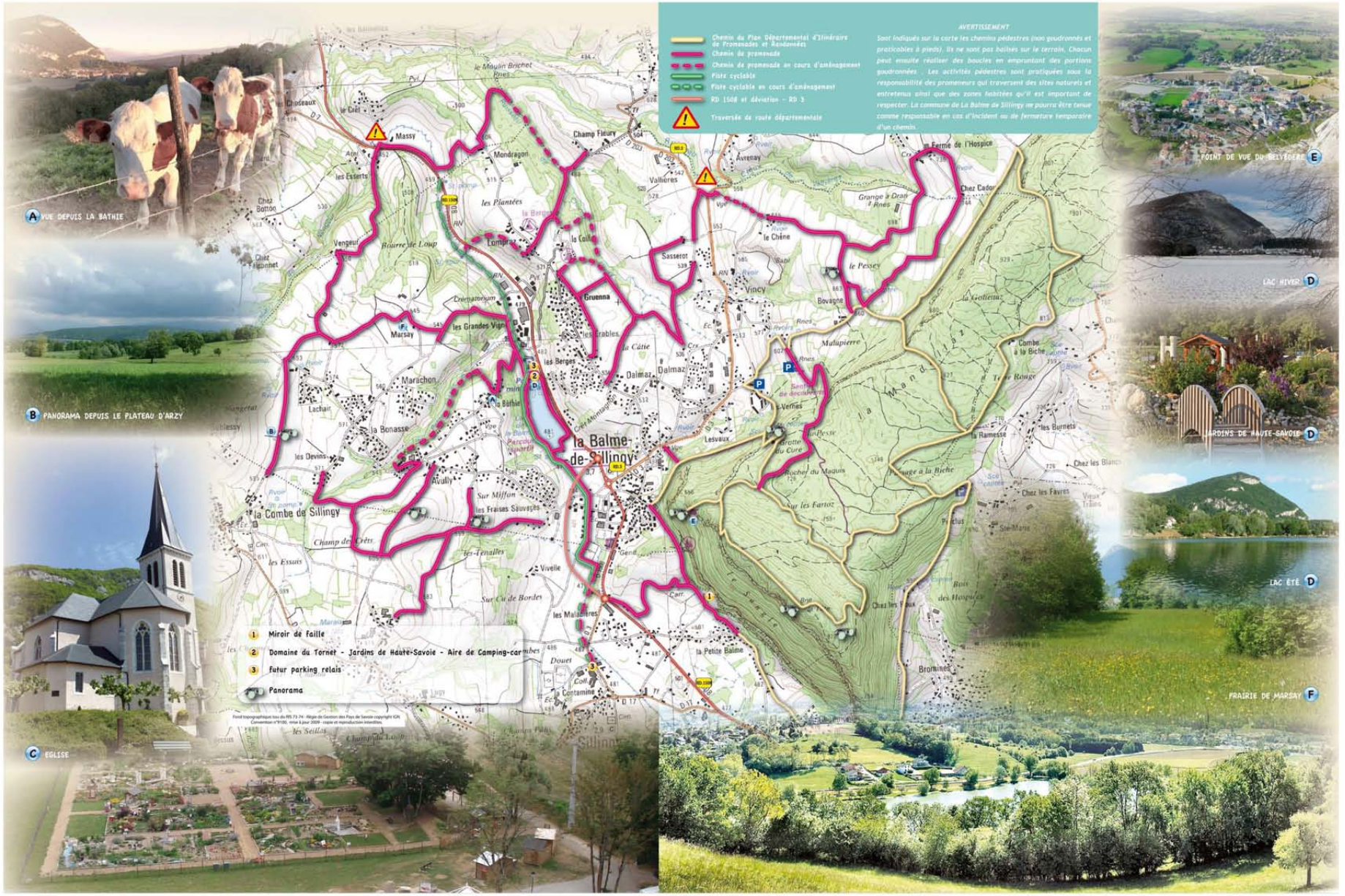
Le Lac de La Balme de Sillingy offre la possibilité de pratiquer diverses activités ludiques et récréatives sur ces rivages :

- pêche
- parcours de santé
- jeux d'enfants
- bateaux électriques
- visite des Jardins de Haute Savoie

Une piste cyclable longeant le lac et traversant la commune est en projet.

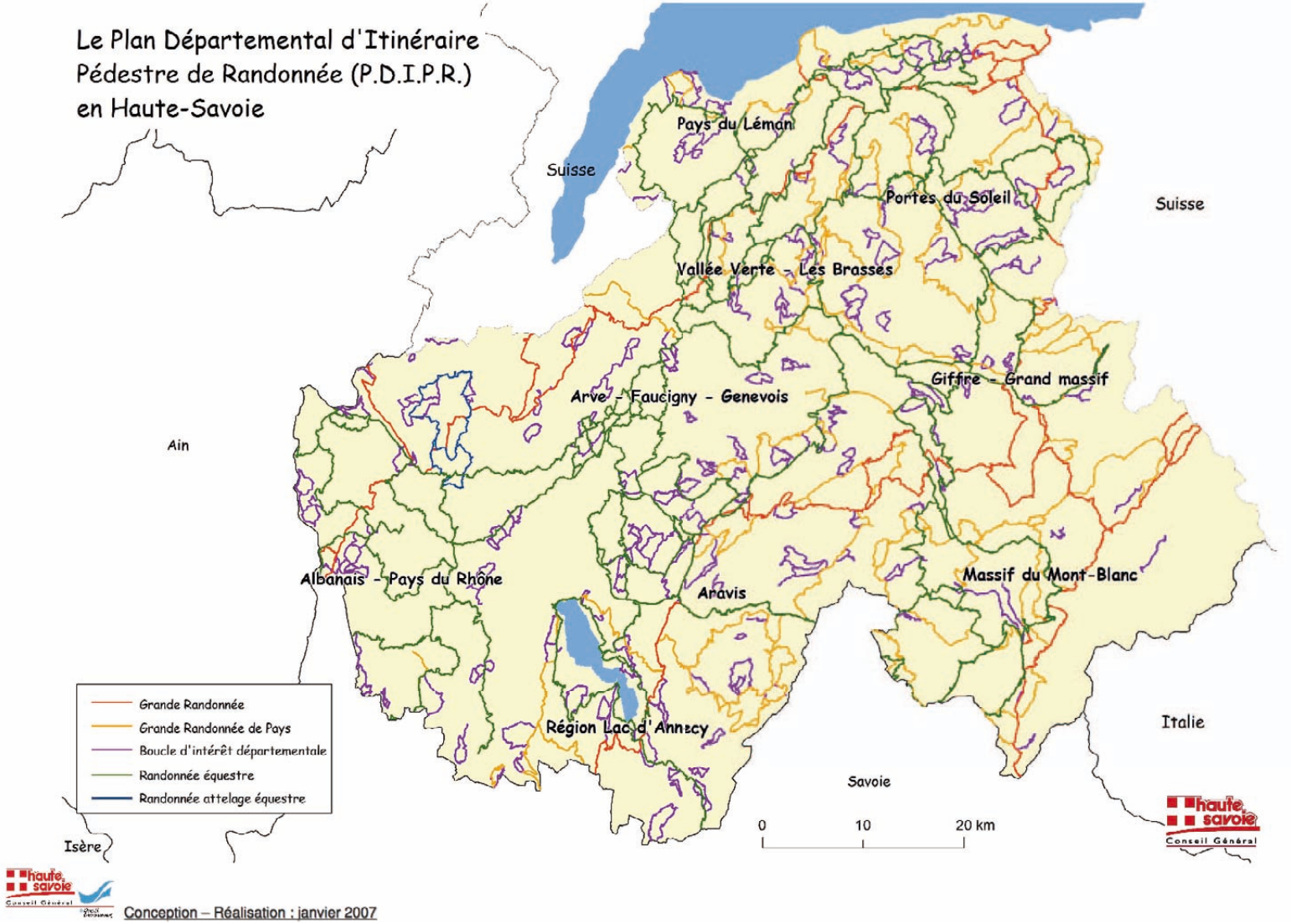


Les hébergements et points d'attrait touristiques



Les sentiers touristiques (source : site internet de la mairie)

Il faut aussi signaler le Plan Départemental des itinéraires de Promenade et de randonnées dont l'objectif est d'assurer la conservation des chemins ruraux et la continuité des itinéraires.
Le Plan est aussi un outil de développement touristique par la création d'un réseau de sentiers de qualité dont la continuité est assurée.



3.3 Les équipements

a. Les équipements d'infrastructure

Voirie

CADRES REGLEMENTAIRES : Projet d'intérêt général

Le projet de déviation de contournement de la RD 1508 a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral du 27 avril 2005. La déviation est actuellement en service et est classée voie à grande circulation.

La commune de La Balme de Sillingy est traversée par un réseau de routes départementales et communales.

Elle est traversée par la RD 1508 du Nord au Sud et par la RD 3, seule la RD1508 est classée voies à grande circulation.

Les RD 203 et RD908B parcourent également une petite portion du territoire communal : la RD 203, parcoure la Balme sur 782m, dessert le hameau de Vallière et se situe à proximité de la limite communale avec Choisy ; la RD908B concerne la petite portion (94 m) de territoire communal entre Chaumontet et Bromine (commune de Sillingy).

RD 1508	Comptages routiers en 2007	Comptages routiers en 2011 MJA
Entre Bonlieu et La Balme de Sillingy	13450 véh/j	-
Entre La Balme de Sillingy et Gillon	27830 véh/j	27490 véh/j à Chaumontet

La RD 1508 traversant actuellement le centre bourg est requalifiée. La déviation a été mise en service en octobre 2011 à l'Ouest du centre bourg afin de délester la circulation au cœur du village, garantir une meilleure sécurité et procurer un cadre de vie agréable aux habitants. D'une longueur de 1,2 km, la déviation se présente comme une route ordinaire à deux voies avec 4 ouvrages d'art.

L111.1.4

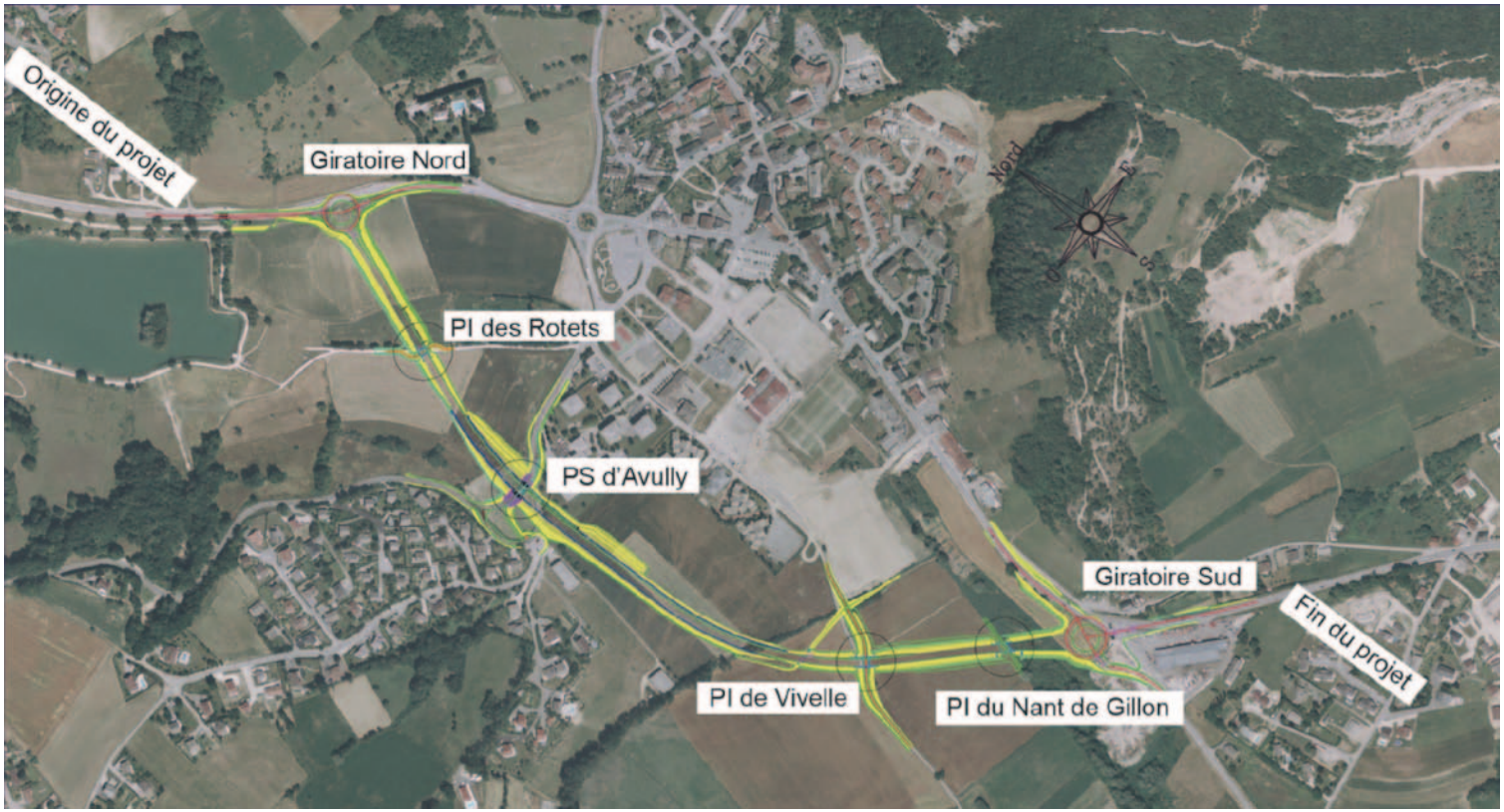
Il convient de rappeler que la présence de voies à grande circulation entraîne l'application sur les terrains limitrophes de ces voies et qui dit :

*« **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**.*

(…) Elle ne s'applique pas :
-aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
-aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
-aux bâtiments d'exploitation agricole ;
-aux réseaux d'intérêt public.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Un ***règlement local de publicité*** *pris en application de l'article L.581-14 du code de l'environnement est établi par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune. L'élaboration et l'approbation des dispositions d'urbanisme et du règlement local de publicité font l'objet d'une procédure unique et d'une même enquête publique.*
Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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.***
(…) »



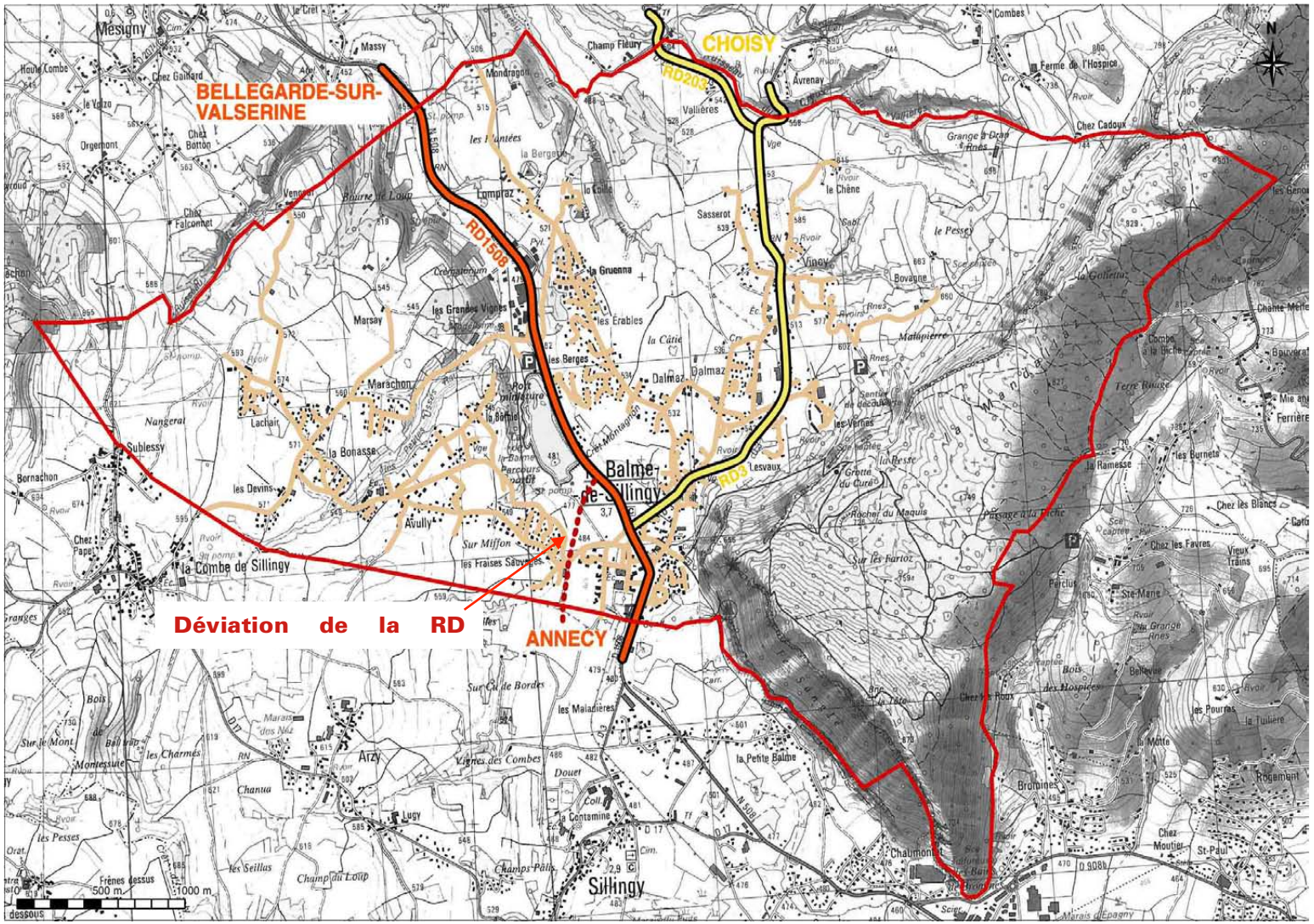
La carte ci-contre donne à voir les secteurs d'application du L111.1.4
Dans le cadre de sont PLU, la commune ne prévoit pas l'ouverture à l'urbanisation de secteurs touchés par l'application de cet article.



Source : CG 74

Le réseau de voirie est relativement dense avec notamment une multitude de voies communales desservant les lotissements et les zones pavillonnaires. Il permet également de desservir les villages les plus proches, Sillingy, Choisy, Bonlieu, ainsi que les villes de Haute-Savoie et de l'Ain les plus proches : Cran Gevrier, Annecy, Bellegarde sur Valserine…

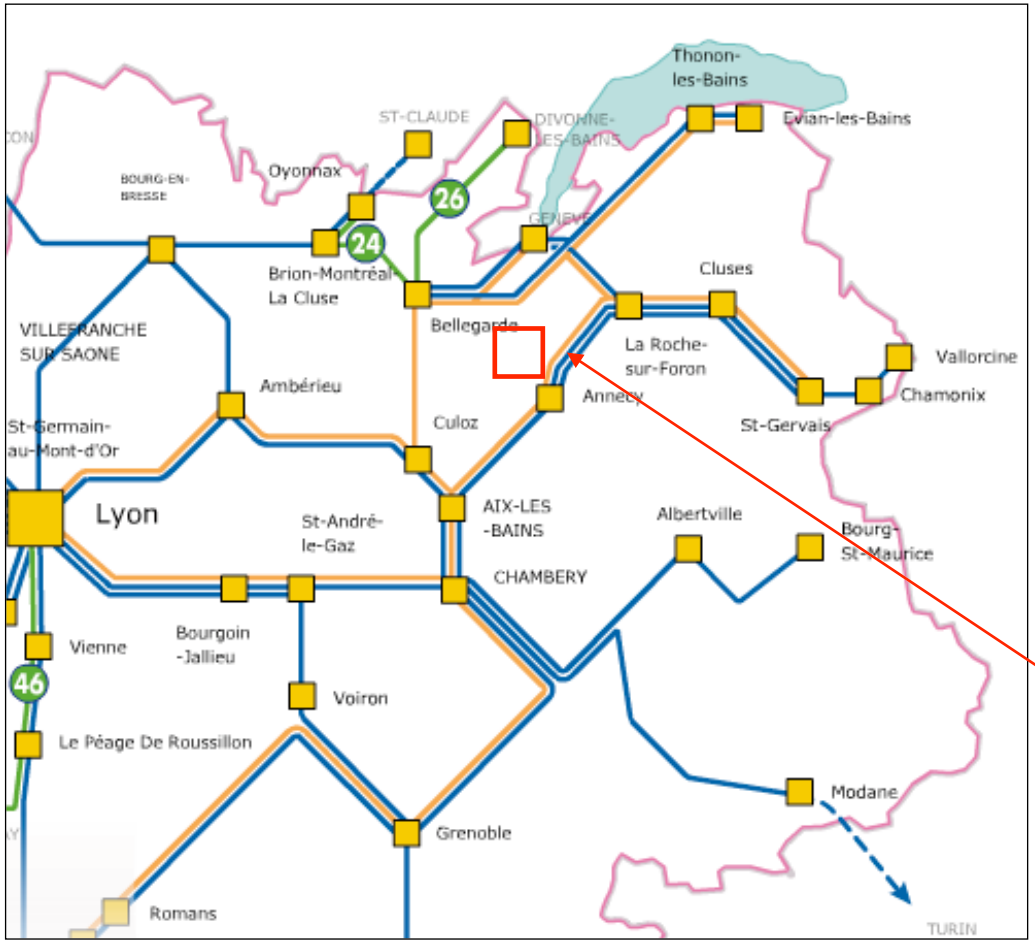
LE RESEAU DE VOIRIES



Domaine ferroviaire

La commune de La Balme de Sillingy ne bénéficie d'aucune infrastructure ferroviaire sur le territoire. La gare SNCF la plus proche est celle d'Annecy. La ligne ferroviaire permet de rejoindre avec des dessertes régulières : Aix les Bains, Chambéry, Genève, Chamonix, Vallorcine, Lyon, Paris…

CARTE RESEAU TER



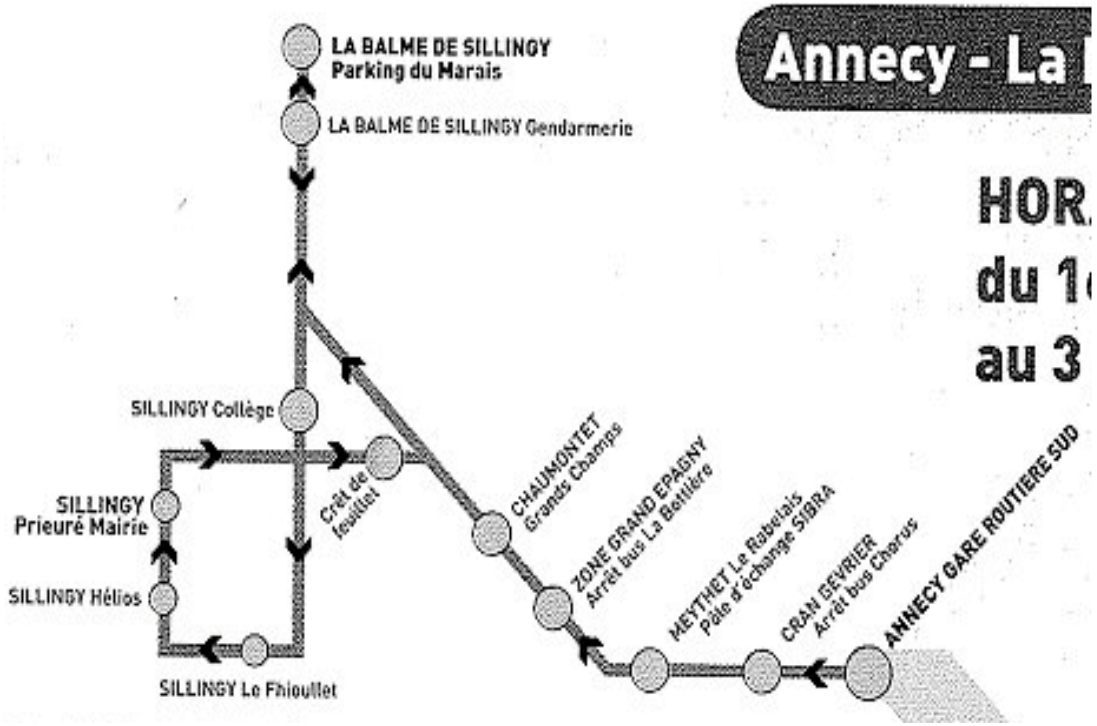
La Balme de Sillingy

Réseau de transport en commun

La Balme de Sillingy est relié à Annecy par un réseau de bus « Silly Bus ». Le terminus est Annecy Gare Routière Sud.
La commune est également située sur la ligne 22 Annecy - Bellegarde de l'agence « Crolard Voyage ».

Ces lignes de bus circulent uniquement en semaine avec une fréquence de 7 et 8 passages quotidiens entre La Balme de Sillingy et Annecy, et 9 passages quotidiens entre La Balme de Sillingy et Bellegarde.

LE RESEAU DE BUS « SILLY BUS »



Assainissement

Un zonage d'assainissement a été réalisé. La Balme de Sillingy et une partie de la commune de Sillingy sont raccordées à l'unité de dépollution. Quelques habitations isolées relève d'un dispositif d'assainissement individuel.

La compétence de l'assainissement collectif et du SPANC et la gestion du réseau sont assurées par le Syndicat Mixte du Lac d'Annecy (SILA).

La commune dispose de deux réseaux :

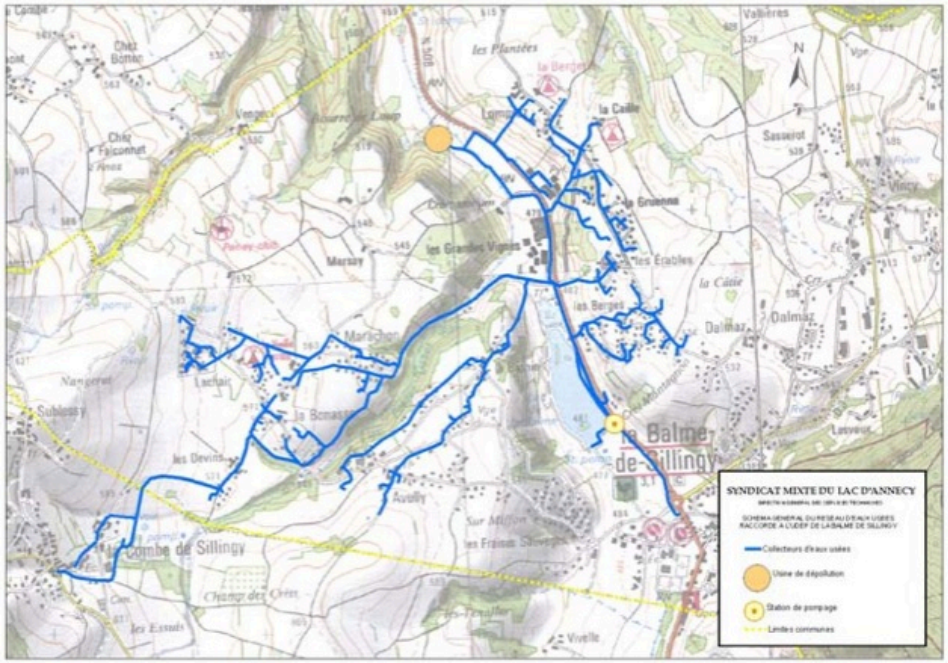
- l'un couvrant globalement le versant « Petites Usses » avec l'ouest du territoire (Avully, la Bonnasse, Lachair, Les Devins), et les Berges, la Gruenna, Lompraz ainsi qu'une partie de la combe de Sillingy. Ce réseau est raccordé à l'UDEP de la Balme de Sillingy
- L'autre desservant les Fraises Sauvages, Sur Miffon, le chef-lieu, Dalmaz, vincy, Sasserot…

Le réseau de l'UDEP de la Balme de Sillingy :

Située au Nord de la commune, à proximité de la RD 1508, la station d'épuration a été mise en service en 1973. D'une capacité de traitement de 3000 EH, elle est de type biologique, à boues activées et aération prolongée. Le milieu récepteur est le ruisseau « Les petites Usses ».

Commune	Longueur de réseau en ml
La Balme de Sillingy	25059
Sillingy	2868
Total	27927

Source : SILA –Rapport annuel du service public de l'assainissement –eaux usées - 2010

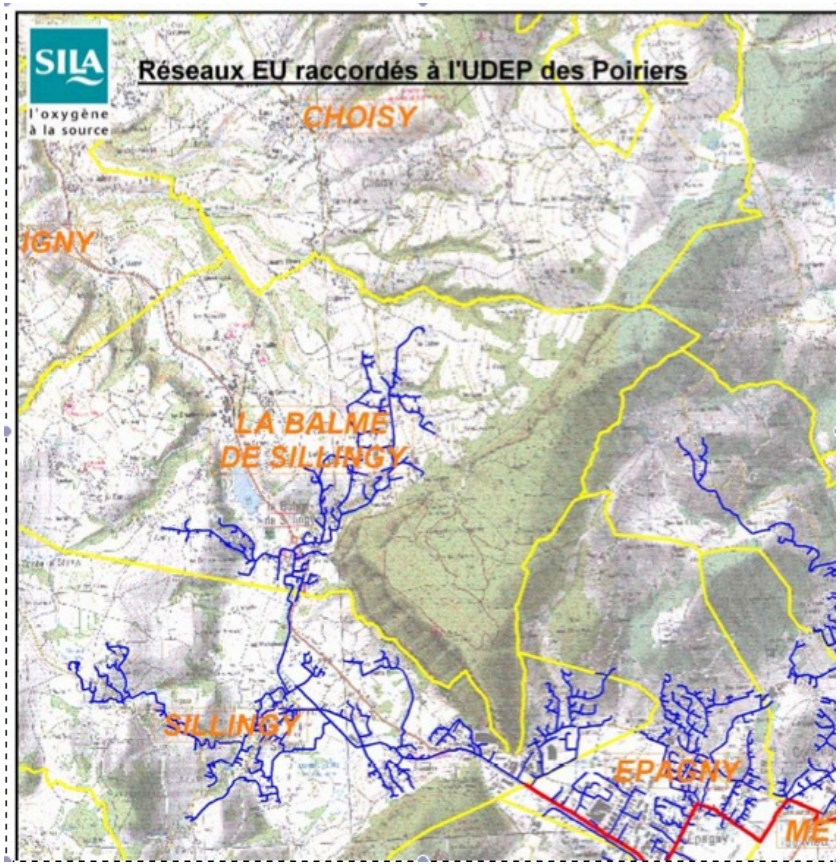


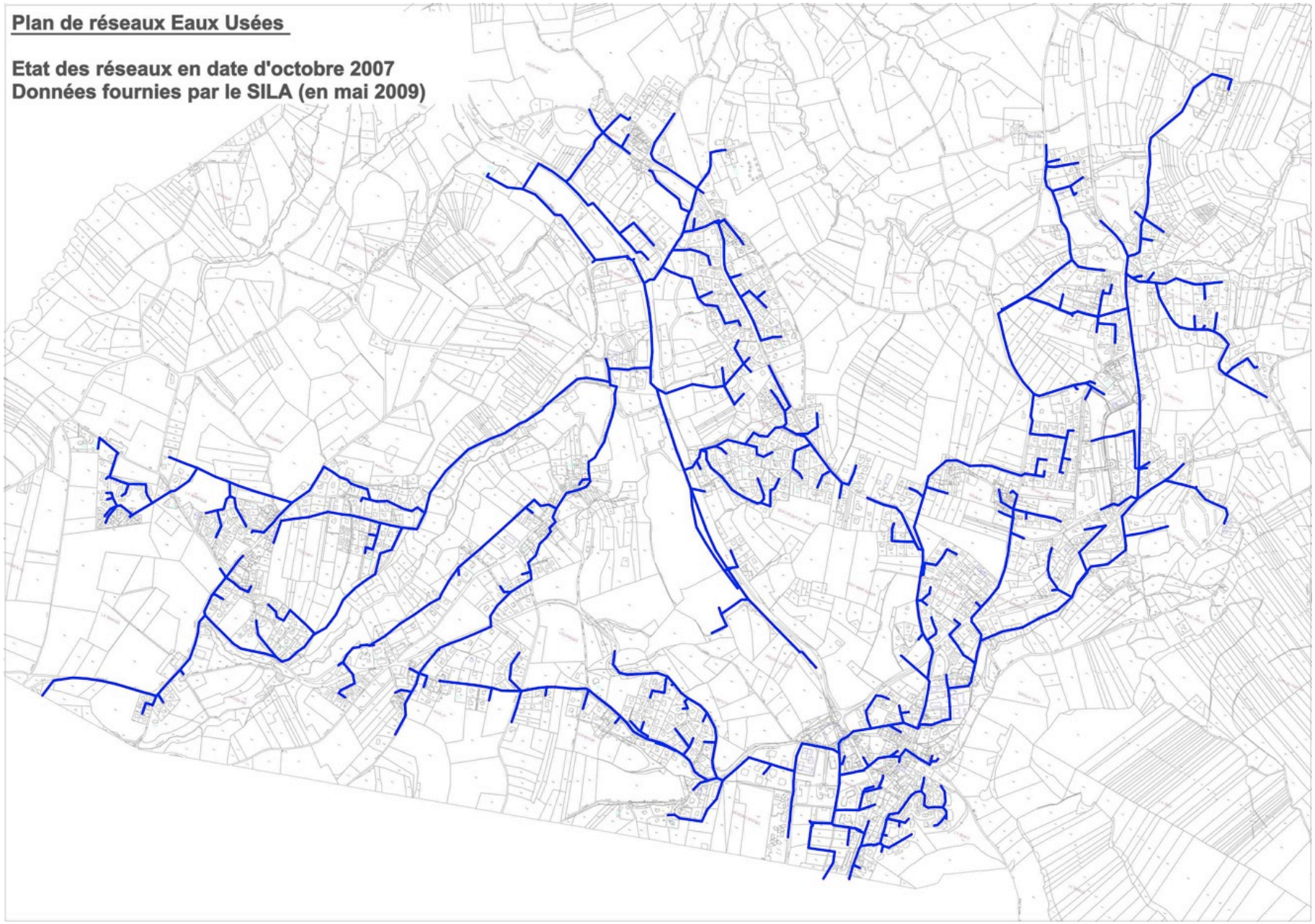
Le réseau de l'UDEP des Poiriers:

Située sur la commune de Poisy, la station d'épuration a été mise en service en mars 1997. Elle dispose d'une capacité de traitement de 32000 EH. Le milieu récepteur est le ruisseau « Le Fier».

E.P.C.I	Commune	Longueur de réseau ml	Nombre de stations de pompage
COMMUNAUTE DE L'AGGLOMERATION D'ANNECY (5 communes)	Epagny	38 007	1
	Metz-Tessy	22 709	3
	Meythet	30 617	1
	Poisy	58 792	4
	Pringy	20 848	3
COMMUNAUTE DE COMMUNES FIER ET USSES (5 communes)	La Balme de Sillingy	26 715	2
	Sillingy	43 525	1
TOTAL		**241 213**	**15**

Source : SILA –Rapport annuel du service public de l'assainissement –eaux usées - 2010




Plan de réseaux Eaux Usées
Etat des réseaux en date d'octobre 2007
Données fournies par le SILA (en mai 2009)

L'eau potable

La compétence en eau potable et la gestion du réseau d'eau sont assurées par la Communauté de Communes Fier et Usses.
On compte 1703 raccordements au réseau d'eau potable en 2009.

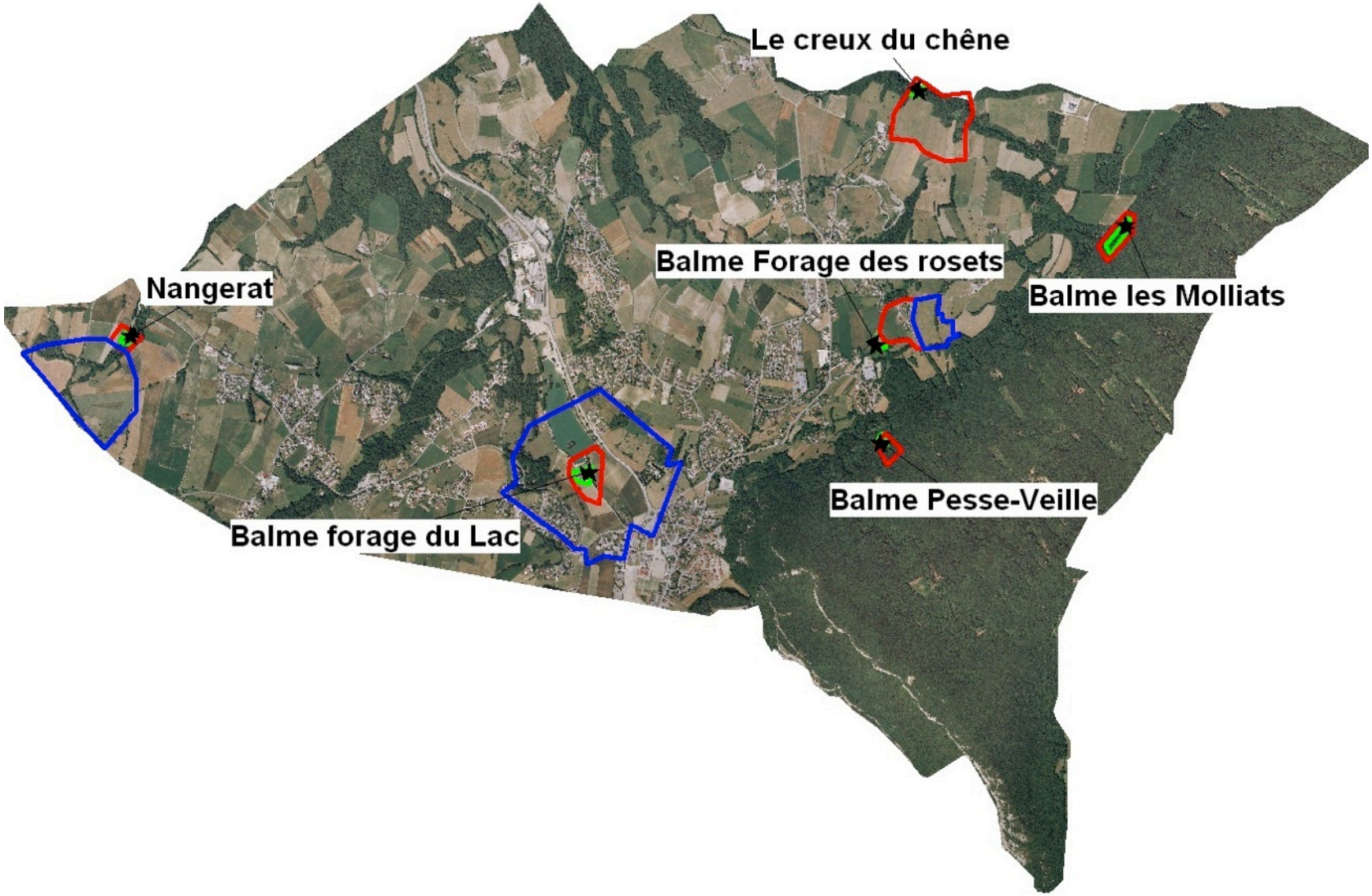
Le territoire communal compte 6 points de captage dont 5 alimentent en eau potable la commune :

- Le captage de Balme Pesse Veille : DUP du 20/07/1984
- Le captage des Molliats : DUP du 20/07/1984
- Le captage de Balme Nangerat : DUP du 20/07/1984
- Le forage des Rosets : DUP du 19/10/1994
- Le forage du Lac : DUP du 20/07/1984

En appoint, la commune est également alimentée par le captage de Buidon situé sur la commune de Choisy (DUP du 20/05/1987) et un captage de Sillingy.

La capacité et le volume moyen distribué d'eau sont variables d'un point de captage à un autre.

	Captage de Nangerat	**Captage Les Vernes**	**Forage sous les Côtes**	**Forage Les Rosays**	**Adduction secours de la commune de Sillingy**	**Adduction secours de la commune de Choisy**
Capacité en m^3/jour selon période	300 à 400	200 à 500	200 à 300	100 à 200	100	300
Volume moyen distribué en m^3/jour selon période	240 à 280	300	200	150	0 à 100	0 à 300


Le creux du chêne
Balme Forage des rosets
Balme les Molliats
Nangerat
Balme Pesse-Veille
Balme forage du Lac

Communication numérique

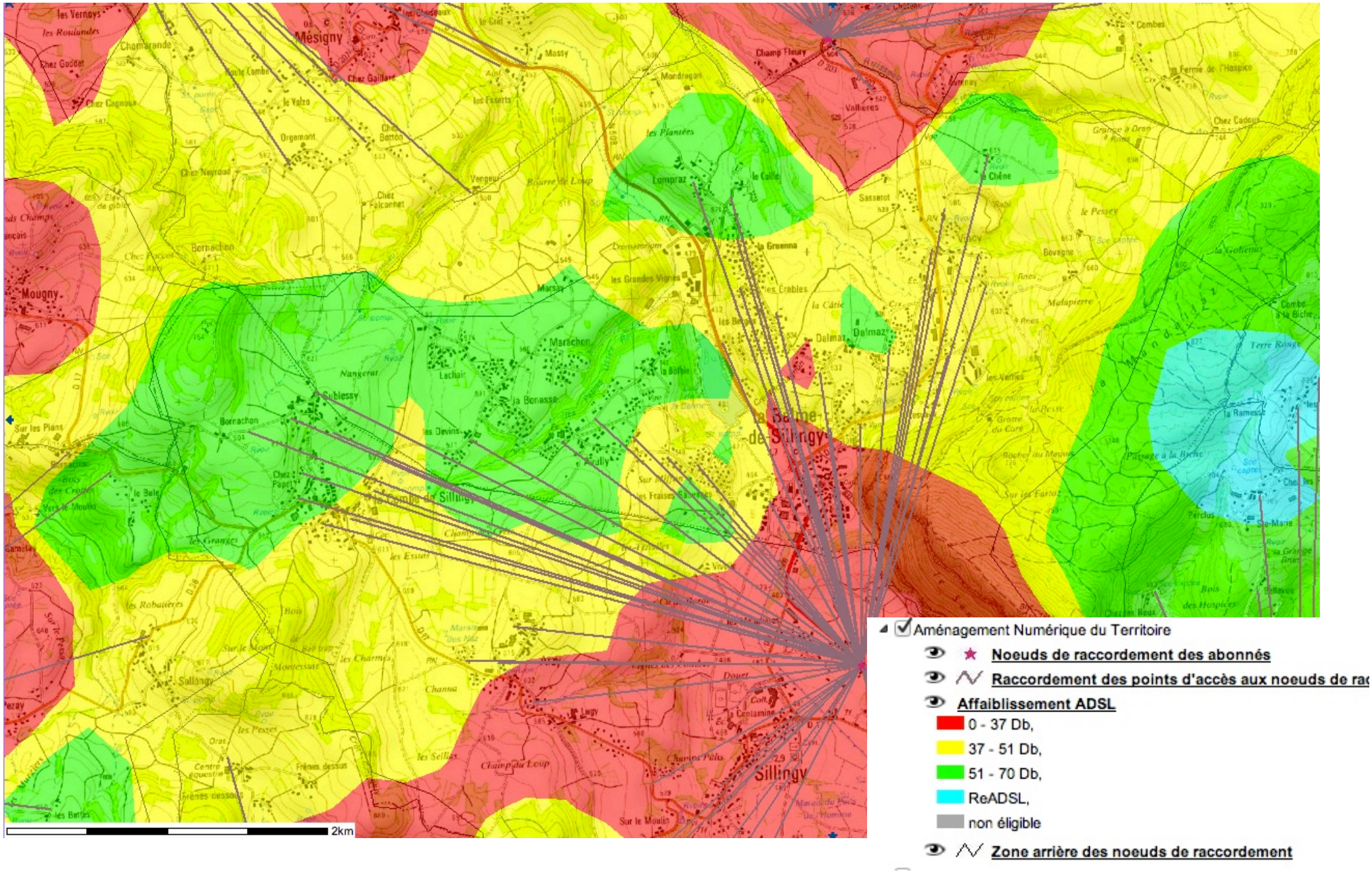
Au titre de la compétence Communications électroniques qu'il exerce sur l'ensemble de la Haute-Savoie, le SYANE (Syndicat des Energies et de l'Aménagement Numérique de la Haute-Savoie) s'engage dans l'aménagement numérique de la Haute-Savoie par :

- la réalisation du plan de traitement des "zones blanches" non desservies par le haut débit internet. Dans ce cadre, le SYANE a lancé, en partenariat avec le Conseil général, un programme d'aide pour l'équipement internet par satellite des particuliers ou entreprises inéligibles au haut débit.
- la réalisation du réseau d'initiative publique très haut débit pour l'ensemble de la Haute-Savoie
- la mise en place de fourreaux supplémentaires destinés à la pose future de fibre optique, lors des travaux réalisés sous la maîtrise d'ouvrage du SYANE ou sous maîtrise d'ouvrage d'un tiers.

Le SYANE a engagé la réalisation d'un réseau d'initiative publique très haut débit, desservant 255 communes de la Haute-Savoie.
Une première étape a été initiée avec, pour priorité, la couverture du monde économique, indispensable pour le développement de la Haute-Savoie. Le projet du SYANE et son planning de déploiement répondent à cette attente avec l'objectif de desservir, d'ici 5 ans, sur les territoires couverts par le Syndicat, 90% des entreprises et près de la moitié des foyers. La couverture sera complétée à l'horizon 10-12 ans avec 90% des particuliers raccordés.
Le SYANE porte également le Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Haute-Savoie, qui a été approuvé par son Comité le 16 décembre 2011.

Qualité de la couverture actuelle sur la Balme de Sillingy :
La commune est essentiellement couverte par le nœud de raccordement de Sillingy. Ainsi, le chef-lieu est bien desservi avec un faible affaiblissement de la ligne. Les hameaux des Berges, de Dalmaz, de Vincy, Sasserot, et des Fraises Sauvages reste bien desservis avec un affaiblissement de 37 à 51 dB ; ce qui correspond encore à une ligne de bonne qualité. Les zones des Grandes Vignes / Lompraz et de Vincy se situe dans le même niveau de couverture.
Les hameaux du Chênes, de Lompraz, d'Avully, de la Bathie, de la Bonnasse, de Marachon, et de Lachair subissent un affaiblissement conséquent qui limite la qualité de la ligne.

Couverture ADSL de la commune



b. Les équipements de superstructure

Équipements scolaires

La commune de La Balme de Sillingy compte 3 établissements scolaires qui regroupent l'ensemble des classes (de la maternelle au CM2) :

- école maternelle et primaire d'Avully
- école maternelle et primaire du Marais
- école maternelle et primaire de Vincy

Les écoles d'Avully, du Marais et de Vincy disposent d'une cantine et d'une garderie.
Une crèche halte-garderie assure également l'accueil des enfants de 3 mois à 4 ans.

Le collège le plus proche est celui de Sillingy. D'autres collèges (publics et privés) sont situés à Annecy, Meythet, Cran Gevrier…
Un lycée agricole est situé à Poisy. Des lycées d'enseignement général sont situés à Annecy et dans les communes alentours.

	2007/2008				2008/2009				
	Avully	**Marais**	**Vincy**	**Total**	**Avully**	**Marais**	**Vincy**	**Total**	**Tendance**
Maternelle	48	98	49	**195**	47	109	49	**205**	↗
Primaire	72	231	79	**382**	77	222	73	**372**	↘

Le nombre des enfants scolarisés de La Balme de Sillingy reste relativement stable entre 2007 et 2009.
Le nombre d'enfants en école maternelle tend légèrement à augmenter et à l'inverse à diminuer en école primaire.

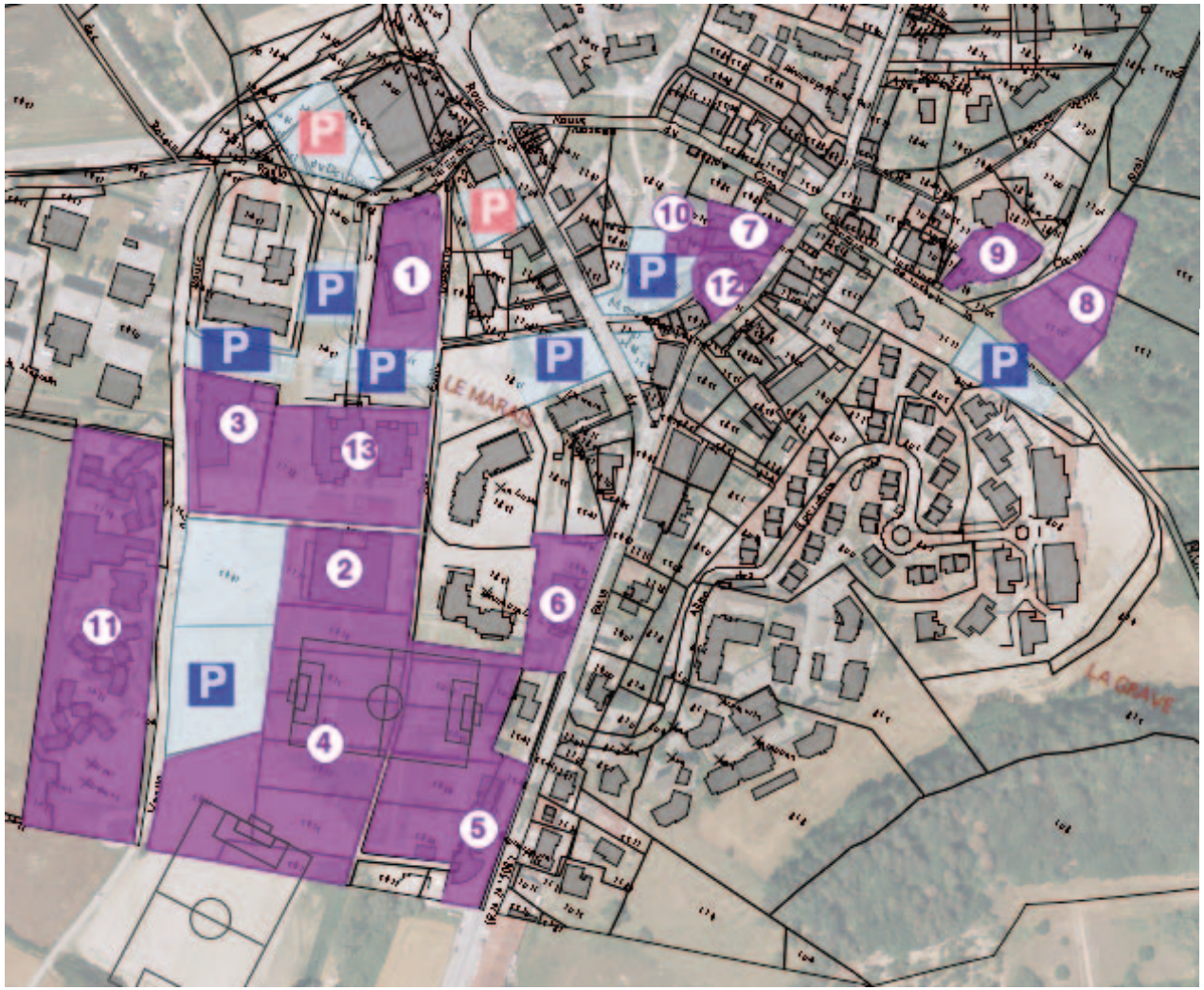
Les équipements communaux

La commune de La Balme de Sillingy compte de nombreux équipements communaux principalement regroupées dans le chef lieu.

Ces derniers sont répartis en trois catégories :

- administratifs, sociaux et éducatifs ⇒ mairie, écoles maternelles et primaires, crèche, police municipale, gendarmerie, centre de secours, foyers de vie Les Roseaux et Les Iris, cabinet médical et ADMR,
- culturels et socio-culturels ⇒ bibliothèque, maison des associations, salle de réunion, salle Fartoz et Oppidum, salle polyvalente,
- sportifs et touristiques ⇒ terrain de football

LES EQUIPEMENTS DANS LE CHEF LIEU



- P Parking privé
- P Parking public
- (1) Bibliothèque/maison d'association/salle de réunion/police municipale
- (2) Salle polyvalente
- (3) Ecoles des Marais
- (4) Terrain de football
- (5) Gendarmerie
- (6) Poste
- (7) Mairie / Services techniques / urbanisme
- (8) Cimetière
- (9) Crêche
- (10) Salle Fartoz et Oppidum
- (11) Foyer de vie les Roseaux
- (12) Eglise
- (13) Espace 2000 : ADMR, cabinet médical

LES EQUIPEMENTS DANS LE RESTE DE LA COMMUNE

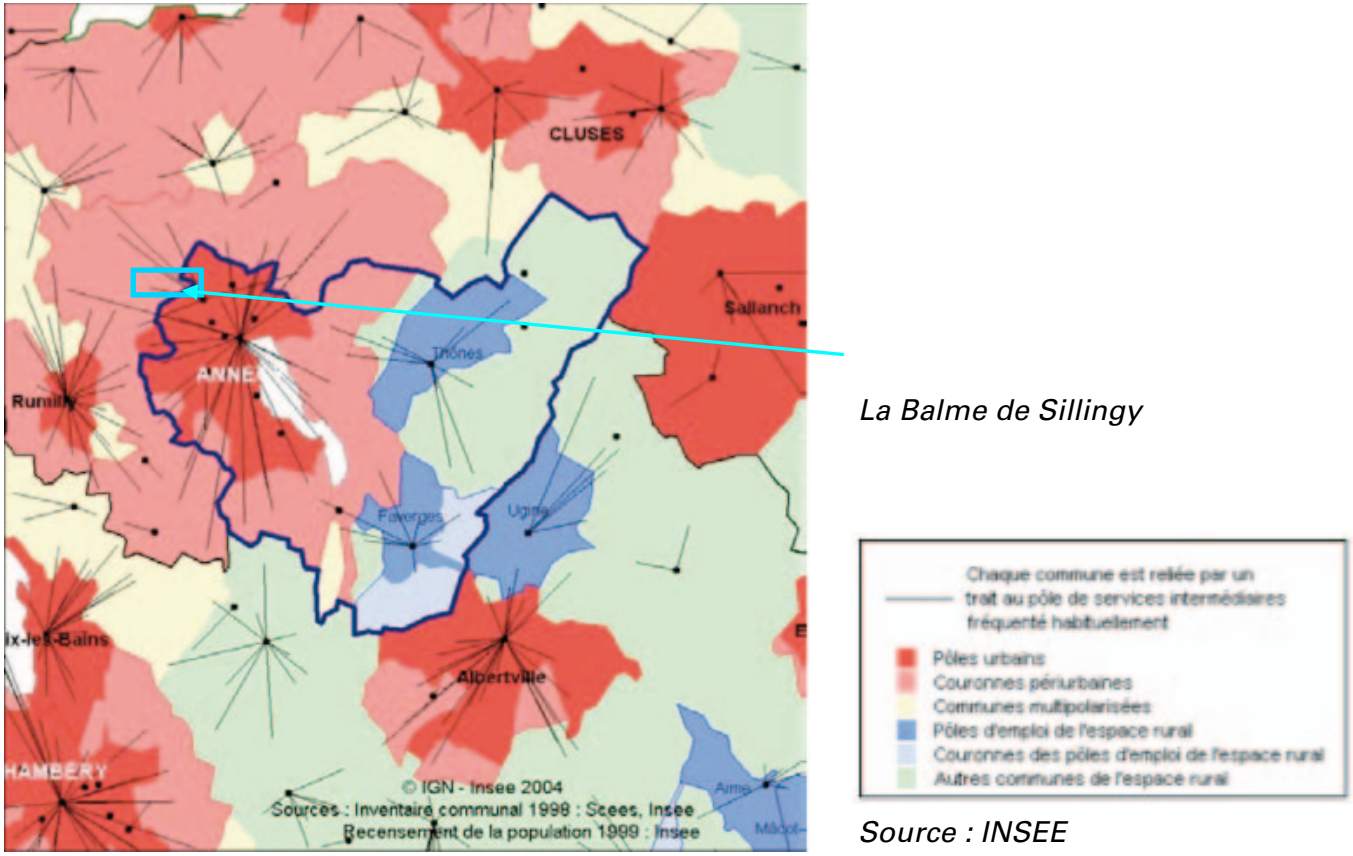


Conclusion

La Balme de Sillingy fait partie d'un espace à dominante périurbaine, elle ne fait pas partie du périmètre du Bassin Annecien. Mais du fait de sa proximité, la commune est dans le périmètre d'attirance d'Epagny ou de Metz-Tessy.

La commune possède une palette d'activités assez large sur son territoire : zones d'activités, petits commerces de proximité et quelques services spécialisés dont il faut garantir le maintien.
La présence du lac et du massif de la Mandallaz permet le développement d'une petite activité « loisirs », et soutient les activités et les structures d'accueils touristiques.

TERRITOIRES VECUS



La Balme de Sillingy

Source : INSEE

PARTIE 2
ETAT INITIAL

1.1. Éléments physiques

CADRES REGLEMENTAIRES : Les lois relatives aux risques naturels

La commune est concernée par 4 risques naturels, d'importances inégales. Ces risques sont pris en compte dans un PPR (Plan de Prévention des Risques Naturels) datant de 1999 :

- le risque « inondation » : il concerne des inondations de type torrentielles qui sont généralement de forte intensité mais concernent des surfaces limitées. Le PPR fait mention de 3 secteurs où un aléa concernant les crues torrentielles existe :

* Le ruisseau de Pesse-Vieille au niveau de Sous-Leveau (zone de débordement marquée en bordure du chemin communal n°13) ;
* Le point bas situé entre le ruisseau de Pesse-Vieille et la route de Choisy susceptible d'être inondé en cas d'obstruction des buses en aval ;
* Le ruisseau de Seysolaz où un champ d'épandage des crues existe dans la forêt alluviale.

Compte tenu de la répartition de l'urbanisation, sur la Balme de Sillingy, le risque se limite aux lits des cours d'eau. Le rôle essentiel des zones humides dans la limitation de ce type de risque doit être rappelé : en stockant l'eau, les zones humides de la commune jouent un rôle de « tampon » important pour limiter les crues.

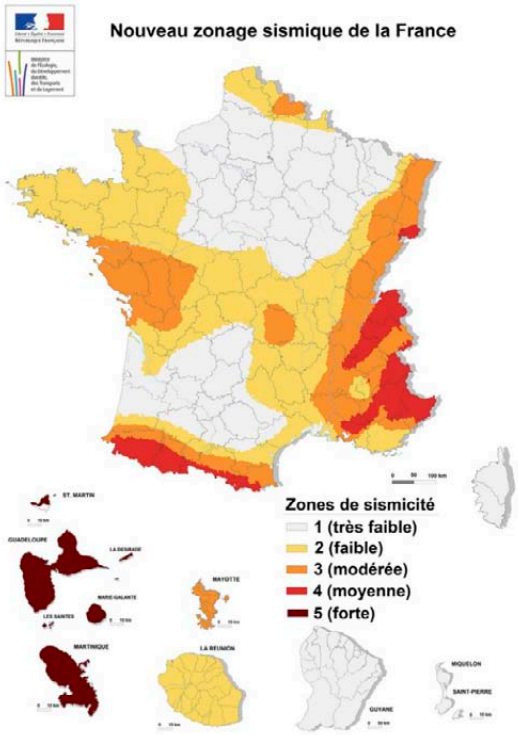
- le risque « chutes de pierre » : ce risque est le plus important de la commune et clairement localisé par le PPR et le DCS. Il concerne essentiellement les pieds de falaise de la Mandallaz : le chef-lieu, le hameau de la petite Balme et la ZA de Chaumontet. A l'amont du secteur urbanisé de la Petite Balme, un dispositif de protection artificiel a été mis en place. Ce risque est d'autant plus dangereux qu'il est très difficilement prévisible. C'est la raison pour laquelle sa prévention est un enjeu important. A ce titre, les boisements de pente jouent un rôle très important dans la réduction de l'aléa. C'est la raison pour laquelle les boisements situés sur les versants sud et sud-ouest de la Mandallaz sont identifiés en boisements de protection, dont l'exploitation est réglementée.

- le risque « glissement de terrain » : autre risque lié à l'instabilité des sols, les secteurs où l'aléa existe sont au lieu-dit Chez Montagny, en terrain humide affecté à des phénomènes de fluage et en secteur de talweg. Se situant en zone agricole, ce risque est considéré comme modéré sur la commune.

- **le risque de séismes :** selon le nouveau zonage sismique, la commune, comme l'ensemble du département, est classée en zone de sismicité 4 (sismicité moyenne), ce qui génère un certain nombre de règles parasismiques à respecter pour certaines constructions. Deux séismes ont été récemment ressentis à la Balme de Sillingy : en 1994 et en 1996. Il s'agit par ailleurs d'un phénomène pouvant aggraver le risque de chutes de blocs.
L□ancien zonage, en vigueur jusqu□au 30 avril 2011, était défini par le décret du 14 mai 1991. Il découpait la France en 5 zones de sismicité croissante : Zone 0 : sismicité négligeable mais non nulle Zone Ia : sismicité très faible Zone Ib : sismicité faible Zone II : sismicité moyenne. Zone III : sismicité forte. La Balme était classé en niveau 1b.

- Le **PPR actuellement en vigueur** sur la commune a permis d'établir une carte réglementaire des risques identifiant des zones de risques forts (inconstructibles), des zones de risques modérés (constructibles sous conditions) et des zones de risques négligeables ou nuls (sans prescription). Par ailleurs, le PPRN mentionne l'importance de la préservation de certains éléments naturels jouant un rôle majeur dans la prévention et la lutte contre les risques :
- les zones humides et en particulier le marais de la Commune et le marais de la Fin qui sont cités comme jouant un rôle essentiel de tampon dans la circulation des aquifères. Globalement, les zones humides, avec leur rôle de stockage d'eau, permettent de limiter les crues et leurs effets ;
- les forêts qui permettent, sur les zones de pentes ou de sols instables, de maintenir les sols et de limiter les chutes de matériaux. Une zone de forêt de protection où l'exploitation forestière est réglementée est même définie sur les versants sud et sud-ouest de la Mandallaz.

Enfin, nous rappellerons le rôle essentiel des ripisylves dans la limitation des vitesses d'écoulement et dans la limitation du risque mouvement de terrain des vallons encaissés. Ces boisements de berges stabilisent en effet les rives et permettent de ralentir les flux hydrauliques.



a. Le relief

Le territoire de la commune de la Balme de Sillingy se développe sur :

- deux vastes plateaux qui recouvrent, au nord-ouest, plus des deux tiers du territoire communal ;
- une dépression centrale de largeur variable séparant, selon un axe nord-sud, les deux plateaux ;
- la montagne de Mandallaz, au sud-est, qui fait partie des premiers chaînons jurassiens et qui représente l'extrémité méridionale de la chaîne du Salève.

Les plateaux de la Balme de Sillingy présentent une pente légère vers la dépression centrale qui les sépare selon un axe nord-ouest / sud-est : la Faille du Vuache qui relie la cluse d'Annecy à la Montagne du Vuache. Cette dépression, qui a donné naissance, à un vallon assez étroit, a été empruntée par le ruisseau des Petites Usses, affluent des Usses, qui drainent la majeure partie du secteur.
Ce vallon large, au pied de la Mandallaz, devient de plus en plus étroit en direction du nord-ouest et son versant sud-ouest, très raide, est fortement érodé par des ruisseaux affluents des Petites Usses qui ont creusé dans la molasse des ravines parfois très accidentées. C'est notamment le cas du ruisseau de La Bathie.

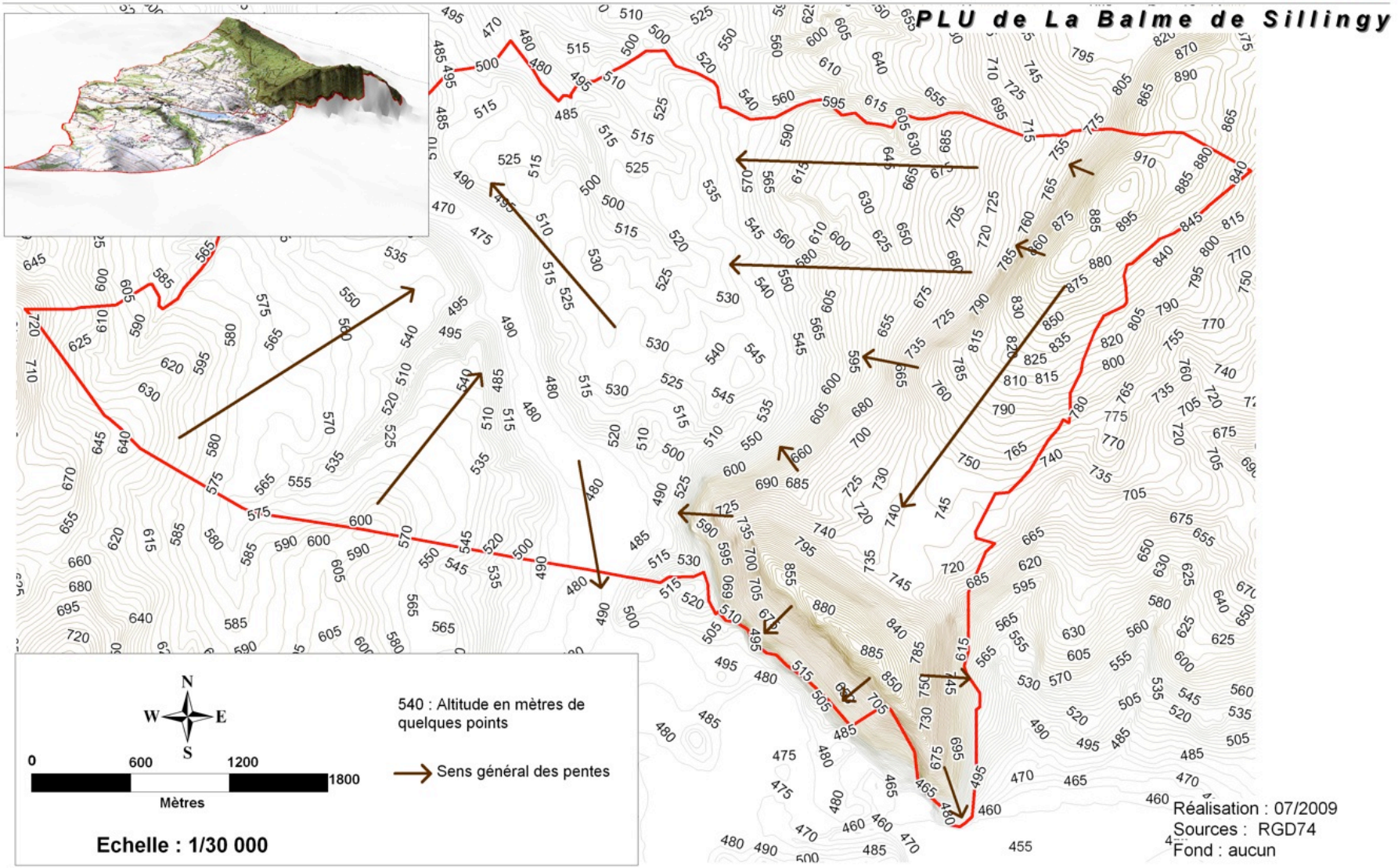
De ce fait la commune apparaît divisée en deux entités bien distinctes, séparées par le vallon des Petites Usses :

- au nord-est, le plateau de Vincy qui se prolonge ensuite sur la commune voisine de Choisy ;
- au sud-ouest, le plateau d'Avully qui se développe ensuite sur les communes de Mésigny et de Sillingy.

La montagne de la Mandallaz est une voûte anticlinale orientée nord-est / sud-ouest.
Son versant sud-est présente de faibles pentes sur ses parties nord et centrale mais devient très abrupte, à son extrémité sud, dans le secteur situé au dessus du lieu-dit Bromines.
Son versant nord-ouest, côté Plateau de Vincy, est plus raide et comporte plusieurs barres rocheuses.
Au sud-est, cet anticlinal s'interrompt brutalement. Le versant très raide qui en résulte, formé de deux barres rocheuses séparées par des vires très pentues forme une formidable muraille dominant le seuil séparant les bassins versants des Usses et du Fier.

La topographie communale a joué un rôle essentiel dans l'organisation de l'occupation humaine de l'espace : les hameaux ont pu se développer sur les plateaux de faible pente, tandis que les zones de pentes fortes du vallon ou de la Mandallaz restent naturelles.

Le contexte topographique



b. La géologie,

CADRES REGLEMENTAIRES : Les sites géologiques d'intérêt majeur

L'inventaire des sites géologiques remarquables de la région Rhône-Alpes est réalisé par le BRGM en partenariat avec la DIREN Rhône-Alpes et la Région. Initialement réalisé en 1995, il a été mis à jour en 2000.
Le but de cet inventaire est de porter à la connaissance des responsables locaux les sites remarquables afin qu'ils soient informés de l'intérêt de ces sites et qu'ils puissent entreprendre les actions de protection, de sauvegarde ou de valorisation du patrimoine géologique.
Les collectivités locales sont donc particulièrement concernées par cet inventaire.

La faille de la Vuache, qui traverse la commune, fait partie des sites géologiques identifiés en raison du miroir de faille qu'elle constitue. Il s'agit d'un élément géologique majeur de la Région, présentant des stries et cannelures spectaculaires.

On distingue deux grands types de formations géologiques sur le territoire de la commune de la Balme de Sillingy :

- des **formations calcaires** situées sur la Mandallaz. La montagne est une formation karstique générant des puits et des failles où l'eau s'écoule rapidement et abritant plusieurs résurgences. Elle est constituée d'une succession de calcaires durs, formant falaises, séparées par des talus plus ou moins tendres aux pentes moins fortes colonisées par la forêt. Le chaînon de Mandalaz appartient géologiquement à la chaîne du Salève, dont il constitue l'un des sept éléments, séparés par des cluses et répartis entre l'Arve au nord et le Fier au sud.

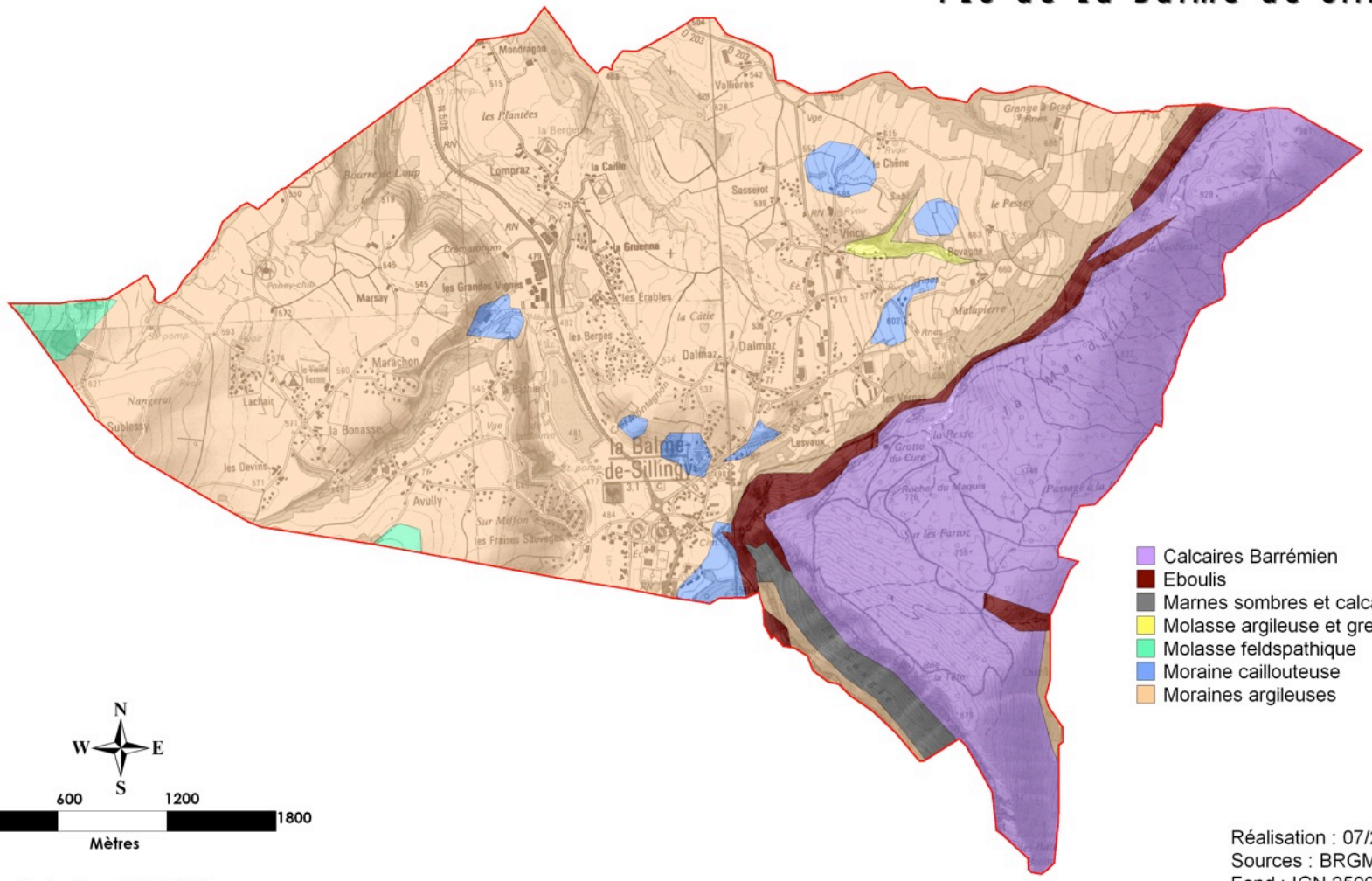
- des **moraines argileuses**, relativement épaisses, sur lesquelles affleurent des zones caillouteuses. Il s'agit de formations sédimentaires sur lesquelles se sont déposés des matériaux quaternaires. Les eaux de fonte des anciens glaciers ont généré des zones marécageuses dans les dépressions et les fonds de vallée, qui, lors de leur comblement au cours du temps, a formé les couches d'argile que l'on trouve fréquemment dans le secteur et qui sont aujourd'hui à l'origine des zones humides sur la commune. Les produits de décomposition de la molasse mêlés aux formations argileuses ont donné une terre lourde, gardant l'humidité, propice à l'agriculture.

Enfin, la **faille centrale de la Vuache** de la montagne du Vuache au Lac d'Annecy, structure l'ensemble du secteur. La formation de cette faille s'explique par la poussée tectonique sud-nord, résultante de la collision des plaques africaine et européenne, qui est toujours active même si elle a diminué d'intensité.
En dehors de la « Faille du Vuache », le secteur de La Balme de Sillingy est également concerné, au nord est, par la « Faille de la Caille », dont la dépression a été empruntée par le ruisseau des Grandes Usses.

Selon les géologues, la « Faille du Vuache» n'affecterait que la couverture calcaire sur une épaisseur de 3,5 à 4 km environ (bien que certains avis contraires la prolongent plus profondément dans le socle) et fonctionnerait depuis la fin de l'ère secondaire (60 millions d'années).
Il est évident que sur la Balme de Sillingy, le contexte géologique a largement influé l'occupation des sols, répartissant selon la richesse et la profondeur des sols les secteurs d'agriculture et les zones inexploitées.

Contexte géologique

PLU de La Balme de Sillingy



Echelle : 1/30 000

Réalisation : 07/2009
Sources : BRGM
Fond : IGN 25000

c. Hydrographie

Les cours d'eau

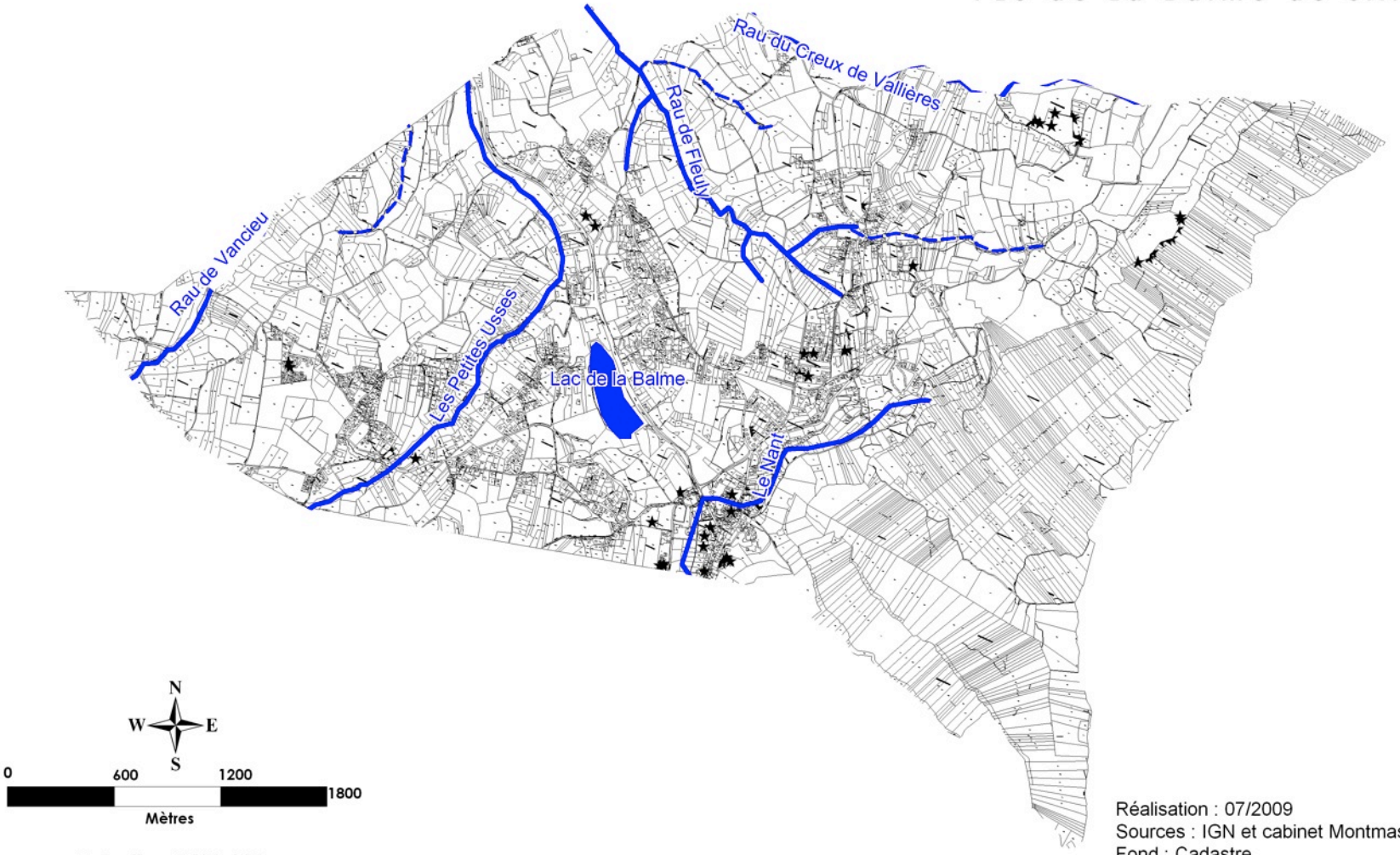
Le territoire de la commune de la Balme de Sillingy est drainé par deux bassins versants : le bassin versant du Fier (qui ne concerne que la partie sud-est de la commune et est de superficie limitée. Il comprend une grande partie de la montagne de La Mandallaz et la petite partie du plateau d'Avully orientée à l'Est) et le bassin versant des Usses. La ligne de partage des eaux entre les bassins du Fier et des Grandes Usses, passe par le chef-lieu de la commune qui se situe en bordure même de la limite avec la commune de Sillingy.

Bassin versant du Fier : le ruisseau principal qui draine ce bassin est le **ruisseau de Pesse-Vieille ou Nant de Pessey** alimenté par diverses sources et résurgences situées sur le versant nord-ouest de la montagne de Mandallaz. Petit torrent de montagne à sa source, il longe la base de la Mandallaz en direction du Sud-Ouest vers le centre de la commune où il est canalisé jusqu'à son exutoire situé en limite avec la commune de Sillingy. Sur Sillingy, le ruisseau change d'appellation et devient le **Nant de Gillon**, nom qu'il conservera jusqu'à sa rencontre avec le Fier à Poisy.

Bassin versant des Usses : ce bassin concerne la plus grande partie de la commune en particulier les deux plateaux molassiques de Vincy et d'Avully, ainsi que la dépression nord-sud marquant la Faille du Vuache qui les sépare.
Les ruisseaux qui parcourent ce bassin ont creusé dans le socle molassique de profonds ravins où la roche apparaît à nu. C'est en particulier le cas, sur le plateau d'Avully, des **ruisseaux de Vendioz**, marquant la limite avec Mésigny et de La Bathie, et sur le plateau de Vincy des **ruisseaux des Creux, de Fleury et de Vallière**. Ces ruisseaux finissent tous par se jeter dans le **ruisseau des Petites Usses**, affluent des Grandes Usses.
Les cours d'eau du bassin des Usses présentent la particularité de bénéficier d'une ripisylve importante. Ces boisements de berges jouent différents rôles majeurs pour les eaux de surface : stabilité des berges, corridors écologiques, filtres des pollutions, frayères... Ils jouent également un rôle paysager important sur les plateaux.
Une étude hydraulique menée sur le ruisseau de Petites Usses en 1997 a montré l'importance du rôle du lac dans la régulation de ce cours d'eau, ainsi que la présence de deux zones d'expansion de crues : une en rive droite un peu en amont de la STEP et une dans la partie aval de la zone d'activité.

Contexte hydrographique

PLU de La Balme de Sillingy



Echelle : 1/30 000

Réalisation : 07/2009
Sources : IGN et cabinet Montmasson
Fond : Cadastre

Les zones humides

La Balme de Sillingy dispose d'un plan d'eau : le lac artificiel de la Balme dont le trop-plein s'évacue dans le ruisseau des Petites Usses. Ce lac joue donc un rôle de « tampon » pour les écoulements urbains du bourg, même si cela ne constitue pas son rôle premier.
Par ailleurs, on recense un grand nombre de zones humides plus ou moins marécageuses sur la Balme de Sillingy :

- Le terrain de football en herbe situé au sud de la commune est une ancienne zone marécageuse qui a été drainée et remblayée en même temps que le Nant de Pessey, dans sa traversée du centre était canalisé pour servir de réseau d'eaux pluviales. Il semble que le caractère humide de ce secteur soit encore existant puisque, à diverses occasions, les sous-sols de certaines constructions implantées sur l'ancien marais ont été inondés.
- Le lac de la Balme et l'ancien marais du sud de la commune font partie des zones humides inventoriées au niveau départemental, auxquelles s'ajoute une zone humide située au nord du hameau de Vincy. Cette dernière est un espace naturel de grande qualité.

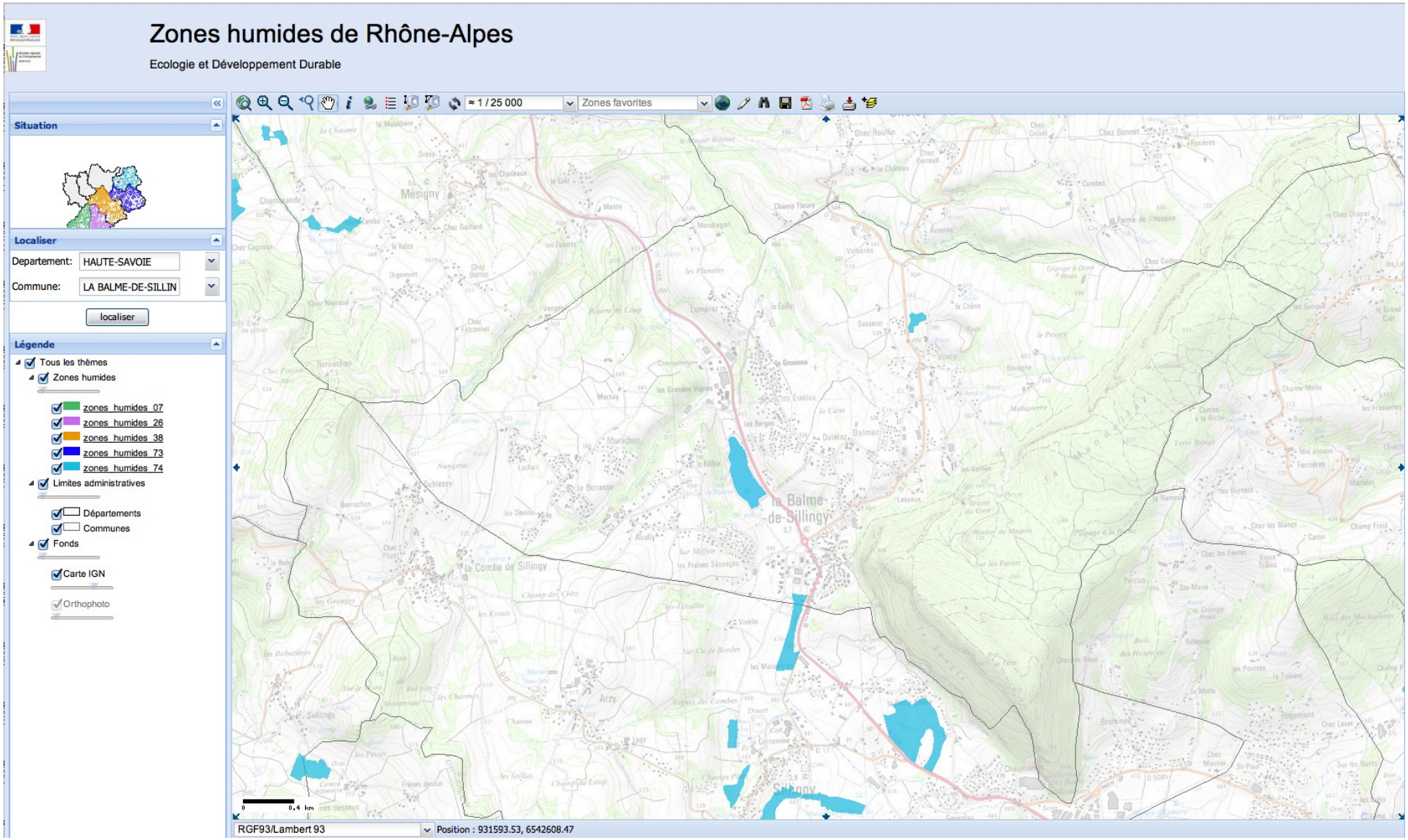
De nombreuses autres zones humides existent sur la commune : ce sont généralement des bas marais alcalins ou des prairies humides, de petites surfaces. Elles sont caractérisées par la présence d'une flore spécifique, adaptée aux conditions du sol. Ce sont ainsi plus d'une dizaine de zones humides qui ont été inventoriées dans le cadre du PLU.

Le rôle des zones humides est essentiel pour un territoire et est multiple : écologique, hydraulique, social… d'un point de vue hydraulique, les zones humides ont la capacité de stocker de l'eau en période de hautes eaux, c'est-à-dire de jouer un rôle tampon vis-à-vis des crues, mais également de restituer l'eau en période sèche. Ce rôle de stockage agit sur le maintien des stocks. Par ailleurs, les zones humides, par leur rôle de filtre, améliorent la qualité des eaux en éliminant nombre de polluants.

Qualité des eaux

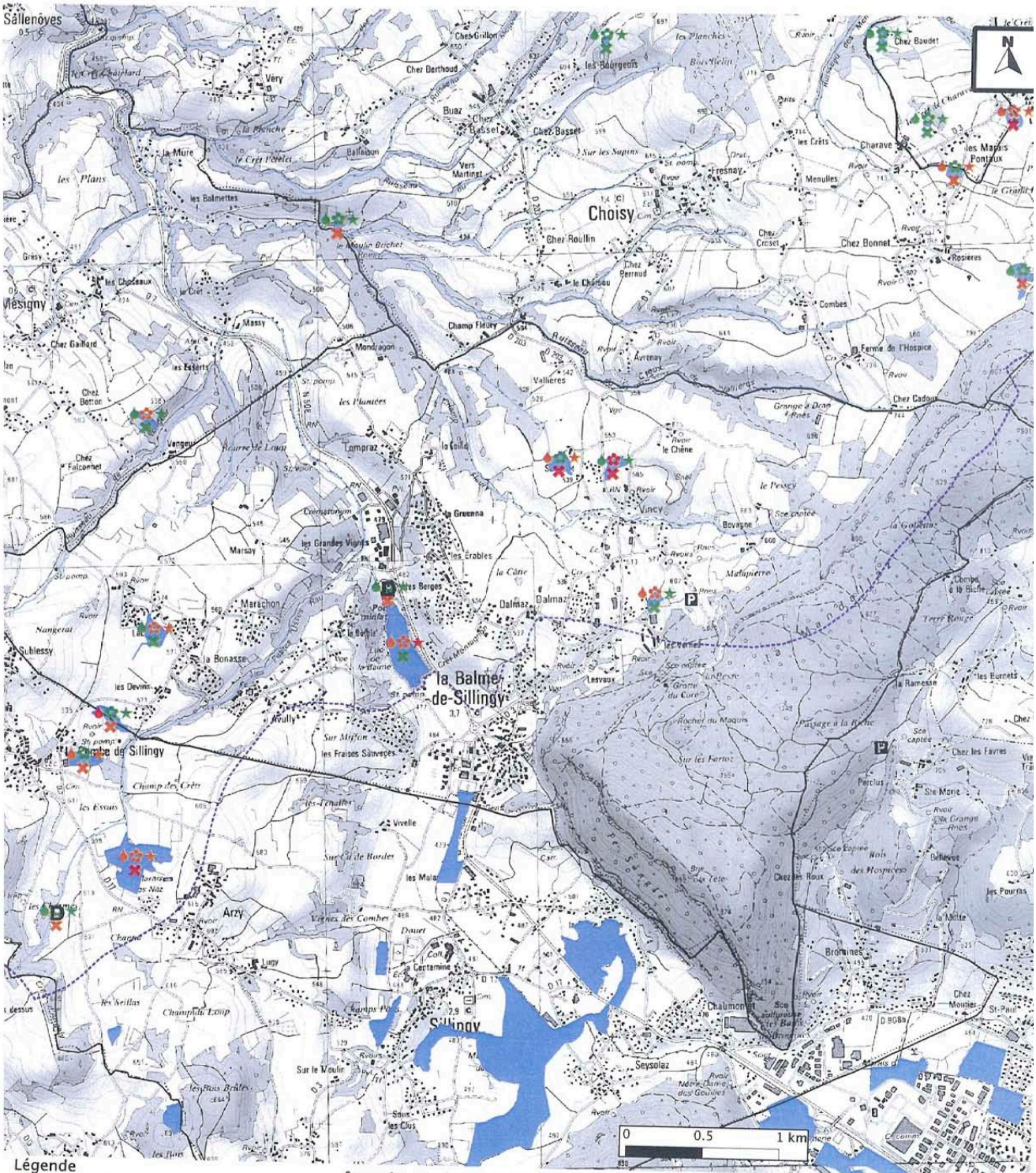
Concernant les Petites Usses (code masse d'eau DCE « FRDR11686 »), les objectifs à l'horizon 2015 affichés par le SDAGE pour la DCE sont un « **bon état écologique et chimique ».**

En 2002, des altérations très importantes concernant les paramètres « matières organiques et oxydables », « matières azotées » et « matières phosphorées » avaient été identifiées sur les Petites Usses (seul cours d'eau suivi qualitativement sur la commune par l'Agence de l'Eau Rhône Méditerranée Corse). Ces pollutions étaient essentiellement apportées par les dysfonctionnements de la station d'épuration. La construction de la nouvelle station a vraisemblablement permis d'améliorer cette situation (les données qualitatives de 2008 ne sont pas encore diffusées par l'Agence de l'Eau).


Zones humides de Rhône-Alpes
Ecologie et Développement Durable
Situation
Localiser
Departement: HAUTE-SAVOIE
Commune: LA BALME-DE-SILLIN
localiser
Légende
Tous les thèmes
Zones humides
zones_humides_07
zones_humides_26
zones_humides_38
zones_humides_73
zones_humides_74
Limites administratives
Départements
Communes
Fonds
Carte IGN
Orthophoto
≈ 1 / 25 000
Zones favorites
Mésigny
la Balme-de-Sillingy
la Combe de Sillingy
Sillingy
RGF93/Lambert 93
Position : 931593.53, 6542608.47

Evaluation des zones humides du bassin versant des Usses

Commune de LA BALME DE SILLINGY



Légende

- Zones humides
- Limite BV Usses
- réseau hydrographique
- limites communales
- D Zone humide détruite

Sources: Inventaire des zones humides de Haute-Savoie, Conseil Général 74/ Région Rhône-Alpes/ DDT74/ Asters, 2012 – IGN Scan 25

L'évaluation présentée ci-dessus ne porte que sur les zones humides du bassin versant des Usses. Les autres zones humides de votre commune seront prises en compte dans le cadre du Contrat de Bassin Fier et Lac. Nous travaillons en étroite collaboration avec le Comité de Bassin du Fier qui mène actuellement une démarche similaire.

Evaluation ZH Usses

Intérêt HYDRO	Intérêt BIODIV	Intérêt SOCIOECO	Cumul Impacts / Menaces
FORT	FORT	FORT	FORT
MOYEN	MOYEN	MOYEN	MOYEN
LIMITE	LIMITE	LIMITE	LIMITE

SMECRU, 2012

c. Hydrogéologie

Le territoire de la commune de La Balme de Sillingy est concerné par trois types d'aquifères souterrains:

- les aquifères karstiques qui concernent le massif calcaire jurassien de La Mandallaz ;
- les aquifères poreux qui concernent les bancs molassiques, les éboulis de pente, et les dépôts quaternaires ;
- les résurgences de fond de vallée.

A une échelle plus vaste, au titre des masses d'eau souterraines définies par la DCE, l'ensemble du territoire se situe sur la masse d'eau 6517 « domaine sédimentaire du Genevois ». Cette masse d'eau qui présente de très bons résultats quantitatifs et qualitatifs présente un faible risque de non-atteinte du bon état à l'horizon 2015.

Les réseaux aquifères karstiques

Le massif de La Mandallaz, comme tout massif calcaire, est fortement fracturé et a été travaillé par les phénomènes karstiques qui y ont creusé de nombreuses anfractuosités. Les eaux d'infiltration qui empruntent ces réseaux internes émergent quelquefois à la base de ce massif, au travers des éboulis, et forment des sources qui ont été de tout temps utilisées par l'homme.
C'est le cas notamment, de la source sulfureuse alcaline de Bromines, à la base de la face sud-est de La Mandallaz, sur le territoire de la commune de Sillingy, utilisée depuis l'Antiquité, et des nombreuses sources dont certaines ont fait l'objet d'un captage, situées à la base de la face nord-est de ce massif : source de Pessey, source de Lesvaux.
L'importance du débit de ces sources est fonction de la configuration du réseau qui lui donne naissance (dimension des chenaux, importance du réservoir, etc.).
La rapidité du cheminement des eaux d'infiltration, jointe à la faible épaisseur du manteau des sols font que les ressources souterraines d'origine karstiques sont très sensibles aux phénomènes de pollution.

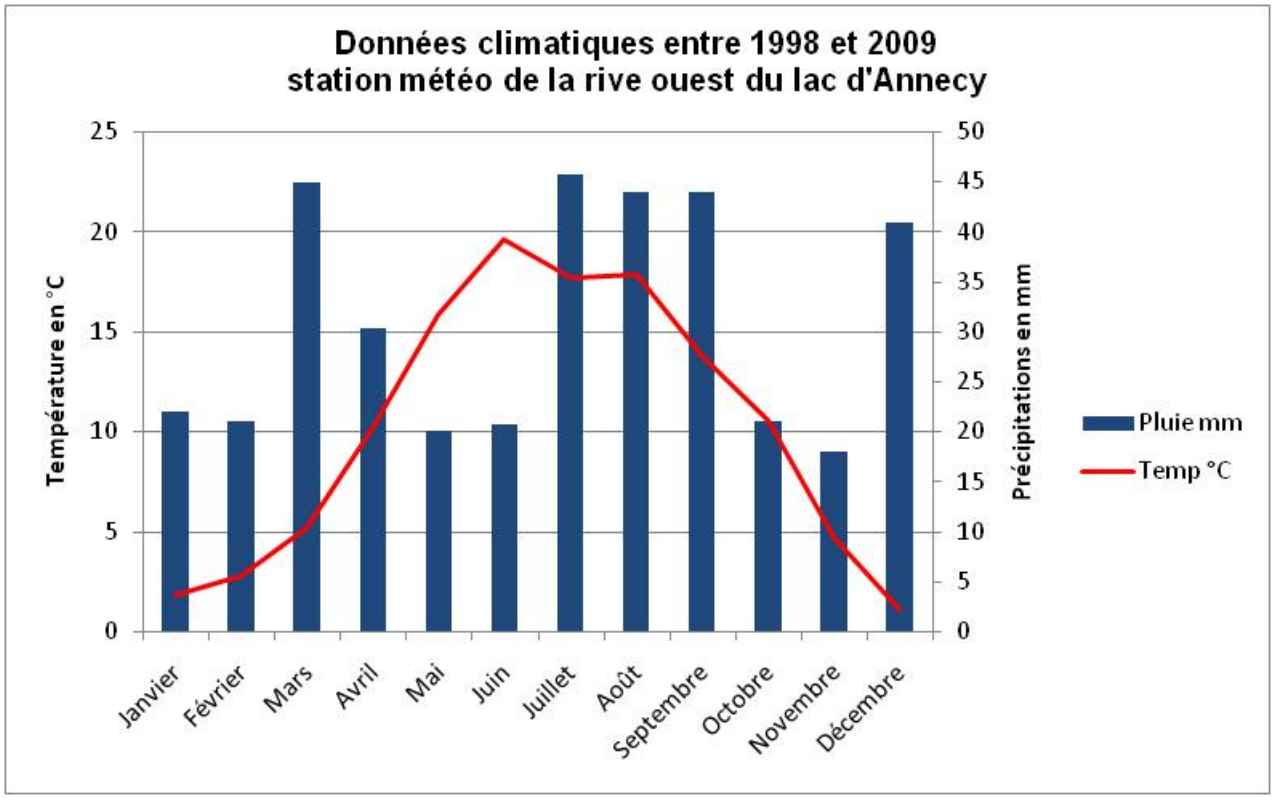
Les réseaux aquifères liés aux sols poreux

Les sols poreux donnant naissance à des résurgences aquifères peuvent être d'origines diverses. On distingue :

- les sources en provenance d'une faille du banc molassique ou de parties altérées de la molasse ;
- les sources en provenance des moraines ou des matériaux détritiques déposés par les glaciers ;
- les sources en provenance des éboulis situés à la base des pentes rocheuses.
  Ces sources apparaissent le plus souvent à la rencontre entre la masse des matériaux poreux et le substrat formé de roches imperméables (en général molasse).
- les réseaux aquifères provenant de résurgences.

Lorsque la configuration du substrat rocheux empêche le libre écoulement des eaux d'infiltration en provenance des pentes supérieures et « piège » celles-ci dans une cuvette, on assiste à la résurgence de ces eaux et à la formation de zones humides ou marécageuses.
C'est le cas de la zone marécageuse du centre sur laquelle a été implantée une station de pompage.

d. Climat



Source : http://www.annecy-meteo.com/

La pluviométrie

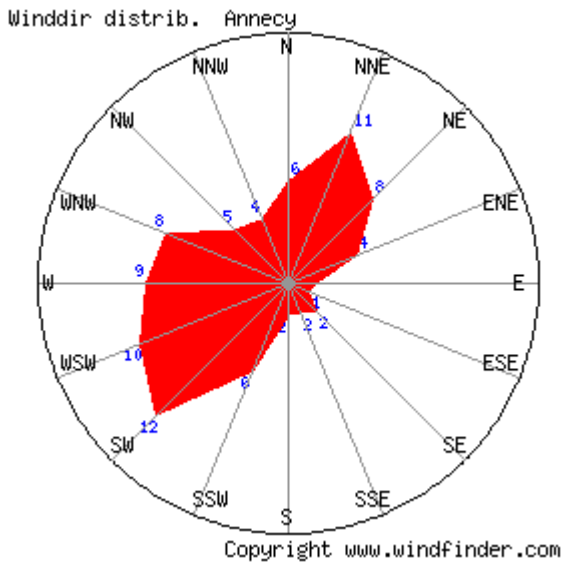
Le climat de la Haute-Savoie est du type continental montagnard très humide mais la disparité du relief influe sur la fréquence et l'importance des précipitations.
La chaîne jurassienne, en position avancée au nord-ouest du département, protège la plus grande part du territoire du département des nuages chargés de pluie en provenance de l'océan atlantique.
Les parties ouest et nord du département font ainsi preuve d'une pluviosité moins élevée (de 800 à 1 200 mm/an) que les parties est et sud, où sont situés les massifs montagneux les plus élevés (supérieur à 2 000 mm/an).
La commune de La Balme de Sillingy possède une pluviométrie moyenne, par rapport à l'ensemble de la Haute-Savoie puisqu'elle se situe à la limite des zones où les précipitations annuelles atteignent 1 200 et 2 000 mm.

Le poste météorologique le plus proche où les précipitations sont mesurées est celui d'Annecy-Meythet (altitude 458 m).
Les précipitations moyennes annuelles relevées à ce poste sont de 986 mm. Les précipitations les plus faibles étant observées au cours du mois d'avril et les plus importantes au cours du mois de Juin.
Le territoire n'est cependant pas à l'abri de précipitations exceptionnelles pouvant causer des phénomènes naturels catastrophiques (mouvements de terrains, crues torrentielles).

Les températures

Les températures moyennes annuelles sont faibles, allant de 9 à 10° dans l'Avant-Pays, à moins de 8° dès 600 m et moins de 6° aux alentours de 800 et 1 000 m.
L'amplitude thermique croît d'ouest en est en fonction de l'altitude du relief. Elle est de l'ordre de 20-21° à Annecy/La Balme de Sillingy et de 25° à Chamonix.

Les vents



Les statistiques de direction du vent, mesurées sur l'aéroport d'Annecy font apparaître des vents nord-est / sud-est. Il convient cependant de rester prudent quant à la transposition de ces observations sur la Balme de Sillingy, les reliefs et en particulier la Mandallaz jouant un rôle important dans les mouvements de masse d'air.
De part sa position particulière, la commune se situe dans un couloir d'aspiration au niveau du bourg, où les vitesses de vent s'accélèrent en raison du resserrement Mandallaz-Montagne d'Age : effet venturi.

c. La pédologie

Les contextes géologiques, topographiques et climatiques ont façonné les sols de la Balme de Sillingy. Trois grands types de sols sont présents sur la commune :

- les sols calcaires : sur la Mandallaz ce sont des sols de type rendzine, de faible épaisseur mais bien aérés et structurés, correspondant à une altération de la roche mère calcaire. Ils se composent d'un complexe agricole-humus-calcaire avec quelques cailloux de craie dispersés ;
- les sols molassiques composés de grès à ciment de calcaires argileux. Ces molasses calcaires deviennent friables à l'air libre et s'altèrent parois en formations sableuses. Sols propices aux cultures, ils ne sont pas homogènes, des marnes, argiles ou silts peuvent s'y intercaler ;
- les sols de dépôts glaciaires et fluvioglaciaires.

Cette pédologie particulière a orienté l'exploitation agricole de l'espace, mais explique également la présence des zones humides nombreuses sur la commune, lorsque l'hétérogénéité des sols favorise les lentilles imperméables.

1.2. Les milieux naturels

CADRES REGLEMENTAIRES : les zones naturelles, arrêté préfectoral de protection de biotope, les zones humides

La commune de La Balme de Sillingy compte **deux ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II.**

ZNIEFF de type I :

- Versant méridional de la Mandallaz et milieux de sa base, n°7418.0007 : cette ZNIEFF de 108.58 ha s'étend sur les communes de la Balme de Sillingy et Sillingy. Elle concerne la partie sud de la Mandallaz, sur les falaises les plus abruptes que l'on trouve en extrémité sud-est de la commune. Ce site est identifié en raison des conditions particulières des barres rocheuses orientées sud qui permettent un fort échauffement et le développement d'une flore riche d'espèces méridionales mais également montagnardes grâce aux altitudes de la barre rocheuse supérieure. Parmi les espèces floristiques on y retrouve l'érable de Montpellier *(Acer monspessulanum),* le Fraisier vert *(Fragaria viridis),* la Gesse à graines sphériques *(Lathyrus sphaericus)* ou encore le Peucédan des Montagnes *(Peudedanum oreoselinum).* La faune y est également riche en amphibiens (Crapaud calamite, Sonneur à ventre jaune, Tritons alpestre et palmé), en oiseaux des falaises tels que le Faucon pèlerin, la Bondrée apivore, le Grand-Duc d'Europe… Le Chamois est également présent sur cet espace.

- Zone sèche à la base de la Mandallaz, n°7418.0006 : située sous la précédente ZNIEFF, à la base de la montagne, à cheval sur La Balme et Sillingy, cette petite ZNIEFF de 20.77 ha occupe des zones où l'activité d'extraction de matériaux s'est exercée jusque dans les années 80. On y trouve une pelouse naturelle proche du Xérobromion (pelouse très sèche dominée par une graminée : le Brome dressé) et une flore xérophile (adaptée et recherchant les milieux très secs). Trois espèces méditerranéennes inscrites sur la liste rouge départementale des espèces menacées y sont citées : la Gesse sans feuille, l'Ibéris amer et l'Orpin à pétale droit. Leur présence récente reste cependant à confirmer.

ZNIEFF de type II

- Chaînon de la Mandallaz et de la Montagne d'Age, n°7418 : ce site concerne toute la Mandallaz sur la commune. Il s'étend au total sur 2393 ha et présente des intérêts multiples : géologique, géomorphologique, écologique, paysager… il est constitué d'un réseau d'espaces calcaires, morainiques, secs et humides jouant un rôle essentiel de corridor écologique. Le zonage de type II traduit particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales en tant que corridor écologique mais aussi de zone d'alimentation ou de reproduction.

Un site **Arrêté Préfectoral de Protection de Biotopes** est identifié sur la commune.

L'arrêté Préfectoral de Protection de Biotopes de la Mandallaz

L'arrêté Préfectoral de Protection de Biotopes de la Mandallaz a été créé en 1983 et modifié en 1985. Il s'étend sur une superficie de 496 ha sur les communes de la Balme de Sillingy et Sillingy et concerne ainsi l'ensemble de la montagne. La réglementation qui s'y applique limite l'utilisation d'engins motorisés, interdit les pollutions, les dérangements, interdit les constructions et prévoit les signalisations et les sanctions.

Inventaire Départemental des zones humides

L'inventaire des zones humides a été réalisé au niveau départemental et confié, par le conseil Général, à ASTERS pour sa réalisation. Il s'agit d'un outil de connaissance, sans portée réglementaire, mais permettant de diffuser la connaissance de ces zones auprès des décideurs afin d'en assurer la préservation.

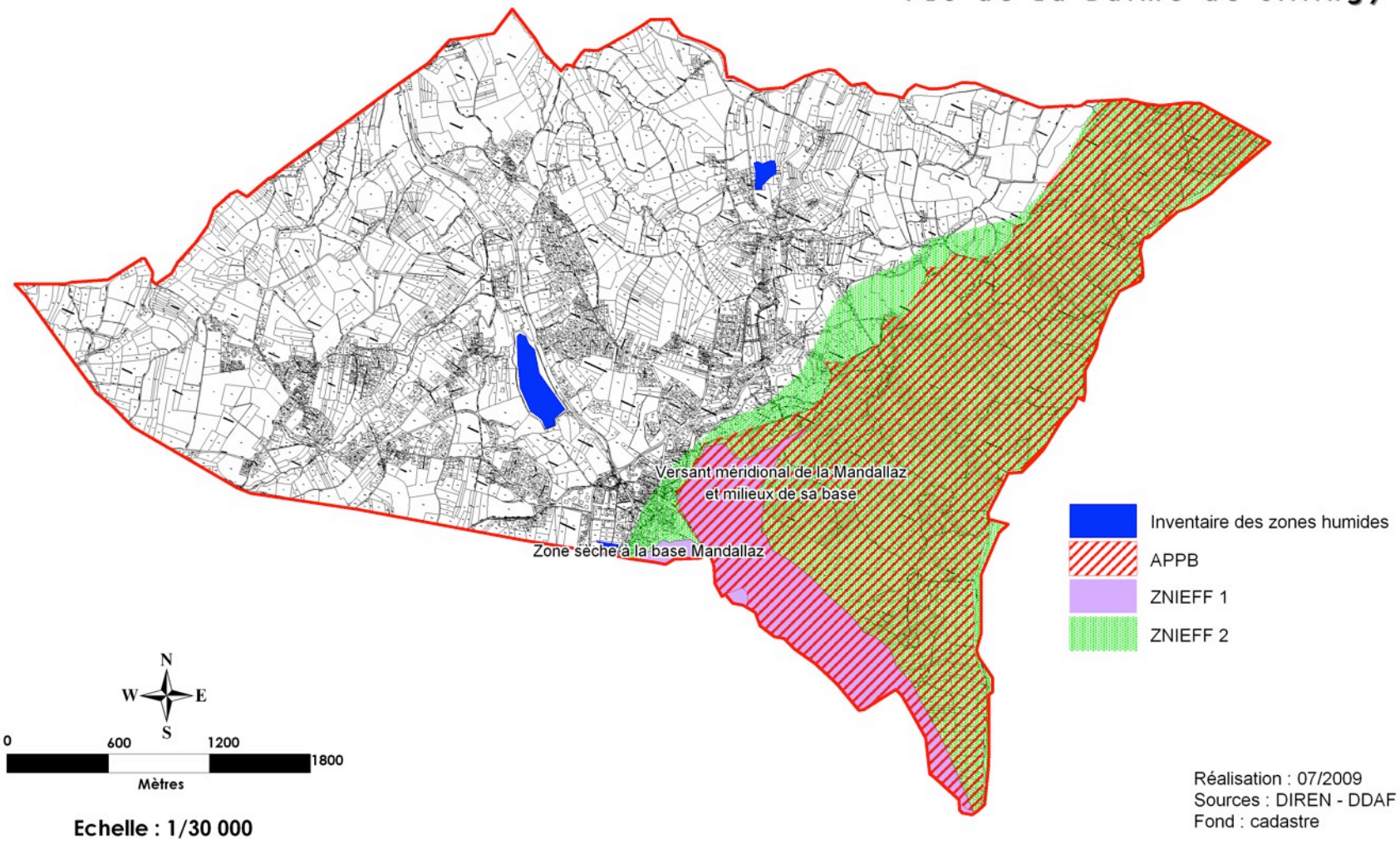
Cet inventaire localise deux zones humides sur le territoire communal :

- le lac de la Balme ;
- l'ancien marécage situé aujourd'hui sur le terrain de foot en herbe au sud de la commune.

Plusieurs autres zones humides situées sur la commune ne figurent pas dans l'inventaire actuel, mais méritent néanmoins d'être identifiées en tant qu'entités humides remarquables du territoire.

Protections et inventaires

PLU de La Balme de Sillingy



Echelle : 1/30 000

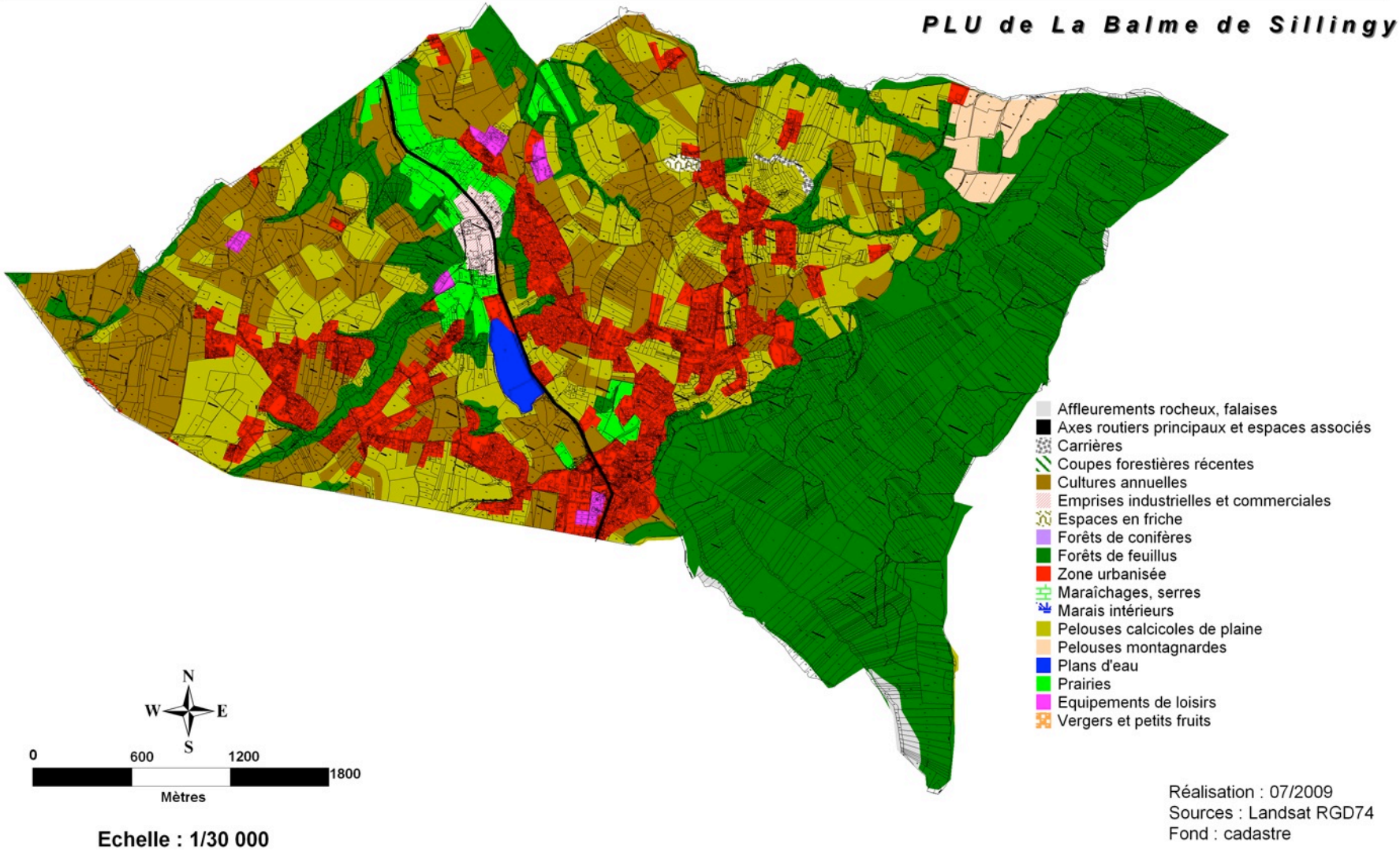
Réalisation : 07/2009
Sources : DIREN - DDAF
Fond : cadastre

A – Description des milieux naturels

La commune de la Balme de Sillingy se caractérise par une répartition des milieux naturels et agricoles fortement liée au contexte physique (relief, géologie, hydrologie) ainsi qu'à l'histoire communale de l'urbanisation. Ainsi, la partie est est marquée par la présence forestière de la Mandallaz. En dehors de ce massif, les boisements restent peu représentés sur la commune, à l'exception des boisements linéaires d'accompagnement des cours d'eau, garnissant les fonds de vallées et les pentes. Le reste du territoire communal s'équilibre, en dehors des zones urbaines, entre prairies et cultures. Les zones herbeuses présentent d'ailleurs des faciès variés, depuis les prairies humides jusqu'aux pelouses calcicoles sèches.

Les milieux naturels n'ont pas fait l'objet de prospections exhaustives. Mais plusieurs visites de terrain ont permis d'en dresser un panorama sur la commune. Les zones humides ont particulièrement été mises en évidence.

L'occupation du sol



1. ***Les boisements***

Plusieurs types de boisements sont présents sur la commune :

Les boisements non humides

Il s'agit de différents boisements présents sur les coteaux ou sur terrain plus plat. On en distingue plusieurs types dont :



- ✓ Les chênaies-hêtraies

Ce sont des boisements colonisés par le chêne (*Quercus robur, Quercus petraea)* et le hêtre (*Fagus sylvatica*) et localisés sur versants orientés au nord ou plus en altitude. Ces boisements sont assez fréquents sur les différents coteaux de la commune dès lors que le sol n'est pas trop humide.

- ✓ Les chênaies-charmaies

Ce sont des boisements colonisés par le Charme (*Carpinus betulus*) et/ou le Chêne (*Quercus spp.).* Ces boisements sont assez fréquents sur les différents coteaux de la commune dès lors que le sol n'est pas trop humide.

- ✓ Les boisements de robiniers.

Il s'agit de peuplements arborés monospécifiques dominés par le Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*). Le sous-bois de ces boisements est très nitrophile et abrite généralement peu d'espèces ; il ne présente pas d'intérêt écologique particulier.



Les boisements humides :

Sur la commune, les boisements humides concernent presque exclusivement des boisements localisés en bordure de cours d'eau (terrain plat et fond de vallon).

-Les ripisylves (aulnaies-frênaies résiduelles).

Ce sont des formations de boisement alluviaux résiduelles présents le long des cours d'eau ou en fond de vallon et dominées généralement par l'Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) et le frêne commun (*Fraxinus excelsior*) accompagnés parfois du Saule blanc (*Salix alba*). Cet habitat est patrimonial car il relève de la directive « Habitats – Faune-Flore » en tant qu'habitat naturel d'intérêt communautaire « Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae*)» (CN2000 : 91E0). Il est également dit déterminant ZNIEFF. De nombreuses espèces hygrophiles ou hygroclines sont présentes dans ces boisements dont la prêle d'hiver (*Equisetum hyemale*), la salicaire (*Lythrum salicaria*), l'Epiaire des bois (*Stachys sylvatica*), etc…

2. *Les milieux herbacés*

Les pelouses sèches



Les pelouses sèches sont des formations herbacées localisées le plus généralement sur des coteaux et dominées souvent par des graminées sociales. Elles sont de différentes natures (mésophile à xérophile) suivant le type de sol (sol plus ou moins profond, sécheresse édaphique) et leur orientation. Elles sont présentes à plusieurs endroits de la commune et notamment sur la Mandallaz et à sa base. Elles sont souvent pâturées et quelques fois fauchées.

Ces pelouses sont d'un grand intérêt patrimonial car elles abritent une flore remarquable d'affinité méditerranéenne dont de nombreuses espèces végétales patrimoniales (*Fumana ericoides, Hieracium pictum, Iberis amara*, etc.). Les pelouses relèvent de la directive « Habitat – faune- flore » et sont qualifiées d'habitats d'intérêt communautaire « Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (*Festuco Brometalia*) » (Code Natura 2000 : 6210).

Plusieurs espèces floristiques y sont présentes telles que *Teucrium montanum, Bromus erectus, Stachys recta, Hippocrepis comosa*, etc.

Les prairies

Les prairies sont assez bien représentées sur la commune et on en observe différents types suivant qu'elles soient fauchées et/ou pâturées. Leur composition floristique dépend des pratiques agricoles (pâturage, fauche, fumure) et des facteurs écologiques (humidité, nature du substrat). Certaines prairies du secteur sont essentiellement des prairies humides destinées au pâturage et au fauchage.



- ✓ Les prairies non humides (mésophiles)

Ce sont, des prairies pâturées par les bovins, équins ou ovins ou fauchées. Elles sont caractérisées pour les premières par les espèces suivantes : Crételle (*Cynosurus cristatus*), Renoncule âcre (*Ranunculus acris*), Flouve odorante (*Anthoxantum odoratum*), Pâquerette (*Bellis perennis*), Pissenlit *(Taraxacum officinale*)... ou pour les secondes, par le Fromental *(Arrhenatherum elatius),* Dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata),* Centaurée jacée *(Centaurea gr. jacea),* Knautie des champs (*Knautia arvensis),* Gesse des prés *(Lathyrus pratensis),* Rumex oseille *(Rumex acetosa),* Gaillet jaune *(Galium verum), etc.*

Certaines de ces prairies sont humides et sont alors qualifiées au sens de la loi sur l'eau de 1992 comme « des zones humides ».

- ✓ Les prairies humides



Sur quelques secteurs, ces prairies peuvent être moyennement humides (prairies pâturées méso-hygrophiles). Elles sont alors dominées par des joncs. Il s'agit notamment de prairies humides localisées sur versants, plateau ou fond de vallon.
Sur d'autres, il s'agit de parcelles fauchées, et de prairies plus humides ou abondent salicaire, Reine des prés, laîches diverses, etc.
Certaines prairies sont assez remarquables car elles ne font l'objet d'aucune fertilisation ou très réduite. Ce sont des prairies calcaires à Molinie (prairies humides oligotrophes à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux *Molinion caeruleae*, code corine biotope 37.311, Code Natura 2000 : 6410)
Il s'agit de moliniaies neutro-alcalines c'est à dire de prairies humides à engorgement fréquent, fauchées très pauvres en nutriments et notamment en phosphates.
Ces moliniaies sont caractérisées par un certain nombre d'espèces telles que le Silaus des prés (*Silaum silaus*), l'Inule à feuilles de saule (*Inula salicina*), la Succise des prés (*Succisa pratensis*), etc. et peuvent abriter des espèces végétales protégées.

Les autres zones humides

- ✓ Les cariçaies/scirpaies



Il s'agit de formation herbacée de grandes laîches (*Carex acutiformis*) pour les cariçaies ou de Scirpe des Bois (*Scirpus sylvaticus*) pour les Scirpaies. Ces formations herbacées humides sont souvent présentes dans les fonds de vallons et peuvent être pâturées ou fauchées.

✓ Les mégaphorbiaies (Code corine biotope 37.1, code Natura 2000 : 6430).



Il s'agit de formations herbacées luxuriantes et denses présentes en bordure de fossés et petits cours d'eau, diversifiée et composées d'espèces pouvant atteindre des hauteurs de près de 2 mètres. Elles sont caractérisées par l'Ortie dioïque (*Urtica dioica),* la Guimauve officinale *(Althaea officinalis)*, la Reine des prés (*Filipendula ulmaria*), le Liseron des marais (*Calystegia sepium),* l'Oseille à feuilles obtuses (*Rumex obtusifolius*) ou encore la Canche cespiteuse (*Deschampsia cespitosa*).

✓ Les bas-marais alcalins à Choin noir (*Schoenus nigricans*) (Code Corine Biotopes 54.21 / Code Natura 2000 : 7230)



Il s'agit de bas-marais localisé sur plusieurs secteurs, notamment au nord-est de la commune. Ce milieu est reconnaissable à la présence de plusieurs espèces de petites cypéracées dont des touffes de Choin noirâtre (*Schoenus nigricans*), de petites laiches (*Carex davalliana,, Carex panicea, Carex echinata, Carex hostiana, Carex lepidocarpa*), et de la Linaigrette à feuilles larges (*Eriophorum latifolium*). Ces espèces sont très spécialisées, car elles vivent dans ce milieu oligotrophe, très humide et riche en carbonate de calcium.

Cet habitat est remarquable car il s'agit d'une zone humide et d'un habitat d'intérêt communautaire au titre de la Directive Habitats – faune - flore. De plus, il est classé déterminant ZNIEFF en Rhône-Alpes. Il pourrait abriter des espèces patrimoniales et protégées de la flore.

3. *Les falaises calcaires*



Sur la commune, quelques falaises calcaires sont présentes sur la Mandallaz.
Cet habitat est constitué d'une végétation spécifique colonisant les fissures ensoleillées ou ombragées des parois calcaires. S'y ajoute également des pelouses sèches en gradins. La particularité des conditions écologiques extrêmes de cet habitat permet le développement d'une flore montagnarde en contexte collinéen.

4. *Les milieux agricoles*



Les cultures
Il s'agit de cultures de différents types et notamment de maïs présents sur les zones agricoles de la commune.

Les vergers
Quelques vergers sont également présents sur la commune.

1.3. La fonctionnalité écologique

La valeur environnementale d'un territoire dépend non seulement de la qualité de ses milieux naturels mais également de leur organisation et de leurs interrelations. En effet, les espèces et notamment les animaux, ont besoin, pour se maintenir sur un territoire, de disposer de milieux (habitats) leur permettant d'assurer leurs différentes fonctions vitales, qui soient de qualité suffisante, mais également aussi vastes et nombreux que possible, et reliés entre eux. Nombre d'espèces vont, en effet, vivre dans un type de milieu et se nourrir ou se reproduire dans un autre. On assiste ainsi à des migrations journalières ou saisonnières selon les espèces concernées, entre les différents types de milieux (domaine vital, zone d'alimentation, site de reproduction), ces déplacements se faisant via des corridors biologiques. Ces ensembles interconnectés constituent le **réseau écologique**. Le fonctionnement écologique d'un territoire est donc conditionné par l'existence de divers éléments, interdépendants, remplissant des fonctions spécifiques. Aussi, le bon fonctionnement des écosystèmes implique-t-il :

- de préserver un réseau cohérent composé d'une gamme diversifiée de milieux naturels et semi-naturels ;
- de préserver les effets de complémentarité et les possibilités d'échanges entre milieux afin de fournir aux espèces un habitat répondant, dans le long terme, à leurs exigences vitales (dispersion, alimentation, reproduction, migration des espèces…) ;
- de protéger les plus importants d'entre eux ;
- de maintenir les processus environnementaux nécessaires à leur bon fonctionnement.

Le territoire communal se situe dans un réseau écologique plus vaste, à une échelle départementale où des zones majeures d'échanges existent. Les grands corridors écologiques à une échelle extra-communale sont constitués par l'entité boisée de la Mandallaz ainsi que par les vallons des cours d'eau qui permettent des échanges sur tout leur cours. La présence de boisements de berge est un facteur améliorant de la connectivité de ces espaces. A une échelle globale (intercommunale) l'hétérogénéité des espaces est importante, permettant une juxtaposition de prairies, de cultures, de milieux secs à humides, de boisements et de milieux ouverts… cela crée des effets de lisière importants (contiguïté forte) bénéfiques aux échanges et à l'accomplissement des cycles de vie des espèces. A cette échelle, les grandes infrastructures de transport, ainsi que les taches urbaines importantes constituent des barrières aux grands échanges. A ce titre, l'urbanisation importante entre la Balme de Sillingy et Sillingy constitue une barrière aux échanges et le corridor entre la Mandallaz et la Montagne d'Age est fortement perturbé pour nombre d'espèces. Le travail en cours dans le cadre du SCoT qualifie le corridor reliant la Mandallaz et l'ouest de la commune de perturbé.

En parallèle, la région Rhône Alpes a mis en place la cartographie RERA qui montre :

- l'axe Mandallaz-Montagne d'Âge comme connexion régionale avérée
- le passage entre La Balme de Sillingy et Mésigny comme connexion régionale potentielle

Carte de réseaux écologiques de Rhône Alpes

Connexions régionales

- Connexion avérée
- Connexion hydrographique
- Connexion potentielle
- Coeur de nature
- Points favorables au franchissement
- Passages à faune
- Passes à poisson
- Corridor biologique avéré et délimité

Corridor linéaire

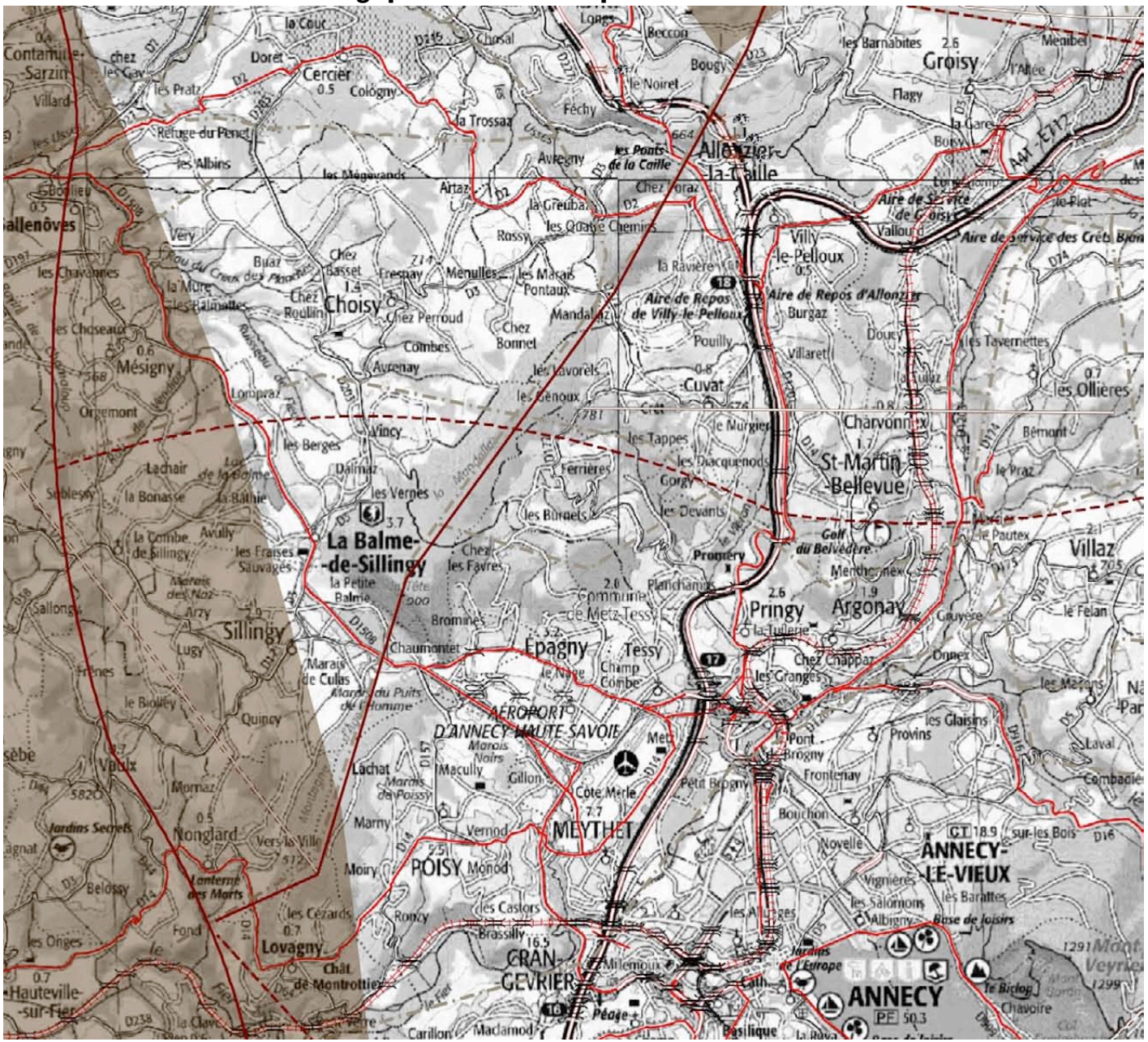
- Corridor biologique avéré
- Corridor biologique potentiel
- Axe de déplacement de la faune
- Points de conflit
- Obstacles linéaires
- Etiquettes commentaires

Réseau routier

- Autoroutes ou nationales 2x2 voies
- Routes de plus de 5000 veh/j
- Routes entre 2000 et 5000 veh/j
- Routes de moins de 2000 veh/j

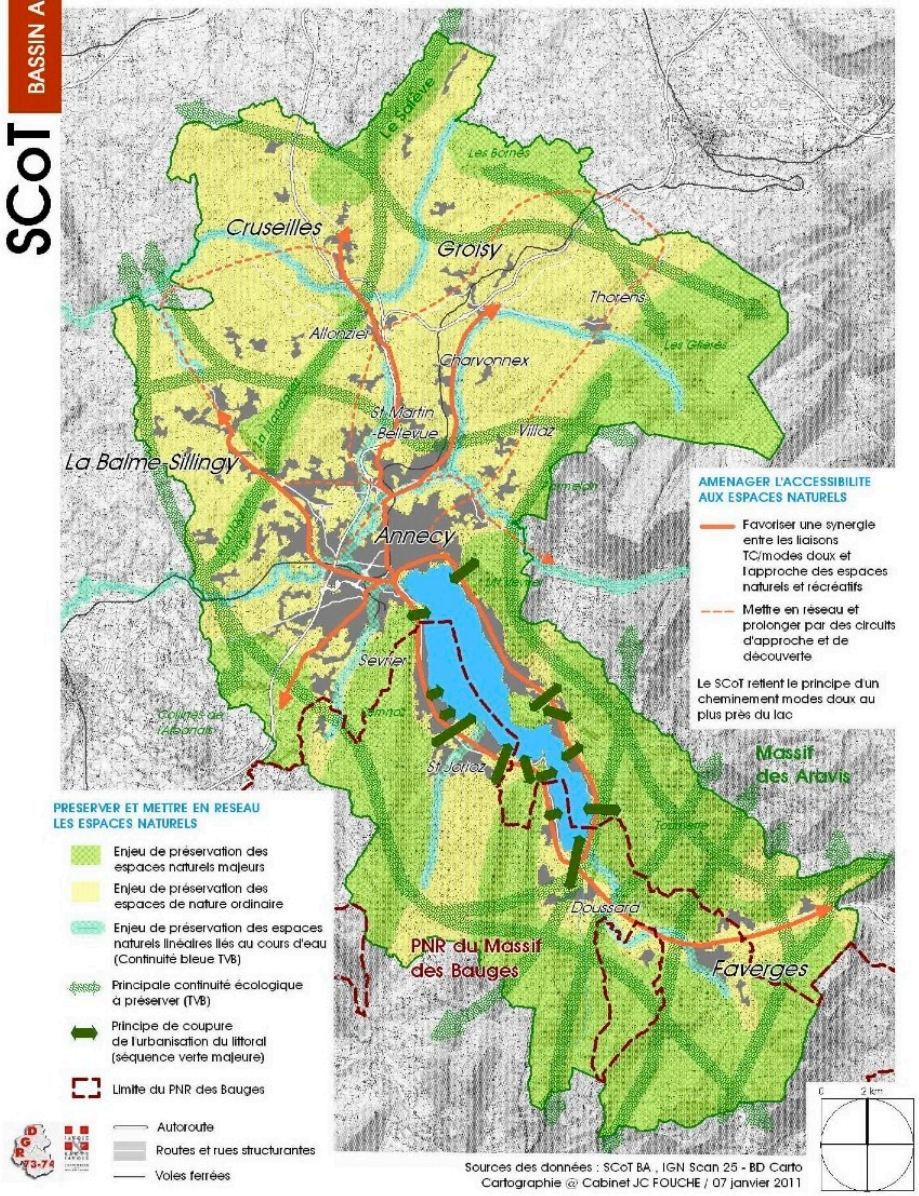
Réseau ferré

- Ligne à grande vitesse
- Voie électrifiée de forte fréquentation
- Voie électrifiée de faible fréquentation
- Voie non électrifiée de faible fréquentation
- Projet d'aménagement
- Etiquettes projet aménagement



SCoT BASSIN ANNECIEN

PADD / Schéma 1 : PRESERVER LES ESPACES NATURELS, LES METTRE EN RESEAU (TVB), AMENAGER LEUR ACCESSIBILITE



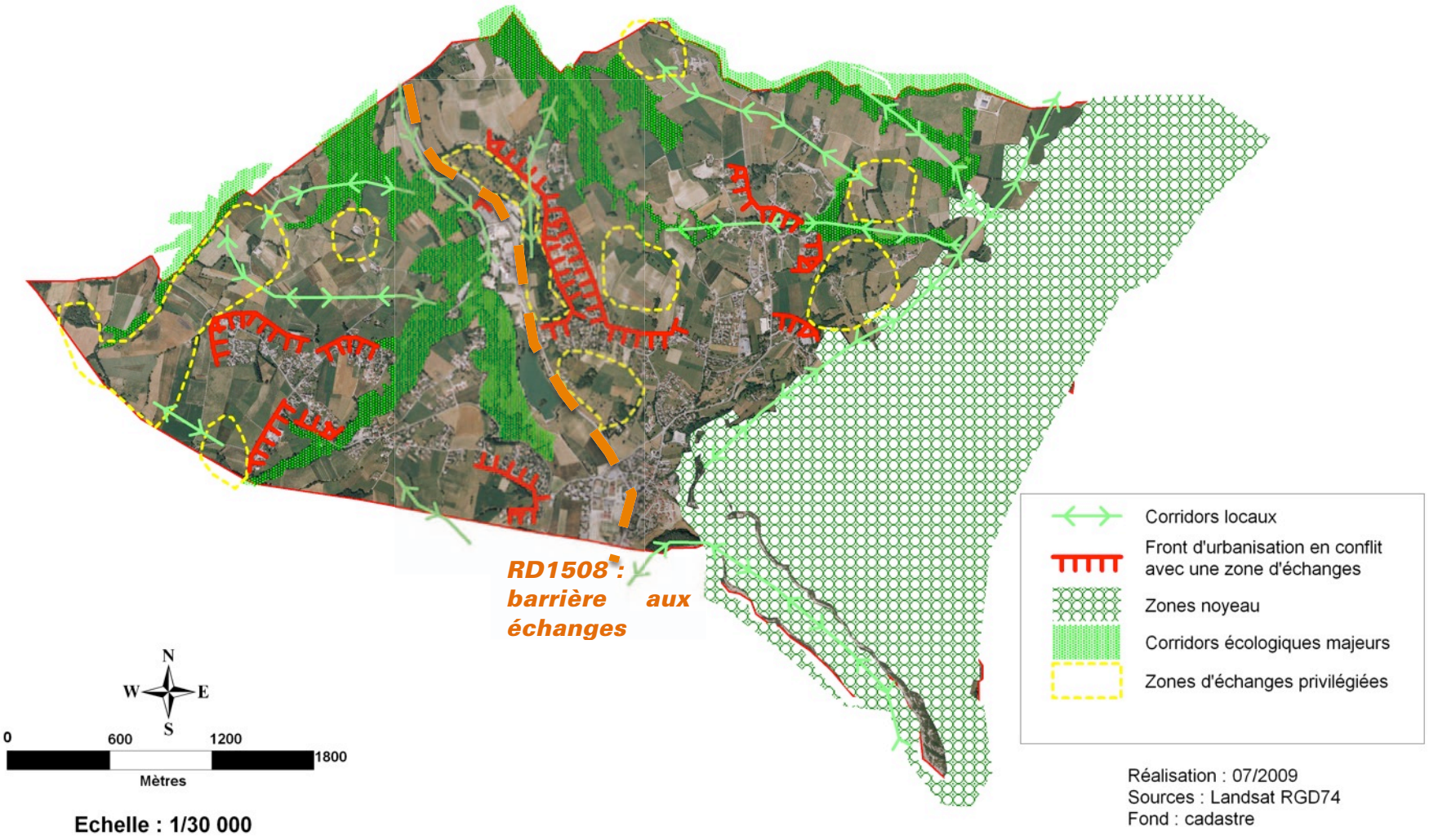
Sources des données : SCoT BA , IGN Scan 25 - BD Carto
Cartographie @ Cabinet JC FOUCHE / 07 janvier 2011

La fonctionnalité écologique peut également s'analyser à une échelle plus restreinte, au niveau du territoire communal. Il s'agit alors d'identifier les **zones d'échanges entre entités du territoire et les éléments menaçant ces échanges**. La commune bénéficie tout d'abord de plusieurs entités constituant des réserves de biodiversité ou « zones noyaux » en raison de leur richesse : c'est le cas de la **Mandallaz** et des **zones humides**. Ainsi la **Mandallaz est l'entité naturelle forte du territoire**, à la fois zone de nourrissage, de reproduction, de vie pour de nombreuses espèces. Les zones humides jouent également ce rôle mais pour un nombre plus réduit d'espèces.

Par ailleurs, les **zones bocagères**, nombreuses et variées sur le territoire de la Balme de Sillingy, constituent des **zones d'échanges privilégiées pour de nombreuses espèce**s. Des **corridors** existent clairement entre ces zones bocagères, notamment par le biais des **vallons boisés des cours d'eau ou des boisements relictuels**. Ces éléments d'échange sont indispensables au maintien de la biodiversité sur le territoire. Ils sont d'ailleurs localement menacés par les fronts d'urbanisation qui peuvent constituer des barrières importantes et définitives aux déplacements : les zones urbaines continues constituent des espaces infranchissables pour de nombreuses espèces. Il est donc essentiel de maintenir des corridors agricoles et naturels entre les hameaux.

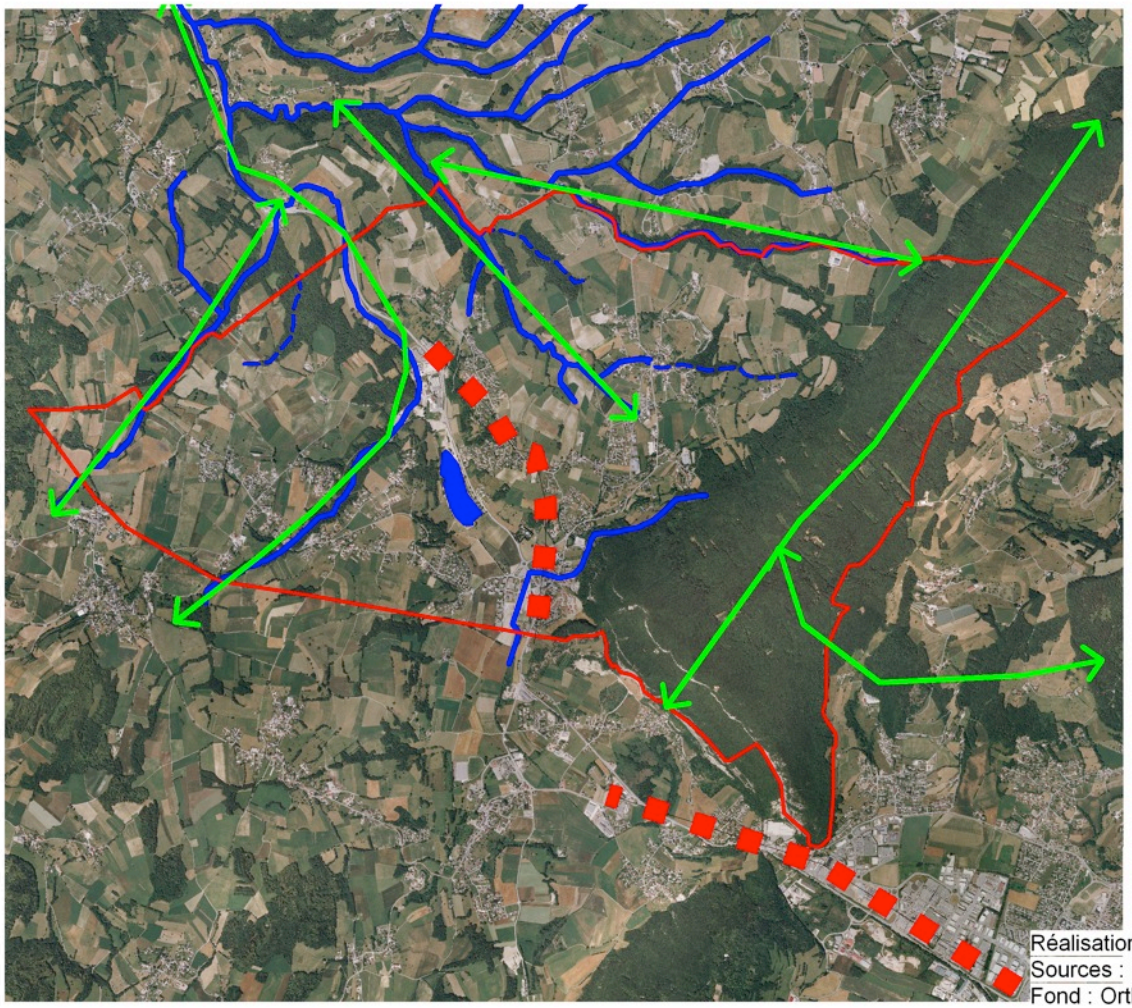
La fonctionnalité communale

PLU de La Balme de Sillingy



La fonctionnalité écologique

PLU de La Balme de Sillingy



Principaux corridors
Barrières aux déplacements

N
W E
S

0 1000 2000 3000
Mètres

Echelle : 1/50 000

Réalisation : 07/2009
Sources : IGN, terrain
Fond : Orthophotoplan IGN

1.4. La forêt

CADRES REGLEMENTAIRES : les espaces boisés classés

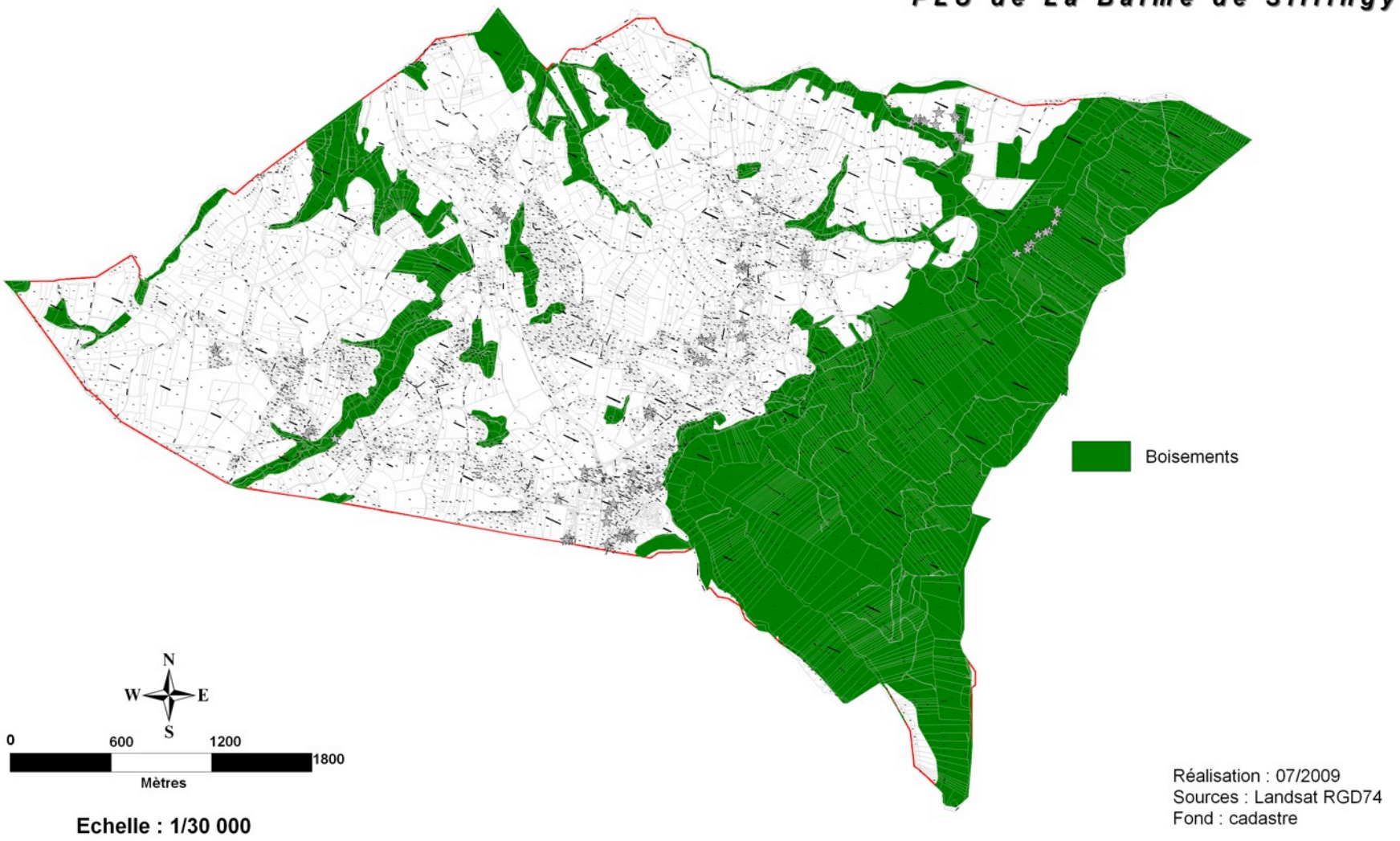
Les boisements du territoire communal bénéficient actuellement d'une protection forte puisqu'ils sont tous, pour tout ou partie, en espace boisé classé (EBC) au POS en vigueur. Ceci concerne en particulier la Mandallaz et l'ensemble des ripisylves accompagnant les cours d'eau. Ce classement a visiblement permis leur préservation.

La couverture forestière représente un élément particulier de la commune de La Balme de Sillingy. Elle est constituée de grands boisements d'un seul tenant sur la Mandallaz et de ripisylves et petits boisements morcelés sur le reste du territoire.
Il s'agit d'une forêt essentiellement privée puisque seuls deux boisements sont communaux (au nord-est et quelques parcelles sur la Mandallaz). Compte tenu du très grand nombre de propriétaires, il s'agit d'une forêt très morcelée en termes de propriété et donc de gestion, ce qui pose d'importantes difficultés d'exploitation. Cette problématique est commune au département. Ceci, associé à un relief difficile, explique pourquoi l'exploitation sylvicole est peu présente sur la commune au regard des potentialités.
Par ailleurs, la forêt de Haute-Savoie souffre globalement d'un manque de desserte qui ne favorise pas sa gestion.

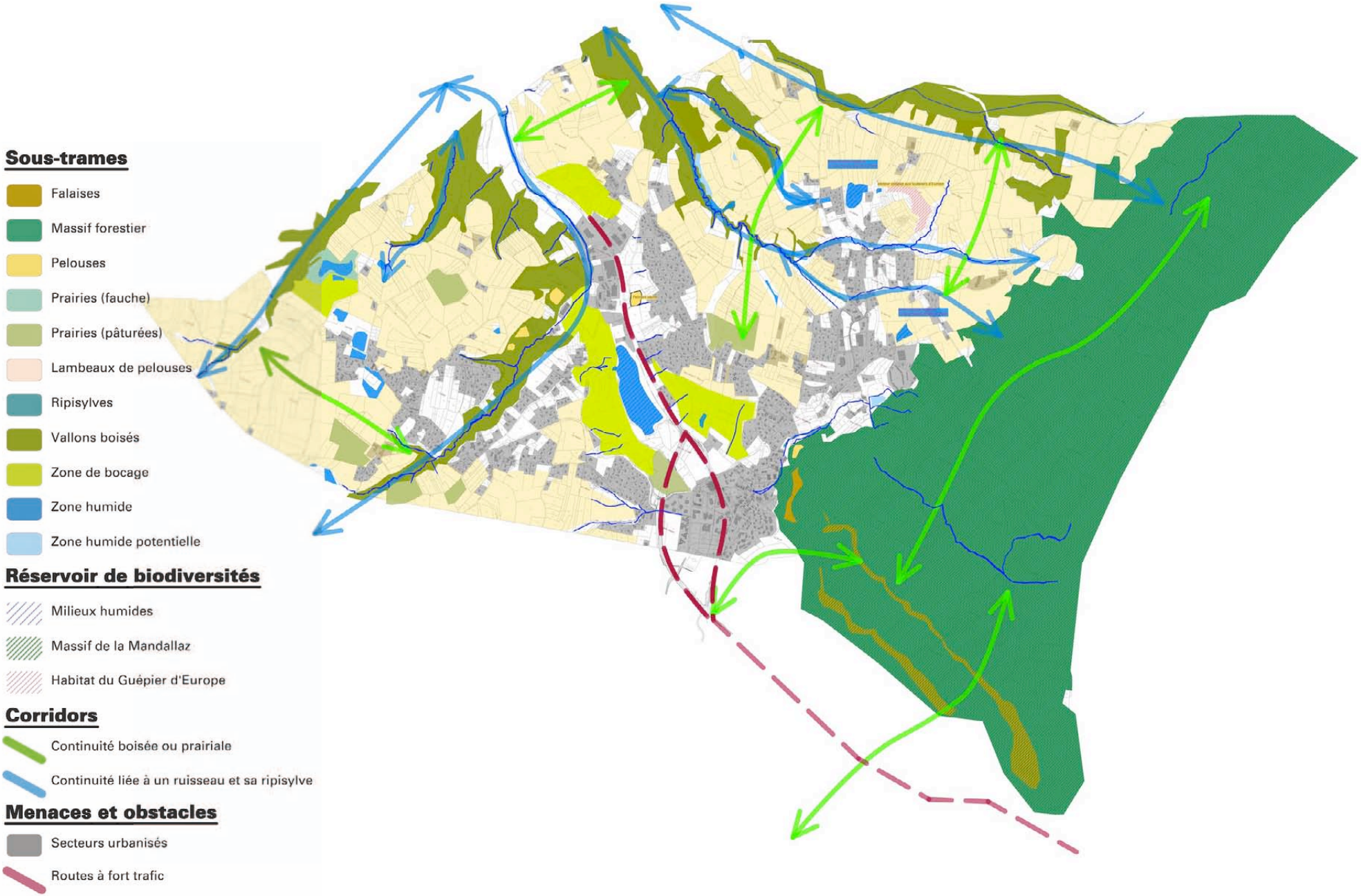
Les potentialités sylvicoles sont pourtant importantes sur la commune puisqu'il s'agit d'une forêt de feuillus productive, pouvant permettre de produire du bois d'œuvre. La présence d'une importante scierie à proximité (Sillingy) renforce encore cette potentialité sylvicole. Il s'agit donc d'une forêt sous-exploitée mais jouant de multiples rôles :

- Rôle écologique et paysager : les boisements de la commune participent de manière importante à la fonctionnalité écologique du territoire. Ces milieux fermés constituent des éléments de naturalité, augmentant la biodiversité communale, particulièrement importants pour l'avifaune et l'entomofaune. Les boisements de la Mandallaz marquent l'espace et contribuent à définir le lieu, tandis que les boisements de vallées irriguent les zones agricoles.
- Rôle social : les boisements et en particulier celui de la Mandallaz, sont des milieux largement utilisés pour la promenade et la randonnée. Les chemins forestiers constituent d'excellents circuits de découverte.
- Rôle de protection vis-à-vis des risques : une partie de la forêt de la Mandallaz, en pied de versant, est une forêt de protection vis-à-vis des risques déboulement. Par ailleurs, les ripisylves jouent un rôle essentiel dans le ralentissement des vitesses d'écoulement des eaux lors des crues.

La forêt


PLU de La Balme de Sillingy
Boisements
N
W
E
S
0
600
1200
1800
Mètres
Echelle : 1/30 000
Réalisation : 07/2009
Sources : Landsat RGD74
Fond : cadastre

1.5. La Trame Verte et Bleue



1.6. Les risques technologiques

CADRES REGLEMENTAIRES : Les lois relatives aux risques technologiques

Un seul risque technologique est identifié sur la commune, le **risque de Transport de Matières Dangereuse**s (TMD). Ce risque est associé d'une part au pipeline de transport d'hydrocarbures de la société Méditerranée-Rhône (SPMR) et d'autre part au trafic poids lourds de la RD1508, de la D3 et de la D203.

Difficilement réductible, ce risque est à prendre en compte dans les perspectives d'urbanisation afin de ne pas exposer de nouvelles populations.
Le pipeline de SPMR est une canalisation de transport d'hydrocarbures liquides qui vient de la Méditerranée et qui alimente les deux Savoie et la Suisse.
La construction de cet ouvrage a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique, ce qui se traduit par l'institution de servitudes d'utilité publique dans les documents d'urbanisme, dont le but est la protection de la canalisation et l'exploitation de l'ouvrage.
Les caractéristiques techniques de l 'ouvrage répondent aux conditions définies par le règlement de sécurité des pipelines d'hydrocarbures liquides, garantissant ainsi leur sûreté intrinsèque.
Les canalisations constituent le moyen le plus sûr pour transporter de grandes quantités de produits ; toutefois, elles doivent être considérées comme générant des zones à risques pour le voisinage, avec deux scénarios accidentels envisagés:
- le scénario de rupture franche suite à une agression externe,
- le scénario de fuite, notamment lorsque la canalisation est protégée, pouvant aboutir à l'inflammation des produits répandus ou a l'explosion d'un nuage de vapeurs d'hydrocarbures.

Ces risques sont souvent insuffisamment pris en compte par les document d'urbanisme et lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il y a lieu d'appliquer désormais les dispositions suivantes :

Distances d'effets :
Concernant la nature du risque pour le voisinage, les études de sécurité réalisées àla demande de la DRIRE ont permis d'élaborer les tableaux suivants qui définissent, en fonctiondu diamètre de la canalisation, les zones de dangers significatifs, de dangers graves et de dangers très graves pour la vie humaine.

Distances en mètres à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation :

Type d'environnement	Zone de dangers significatifs	Zone de dangers graves	Zone de dangers très graves	Zone de dangers significatifs	Zone de dangers graves	Zone de dangers très graves
	Sans protection de la canalisation			Après mise en place d'une protection complémentaire de la canalisation		
Implantation en zone rurale	250	200	165	55	45	40
Implantation en zone rurale Cas particulier (vallée encaissée, forêt)	250	200	165	75	45	40
Implantation en zone urbaine	250	200	165	60	45	40

Il faut souligner que ces zones de dangers peuvent être réduites si une protection complémentaire de la canalisation destinée a s'opposer aux agressions externes, est mise en œuvre. En effet, c'est dans ce cas le scénario résiduel qui est retenu, c'est à dire celui d'une fuite pouvant résulter d'une fissure ou d'une corrosion du tube, et non plus celui de la rupture franche. Les zones de danger a retenir sont alors celles« avec protection ». Cette protection complémentaire (ou toute(s) autre(s)disposition(s) compensatoires équivalente prévues par un guide professionnel reconnu) est décidée, au cas par cas, entre le porteur du projet et l'exploitant de la canalisation.

Mesures d'application immédiate :

Ces mesures sont notamment issues d'un arrêté et d'une circulaire interministérielle du 4 août 2006. Le risque correspondant aux évènements évoqués précédemment est, a priori, particulièrement faible, mais le risque nui n'existant pas, ii convient de faire preuve de vigilance. en matière de maîtrise d'urbanisation dans les zones de dangers pour la vie humaine, de façon proportionnée a chaque niveau de danger défini.

En particulier, conformément a la circulaire précitée, si la réalisation de projets d'urbanisation est envisagée dans les zones de dangers significatifs, graves ou très graves pour la vie humaine il convient d'appliquer les dispositions suivantes :

Pour toutes les zones, informer, systématiquement le plus en amont possible, l'exploitant de la canalisation afin qu'il puisse analyser l'impact éventuel de ces projets sur la canalisation et prendre les mesures adaptées.

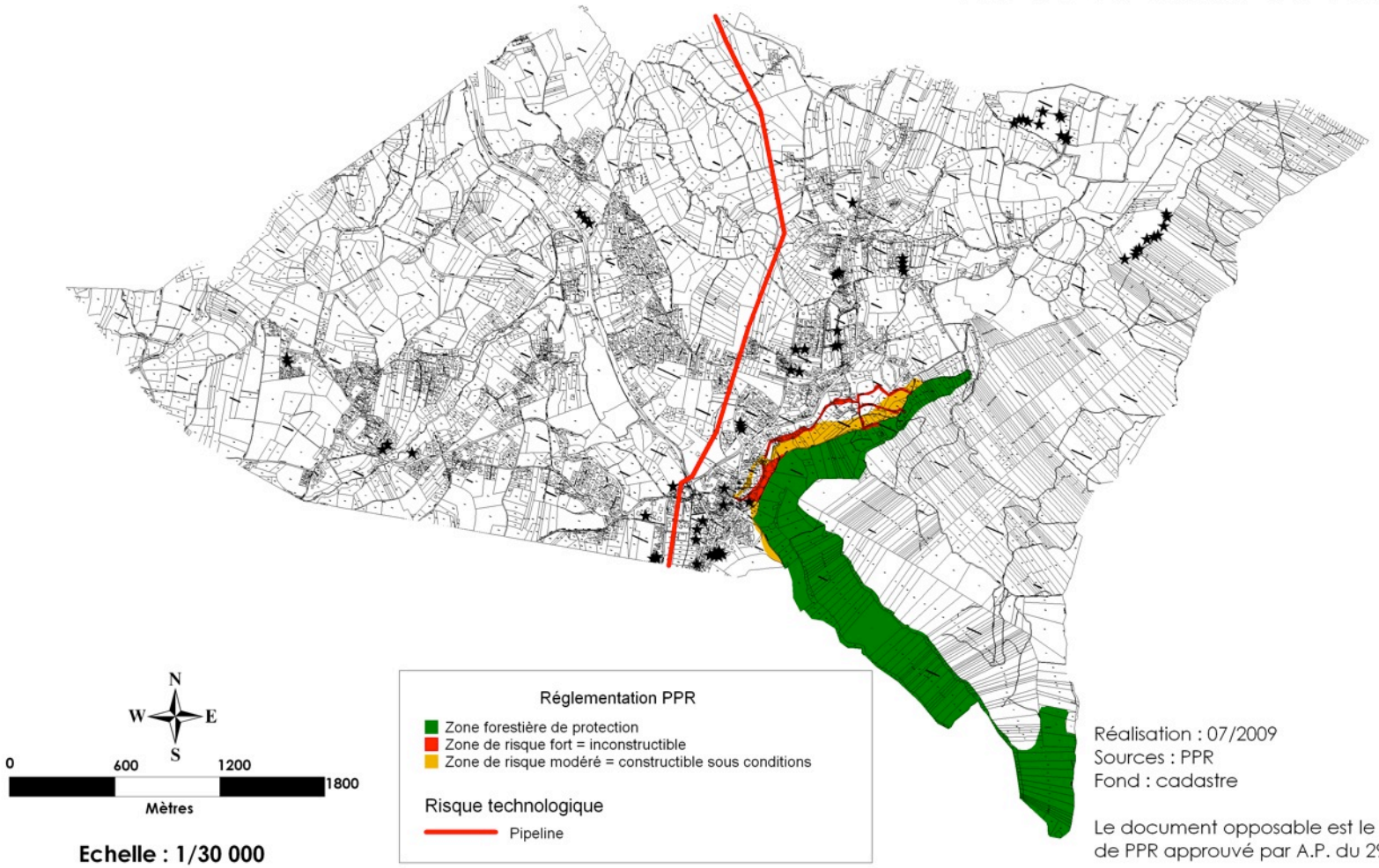
En outre, dans la zone des dangers graves pour la vie humaine : interdire toute construction ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et d' immeubles de grande hauteur.

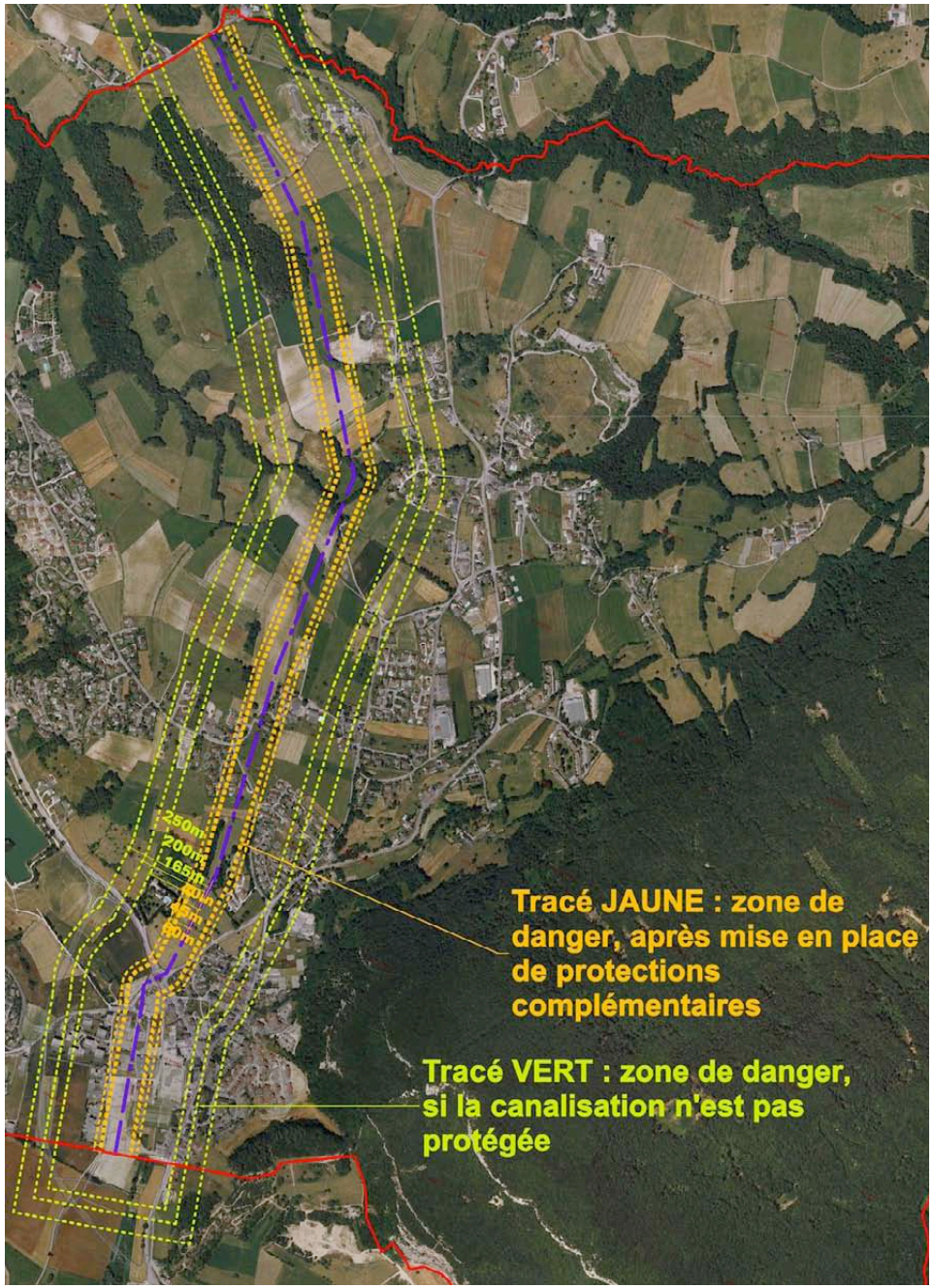
Enfin dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine : interdire toute construction ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes st d' immeubles de grande hauteur.

Le pipeline qui passe à proximité du bourg doit en particulier être pris en compte.

Les risques

PLU de La Balme de Sillingy





Zones de danger associées à la canalisation d'hydrocarbures liquides

1.7. Les nuisances sonores

CADRES REGLEMENTAIRES : loi sur le bruit

La RD 1508 est soumise à la loi sur le bruit du 31 décembre 1992. L'arrêté préfectoral du n°2011/192-0032 du 11 juillet 2011, qui remplace l'arrêté n°99/235 du 15 avril 1999, définit la **RD1508 comme voie bruyante de 3ème catégorie.**
La RD 1508 est classée comme bruyante au titre de la loi sur le bruit. Dans la traversée de la Balme, les secteurs sont affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure classée de catégorie 3 , respectivement sur une distance de 100m.

Se reporter au plan des servitudes.

Dans un contexte plutôt rural, La Balme de Sillingy ne connaît pas les nuisances sonores qui peuvent exister à Annecy ou dans sa proche agglomération. Les routes traversant la commune sont cependant, en raison de leur trafic, une source de bruit importante à l'échelle communale. Certaines de ces infrastructures sont soumises à la « loi Bruit » (loi n°92-1444 du 31 décembre 1992) et ses décrets d'application, qui prévoient notamment une protection élargie des citoyens vivant à proximité des axes bruyants. Il est distingué quatre catégories de classement des infrastructures bruyantes :

Catégorie	Largeur du secteur affecté par le bruit
1	300 m
2	250 m
3	100 m
4	30 m

Au titre de la loi Bruit, le Préfet a déterminé par un arrêté, les voies les plus bruyantes de la commune en indiquant le secteur affecté par le bruit. Conformément à la loi « les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent sont reportés dans les plans locaux d'urbanisme des communes concernées ». Sur La Balme de Sillingy la RD 1508 (Route de Paris) est concernée et classée en catégorie 3. La RD1508 supporte un trafic très important : entre 18 800 et 44 300 véh/jour selon les données DDT et Conseil Général (27830 veh/j de moyenne journalière en 2005 à Gillon et 13540 veh/jour à Bonlieu). Elle fait partie des départementales les plus circulées de la Haute-Savoie.

Cette situation va nécessairement évoluer sur La Balme de Sillingy avec la création de la déviation du bourg. Cette déviation par l'ouest va déplacer les zones de bruit. Il est en effet attendu que cette déviation absorbe 47 % du trafic de la RD (14600 veh/jours dont 10% de poids-lourds prévus à l'horizon 2027 dans l'étude acoustique préalable). Dans le cadre des études préalables à la déviation, un certain nombre de

mesures de bruits ont été réalisées au niveau du bourg. Elles font apparaître des valeurs pouvant aller jusqu'à 69 dB(A) le jour. La déviation va ainsi globalement améliorer la situation du bourg vis-à-vis du bruit mais pourra être à l'origine d'un déplacement localisé d'une partie de la nuisance. En effet l'étude préalable met en exergue des valeurs attendues dépassant les 60 dB(A) en façade des immeubles sur le secteur des Campanules ainsi que sur un bâtiment du secteur des Fraises sauvages. Un certain nombre de dispositions prises dans le cadre du projet (merlon, traitement des bâtiments) devrait permettre de limiter cet impact.

Par ailleurs, la DDE de Haute-Savoie, sous l'autorité du MEDAD, a réalisé une carte stratégique du bruit des grands axes routiers nationaux départementaux et communaux de la Haute-Savoie, en application de la directive européenne sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement 2002/49/CE.
Le réseau routier départemental à cartographier pour l'échéance 2007 correspond aux sections de voies écoulant plus de 6 millions de véhicules par an (ce qui correspond à une moyenne journalière de plus de 16 400 véhicules). La RD1508 est dans cette situation et la cartographie du bruit fait apparaître un dépassement des valeurs limites pour une partie de la population exposée.

L'arrêté préfectoral modifié n°2008-752 du 19 décembre 2008 a approuvé les cartes de bruit des infrastructures de transports terrestres sur le département de la Haute-Savoie. Ces cartes de bruits sont au nombre de trois :

- Cartes des zones exposées au bruit des grandes infrastructures de transport selon les indicateurs Lden et Ln (cartes de type A) [1]

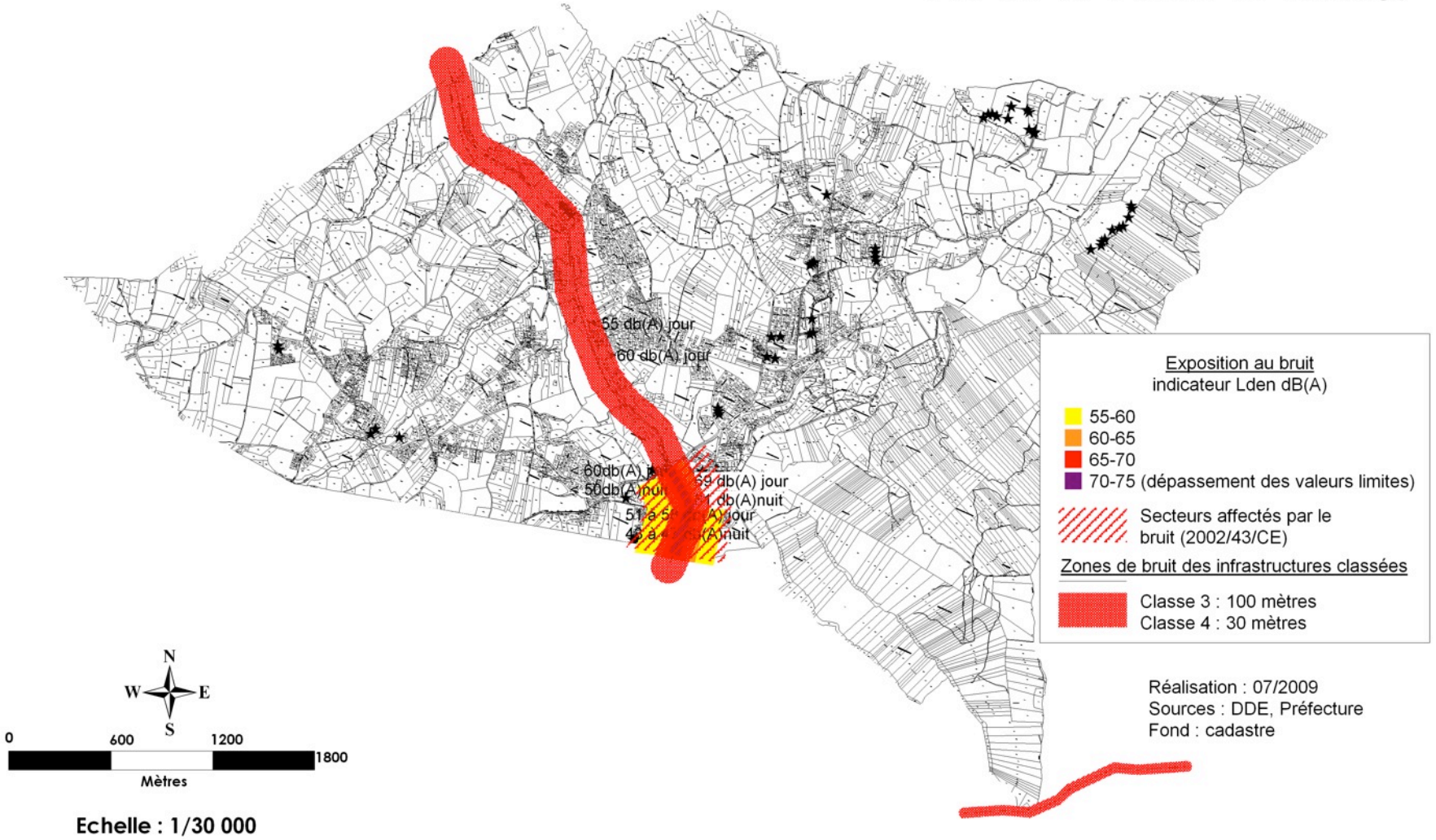
    - zones exposées à plus de 55 dB(A) en Lden (le jour) par paliers de 5 en 5 dB(A)
    - zones exposées à plus de 50 dB(A) en Ln (la nuit) par paliers de 5 en 5 dB(A)

- Carte des secteurs affectés par le bruit définis par l'arrêté préfectoral de classement sonore (cartes de type B) [2]
- Cartes des zones où les valeurs limites sont dépassées selon les indicateurs Lden et Ln (cartes de type c) [3]

Au regard de ces documents, le bourg de la Balme et en particulier la partie située à l'ouest de la RD, est soumis à des nuisances sonores importantes, avec un dépassement des seuils limites sur les abords immédiats de la RD.

Les nuisances sonores

PLU de La Balme de Sillingy



1.8. La pollution atmosphérique

CADRES REGLEMENTAIRES : Loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie

Rappel : La loi n°96-1236 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 constitue le cadre de référence pour la prise en compte des problématiques relatives à la qualité de l'air.

La pollution de l'air résulte de la présence dans l'atmosphère de substances en quantité supérieure à leur concentration habituelle. Des conditions météorologiques particulières favorisent soit l'accumulation de la pollution (fort ensoleillement), soit au contraire sa dispersion (fort vent par exemple). Trois principales sources de pollution peuvent être mises en évidence : les industries, la combustion (appareils et équipements thermiques) et les transports.

Il n'existe pas de station de mesure de la qualité de l'air sur le territoire de la Balme de Sillingy. Les stations les plus proches sont celles d'Annecy Loverchy et Annecy Novel, sachant que la différence de contexte en matière d'infrastructures de transport et d'urbanisation est importante entre les deux communes. En revanche une étude réalisée par Cap Environnement à proximité de la D1508 a permis d'avoir une image plus précise de la qualité atmosphérique vers le bourg de la Balme de Sillingy.

Le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA) est un outil d'orientation qui a notamment pour objet de définir le « souhaitable » du point de vue particulier de la lutte contre la pollution atmosphérique afin d'éclairer toutes les décisions ultérieures (PPA, PDU, aménagement du territoire, urbanisme...). Celui de Rhône-Alpes a été adopté par le Préfet le 1er février 2001. Ses principales orientations sont :

- de développer la surveillance de la qualité de l'air et de ses effets sur la santé humaine et les conditions de vie, sur les milieux naturels et agricoles et sur le patrimoine ;
- de maîtriser les émissions pour améliorer et préserver la qualité de l'air ;
- de mieux informer le public.

Les principaux polluants mesurés sont :

Les oxydes d'azote (NO et NO2) : polluants caractéristiques de la circulation routière (les transports représentent 75 % des émissions en Rhône-Alpes). Depuis ces dix dernières années, les teneurs mesurées dans les villes sont globalement constantes. Seul le dioxyde d'azote est considéré comme toxique, entraînant une altération de la fonction respiratoire. De manière générale ces polluants participent à la formation des pluies acides. La valeur réglementaire limite (décret n°2002-213 du 15 février 2002) est fixée à 40 µg/m^3 en moyenne annuelle (année civile) et la valeur limite indiquant une qualité de l'air médiocre est de 135 µg/m^3.

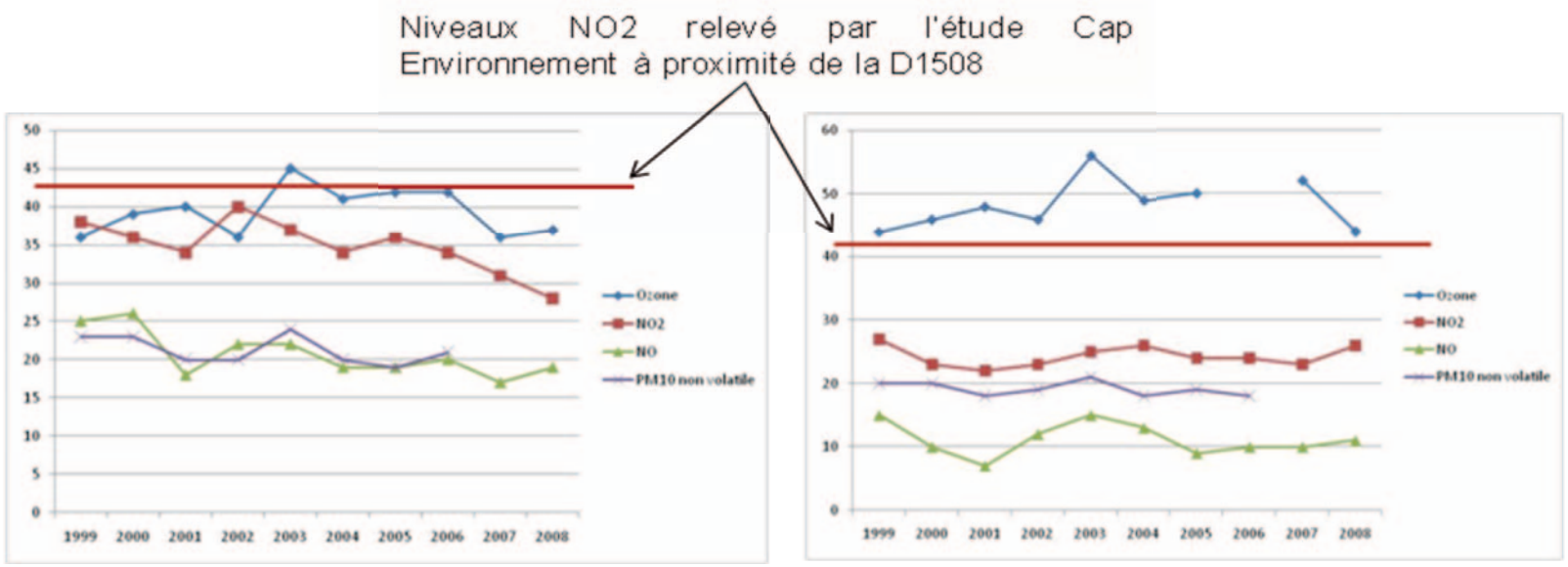
L'ozone : il s'agit d'un polluant dit « secondaire », issu de réactions chimiques complexes générées par le rayonnement solaire (UV) sur le monoxyde d'azote. Il est ainsi particulièrement concentré en période de forte chaleur, sans vent. Il s'agit d'un des composants majoritaires du brouillard photochimique des grandes villes, le « smog ». L'ozone est essentiellement un polluant péri-urbain provoquant des irritations oculaires, migraines, toux et altérations pulmonaires. Les valeurs réglementaires (décret n°2003-1085 du 12 novembre 2003) sont de 180 µg/m^3 en moyenne horaire pour le premier seuil de recommandation et 110 µg/m^3 comme objectif de qualité (en moyenne sur 8 heures, pas plus de 25 jours par an).

Les particules en suspension : elles sont principalement émises par l'industrie pour les plus grosses et les véhicules diesel pour les plus fines. Les effets de ces particules sont l'irritation des voies aériennes supérieures et des alvéoles pulmonaires. Elles peuvent également être le vecteur d'autres polluants tels que les métaux lourds ou les composés organiques volatils. Les valeurs réglementaires en France (décret n°2002-213 du 15 février 2002) pour les PM10 sont de 40 µg/m^3 (moyenne annuelle) et 50 µg/m^3 (moyenne journalière).

Le dioxyde de soufre (SO_2) : il provient essentiellement des combustibles fossiles chargés en soufre. Depuis 15 ans on assiste à une nette amélioration de la teneur de ce polluant dans l'air. En présence d'humidité, le SO_2 forme de l'acide sulfurique contribuant ainsi au phénomène de dépérissement de la végétation appelé abusivement « pluies acides » et à la dégradation du patrimoine bâti. La valeur limite à respecter est de 20 µg/m^3 en moyenne annuelle (décret n°2002-213 du 15 février 2002).

Les composés organiques volatils (COV) : ce sont principalement des vapeurs d'hydrocarbures et de solvants divers. Ils sont générés en priorité par les transports et l'industrie, mais l'usage domestique de solvants (peinture) en est également une source. Ils interviennent en tant que précurseurs dans la formation d'ozone en réagissant notamment avec les oxydes d'azote. Le benzène et le toluène, particulièrement toxiques et issus des carburants sont surveillés et bénéficient d'une réglementation (5 µg/m^3 en moyenne annuelle pour le benzène).

De part son contexte rural, la Balme de Sillingy présente globalement une bonne qualité d'air. Cependant, comme pour le bruit, ce sont là encore les circulations qui génèrent les polluants les plus marquants sur la commune. Le trafic routier produit plus de 80 % des émissions de CO et NO_x sur Annecy ; il est fort probable que la situation soit analogue sur La Balme de Sillingy.



Station de Annecy Loverchy *Station de Annecy Novel*

Une étude réalisée par Cap Environnement a réalisé des mesures à proximité de la D1508 à Epagny. Les niveaux relevés en NO2 sont supérieurs à ce qui existe sur les stations d'Annecy. Ces résultats mettent en avant le rôle majeur de la circulation routière sur la RD1508 dans la pollution de l'air.
Un facteur naturel est également à prendre en compte : le resserrement entre la Mandallaz et la Montagne d'Age à l'entrée de la Balme est un goulot d'étranglement qui crée un effet « Venturi ». Cet effet d'accélération des vents va disperser les polluants produits sur la RD et donc en réduire leur concentration, mais risque, en revanche, de créer une « aspiration » de l'ozone produit sur Annecy vers le territoire communal.

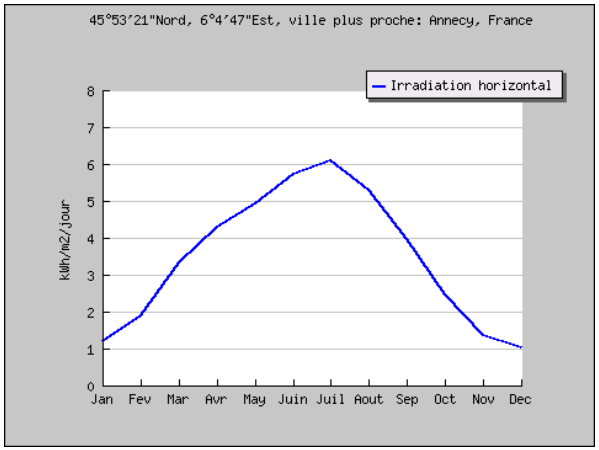
1.9. L'énergie

La prise de conscience progressive des problématiques liées à la production d'énergie de manière classique est récente : pollution atmosphérique source de pathologies diverses, émission de gaz à effet de serre, lesquels participent au réchauffement climatique, gestion des déchets de l'industrie nucléaire… Par ailleurs, dans le monde près de 80 % de l'énergie produite provient de la combustion d'énergies fossiles, ressource dont l'épuisement est programmé.

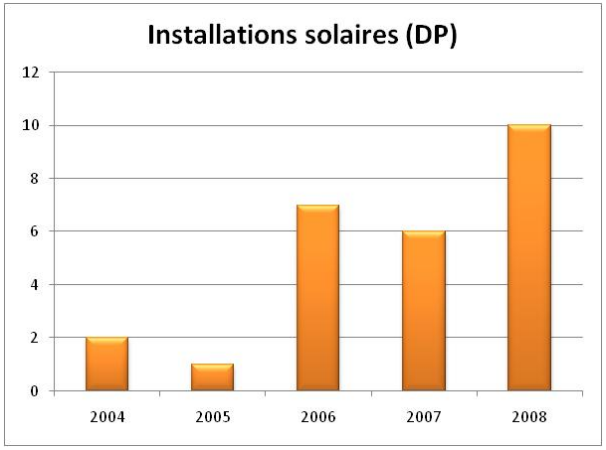
Cette constatation est d'autant plus alarmante que la consommation d'énergie est, aujourd'hui plus que jamais, essentielle à la vie économique et sociale. C'est pourquoi, au niveau national, le récent Livre blanc sur les énergies[2] prévoit de développer les sources d'énergies plus « propres », notamment en augmentant de 50 % la production renouvelable d'énergie thermique (solaire et bois) et en privilégiant les énergies renouvelables (éoliennes notamment) pour la production d'électricité. Plus récemment, le projet de Loi Grenelle fixe des objectifs ambitieux en termes de réduction des consommations énergétiques et d'utilisation des énergies renouvelables. Les documents d'urbanisme doivent nécessairement intégrer cette problématique et participer aux économies d'énergies et à la promotion des énergies renouvelables.

La Balme de Sillingy possède un réel potentiel en termes d'énergies renouvelables et en particulier pour :

- L'énergie solaire: l'ensoleillement est important sur la commune avec 3 479 Wh/m²/an (3 460à Lyon, 3 035 à Paris, 4 200 à Marseille). Le nombre d'installations chez les particuliers est en augmentation constante ces dernières années, boostées notamment par les aides de l'ADEME.



Graphique d'irradiation solaire à la Balme de Sillingy.



Nombre de déclarations préalables pour des installations solaires entre 2004 et 2008.

- La filière bois énergie locale est existante et importante, grâce aux boisements nombreux et à une activité de transformation bien implantée. Une chaudière collective est en projet sur la commune.

Même si les marges de manœuvre réglementaire, notamment dans le cadre d'un PLU sont faibles, il convient de garder à l'esprit que les consommations énergétiques ont une influence importante sur les émissions de gaz à effet de serre. Ainsi, à la Balme de Sillingy, selon les éléments INSEE des typologies de logement et du nombre d'habitants on peut, de manière approchée, estimer que le secteur résidentiel

2 Livre blanc du Ministère délégué à l'industrie, 2003

représente une source d'émissions annuelle de gaz à effet de serre d'environ 4 000 t équivalent CO_2, tandis que les déplacements en représentent annuellement environ 1 500 t équivalent CO_2.[3]

Les bâtiments publics de la commune ne font pas appel, à l'heure actuelle, à des sources d'énergie renouvelables. En ce qui concerne le bâti privé, la marge de manœuvre reste importante.

1.10. La gestion des déchets

CADRES REGLEMENTAIRES : Principaux textes relatifs aux déchets

Le PDEDMA de la Haute Savoie a été approuvé par arrêté préfectoral le 9 décembre 1996.
En ce qui concerne les déchets industriels, le Plan Départemental de gestion des Déchets du BTP a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2004.

La collecte et la gestion des déchets ménagers relève de la compétence communautaire de la communauté de Communes Fier et Usses (CCFU). Cette dernière a délégué la partie traitement des ordures ménagères au SILA. La collecte est effectuée par une entreprise privée dans le cadre d'un marché.

La commune bénéficie d'une collecte bi-hebdomadaire des ordures ménagères (le lundi pour La Balme Nord et le vendredi pour La Balme Sud), en porte-à-porte et en points de regroupement selon les voies. 1 131 tonnes sont collectées annuellement sur La Balme (35 % du tonnage de la CCFU).

Le tri sélectif est organisé à partir de points d'apport volontaire avec, sur la commune de La Balme de Sillingy, 9 bennes à verre, 5 bennes à papier et 4 bennes à emballages.

Une déchetterie la plus proche est implantée sur la commune d'Epagny (à 4,6 km). Elle collecte 2,84 tonnes annuellement sur un tonnage global de 22,12 t.

[3] Calculs effectués avec la méthode Bilan Carbone® de l'ADEME à partir des nombres et typologies de logements ainsi que du nombre d'habitants et de la typologie de la commune.

La CCFU met à la vente des composteurs de 400 litres avec une participation de 20 € pour les riverains de la CCFU, qui les récupèrent dans leur commune respective. Ces composteurs permettent de composter les résidus des jardins (feuilles, tontes de gazon…) et une partie des déchets organiques de la cuisine (épluchures, papier essuie tout…). Cette opération, mise en place en 2006, a permis de vendre 184 composteurs jusqu'à ce jour pour La Balme de Sillingy, dont 29 en 2008.

Compte tenu de l'augmentation conséquente de la population, les colonnes aériennes de PAV sont aujourd'hui en sous-nombre et une demande a été faite par la commune à la CCFU pour l'installation de nouveaux PAV permettant de maintenir un ratio par habitant satisfaisant. La CCFU devrait prochainement prendre une décision quant à l'implantation des nouveaux PAV soit aériens, soit enterrés.

En 2008, 1133,84 tonnes de déchets ont été produits dont 2,84 tonnes ont été collectés à la déchetterie et 1131 tonnes aux bennes et en porte à porte.
En un demi-siècle, le volume de déchets produits par chaque français a plus que doublé, passant de 200 kg à 450 kg/an. Au regard de l'augmentation actuelle du nombre des emballages et des produits à usage unique, il est peu probable que cette tendance s'inverse dans les années à venir.

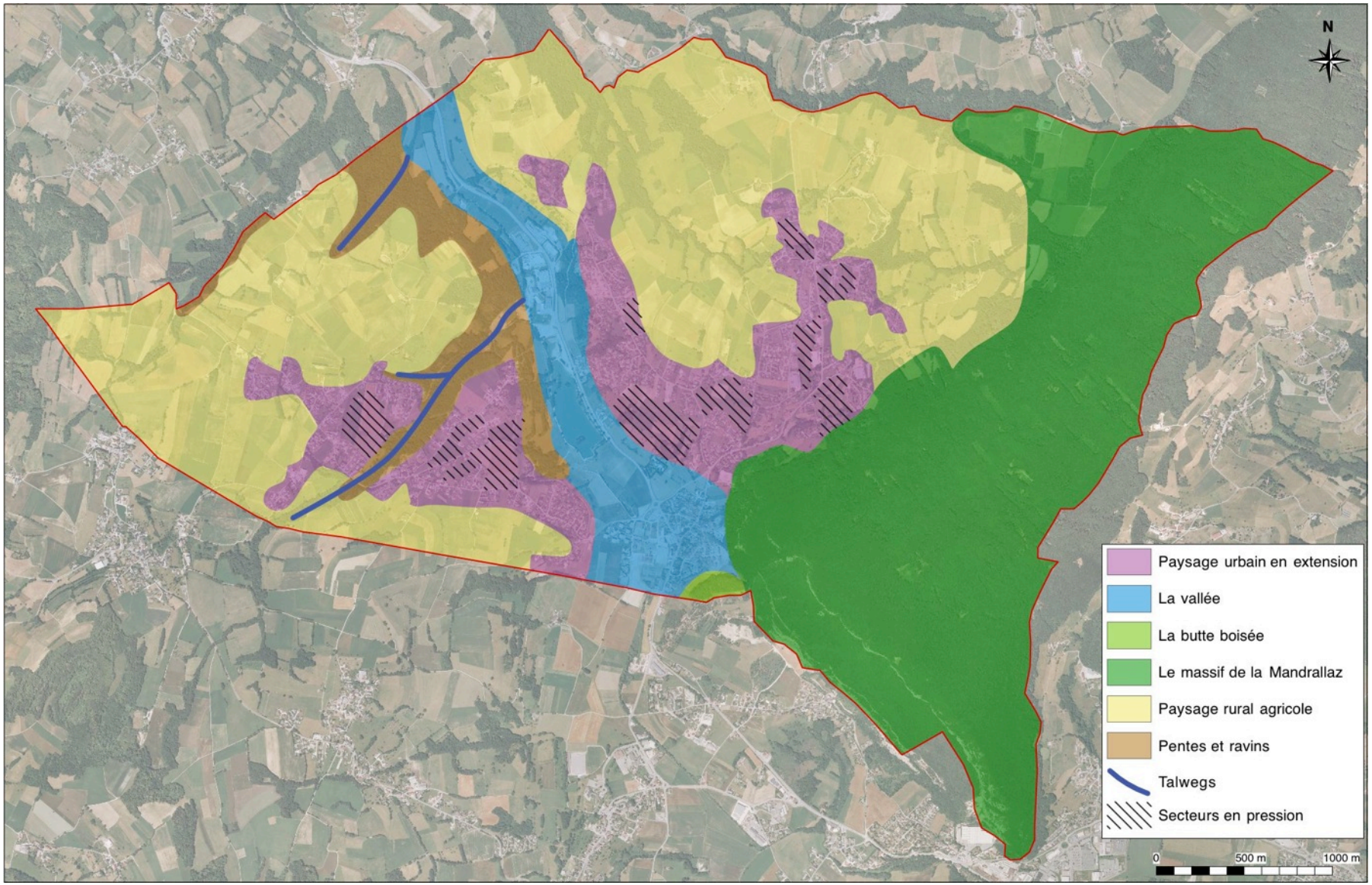
2. PAYSAGE ET PATRIMOINE

a. Une grande unité paysagère

Le paysage de La Balme de Silingy est caractérisé par différentes grandes unités paysagères caractérisées par :

- Le massif de la Mandallaz à l'Est, qui marque la fin du massif jurassien
- La vallée, lieu de passage où s'est implanté le chef-lieu, au pied de la Mandallaz
- La butte boisée, limite communale naturelle
- Le paysage de ravins et de pentes boisées,
- Le paysage rural agricole,
- Et le paysage urbain en extension, qui grignote les espaces ruraux.

LES UNITES PAYSAGERES



⇒ Illustrations



Le paysage urbain en extension dans le secteur de Vincy



Le massif de la Mandallaz



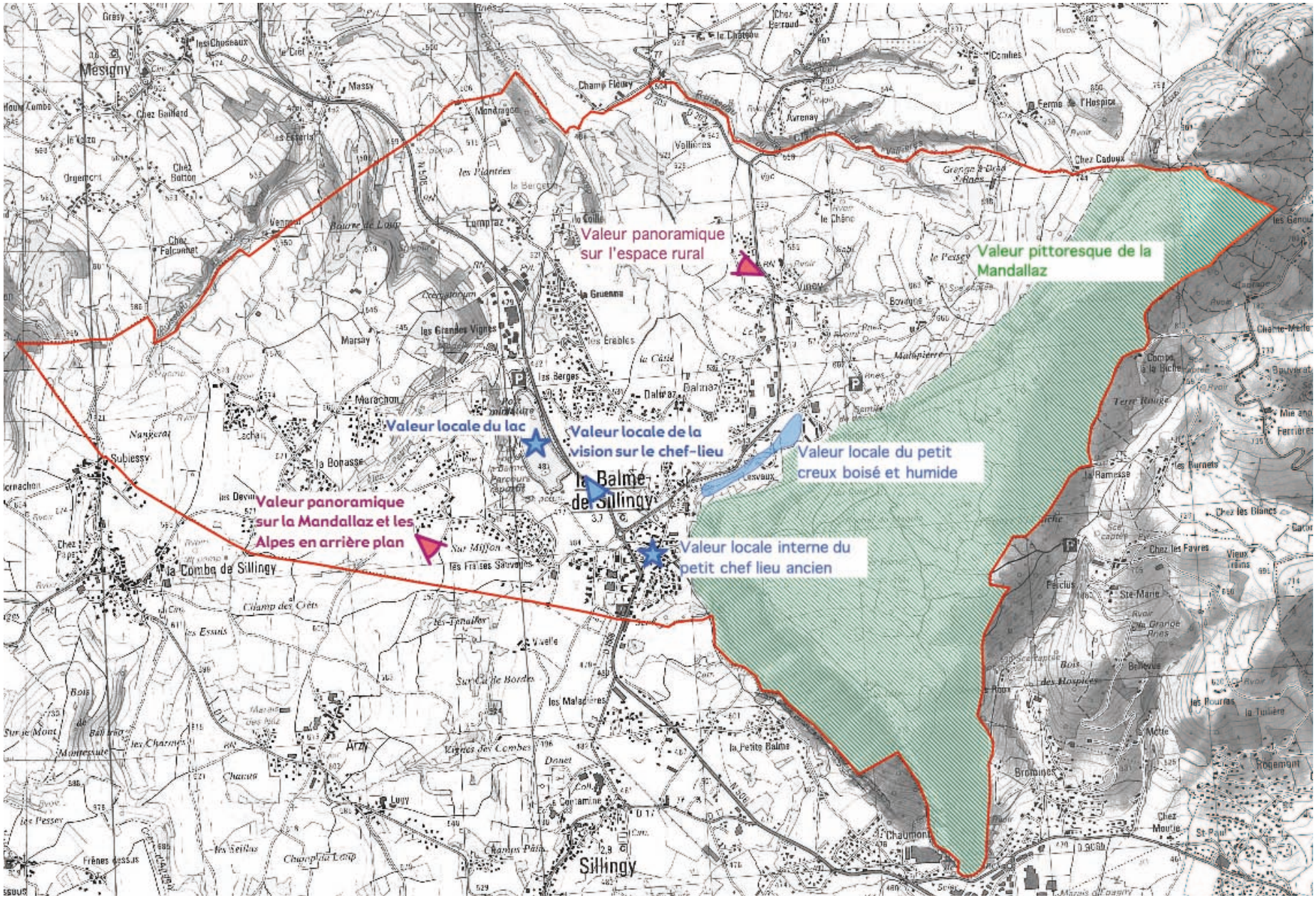
Le paysage rural

b. Les valeurs culturelles du paysage

Les valeurs panoramiques sont souvent dépréciées par une omniprésence du bâti pavillonnaire. Seule la vision sur l'espace rural au Nord-Est est préservée.

Plusieurs espaces paysagers constituent des valeurs locales tels que le lac ou la vision sur le chef-lieu, ou des valeurs pittoresques tels que la Mandallaz.

VALEUR CULTURELLE DU PAYSAGE



1 - Les valeurs paysagères du chef lieu

*** Les valeurs paysagères**

Le chef lieu présente un intérêt paysager par les bâtiments patrimoniaux tels que la maison forte et l'église.



Maison forte



L'Eglise

Des vues paysagères vers les espaces lointains et La Mandallaz sont perceptibles depuis le chef-lieu.



Vue sur les toits du chef-lieu et les collines lointaines, depuis le cimetière



Vue sur La Mandallaz



Vue sur le chef-lieu, le Bois des Pins et la Mandallaz depuis le bout du Lac

Certains espaces collectifs publics autour des ensembles de logements collectifs sont agréablement traités : place de stationnement bien définis, trottoirs et cheminements piétons aménagés, plantations recherchées, revêtements des sols travaillés, cohérence architecturale de l'ensemble des bâtiments.





Mais d'autres secteurs du chef-lieu présente une structure beaucoup plus lâche et présente un aspect moins soigné et accueillant. Les espace public (ou collectifs privés) sont souvent mal définis dans leur contours et leurs fonctions.

*** Les valeurs dépréciantes**

Ces valeurs paysagères peuvent parfois être dépréciées par des espaces publics peu qualifiés ou des secteurs dont la situation est stratégique mais la mise en valeur restant à réaliser.

L'aire de jeux, les terrains de sport et les abords de la salle polyvalente font partis de ces grands espaces publics qui demandent un travail et une certaine qualification.



Le champ de foire et ses abords



Les abords du terrains de sport



Les abords de la salle polyvalente

2 - Les autres valeurs paysagères

*** Les valeurs pittoresques et panoramiques**

Les valeurs pittoresques s'appuient sur l'association entre un élément physique exceptionnel du paysage observé et un site lui-même particulier. C'est l'association des deux éléments qui confère au site son caractère pittoresque. On dit souvent que c'est le paysage que l'on photographie ou que l'on peint.

La valeur panoramique tend à apprécier un site dans sa globalité, atténuant les détails pour se porter sur les horizons lointains. Le promeneur prend plaisir à découvrir une géographie, souvent d'un point haut mais toujours en plan large. Cette découverte est culturellement appréciée comme en témoignent les nombreuses tables d'orientation qui renseignent le promeneur et guident son regard.

La Mandallaz et les Alpes en arrière-plan constituent une valeur paysagère forte relevant tant de la valeur pittoresque que de la valeur panoramique.



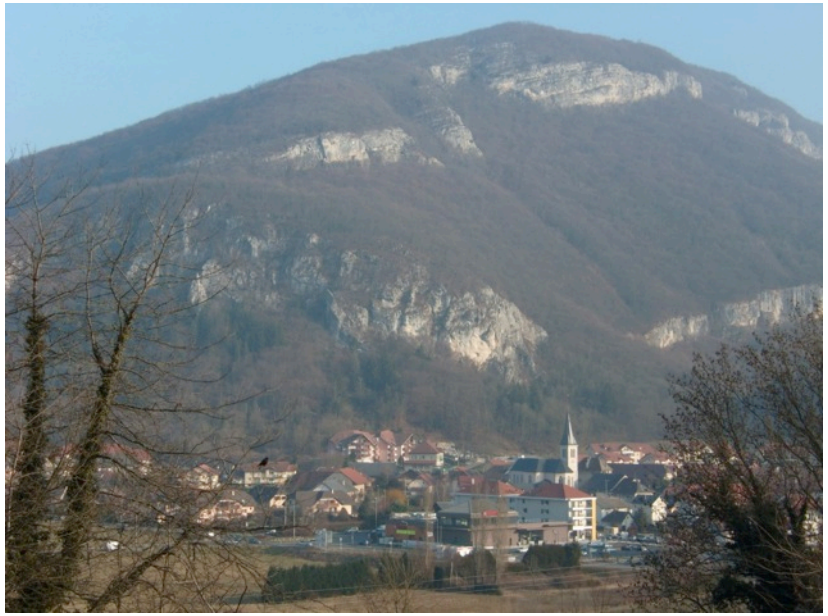
Valeur panoramique et pittoresque de La Mandallaz et les Alpes



Vue panoramique sur l'espace rural

*** Les valeurs locales**

C'est une donnée qui peut être associée aux composantes de terroir mais moins perceptible et liée davantage, d'une part à la connaissance fine de l'histoire du site et d'autre part, à la connaissance qu'ont les usagers locaux de leur territoire. Cette notion s'apprécie difficilement sans une rencontre avec les personnes résidant dans le site observé.



Valeur locale de la vision sur le chef-lieu



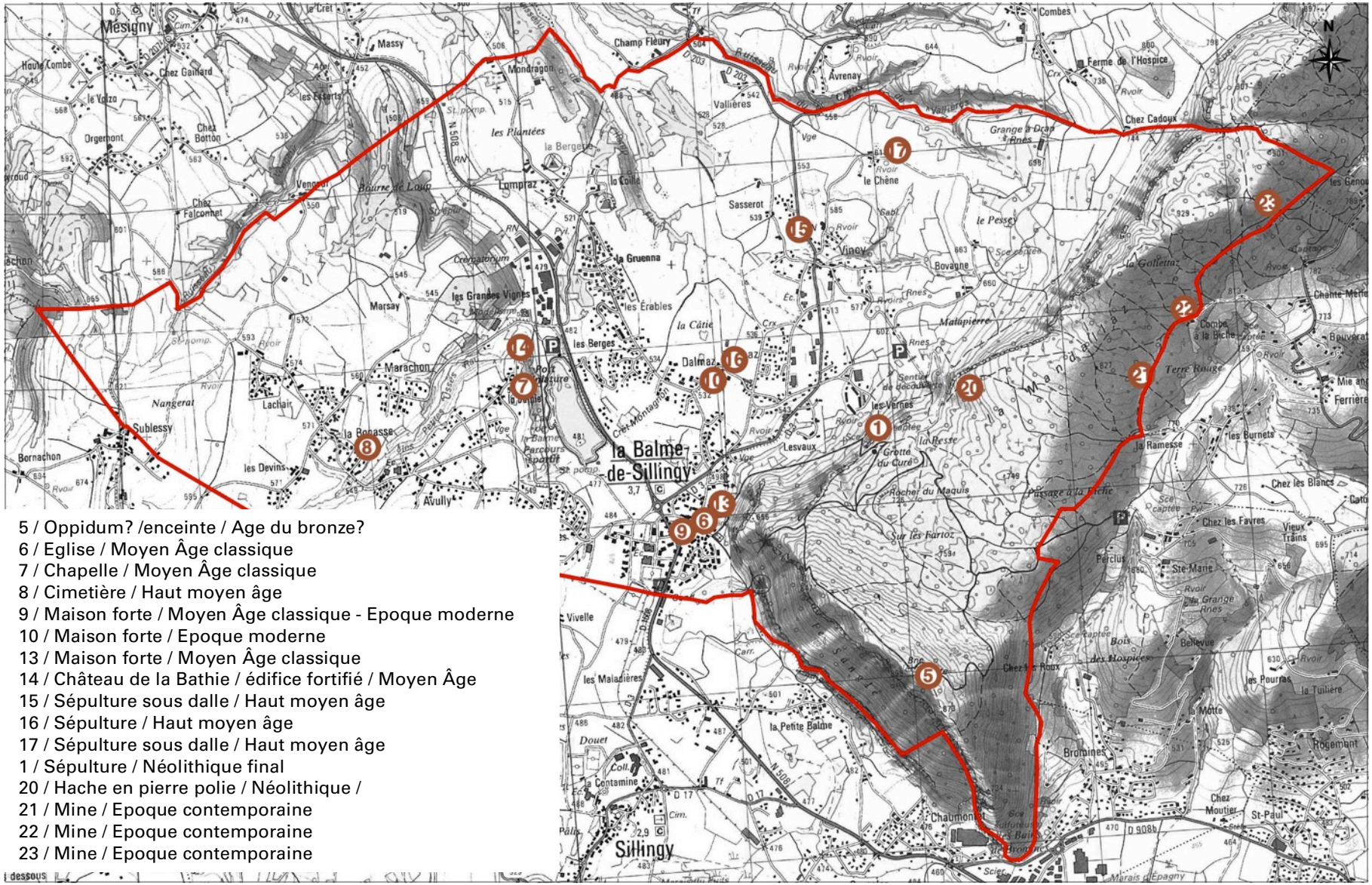
Valeur locale du lac

c. Le patrimoine archéologique

Plusieurs sites archéologiques témoignent de l'occupation historique du territoire de La Balme de Silingy. Ses richesses archéologiques attestent de savoir faire, de croyances, de modes de vie d'hommes qui ont vécu sur ces terres à différents époques il y a plusieurs siècles.

Ainsi quelques objets du néolithique et de l'âge de bronze, de 5500 à 800 av. JC, tels qu'une hache en pierre polie ont été découverts.
L'église du chef-lieu, la chapelle et le château de La Bathie, le cimetière à Bonnasse, des maisons fortes et des sépultures révèlent l'importante occupation médiévale de La Balme de Sillingy entre 700 ap. JC et le XIII siècle.
Plus proche du de nous, on retrouve des mines et une maison forte.

LES SITES ARCHEOLOGIQUES



5 / Oppidum? /enceinte / Age du bronze?
6 / Eglise / Moyen Âge classique
7 / Chapelle / Moyen Âge classique
8 / Cimetière / Haut moyen âge
9 / Maison forte / Moyen Âge classique - Epoque moderne
10 / Maison forte / Epoque moderne
13 / Maison forte / Moyen Âge classique
14 / Château de la Bathie / édifice fortifié / Moyen Âge
15 / Sépulture sous dalle / Haut moyen âge
16 / Sépulture / Haut moyen âge
17 / Sépulture sous dalle / Haut moyen âge
1 / Sépulture / Néolithique final
20 / Hache en pierre polie / Néolithique /
21 / Mine / Epoque contemporaine
22 / Mine / Epoque contemporaine
23 / Mine / Epoque contemporaine

d - Conclusion

La commune de La Balme de Sillingy possède un paysage varié , composé de plusieurs unités alliant :

- La vallée, lieu de passage et urbanisé
- Les plateaux, partagés entre espaces urbains et milieu rural
- La montagne, paysage naturel en équilibre.

Le paysage a subi de fortes mutations ces dernières décennies du fait de la pression foncière importante. Une très grosse partie du territoire est en déséquilibre paysager, tiraillé entre étalement urbain et l'espace agricole.

L'analyse paysagère de La Balme de Sillingy met en évidence des enjeux de :

- préservation des valeurs paysagères fortes => préserver les valeurs panoramiques et locales
- recomposition de paysage dans les secteurs dépréciés ou en déséquilibre paysager => les secteurs sous pression au sein du paysage urbain en extension
- composition dans les secteurs en développement

PARTIE 3 : DIAGNOSTIC / ENJEUX

1. DEVELOPPEMENT URBAIN ET ORGANISATION DE L'URBANISATION

Le projet de développement de La Balme de Sillingy est fortement encadré par des enjeux liés :
- à l'accroissement démographique
- à l'intégration de la déviation dans l'espace urbain
- aux déplacements motorisés et doux,
- au soutien du rôle de chef lieu lié aux commerces et services de proximité
- au développement des activités balméens
- à la diversification de l'offre en habitat
- à la préservation de l'activité agricole

Pour respecter ces contraintes, le développement pourra se faire à proximité du chef-lieu, dans un rayon de 5 à 10 minutes à pied de celui-ci et notamment entre la déviation et le lac. Ce principe permet d'inciter à l'utilisation de modes de déplacement doux alternatifs à la voiture individuelle.
Le développement pourra se faire également aux hameaux de Avully et de Vincy à proximité des écoles.

2. HABITAT

L'étude des données démographiques de la commune montre que La Balme de Sillingy connaît une hausse démographique ininterrompue depuis 1968 : 810% entre 1968 et 2008. Ces dix dernières années, le taux de croissance a été de 43,7 % entre 1999 et 2008 ; avec une croissance de 24,2 % entre 2006 et 2008.
La hausse du parc de logement est principalement due à la croissance des résidences principales : 96% entre 1999 et 2006. À l'inverse, les résidences secondaires et les logements vacants ont diminué sur cette même période.

Les enjeux en terme de développement urbain résident dans la prise en compte des contraintes environnementales, paysagères, d'équipements et de déviation. Il convient de définir des objectifs visant à maîtriser l'étalement urbain, et préserver les éléments du paysage et des milieux naturels qui rendent la commune de La Balme de Sillingy attractive.

Le développement urbain devra s'inscrire dans le mouvement de diversification de l'offre en logement (augmentation des logements locatifs, des logements collectifs), ...

3. DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES

La Balme de Sillingy dispose d'un ensemble d'activités de commerces et de services importants. Elle a aussi développé un bassin d'emplois assez important autour du développement de zone d'activités. Enfin elle a aussi une image en terme de loisirs autour du lac et dans une moindre mesure du tourisme vert.

Par rapport aux commerces et services

La Balme de Sillingy bénéficie rassemble un nombre important de commerces et de services. Le projet doit permettre la préservation de cette armature, voire la renforcer…
Cela peut poser l'intérêt de concentrer l'apport de population à proximité du chef-lieu afin de « fidéliser » la future clientèle. Cependant une part, peut-être importante, de la clientèle vient des communes voisines, ou est lié au passage.
C'est aussi la question de l'articulation du chef-lieu avec les autres quartiers de La Balme de Sillingy et, au delà, avec la zone de chalandise.
Il faut donc articuler la question avec celle des liaisons douces et aussi des possibilités de stationnement…

Par rapport aux activités artisanales et industrielles

La commune est aujourd'hui un bassin d'emploi autour de trois zones d'activités et de plusieurs entreprises (près de 150 entreprises à la Balme).
Le projet prévoit de préserver et développer ce bassin d'emploi qui doit accompagner le développement de la population.
Toutefois, il faut poser la question du lieu du développement : se concentrer sur le développement d'une seule zone d'activités, par exemple…dans le prolongement des zones des Vignes et de Lompraz. La question du développement des activités doit aussi s'interroger dans le rapport avec les zones d'habitat (la zone de Vincy est mêlée à l'habitat, alors que les Lompraz et les Vignes en sont détachées) et sur la problématique de la desserte routière. Les zones de Lompraz et des Vignes sont facilement desservies par la RD1508.
A l'échelle de la CCFU, et même à l'échelle de l'entrée Nord du l'agglomération annecienne, il existe un besoin d'une plate-forme de stockage, valorisation et recyclage des déchets inertes, en particulier les déchets du bâtiment.
Il faut aussi tenir compte des entreprises existantes et dispersées dans le territoire et de leurs éventuels besoins de développement.

Par rapport à l'activité agricole

Il y a aujourd'hui 14 sites d'exploitation agricole sur la commune ; 5 n'ont pas de pérennité à long terme (site enclavé dans le tissu urbain mais plusieurs ont déjà mis en place un 2nd site plus isolé).
Il faut déterminer les espaces qui seront exclusivement réservés à l'agriculture… Et se poser la question de l'évolution des sites par rapport à la proximité éventuelle d'habitations.

4. LES EQUIPEMENTS

La Balme de Sillingy présente un niveau d'équipement à l'échelle de sa population : 3 groupes scolaires, terrains de sports, salle polyvalente, médiathèque, services médicaux…Le collège se trouve sur la commune voisine de Sillingy.

Au niveau des équipements, plusieurs questions sont à poser :

- Besoins actuels en équipement
- Besoins futurs (extension des écoles, halle omnisport, déplacement de la salles du Bois Joly, déchetterie intercommunale…)
- Requalification des terrains de sports
- Création de lieux de convivialité dans le chef-lieu
- Développement des activités de loisirs autour du lac.

5. ENJEUX DE DEPLACEMENTS

Augmenter le nombre de logements et faire croître la population, c'est accroître les circulations. De plus, même si beaucoup de services, équipements, commerces et emplois sont présents sur place, certains services ne peuvent être trouvés que en dehors de La Balme de Sillingy.
Toutefois, la présence de nombreux services au chef-lieu pose de manière forte la question des déplacements « doux » (cycles / piétons) : Comment prévoir des circuits à l'intérieur du chef-lieu et vers les différents pôles urbanisé de la commune.
Quelles répercussions par rapport à la déviation :

- impact de cette nouvelle voie et de ses nuisances
- baisse du trafic en centre-bourg
- l'impact sur l'articulation entre le centre-bourg ancien et les quartiers récents d'immeubles collectifs.

6. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

La commune présente des espaces d'intérêt paysager et environnemental tant au niveau des espaces naturels : la Mandallaz, les nombreuses zones humides et tourbières, les espaces forestiers, les prairies et le réseau de haies et d'arbres encore existants.

Quels sont précisément les sites d'intérêt paysager

Les hameaux de Dalmaz et de la Bathie
Le lac
La Mandallaz
Les visions sur les Alpes et le Vuache
La vision en entrée de ville

Quels sont précisément les sites d'intérêt environnemental

La Mandallaz
Les cours d'eau, leurs ripisylves et les zones humides
Le lac
Les corridors
Prendre en compte la trame verte et bleue identifiée dans l'état initial

Comment prendre en compte les enjeux de risques

La canalisation d'hydrocarbures
L'inondabilité liée aux différents cours d'eau
Les risques de chutes de blocs

PARTIE 4
JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU P.L.U.

1. DISPOSITIONS GENERALES

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'organisation de la commune à l'horizon +/- 15 ans, en fonction du Projet d'Aménagement et de Développement Durable défini ci-après et détaillé par ailleurs. Une telle organisation devra être accompagnée de la réalisation d'équipements.

A. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Sur la base du diagnostic énoncé précédemment, la commune développe son Projet d'Aménagement et de Développement Durable autour des propositions suivantes :

⇒ Maîtriser l'urbanisation pour un accroissement raisonné de la population
⇒ Recréer les équipements collectifs au regard des besoins de la population
⇒ Assurer le développement économique et le maintien de l'activité agricole
⇒ Adapter le développement communal à la préservation des milieux sensibles et aux nouveaux défis environnementaux

B. Les zones

Le P.L.U distingue quatre types de zones :

1. Les zones urbaines (zones « U ») correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols sont définies ainsi pour chacune d'elles.

ZONES	CARACTÈRE	VOCATION
UA	Zone d'habitat collectif dense	Urbanisation dense
UAa	Zone d'habitat collectif densifiée de l'hypercentre	Urbanisation dense
UB	Zone d'habitat collectif de densité moyenne (hameau)	Urbanisation moyennement dense
UBa	Zone d'habitat collectif de densité moyenne (hameau) avec protection de l'architecture traditionnelle	Urbanisation moyennement dense
UC	Zone d'habitat individuel	Urbanisation moyennement dense
UEa	Zone réservée aux équipements publics ou d'intérêt général, essentiellement équipements sportifs, loisirs, ou scolaires	Urbanisation à vocation d'équipements
UEb	Zone réservée aux équipements publics ou d'intérêt général, essentiellement équipements médicaux, para-médicaux, sportifs, loisirs, ou scolaires	Urbanisation à vocation d'équipements
UEc	Secteur dans lequel les aires de stationnement sont admises	Stationnement

UF	Zone réservée aux équipements funéraires	Urbanisation à vocation d'équipements
UT	Zone d'activités touristiques	Urbanisation à vocation d'équipements touristiques
UX	Zone d'activités économiques	Urbanisation à vocation d'activité

2. Les zones à urbaniser (zones « AU ») correspondent aux secteurs à caractère naturel pas encore équipés ou insuffisamment équipés et destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols sont définies ainsi pour chacune d'elles.

ZONES	CARACTÈRE	VOCATION
1AU	Zone réservée à l'urbanisation future. La zone 1AU est déclinée en **secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUd** en fonction des zones urbaines auxquelles elles se rapportent.	Urbanisation future à court terme pour l'habitat
2AU	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.	Urbanisation future à long terme pour l'habitat
1AUX	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..	Urbanisation future à court terme pour l'activité
2AUX	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. Il existe : • un **secteur 2AUXa**, dans lequel les activités industrielles seront interdites • un **secteur 2AUXd**, destiné à l'implantation d'une déchetterie intercommunale	Urbanisation future à long terme pour l'activité

3. Les zones agricoles (zones « A ») correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols sont spécialement définies.

ZONES	CARACTÈRE	VOCATION
A	Zone agricole	Activités agricoles et constructions à usage agricole
Aef	Zone agricole à enjeux forts	Activités agricoles et constructions à usage agricole
Aa	Secteur agricole inconstructible soit pour des raisons de paysage (préservation de cône de vue) ou pour des raisons sanitaires (périmètre de protection de captage) ou pour des raisons écologiques (corridors écologiques).	Activités agricoles - trame verte et bleue
Aaef	Secteur agricole inconstructible soit pour des raisons de paysage (préservation de cône de vue) ou pour des raisons sanitaires (périmètre de protection de captage) ou pour des raisons écologiques (corridors écologiques) à enjeux forts.	Activités agricoles - trame verte et bleue
Ai	Secteur agricole inconstructible du fait de la proximité des zones habitées	Activités agricoles
Aief	Secteur agricole inconstructible du fait de la proximité des zones habitées à enjeux forts	Activités agricoles
Ah	Secteur réservé au bâti dispersé	Bâti dispersé
As	Secteur dans lequel les aires de stationnement sont admises	Stationnement
Azh	Secteur de protection des zones humides dans les terrains agricoles	Activité agricole et biodiversité - trame verte et bleue
Ax	Secteur dédié à l'accueil d'une installation de stockage, recyclage et valorisation des déchets inertes	Activité économique

4. Les zones naturelles et forestières (zones « N ») correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

ZONES	CARACTÈRE	VOCATION
N	Zone naturelle	Protection des milieux naturels
Nh	Secteur correspondant aux propriétés bâties pour lesquelles on autorisera	Urbanisation de faible densité

	une évolution limitée.	
Nt	Secteur présentant une vocation touristique et de loisirs	Urbanisation de faible densité à usage touristique
Nf	Secteur correspondant au jardin du souvenir	Urbanisation de faible densité
Ns	Secteur correspondant à un secteur dans lequel les aires de stationnement sont admises	Urbanisation de faible densité
Nrzh	Secteur permettant la reconstitution d'une zone humide	Reconstitution de milieux naturels - trame verte et bleue
Nzh	Secteur permettant la protection de zone humide	Biodiversité – trame verte et bleue

C. Le règlement

Chaque zone dispose d'un règlement propre combinant des règles d'urbanisme et des règles spécifiques, notamment sur l'implantation des bâtiments, la hauteur, le Coefficient d'Occupation des Sols, conférant à chacune son caractère propre.

Rappelons que le Coefficient d'Occupation des Sols est le rapport entre la Surface Hors Œuvre nette susceptible d'être construite et la superficie d'un terrain. Par exemple, pour un terrain de 1000 m2, un C.O.S. de 0,25 autorise une S.H.O.N. maximum de 250 m2.

D. Les emplacements réservés

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit la réservation, en vue de leur utilisation par la collectivité publique, des emplacements nécessaires aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Le P.L.U. prévoit 15 emplacements réservés, figurant au plan de zonage, et sur la liste annexée au présent PLU :

N° ER	Objet
1	Élargissement de la Route de la Plaine et création d'une liaison douce
2	Création d'une aire de stationnement à proximité de l'école d'Avully
3	Aménagement et mise en valeur des abords du lac
4	Mise en place de transport en mode doux vers l'agglomération annecienne
5	Aménagement du carrefour Route de Choisy / Rue de la Vie Borgne / ancienne route de Choisy
6	Aménagement du carrefour Route de Dalmaz / Rue de la Vie Borgne
7	Aménagement du carrefour Route de Lompraz / Route des Carasses / RD1508
8	Extension des équipements sociaux et socio-médicaux
9	Aménagement d'une aire de jeux à Vincy
10	Aménagement de voirie et du carrefour pour accès à la zone 2AU et aménagement de stationnement

11	Création d'un parking et départ des sentiers de randonnées
12	Elargissement et aménagement de la rue des Vernes
13	Accès à la zone 1AUX depuis la zone de Lompraz
14	Aménagement d'un cheminement doux entre le supermarché et le passage supérieur au dessus de la déviation
15	Aménagement d'un cheminement doux le long de l'ancienne route de Choisy entre le chef-lieu et la route de la Vie Borgne

E. Protection des boisements et du bâti présentant un intérêt culturel ou architectural : Le repérage au titre de l'article L123-1-5, alinéa 7

Article L123-1-5 : *(…) 7° « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »*

Les choix de la commune par rapport au repérage L123-1-5, alinéa 7°
Le PLU propose de repérer grâce à cet outil :

- Les boisements en bordure de cours d'eau et ripisylve des Petites Usses, dans la traversée des zones d'activité. Cet outil a été préféré à un espace boisé classé pour ce secteur car une liaison en mode doux est prévue le long des Petites Usses, qui pourrait nécessiter ponctuellement des défrichements (pour des passerelles par exemple) que les EBC rejetteraient.
- Le bâti présentant un intérêt paysager, architectural et/ou patrimonial ; ainsi de nombreuses fermes anciennes (ayant perdu ou conservé la vocation agricole) font l'objet de ce repérage. Le détail des éléments repérés est présenté dans la pièce 3d du présent PLU. Ces éléments repérés ont pu avoir déjà fait l'objet de rénovation ou bien nécessiter une réhabilitation. Le règlement défini aux articles 11 du règlement des règles d'aspect plus strictes.

L'utilisation de cet outil sur des cordons boisés permet de les protéger, et ainsi de préserver la trame verte et bleue.

F. Réaménagement et requalification de la RD 1508

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 ; (…) »

Les choix de la commune par rapport à l'article L123-2-a)

La commune de La Balme-de-Sillingy a comme projet le réaménagement et la requalification de la RD 1508 après mise en service de la déviation du chef-lieu.
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 m^2.
Cet outil du code de l'urbanisme est une servitude qui s'applique pour une durée de 5 ans maximum ; la commune devra donc utiliser ce délai pour définir et affiner son projet dans ce secteur.
Un fois le projet défini, le PLU pourra être modifié pour éventuellement mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation pou imposer un certain nombre de prescriptions à des aménageurs privés. L'aménagement pourrait également passer par une ZAC (zone d'aménagement concertée).
La commune peut abandonner cette servitude avant le terme des 5 ans.

G. les espaces boisés classés EBC

Article L130-1 (CU) énonce :
*« Les **plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer**, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.*
*Le **classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements**.*
Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres ler et Il du titre ler livre III du code forestier.
Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.
Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :
-s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
-s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
-si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.
La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

Les choix de la commune par rapport aux Espaces Boisés Classés

La commune de La Balme-de-Sillingy a souhaité protéger strictement les éléments suivants par le classement en EBC :

- le massif boisés de la Mandallaz
- les ripisylves et les vallons boisés accompagnant les cours d'eau
- les bosquets boisés répartis dans le territoire

Les EBC assurent une protection forte des boisements en interdisant le changement de vocation des terrains boisés. Ainsi les EBC vont participer au maintien des zones noyau de biodiversité (la Mandallaz) ou permettre la préservation du continuum boisée et ainsi assurer la préservation de la trame verte et bleue.

Dans les cas où les EBC couvrent des secteurs non boisés, il s'agit de secteurs qui ont été défrichés sans accord dans la mesure où le PLU a repris les EBC du POS. Les EBC du POS avaient été repris du POS précédent. Ainsi si les secteurs ne sont plus boisés, ce changement d'occupation du sol a été opéré sans autorisation. De ce fait, la commune souhaite maintenir les EBC pour signifier que ces parcelles devraient être boisées.

2. LES CHOIX DU PADD ET LEURS TRADUCTIONS REGLEMENTAIRES

A. Maîtriser l'urbanisation pour un accroissement raisonné de la population

Dans le PADD

Du diagnostic, se dégagent deux constats quant au contexte démographique de la commune de La Balme de Sillingy :

- une croissance forte et un parc de logements en augmentation
- une consommation d'espace importante

Ainsi face à ces deux constats, le projet met en avant plusieurs enjeux :

1° Maîtriser l'accroissement démographique

La commune de la Balme de Sillingy connaît une forte croissance, souvent plus importante que l'ensemble des communes du SCoT. Dans le contexte d'étude du SCoT, il apparaît important que la commune de La Balme de Sillingy maîtrise de manière plus forte sa croissance démographique et vise une croissance proche de la moyenne des communes du SCoT.

La croissance pour le SCoT atteint 8,1 % pour la période 1999/2006, soit 1,15%/an. A l'intérieur du SCoT, sur la même période, les communes de la Communauté de Communes Fier et Usses ont connu 17,6 % de croissance, contre 5,2 % pour la C2A.
Afin de rééquilibrer la croissance de la population, et dans l'attente de la validation du SCOT, le PADD de la Balme de Sillingy a été établi en lien avec les choix déjà opérés par le syndicat mixte du SCOT.
Au moment de l'arrêt projet du PLU, le SCOT envisage une croissance démographique de l'ordre de 40000 habitants supplémentaires d'ici 2030, avec une croissance envisagée d'environ 15,5% pour l'ensemble des commune de rang B à l'horizon 2030.
Pour mémoire, La Balme de Sillingy forme avec Sillingy un binome qui relève des communes de rang B.

Dans ce cadre, la commune a fait le choix de réfléchir son **PLU à horizon 2025**.

Le projet démographique est le suivant :

- contenir la croissance démographique à un **taux de 1% par an jusqu'à l'arrivée du BHNS** (arrivée envisagée en 2015 à Sillingy)
- permettre une **croissance plus importante** à l'arrivée du BHNS, en restant dans les hypothèses actuellement retenues par le SCOT en cours d'élaboration. Cette croissance serait de l'ordre de **1,5 % par an**.

En effet, la C2A et le département indique qu'une ligne de bus à haut niveau de service devrait desservir la portion Sillingy/Gillon à horizon 2015. Ainsi la commune de la Balme de Sillingy pourra admettre un taux de croissance plus important à partir du moment où des transports en commun efficace desserviront la commune. Aujourd'hui la difficulté de circulation entre la commune et la cœur d'agglomération est un facteur limitant à sa croissance démographique.

Les objectifs de population seraient les suivants :

- Population légale de la Balme : 4892 habitants en 2009 (dernier chiffre Insee)
- Période 2009 -2015 => croissance limitée à 1 % par an
  => Soit population estimée à 5193 habitants en 2015
- Période 2015-2025 => croissance à 1,5 % par an
  => Soit population estimée à 6027 en 2025
- **soit une augmentation théorique de 1135 habitants**

Si l'on prolonge le taux de 1,5%par an jusqu'en 2030, ce double taux permet de retrouver à horizon 2030, l'accroissement globale de population envisagée par le SCOT sur le secteur (+ 15,5%).

Le calcul des besoins en logements a été calqué sur la méthode utilisé dans les dernières estimations du SCOT pout estimer les bsoins en logements et les consommations foncières.

Estimation de la population en 2009	4891	habitants
Taux de croissance 2009-2015	**1**	**%/an**
Taux de croissance 2015-2025	**1,5**	**%/an**
Population estimée pour 2025	**6025**	**habitants**
Nouveaux habitants à l'horizon 2025	**1134**	**habitants**
Taux occupation moyen (selon scot)	**1,5**	hab/ménage
Nombre de logements à construire	**756**	**logements**

La commune de la Balme de Sillingy vise la construction d'environ **760 logements** d'ici 2025.
Cette hypothèse suppose de dégager les espaces suffisants pour accueillir les nouveaux logements. Il y aura aussi la question importante de la répartition dans le territoire, et la question incidente des déplacements.
Une telle augmentation pose aussi la question des équipements et de leur capacité à prendre en charge cette population nouvelle.

2° Poursuivre la diversification de l'offre en logements

Le diagnostic a mis en évidence que les logements collectifs représentaient une grande partie de la construction neuve sur la dernière décennie. Il a également été montré que l'offre logements groupés et logements intermédiaires était peu présente et qu'il y a un enjeu à développer ce type d'offre dans une commune telle que la Balme de Sillingy ; il s'agit d'une typologie moyennement dense correspondant bien à une commune qui reste une commune rurale.

Dans le cadre de son PLU, la commune doit de plus respecter l'objectif actuellement fixé par le SCOT d'une **densité globale de 40 logements par hectare** pour les logements à venir.

Pour les constructions à venir, le PADD souhaite :

- permettre une densification du chef-lieu et des secteurs les plus proches des hameaux d'Avully et Vincy (accueillant des groupes scolaire)
- poursuivre la construction de logements collectifs, garants d'une diversité de l'offre et d'une mixité sociale
- engager un effort de production de logements groupés et logements intermédiaires
- permettre de construire des logements individuels dans les secteurs les moins denses et dans les dents creuses des hameaux

Le PADD propose la répartition suivante :

- **20% maison individuelle**
- **40% logements groupés et logements intermédiaires**
- **40% logements en immeuble collectif**

L'analyse du POS a montré qu'il reste également de nombreuses dents creuses dans les secteurs déjà urbanisés des hameaux et de secteurs qui leur sont proches. Du fait de l'éloignement de ces secteurs par rapport aux commerces et service du chef-lieu, il s'agit de permettre leur urbanisation car les terrains sont aujourd'hui « perdus » pour l'agriculture sans densifier de manière importante. Ces secteurs seront donc essentiellement destinés à l'habitat individuel.
Au contraire, le chef-lieu, lieu de services, commerces et équipements est le lieu d'une plus forte densité existante et à venir, tout en tenant compte des enjeux de risques (pipeline qui traverse le chef-lieu). Ainsi l'habitat groupé et l'habitat collectifs seront privilégiés au chef-lieu. Les orientations d'aménagement et de programmation distinguent des densités différentes selon la localisation des zones de développement.

Cette répartition des forme d'habitat et les densités envisagées permettent de fixer des objectifs de limitation de la consommation d'espace ; en effet, la **densité actuelle est de 12 logements par hectare** sur l'ensemble de la commune ; En cohérence avec les exigences du SCOT, **le PADD demande une densité moyenne de 40 logements par hectare**. On se trouve dans un objectif de densification ambitieux mais adaptée au contexte rural / périurbain de la Balme.

3° Maintenir la mixité sociale sur l'ensemble du territoire

La commune souhaite poursuivre la production de logements sociaux afin de maintenir le taux actuel d'environ 25 % de logements sociaux. Ainsi dans les secteurs de développement les plus proches du bourg, il sera demandé 30% de logements locatifs sociaux dans les opérations. Une exigence de 30 % de logements sociaux dans les opérations d'aménagement d'ensemble devrait permettre de compenser l'urbanisation de dents creuses dans lesquelles il est peu probable qu'il y ai une production de logements sociaux.

Dans les zones de développement les plus éloignées du chef-lieu (Avully, Vincy), l'exigence de logements sociaux sera abaissée à 20%.

D'autre part, le PLU exigera de créer, et quelques soit la zone :

- dans les opérations de 5 à 9 logements, 1 logements aidés
- dans les opérations de plus de 10 logements, 20 % de logements aidés.

Par ailleurs, la possibilité est donnée aux propriétaires de maisons individuelles de créer, dans leur parcelle, des logements accessibles et adaptés (personnes âgées, handicapés, étudiants…).

Afin d'atteindre les objectifs de production de logements sociaux, la commune conserve la possibilité d'appliquer, par délibération motivée, la majoration des volumes constructibles (COS, CES, hauteur…) en application de l'article L127-1[4] du code de l'urbanisme. Cette possibilité est étudiée au cas par cas, pour les projets situés en zones U ou AU et en particulier dans les zones 1AU dans lesquelles les orientations d'aménagement et de programmation donnent des « obligations » en terme de production de logements sociaux.

4° Prévoir un développement urbain moins consommateur d'espaces

Le projet de PLU tend à resserrer le développement de l'habitat autour du chef-lieu et des deux groupes scolaires. L'analyse du schéma du PADD et du plan montre un secteur de développement important à Lachair qui est un « coup parti », c'est à dire que le projet a fait l'objet de deux permis d'aménager et de deux permis de construire pendant la présente révision du PLU. La commune a fait le choix d'entériner ce projet, bien qu'il soit écarté des centres de vie de la commune.
Les autres secteurs de développement de l'habitat ont été définis de manière à retirer le moins possible de terrain à l'agriculture ou aux milieux naturels et à utiliser les espaces qui sont déjà « perdus » pour l'agriculture car bordés de constructions sur plusieurs de leurs limites.

---

[4] Article L127-1 (Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)) : *Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante. La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité.*

5° Pérenniser l'existence des écoles dans les hameaux

Afin de pérenniser les groupes scolaires de Vincy et Avully, le PADD a recherché des espaces pour le développement de l'habitat dans ces quartiers. Ces secteurs de développement pourront accueillir les formes de logements les moins denses (pavillons et logements intermédiaires) en lien avec la structure urbaine et l'éloignement par rapport aux commerces, services et transport en commun.

6° Conforter l'enveloppe urbanisée des hameaux

Il s'agit d'identifier les hameaux qui peuvent connaître un développement et ceux pour lesquels le PADD n'envisage pas d'extension.
Le choix a été basé sur la présence des écoles et de la possibilité de relier les nouveaux quartiers d'habitation aux écoles par des liaisons en mode doux (piétons, cycles…), dans le souci de tenir compte des enjeux de développement durable et de limitation des déplacements automobiles.

7° Faciliter les transports intra et extra communaux

Cet enjeu dépasse largement le cadre communal. En effet, les déplacements à l'intérieur de la commune reste finalement assez limités. Cet enjeu doit donc se penser à l'échelle intercommunale, notamment pour la mise en œuvre de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle.

Dans le zonage :

Cette première orientation est traduite dans le zonage par la définition de 4 zones urbaines : UA / UAa / UB / UBa / UC correspondant respectivement au centre ancien (UA et UAa), aux centres secondaires et aux zones périphériques du chef lieu et des centres secondaires.

Afin de répondre aux besoins de la commune, le PLU définit également plusieurs zones de développement à court et moyen terme (zones 1AU). Des orientations d'aménagement précisent les conditions d'urbanisation de ces secteurs. Pour prévoir le développement à plus long terme, le PLU prévoit également des zones 2AU.
Les zones AU (1AU et 2AU) ont été définies principalement autour du chef-lieu. Néanmoins, des zones 1AU et 2AU ont été prévues proches des hameaux pour conforter les pôles de vie et apporter une population nouvelle qui permettra de conforter les écoles.

Chef lieu

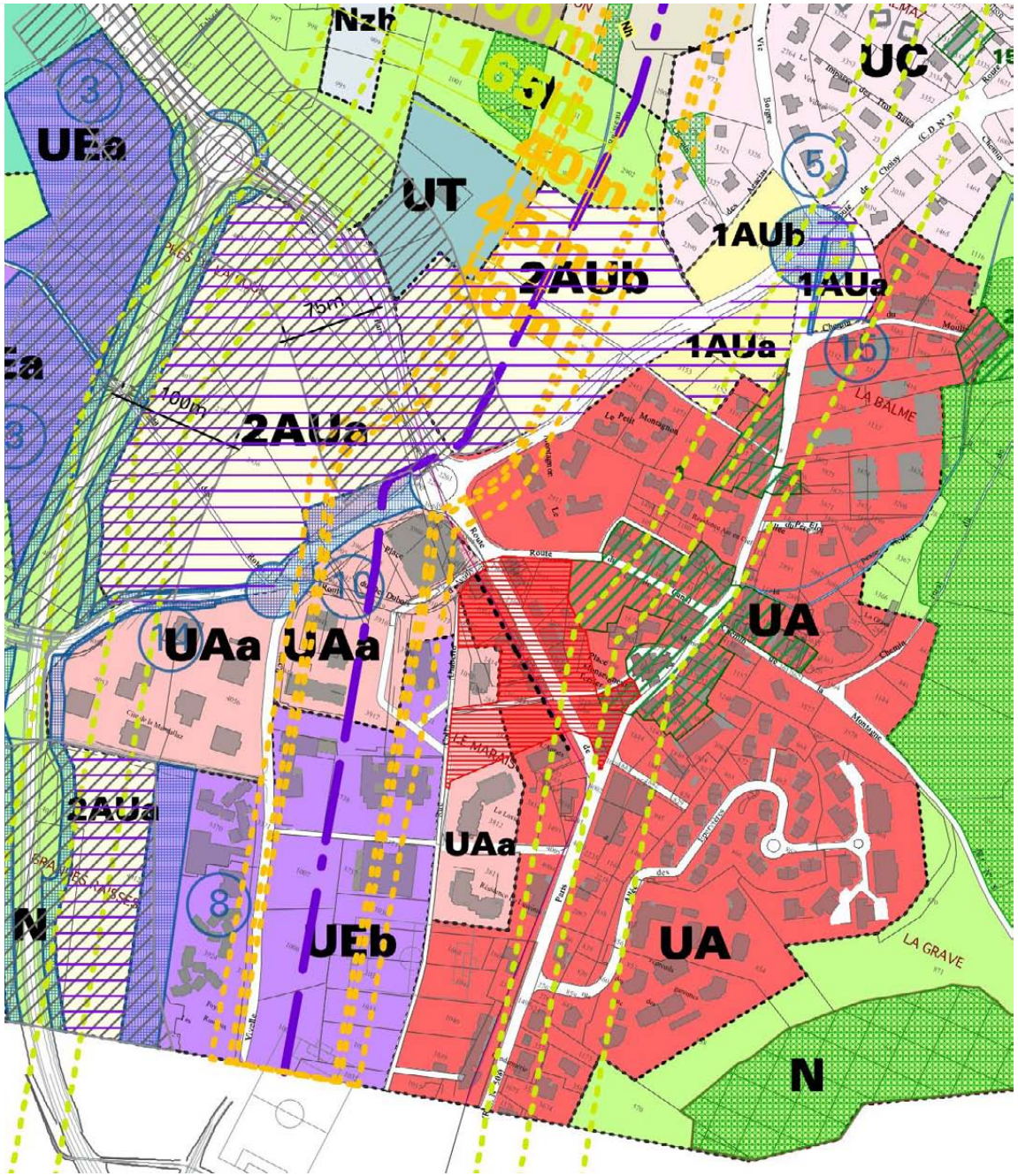
La zone UA couvre les abords immédiats de la RD1508 (de part et d'autre) et la partie entre la RD1508 et la Mandallaz. Les règles qui y sont prévue slimitent la hauteur à R+2+C afin de respecter la structure actuelle et de ne pas créer un effet de « couloir » de part et d'autre de la RD1508. De plus, dans la partie concernée par le secteur d'étude L123-2-a), un recul obligatoire est matérialisé sur le plan.

Au chef-lieu, trois petites zones 1AU sont prévues ; elles se situent au nord-est du bourg actuel. Ces zones se situent de part et d'autre de la route de Choisy.
Elles vont permettre l'urbanisation et la densification à court terme sur le chef-lieu.

Le zonage prévoit trois zones 2AU :

- la zone comprise entre la RD1508, la Chrisandière et le chef-lieu, en grande partie concernée par le pipeline
- la zone entre la déviation et le bourg.
- La zone entre la déviation et la zone UE réservée aux équipements.

Ces 3 trois zones ne sont pas ouvertes à l'urbanisation car actuellement soumises aux dispositions de l'amendement Dupont.
Afin de ne pas décaler dans le temps le 2ème arrêt projet et afin de maitriser le rythme d'urbanisation au chef-lieu, le présent PLU ne lève pas immédiatement l'application de l'article L111-1-4 (CU). L'étude dite L111-1-4 et le règlement local de publicité qui doit désormais accompagner cette étude, seront réalisées après approbation du présent PLU, et intégré au PLU par la procédure d'urbanisme adaptée.
Ce zonage permet également à la commune se s'assurer d'une croissance



Avully et le secteur ouest de la commune

Des zones UB ou UBa (pour la partie ancienne de la Bathie) couvre les cœurs de hameau, secteurs dans lesquels il existe peu de potentiels de constructions et de réhabilitation.

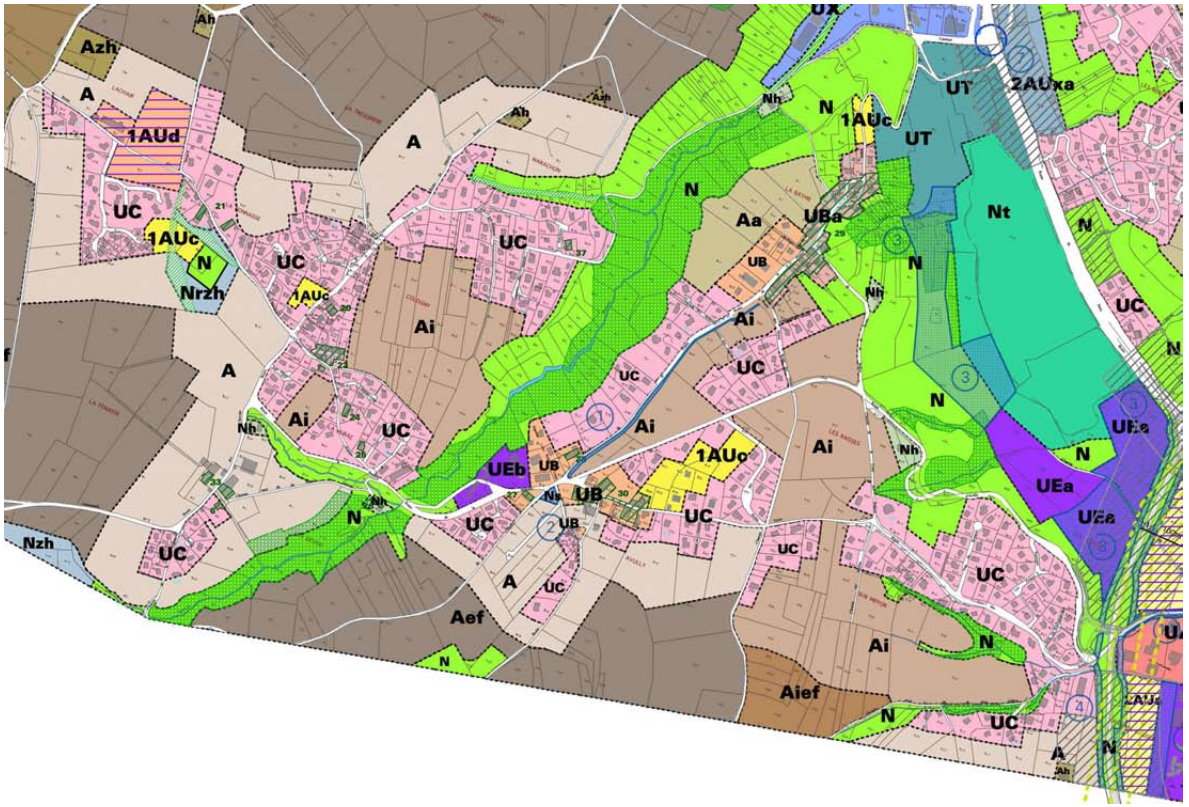
En lien avec le PADD, le zonage prévoit :

Une zone 1AUd à Lachair, correspondant à un « coup parti » ; en effet le permis d'aménager est en cours de validité et les lots sont à la vente.

Aux Morzies, dans la continuité du quartier existant, le PLU prévoit une petite zone 1AUc qui permettra d'utiliser cette dent creuse. La zone AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Une zone 1AUc, est envisagé dans un secteur qui a commencé à être urbanisé dans le secteur d'Avully. Cette zone fait l'objet d'OAP.

Dans le cadre de la densification, une dent creuse (2600 m2) de la Bonnasse fait l'objet d'une zone 1AUc afin de fixer des objectifs de densité par le biais d'une OAP.



A la Bathie, une petite zone 1AUc permet de conforter ce hameau ancien qui ne présente aucun potentiel libre et très peu de potentiel de réutilisation de bâtiments vacants (un seul corps de ferme non habité).

Vincy

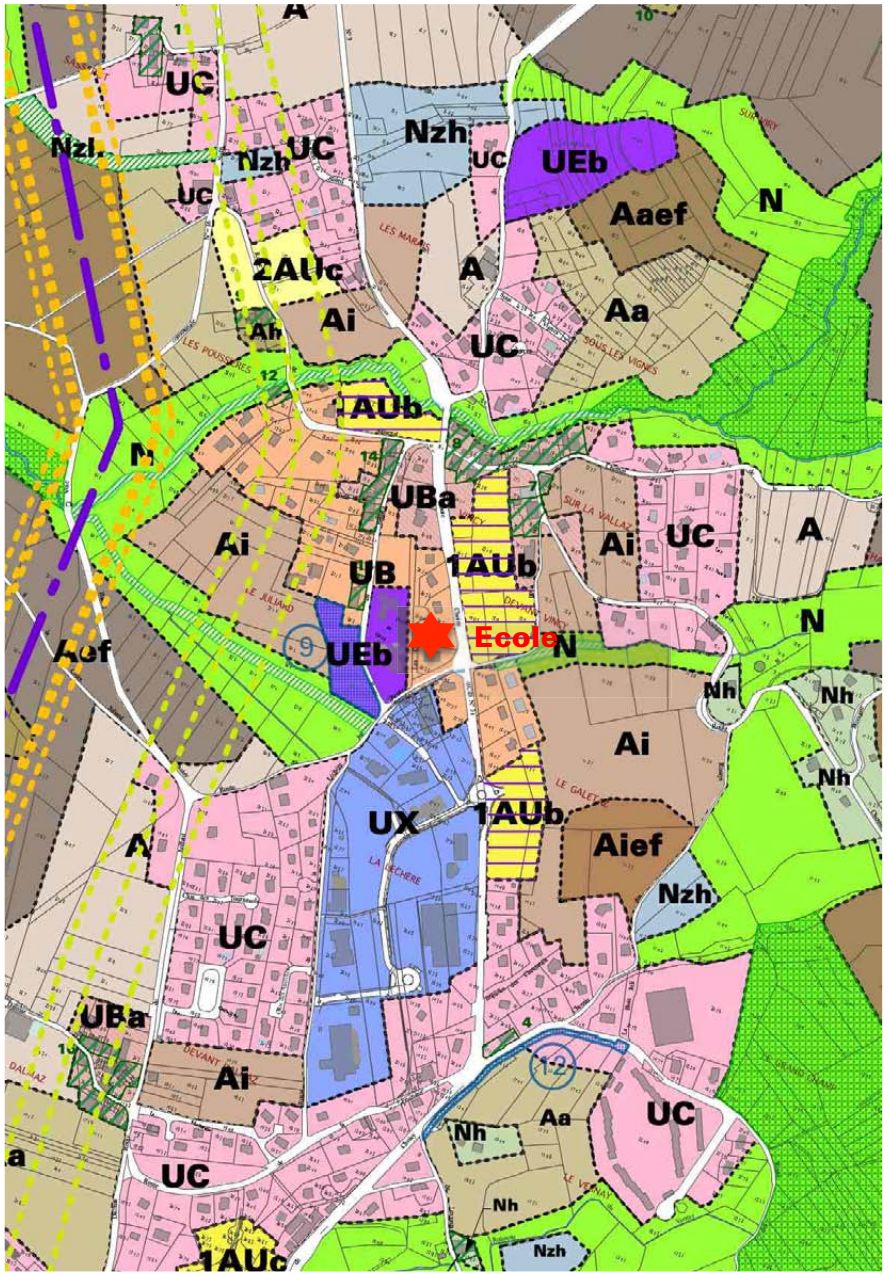
Comme pour Avully, le PADD et sa justification ont démontré l'intérêt du développement de l'habitat dans ce secteur afin de permettre le maintien du groupe scolaire.

Le PLU prévoit une zone 1AUb dite « Devant Vincy » dans les secteurs libres les plus proches du groupe scolaire de Vincy. Cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, qui indique en particulier que l'accès ne peut pas s'effectuer directement par la route de Choisy. Cette zone est particulièrement proche du groupe scolaire.
Une 2nde zone 1AUb est prévue également très à proximité de l'école, face à la zone UX ; il s'agit de la zone 1AUb dite de « Galetaz ». Cette zone pourra facilement être desservie par le giratoire qui est prévu pour l'accès à la zone UX. La zone fait l'objet d'OAP.

La 3ème zone 1AUb correspond plus à une dent creuse qu'il convient d'aménager de manière cohérente afin d'optimiser l'utilisation du foncier. Cette zone se situe au Nord de Vincy entre le groupe scolaire et le ruisseau. Les limites de la zone sont en recul de 10 par rapport au berges du cours d'eau (prise en compte du corridor écologique et des risques d'inondation potentiels mais non identifiés).

Une zone 2AUc est prévue à Sasserot, ce secteur est encore proche de l'école bien qu'une zone N coupe la continuité. La zone N entre Vincy et Sasserot correspond à un cours d'eau au bord duquel le PLU ne souhaite pas donner de possibilité de construire pour tenir compte du corridor écologique.

Enfin, à la Mandrena, une petite zone 2AUc au sud (et de ce fait, très proche du chef-lieu) permettra d'urbaniser les arrières de jardins.



Dans le règlement :

Zone UA

Dans cette zone, il s'agit :

- de favoriser l'implantation de logements collectifs,
- de développer sa vocation tertiaire (commerces, services, bureaux)

Une partie de la zone UA est soumise aux conditions particulières de l'article L123-2-a) du code de l'urbanisme.

Zone UAa

Dans cette zone, il s'agit :

- de favoriser l'implantation densifiée de logements collectifs,
- d'autoriser le développement sa vocation tertiaire (commerces, services et équipements, bureaux)

Une partie de la zone UAa est soumise aux conditions particulières de l'article L123-2-a) du code de l'urbanisme.

Zone UB

La zone UB recouvre :

- les centres secondaires qui peuvent être densifier : Avully, Vincy
- les hameaux où l'habitat traditionnel apparaît regroupé en moyenne et forte densité (secteur UBa).

Dans cette zone, il s'agit :

• De sauvegarder le caractère architectural de l'habitat traditionnel.

• De confirmer son caractère résidentiel en y autorisant des constructions de petits collectifs à usage d'habitation, tout en y accueillant aussi des activités commerciales et de services.

La zone UB comprend :

- un secteur UBa, correspondant aux hameaux anciens présentant un intérêt patrimonial ou architectural

Zone UC

Cette zone périphérique du chef-lieu et des centres secondaires concerne les quartiers affectés essentiellement à de l'habitat individuel. On peut y autoriser une densification de manière modérée (création de nouveau logement dans la construction existante, division de parcelle...).

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Zone 1AU

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de la commune.

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).

La zone 1AU est déclinée en **secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc** en fonction des zones urbaines auxquelles elles se rapportent.
Chaque zone 1AU fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement, plus ou moins détaillée selon le niveau d'enjeu urbain ou la sensibilité de la zone.

Zone 2AU
Il s'agit de zones qui sont non ou insuffisamment équipées et sur lesquelles la commune peut envisager son développement urbain à plus ou moins long terme.
Les zones **2AU** ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à l'occasion soit d'une modification ou révision du PLU, soit de la réalisation d'une zone d'aménagement concerté.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU :
Les zones 2AU peuvent être ouvertes par révision ou modification, durant laquelle la zone fera l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Ainsi la commune garantit un certain échelonnement dans l'ouverture à l'urbanisation. D'autre part, le conseil municipal doit procéder tous les trois ans à un bilan de la production de logements par rapport aux besoins estimés dans le PADD et d'en tirer les conséquences sur les évolutions à apporter au PLU (application de l'article L123-12-3[5] du code de l'urbanisme).

Dans les orientations d'aménagement :

Chaque zone 1AU (quelque soit son indice) fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Les zones 2AU font l'objet de principe généraux d'urbanisation qui devront être développés dans les orientations d'aménagement et de programmation qui seront mise en place lors de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones. La commune a souhaité fixé des grandes orientation dans les zone 2AU afin de démontrer que le PLU est calibré de manière cohérente et proportionné pour un horizon de travail à 2025. Ces principes permettent également de montrer les objectifs de densification que la commune se fixe notamment dans le chef-lieu afin de respecter la directive du SCOT de 40 logements par hectare pour l'urbanisation à venir.

Synthèse des densités demandées dans les orientations d'aménagement et de programmation :

---

[5] **Article L123-12-1 – bilan sur la production de logements** (***Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)***)

Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une application des dispositions prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-11, d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision.

SECTEUR CONCERNE		Surface (ha)	Densité minimale demandée par les OAP	Nb de logements théoriques
1AUa	MONTAGNON	**0,66**	**65**	43
1AUa	MOULIN	**0,37**	**65**	24
1AUb	VIE BORGNE	**0,48**	**40**	19
1AUb	GALETAZ	**0,84**	**40**	34
1AUb	DEVANT VINCY	**1,34**	**40**	54
1AUb	NORD VINCY	**0,52**	**40**	21
1AUd	LACHAIR	**2,83**	**30**	85
1AUc	MORZIES	**0,6**	**30**	18
1AUc	BONNASSE	**0,26**	**30**	8
1AUc	AVULLY	**1,64**	**30**	49
1AUc	LA BATHIE	**0,34**	**18**	6
2AU	DEVIATION	**4,26**	**90**	383
2AU	GRANDE RAISSE	**1,37**	**90**	123
2AU	CHRISANDIERE	**2,73**	**65**	177
2AUc	SASSEROT	**0,92**	**30**	28
2AUc	MANDRENA	**0,93**	**30**	28
	TOTAL	**20,09**		1100

L'ensemble des zones AU couvre 20,1 ha. Lorsque l'ensemble des zones 1AU et 2AU auront été urbanisées selon la densité minimale demandée par les OAP ou par les principes d'urbanisation pour les zones 2AU, la densité moyenne pour l'ensemble des constructions nouvelles sera de 55 logt/ha.
Si on ne considère que les zones 1AU, c'est-à-dire les zones immédiatement ouvertes à l'urbanisation, alors cette densité moyenne est de 36 logt/ha.
Si on ne considère que les zones 2AU, qui seront ultérieurement ouvertes à l'urbanisation, alors cette densité moyenne est de 72 logt/ha.
Ces densités plus importantes que la moyenne demandée par le SCOT (40 logt/ha) étaient nécessaire pour contre-balancer la densité faible des dents creuses (12 logt/ha) qui sont une multitude de petits secteurs plutôt susceptible de recevoir de 'habitant individuel.

B. Récréer les équipements collectifs au regard des besoins de la population

Dans le PADD :

Les constructions nouvelles, en particulier au chef-lieu, ont été consommatrices d'espaces. Ces espaces ouverts étaient auparavant dédiés aux activités sportives et ludiques, à la promenade et aux espaces verts et permettaient l'organisation de manifestations d'envergure. Il convient, pour rétablir ces espaces de vie, de restructurer les équipements collectifs.

1° Favoriser le développement d'une vie associative culturelle et sportive très présente sur la commune

La commune dispose d'un bon niveau d'équipement. Cependant le diagnostic a mis en évidence quelques manques. Le PADD apporte donc des réponses pour la localisation d'équipements nouveaux.
En particulier, la commune doit pouvoir :

- créer une salle de spectacle/théâtre, pour accueillir les spectacles et le festival de théâtre => dans la zone des Grandes Vignes
- créer une halle des sports => entre la déviation et le lac, pour être en transition entre les espaces de loisirs de plein-air et les quartiers d'habitat. Ce même espace pourra, à terme, accueillir également les terrains de foot qui se trouvent actuellement derrière la gendarmerie.
- déplacer les activités du Bois Joli => cette salle n'est pas adaptée aux usages qu'elle supporte ; une partie des activités trouveront leur place dans la Halle des Sports et une autre partie dans la salle de spectacle et théâtre. La salle du Bois Joli pourra alors servir à d'autres fonctions.

2° Maintenir la cohésion sociale dans les hameaux

Comme évoqué précédemment, cet enjeu passe par la définition des zones de développement autour des pôles de la vie de la commune, soit le chef-lieu et les abords des écoles des hameaux.
De plus, la commune doit pouvoir :

- permettre la réalisation d'aires de jeux, véritables lieux de rencontre pour les familles.

Ces aires ont déjà été réalisées au chef-lieu et à Avully ; celle de Vincy reste à faire. Elle pourra trouver sa place sur les terrains à l'ouest de l'école, en continuité avec le bâti existant.

3° Répondre aux besoins d'accueil de la jeunesse en tenant compte de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques et sociales

La question de la « petite enfance » est une compétence de la communauté de communes Fier et Usses.
La commune s'est engagée auprès de la CCFU pour mettre à disposition de nouveaux locaux afin d'étendre les capacités de la halte-garderie. Cette extension des capacités d'accueil s'est effectuée dans un logement attenant à la halte-garderie existante, au rez-de-chaussée de l'immeuble Solar (vers le cimetière).
La commune souhaite aussi pouvoir étendre les capacités d'accueil (en terme d'horaires d'ouverture) du centre de loisirs.

4° Tenir compte de la capacité des équipements d'infrastructure

La commune de la Balme de Sillingy a fait face jusqu'à présent à une croissance démographique importante. Outre les équipements de superstructure et les dessertes (cf. paragraphes précédents), la commune doit dimensionner ses réseaux pour satisfaire les besoins de la population actuelle et à venir.
La commune envisage même la mise en place d'équipements particuliers, tels que qu'une structure d'hébergement pour personnes dépendantes (dans le site de l'ancienne carrière).

Enfin, le PADD donne la possibilité d'évolution du crématorium et des équipements connexes et en particulier du jardin du souvenir.

Le PLU prévoit de dédier un espace à l'accueil possible d'une déchetterie intercommunale.

5° Développer les énergies renouvelables

Le PADD annonce que le conseil municipal conserve la possibilité de délibérer en application de l'article L128-1[6] du code de l'urbanisme pour permettre une majoration des règles de volumes (COS, CES, hauteur….), jusqu'à 30 % des règles initiales, en cas de mise en œuvre de technique permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou mettant en œuvre des équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Dans le zonage :

Les équipements spécifiques, ayant une localisation précise sont l'objet d'une zone UE, dédiée aux équipements (aires de jeux, halle des sports, équipements du chef-lieu, foyer rural, future halle des sports, …).
Le crématorium dispose d'une zone UF spécifique n'autorisant que ce type d'équipement et le jardin du souvenir se trouve dans un secteur particulier de la zone N, le secteur Nf.

Dans le règlement :

Zone UE

[6] Article L128-1 du code de l'urbanisme (modifié par la loi 2010/788 du 12 juillet 2010):
« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.
(…) Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.
La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité»

Cette zone est destinée à recevoir principalement des équipements collectifs à vocation médicale, paramédicale, sportif ou scolaire.
Il existe :

- un secteur UEa, correspondant à la zone d'équipement proche du lac
- un secteur UEb, correspondant aux équipements répartis dans le territoire
- un secteur UEs, correspondant à une zone de stationnement

La zone UEa, proche du lac est destinée à recevoir des équipements sportifs et de loisirs : halle des sports, terrains de foot , mais aussi éventuellement un parking relais et / ou un équipement scolaire.
La zone UEb, dont il existe plusieurs secteurs dans le territoire, permettra l'évolution des équipements existant : évolution des foyers des Iris et des Roseaux, évolution de la maison familiale rurale, ou l'implantation de nouveaux équipements : aire de jeux à Vincy, équipements pour personnes âgées dépendantes sur le site de l'ancienne carrière.
Les trois groupes scolaires sont également inclus dans les zones UEb.

Le secteur UEs est destiné à recevoir un stationnement.

Zone UF
Cette zone est destinée à recevoir principalement des équipements liés aux services funéraires. Il s'agit du crématorium.

Secteur Nf
Le secteur Nf correspond au jardin du souvenir. Dans cette zone, sont seule autorisés les aménagements et installations liés au « jardin du souvenir » et au crématorium.

Zone 2AUXd
Cette zone est destinée à recevoir le développement des activité à long terme, mais surtout une déchetterie intercommunale. .

C. Assurer le développement économique et le maintien de l'activité agricole

Dans le PADD :

Bien que les activités commerciales, artisanales et industrielles ne soient pas absentes du territoire communal, elles doivent être développées pour répondre aux trois volets suivants:

- emploi local,
- offre de services,
- finances communales.

En effet, La Balme de Sillingy compte pas moins de 200 entreprises , commerces et services répartis dans le chef-lieu, en zone d'activités et sur le reste du territoire et offre un peu plus de 1000 emplois.

Le maintien de l'agriculture, en tant qu'activité économique, doit être assuré, ce qui permettra en outre de conserver les espaces paysagers caractéristiques. Malgré une urbanisation importante et la proximité de l'agglomération annecienne, la commune compte encore une douzaine d'exploitations.

1° Développement économique :

Afin de maintenir une dynamique économique sur le territoire, mais également pour limiter les déplacements, la commune souhaite développer son niveau d'emploi. Ainsi elle souhaite permettre à plus de balméens de travailler dans leur commune de résidence.
Le projet conserve la vocation d'activité de la zone de Vincy et annonce la volonté d'utiliser la 2ème épaisseur de cette zone d'activité, qui aura plutôt une vocation artisanale. La commune a d'ailleurs réalisé les travaux de voirie qui permettent d'urbaniser l'intérieur de la zone.
Les plus grandes entreprises, ou celle nécessitant des déplacements vers l'agglomération annécienne ou en lien avec la route de Paris, s'installeront dans l'extension de la zone de Lompraz et des Grandes Vignes, le long de la RD1508. Ce positionnement est stratégique. Ces zones se trouvent le long d'une voie classée à grande circulation, ainsi elles feront l'objet d'une étude L111-1-4 lors de leur ouverture à l'urbanisation.
Ce positionnement s'explique également par l'impossibilité d'identifier sur le territoire communal un autre secteur qui pourrait être dédié au développement économique et qui serait facilement desservi par un axe de transport important et dont la localisation ne pénaliserait pas fortement l'activité agricole. Ainsi il est apparu que l'extension de la zone des Vignes et de Lompraz est la seule possibilité.

La commune envisage également de prévoir un secteur proche des zones de Lompraz et des Grandes Vignes pour installer une déchetterie pour les déchets du BTP. Les déchets du BTP sont dit « inertes », c'est-à-dire qu'ils n'ont pas d'incidences sur la qualité des milieux ou la qualité de l'eau. Cet équipement pour les déchets du BTP permettra de stopper les dépôts sauvages dans l'ancienne carrière de Vincy. Ce secteur est prévue au Nord de l'actuelle station d'épuration de la Balme de Sillingy.

L'évaluation des incidences, par le BE Mosaïque Environnement a montré que l'installation de la plate-forme de stockage, valorisation et recyclage des déchets inertes au Nord de la step ne pénalisait pas le corridor écologique identifié plus au Nord. De plus, l'installation projetée est une plate-forme avec très peu de bâtiment et d'urbanisation. .

2° Développement touristique :

La dynamique économique passe aussi par le soutien aux activités touristiques. Ainsi le PADD prévoit-il de permettre l'évolution et l'agrandissement des structures d'hébergement touristique. Le PLU affirme également la vocation écologique mai saussi la vocation loisirs et tourisme du lac par la mise en place d'un outil particulier.

3° Economie agricole :

Du fait d'un développement urbain dispersé et consommateur d'espace, l'agriculture balméenne a été fragilisée. L'enjeu du projet est de conserver les meilleures conditions possibles aux sites et aux espaces agricoles en limitant la consommation d'espaces agricoles et en dédiant le plus possible d'espaces à cette activité.
La commune et la communauté de communes confirment cette volonté de protéger l'économie et l'espace agricole par la réflexion en cours pour une zone agricole protégée (ZAP) à l'échelle de la CCFU.
Enfin, les zones de développement pour l'habitat ont été envisagées dans les secteurs déjà urbanisés ou tellement contraint pour l'agriculture qu'ils n'ont plus de vocation agricole à long terme.

Dans le zonage :

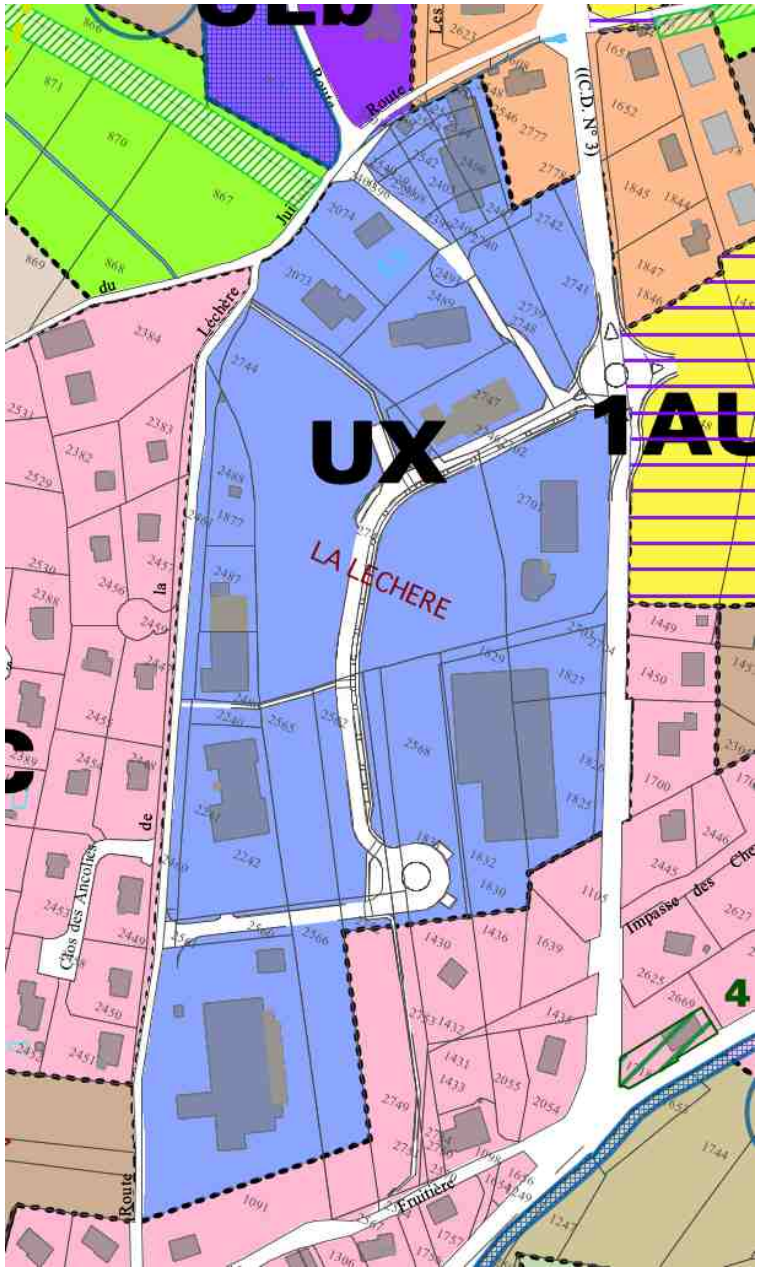
1° Développement économique :

Le PLU conserve des zones UX sur les zones d'activités et les zones UA / UB / UC sont des zones mixtes ; en particulier les zones UA et UAa dans lesquelles les activités commerciales et de service sont incitées.
Le développement des activités est rendu possible par une zone 1AUX pour le développement à court terme et des zones 2AUX pour le développement à plus long terme (zones 2AUX qui devront faire l'objet d'une étude L111-1-4).

Ainsi qu'il l'a été expliqué, la zone de Vincy est déjà urbanisée sur l'ensemble de son pourtour. La zone couvre 6,5 ha au cœur des espaces urbanisé à vocation d'habitat du hameau de Vincy ;

La zone présente des potentiels résiduels en seconde épaisseur d'urbanisation, de part et d'autre de la nouvelle voie de desserte. Ces potentiels représentent environ 1,8 ha.

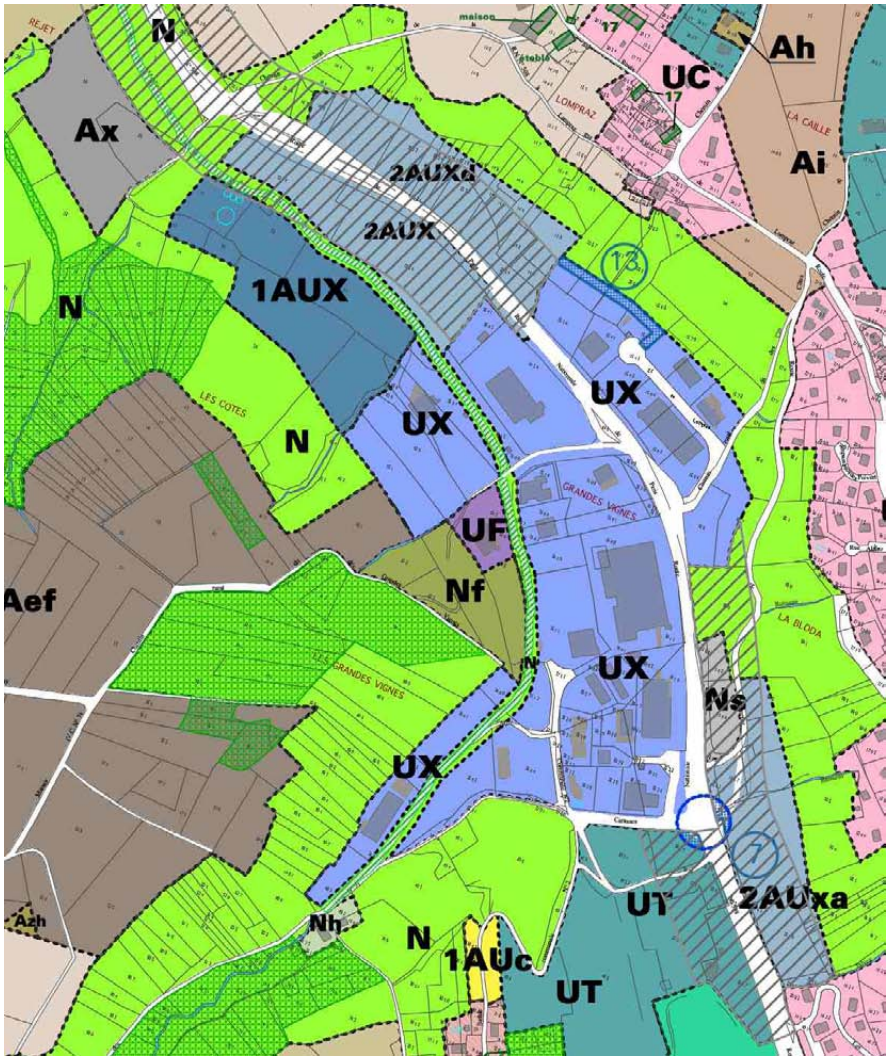
Cette zone est essentiellement dédiée à des installations d'artisans qui n'ont pas de besoin important de surface à urbaniser. Ainsi cette zone ne répond pas aux mêmes besoins que les zones Lompraz et Grandes Vignes qui sont à même de proposer des surfaces de terrains plus importante. S'agissant d'un remplissage, de l'intérieur de la zone de Vincy, cette dernière est dédiée aux entreprises artisanales, pouvant tolérer la proximité des quartiers d'habitation.



L'essentiel du développement des activités artisanales et industrielles pourront s'installer dans les extensions de la zone des Grandes Vignes et de Lompraz.

Les **installations à court terme** pourront s'effectuer en zone UX mais les potentiels sont faible (une à deux parcelles libres)

Les **installations à court / moyen terme** prendront place en zone 1AUX, qui vont nécessiter des aménagements d'ensemble par le biais de procédure de ZAC ou de permis d'aménager. La zone 1AUX fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, définissant notamment les conditions de desserte de la zone.
Cette zone sera peu perceptible depuis la RD1508 car elle se situe en arrière des Petites Usses entre le cours d'eau et le pied de versant. Elle prend pour limite Nord la station d'épuration actuelle.
Une zone N la sépare de la zone Ax dédiée à l'accueil de la plate-forme de stockage, valorisation et recyclage des déchets inertes pour tenir compte du corridor écologique local sur ce secteur boisé. .
La zone 1AUX se trouve dans le prolongement directe de la zone UX existante ; le PLU concentre ainsi en un seul secteur les zones d'activités dont le voisinage n'est pas compatible avec l'habitat.
Cette zone est séparée du secteur Loisirs (le lac) par la zone existante et par le parking du lac.



Les **installations à moyen / long terme** sont prévues dans les zones 2AUX qui se trouvent de part et d'autre de la RD1508. Une étude L111-1-4 devra être réalisée pour lever l'inconstructibilité.
Le choix de cette localisation s'explique par plusieurs points :
1/ bon positionnement par rapport à la RD1508 et desserte correcte. Les orientations d'aménagement ne prévoieront aucune nouvelle sortie directe sur la RD1508.

2/ il n'y a pas d'autre secteurs propices au développement économiques (artisanat et industries) dans la commune sans porter préjudice à l'économie agricole et aux paysages. Ce secteur est déjà fortement marqué par l'activité industrielle. Le PLU a choisi de ne pas multiplier les secteurs d'activités

3/ la zone de Vincy ne présente que quelques potentiels en seconde épaisseur des activités déjà existantes ; cette zone est dédié à l'artisanat, aux services ou aux entreprises ayant peu de besoin en surface.

D'autre part, les abords des Petites Usses ont été préservés d'une urbanisation trop proche par la mise en place d'une zone Naturelle de part et d'autre de la rivière (10 mètres de zone naturelle de part et d'autre des berges). Les boisements rivulaires sont protégés par l'article L123-1-5-7°.

2° Développement touristique :

Le PLU confirme la vocation touristique d'un certain nombre de secteurs, qui font alors l'objet de zones dédiées dans le PLU :

- ⇨ la zone UT pour le site de la Caille, le camping de la Bergerie, le bout du Lac (restaurant / jardin de Haute-Savoie / aire de camping car), hôtel
- ⇨ le zone Nt pour le lac et ses abords.

La Mandallaz participe de manière important à la fonction loisirs et tourisme par le biais des activités qui peuvent y être pratiqué (randonnées pédestre, équestre ou VTT) mais l'enjeu environnemental très fort ne permet pas d'autoriser la moindre constructibilité dans cet espace.

3° Economie agricole :

Les exploitations agricoles et les espaces ouverts sont en zone agricole « A ». Elle est strictement réservée à l'activité agricole.

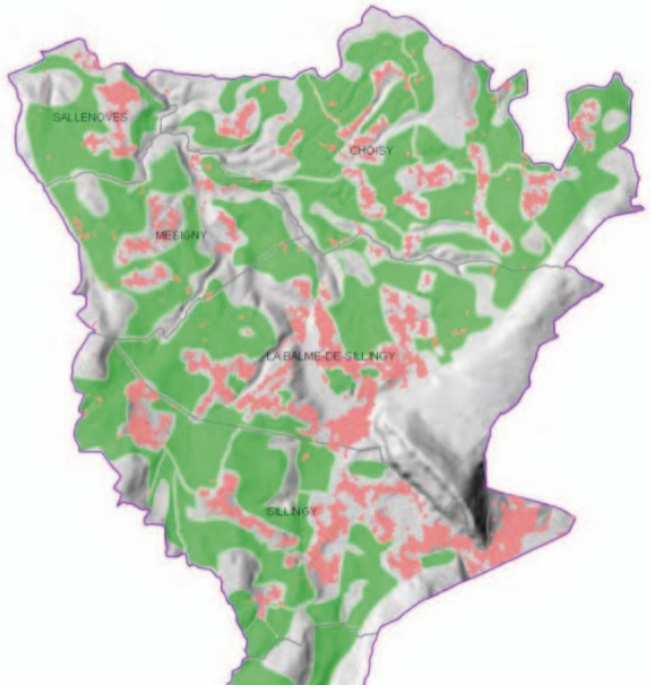
Hormis quelques exception présentées ci-après, le PLU prévoit une zone Agricole sur l'ensemble des sites agricole et leurs abords. Le PL a pris soin d'identifier des cônes de développement possible des sites agricoles.

De plus, dans son projet de DOO en date de mai 2013, le SCOT indique que :

« Le principal enjeu pour le maintien de l'agriculture est la maîtrise de la consommation du foncier qui permettra de pérénniser l'activité agricole et de préserver la valeur écologique et paysagère de ces espaces.

*Le SCOT vise en particulier la préservation des espaces agricoles à **enjeu fort** pour l'économie agricole (...)*

*Les **zones agricoles à enjeu fort** sont des terres agricoles que le SCOT considère comme les plus importantes pour le devenir de l'agriculture sur le long terme. »*



Le PLU a également identifié des secteurs particuliers dans la zone A :

Secteur Aa : pour les zones agricoles présentant un enjeux paysager ou écologique, ou inclus dans les corridors écologiques

Secteur Ai : pour les secteurs agricoles mis en pression d'urbanisation, et pour lesquels il ne serait pas opportun, du point de vue de l'économie et de la pérennité agricole, de permettre une installation agricole. L'utilisation agricole des terres n'est pas remise en cause.

A l'intérieur de ces grands secteurs, il a traduit l'idée proposée par le SCOT de la définition de **zones agricoles à enjeu fort** en déclinant dans la zone et dans les deux secteurs cités, les sous secteurs suivants :

Secteur Aef : pour les zones agricoles présentant des enjeux forts et repérées par le SCoT.

Secteur Aaef : pour les zones agricoles à enjeux forts et repérées par le SCoT présentant un enjeux paysager ou écologique, ou inclus dans les corridors écologiques

Secteur Aief : pour les secteurs agricoles, à enjeux forts et repérés par le SCoT, mis en pression d'urbanisation , et pour lesquels il ne serait pas opportun, du point de vue de l'économie et de la pérennité agricole, de permettre une installation agricole. L'utilisation agricole des terres n'est pas remise en cause.

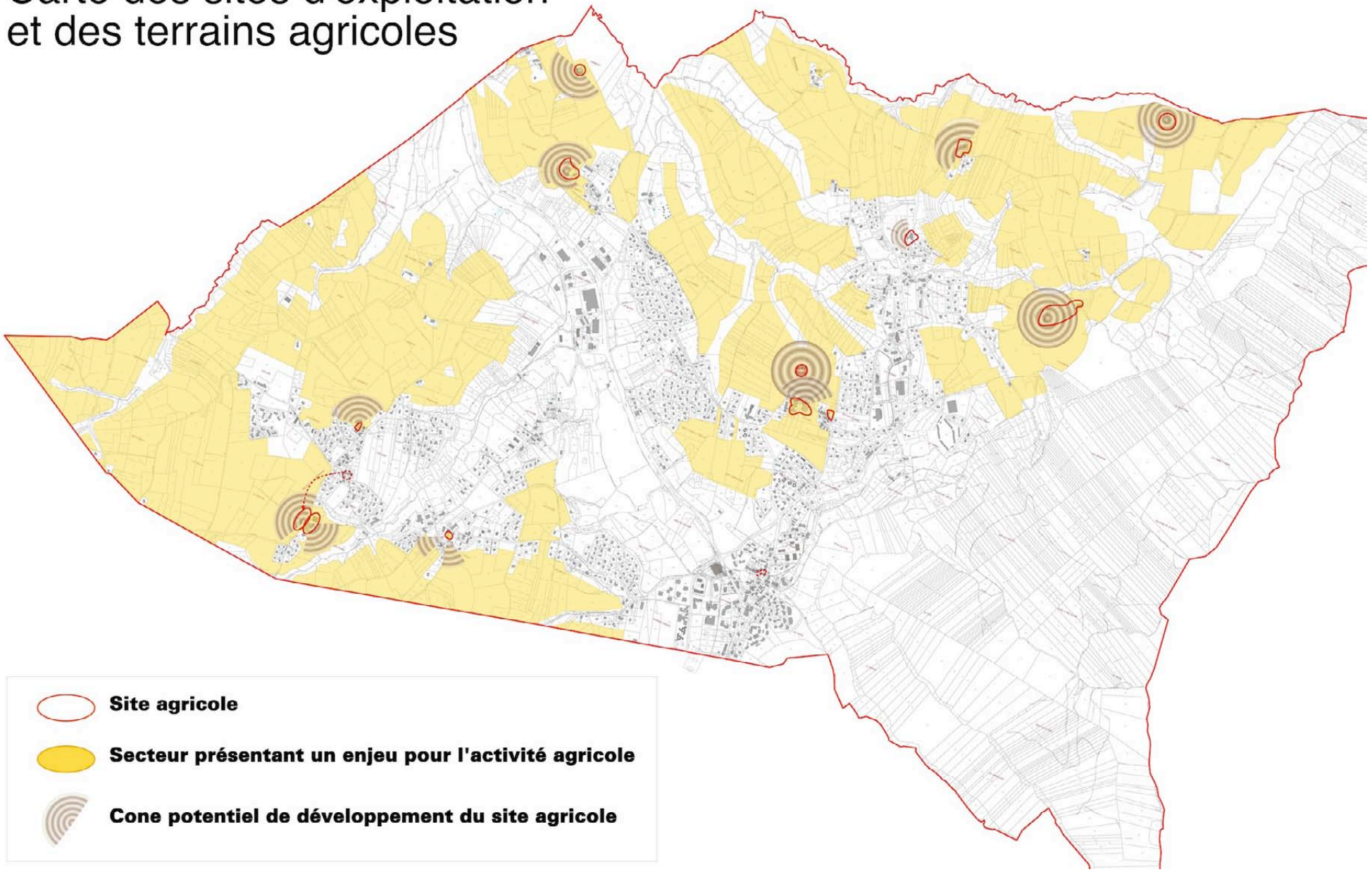
Enfin deux type de secteurs plus spécifiques et ponctuels ont encore été dessinés :

Secteur Azh : pour la protection stricte des zones humides en zone A ; ce classement confirme l'usage agricole des terrain mais interdit toute construction, installation susceptible de porter atteinte au caractère humide de la zone.

Secteur Ax : secteur prévu pour l'implantation d'une installation de stockage, recyclage et valorisation des déchets inertes

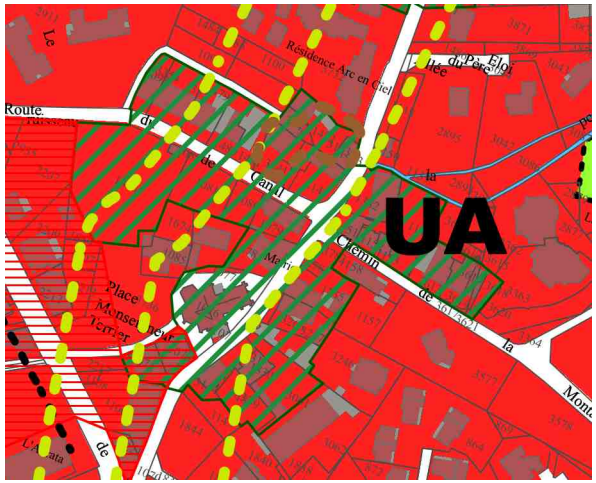
Dans la zone A, le PLU a localisé les sites agricoles et limité le développement de l'habitat aux abords des sites. Pour cela, le plan identifie les cônes de développement des sites agricoles existants : développement possible sur un angle de 120° (en un ou plusieurs secteurs).

Carte des sites d'exploitation et des terrains agricoles

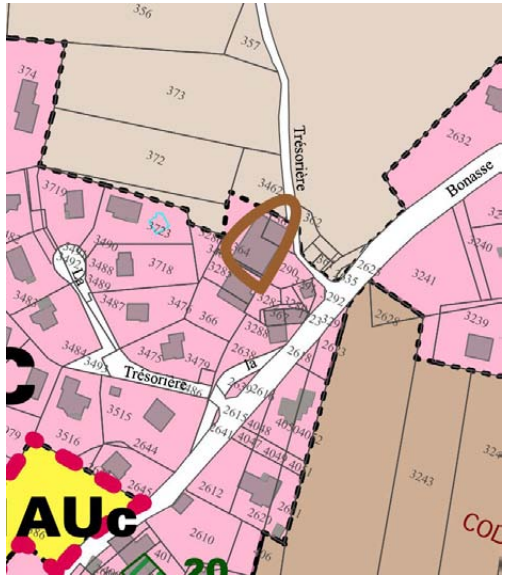


Les cas particuliers ne faisant pas l'objet de cône de développement :

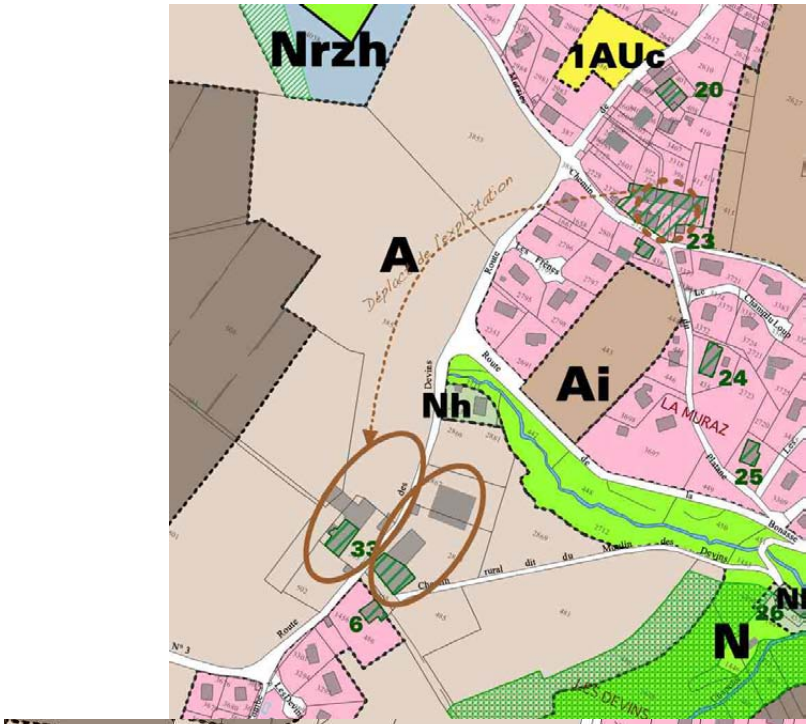
site du chef-lieu : ce site, implanté dans la rue du canal se trouve au cœur du chef-lieu, lieu à fort enjeu de développement urbain. Le site est d'ailleurs, et depuis plusieurs décennies, cernés par les habitations. Il est clair que ce site agricole n'a pas d'avenir à long terme ; cette localisation ne permet pas de considérer que l'enjeu agricole est prépondérant.



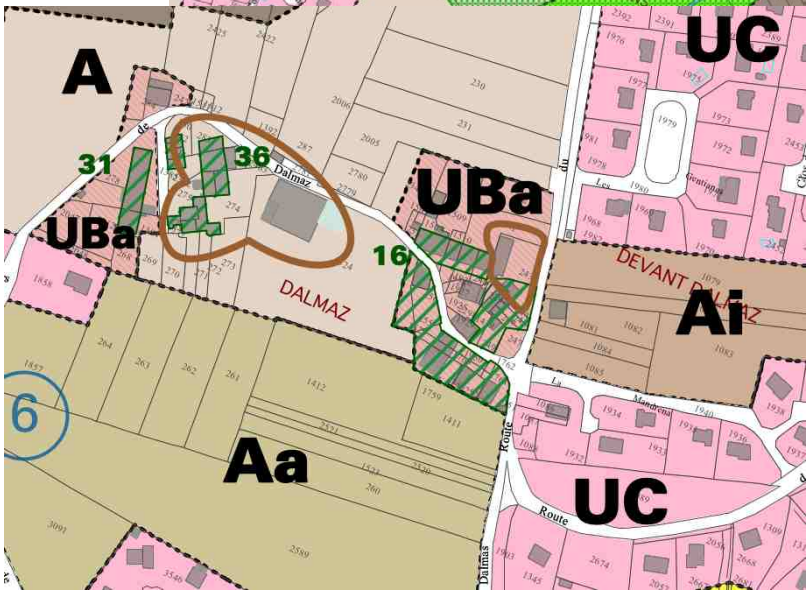
Chemin de la trésorière : il s'agit d'un vieux bâtiment agricole, qui est aujourd'hui cerné par le bâti non agricole et qui n'a vraisemblablement pas de pérennité à long terme.
Néanmoins, dans le PLU, ce site bénéficie d'un classement Agricole au Nord pour faciliter le déplacement des activités en dehors du tissu bâti.



Chemin du Platane (Avully) : cet ancien site agricole a été déplacé dans un bâtiment plus récent aux Devins où il existe des possibilités d'évoluer ; le site du chemin des Platanes est voué à basculer vers l'habitat dont il est entouré. Ainsi, l'exploitation a retrouvé de meilleures conditions d'exploitation.



Dalmaz : ce site agricole, englobé dans des construction à usage d'habitation et à proximité de lotissement n'est pas voué à se développer.



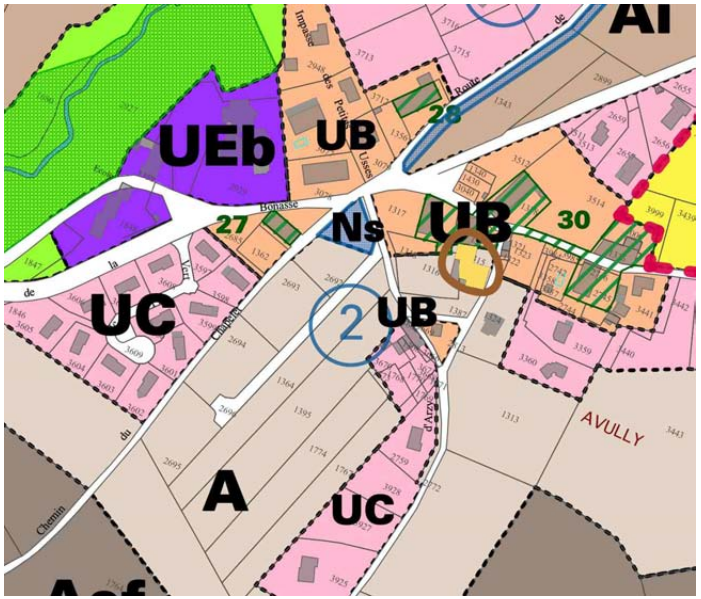
Avully :

Ce site est en grande partie inclus dans le tissu bâti du hameau, à proximité immédiate du groupe scolaire.

Le PLU identifie des petits cônes de développement possible mais difficiles du fait de la proximité du bâti et de l'enjeu d'habitat présent dans ce secteur.

Il faut ajouter à cela que ce site est le 2nd site d'une exploitation agricole.

Cette exploitation agricole dispose de ses bâtiments principaux à la Combe d'Arzy sur commune de Sillingy ; ces bâtiments sont plus récents et moins proches de l'habitat.



Les autres sites agricoles se trouvent en zone Agricole, dans laquelle une constructibilité liée à l'exploitation agricole est admise.

L'économie agricole a été annoncée comme essentielle, ainsi certains secteurs sensibles se trouvent en zone agricole strictement inconstructible (Aa) afin d'affirmer la vocation agricole des terres mais de tenir compte de la sensibilité de ces terrains par rapport à des constructions agricoles (secteur de périmètre de protection de captage, secteur d'intérêt paysager = enjeux non compatibles avec une constructibilité agricole, corridor écologique).

Dans le règlement :

1° Développement économique :

Dans la zone UX, il s'agit de favoriser le développement ou la création d'établissements industriels, commerciaux ou artisanaux.
Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

- les commerces et entrepôts commerciaux,
- les bureaux et services,
- les activités artisanales ou industrielles,
- les entrepôts liés aux activités,
- les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
- les équipements publics,
- les locaux associatifs
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires de stationnement,
- les parcs de stationnement,
- les constructions annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus,
- les déchetteries

En outre les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :
  - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, surveillance ou gardiennage)
  - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
  - leur SHON ne dépasse pas 25% de la SHON du bâtiment, avec un maximum de 100 m²
- les annexes fonctionnelles des constructions à usage d'habitation préexistantes, ainsi qu'une seule extension de ces habitations dans la limite de 100m2 de SHON après extension

La zone d'activité et de commerce **1AUX** est créée pour permettre le groupement d'établissements commerciaux, artisanaux, comprenant des bureaux, et éventuellement des dépôts et tous services se rattachant à ces activités.
De plus, il existe un **secteur 1AUXa**, dans lequel les activités industrielles sont interdites.
Les règles qui se rattachent à ces zones sont celle de la zone UX. Néanmoins, les nouveaux commerces alimentaires et les activités artisanales et/ou commerciales de services (fleuriste, coiffeur, esthéticienne…) ne sont pas admis en zone 1AUX.

2° Développement touristique:

Les activités et pratiques touristiques passe par les zones UT et Nt :
- La zone UT est destinée à recevoir principalement des équipements à caractère touristique, sportif et de loisirs. Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :

- les habitations de fonction et de gardiennage strictement nécessaires à l'exercice des activités de tourisme, sportives et de loisir ; Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements de la zone, et si elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
- les hôtels, les restaurants et les résidences de tourisme,
- les habitations légères de loisir, les campings et caravaning,
- les équipements publics,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de jeux et de sports,
- les aires de stationnement
- les constructions annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus,
- les commerces liés à l'activité touristique

- le secteur Nt, présentant une vocation touristique et de loisirs
- le secteur Ns, qui permet la réalisation d'aires de stationnement. Un sectuer Ns est prévu à l'entrée de la Mandallaz, vers Malapierre pour un parking pour les départs de randonnées.

3° Economie agricole :

Cette zone constitue des espaces réservés à l'agriculture et qu'il convient de protéger. Cette protection a pour but de maintenir et favoriser l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel.
Cette zone est à priori inconstructible. Par exception seules peuvent y être admises les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue nécessaire à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.
Il existe :

Secteur Aef : pour les zones agricoles présentant des enjeux forts et repérées par le SCoT.
Secteur Aa : pour les zones agricoles présentant un enjeux paysager ou écologique, ou inclus dans les corridors écologiques
Secteur Aaef : pour les zones agricoles à enjeux forts et repérées par le SCoT présentant un enjeux paysager ou écologique, ou inclus dans les corridors écologiques
Secteur Azh : pour la protection stricte des zones humides en zone A ; ce classement confirme l'usage agricole des terrain mais interdit toute construction, installation susceptible de porter atteinte au caractère humide de la zone.

Secteur Ai : pour les secteurs agricoles mis en pression d'urbanisation, et pour lesquels il ne serait pas opportun, du point de vue de l'économie et de la pérennité agricole, de permettre une installation agricole. L'utilisation agricole des terres n'est pas remise en cause.
Secteur Aief : pour les secteurs agricoles, à enjeux forts et repérés par le SCoT, mis en pression d'urbanisation , et pour lesquels il ne serait pas opportun, du point de vue de l'économie et de la pérennité agricole, de permettre une installation agricole. L'utilisation agricole des terres n'est pas remise en cause.

Secteur Ax : secteur prévu pour l'implantation d'une installation de stockage, recyclage et valorisation des déchets inertes

D. Adapter le développement communal à la préservation des milieux sensibles et aux nouveaux défis environnementaux

Dans le PADD :

La commune de La Balme de Sillingy possède deux entités naturelles remarquables :

- la Montagne de la Mandallaz : zone forestière préservée par un arrêté biotope, maillon important du couloir écologique Léman - Val de Fier,
- le Lac : zone humide, base de loisirs, propriété communale.

L'urbanisation en patte d'oie le long des voies principales a dégagé des espaces naturels cultivés.
La géographie de la commune se caractérise aussi par de nombreuses langues boisées le long des cours d'eau.
Enfin, le diagnostic écologique a mis en évidence deux grands enjeux :

- la préservation et la mise en valeur des zones humides,
- la préservation des corridors écologiques,
- l'intérêt écologique de la Mandallaz.
- Une trame verte et bleue encore fortement présente

La commune est également caractérisée par son relief…et les risques qui y sont associés. En effet, une partie du territoire est couverte par un plan de prévention des risques.

Les choix opérés dans le PADD ont particulièrement tenu compte des enjeux liés à la limitation de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestier, en recherchant les espaces à construire, au plus près de la tache urbaine, voire à l'intérieure de celle-ci. Néanmoins, certaines zones de développement nécessitent d'empiéter sur des terrains agricoles. Pour chacun de ces cas, le « pour » et le « contre » ont été pesés. En effet, la recherche d'espace pour le développement des activités économiques nécessite de consommer des terrains agricoles, mais aucune autre solution n'est possible. Le développement économique industriels et artisanal s'effectuera donc sur les terrains agricoles en continuité de la zone existante. Cependant les sensibilités écologiques ont été prises en compte :

- limitation de la zone 1AUX et Ax vers le Nord pour préserver le corridor écologique,
- maintien du corridor entre 1AUX et Ax (au niveau de la station d'épuration)
- création d'une zone tampon (par un zonage N, naturel) le long des Petites Usses pour éviter les constructions trop proches de la rivière (bande inconstructible d'au moins 10 mètres de part et d'autre de la rivière.
- protection des boisements par L123-1-5-7° le long des Petites Usses.

Dans le zonage :

Tous les secteurs naturels sensibles (Mandallaz, cours d'eau et leurs abords) seront inscrits dans une zone de type « N » de protection forte. Les zones humides identifiées au diagnostic du PLU par Mosaïque environnement et les zones qui ont été identifiées dans le cadre des étude d'Asters et du SMECRU sont classés dans des zones Nzh ou Azh de protection stricte de ces zones humides. Les zones Azh ou Nzh sont identifie dans les règles imposées ; la différence réside simplement que l'on trouvera des secteurs Azh quand il s'agit d'une zone humide dans des terrains agricoles et un secteur Nzh lorsque cette zone humide se trouve en zone naturelle.
D'autre, part, les boisements de la Mandallaz sont protégés par des espaces boisés classés.

Les secteurs de protection de captage se trouve dans la mesure du possible dans des zones naturelles ou agricoles inconstructibles ; lorsqu'il s'agit de zone agricole, ce sont les zones Aa.

Les corridors écologiques sont en zone naturelle lorsqu'il s'agit d'une occupation du sol dite « naturelle », par exemple la Mandallaz ou les cours d'eau et les ravins dans lesquels ils se trouvent. Le PLU identifie également un secteur Aa, agricole inconstructible, qui met en évidence les terrains agricoles qui participe aux corridors écologiques et qu'il faut protéger à ce titre de toute urbanisation. Notons cependant que s'il existe un site agricole dans ce corridor, une poche en zone A suffisamment grande pour permettre le développement de l'exploitation, est prévue (puisque la commune souhaite soutenir l'économie agricole). Sont particulièrement concernés par les secteurs Aa :

- le corridor en limite de Mésigny, sur la partie Nord-ouest de la commune : le secteur Aa va de Nant Bossy / Les Crêtes (en limite avec Sillingy) à l'ancienne zone NA dans la vallée des Usses (au nord du rejet). Ce secteur Aa est entrecoupé de zone N sur le ruisseau de Bourre de Loup et de secteurs Azh et Nzh sur les zones humides à préserver.
- le corridor qui accompagne le ruisseau de Champ Fleuri

De plus participent à la trame verte et sont inclus dans le réservoir de biodiversité de la Mandallaz les deux secteurs Aa de « Sur Bovagne » et de la « Gollietaz ».

Les ripisylves et boisements le long des cours d'eau sont protégés par un repérage au titre de l'article L123-1-5, alinéa 7 du code de l'urbanisme qui prévoit une préservation de ces boisements. Les boisements de la Mandallaz sont protégés par des espaces boisés classés. Aux abords des routes départementales, une bande de 10 m est laissée libre de tout EBC en cas de nécessité d'aménagement ou de sécurisation des voiries.

De plus, pour tenir compte des corridors écologiques et des éventuels risques d'inondation, les zones U ou AU sont systématiquement reculées d'au moins 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau. De plus, à l'intérieur des zones le règlement du PLU demande un recul d'au moins 10 m par rapport aux cours d'eau pour toute construction, quelque soit la nature de cette construction.
De même, les secteurs de qualité patrimoniale et / ou architecturale et/ ou paysagère sont repérés au titre de l'article L123-1-5, alinéa 7.

La zone 1AUd des Morzies, en cours d'urbanisation touche une zone humide ; ainsi pour compenser cette perte, la commune envisage de récréer une zone humide qui sera prévue dans la zone Nrzh au sud-est du quartier. Ce secteur Nrzh est déjà une zone humide qui sera confortée.

Les zones de risques du PPRn (chutes de blocs ou inondation) ont été prise en compte dans le zonage et définit au maximum en zone Naturelle. Aucune zone U du PLU n'est prévu dans les zones rouges du PPR. Dans les zones bleues, les constructions envisagées devront à la fois se reporter au règlement du PLU et à celui du PPR.

Les cônes de vue paysager se trouvent soit dans des zones naturelles (le Bois des Pins, perspective sur la Mandallaz depuis la Catie) ou agricoles inconstructibles (terrains sous la maison forte de Dalmaz). La préservation du cone de vue sur le chef-lieu depuis la RD1508 passera par la mise en place d'orientation d'aménagement et de programmation qui seront définie lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. Ces zones doivent faire l'objet d'une étude paysagère précise, d'une modélisation 3D qui serviront de base à la mise en place des OAP et à l'étude L111-1-4.
Comme évoqué précédemment, les bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sont repérés au titre de l'article L123-1-5-7° ; le règlement du PLU définit des règles strictes pour la réhabilitation, l'extension ou l'aménagement de ces bâtiments.

Dans le règlement :

Ces zones constituent des espaces naturels qu'il convient de protéger, pour l'aspect général de l'agglomération, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.
Cette zone comporte :
- le **secteur Nh** réservé au bâti dispersé existant
- le **secteur Nt**, présentant une vocation touristique et de loisirs
- le **secteur Nf**, correspondant au jardin du souvenir
- le **secteur Ns**, correspond à un secteur dans lequel les aires de stationnement sont admises
- le **secteur Nrzh**, qui permettra la reconstitution d'une zone humide
- le **secteur Nzh**, qui permettra la protection des zones humides

Dans l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Les abris pour animaux lorsque leur emprise au sol est de 25 m^2 maximum et leur hauteur inférieure à 3,5 m au faîtage ; et sous réserve d'une bonne intégration et d'un aspect bardage bois au niveau des murs et d'un aspect tuile terre cuite au niveau de la toiture.
- Les constructions liées et nécessaires à la gestion des milieux naturels et forestiers.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.
- les constructions et aménagements liés et nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (réservoirs, pylônes, postes transfo, ouvrage travaux hydrauliques, station d'épuration…) sont admis à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti.

3. LES SURFACES DES ZONES

A. Les surfaces totales des zones

		Surface de la zone dans le PLU		Surface de la zone dans le POS		Evolution POS/PLU
ZONES D'HABITAT	UA	19,6 ha	UA	15,8 ha	↗
	UAa	5,8 ha	UAa	10,1 ha	↘
	UB	9,1 ha	UB	9,3 ha	↘
	Uba	5,9 ha	Ub1	3,4 ha	↗
	UC	117,3 ha	UC	94,4 ha	↗
	1AU	7,5 ha	NAc	47,5 ha	↘
	1AUd	2,4 ha	N'existait pas dans POS		#
	2AU	12,1 ha	NA	19,4 ha	↘
	N'existe plus dans PLU		NA1	6,1 ha	#
	Sous total	179,7 ha	Sous total	206,0 ha	↘
ZONES SPECIFIQUES	UE	17,8 ha	UE	2,5 ha	↗
	UF	0,4 ha	N'existait pas dans POS		#
	UT	13,2 ha	UT	20,7 ha	↘
	Sous total	31,4 ha	Sous total	23,2 ha	↗
ZONES D'ACTIVITES	UX	23,7 ha	UX	21,5 ha	↗
	1AUX	3,3 ha	NAy1	9,3 ha	↘
	2AUX	8,2 ha	N'existait pas dans POS		#
	Sous total	35,2 ha	Sous total	30,8 ha	↗
ZONES AGRICOLES	A	74,0 ha	NC	638,6 ha	↘
	Aef	273,3 ha	N'existait pas dans POS		
	Aa	49,5 ha	N'existait pas dans POS		#
	Aaef	158,2 ha	N'existait pas dans POS		
	Ah	6,4 ha	N'existait pas dans POS		#
	Ai	50,4 ha	N'existait pas dans POS		#
	Aief	4,2 ha	N'existait pas dans POS		#
	Ax	2,0 ha	N'existait pas dans POS		#
	Azh	5,4 ha	N'existait pas dans POS		#
	Sous total	623,4 ha	Sous total	638,6 ha	↘
ZONES NATURELLES	N	747,5 ha	ND	743,3 ha	↗
	Nf	1,5 ha	N'existait pas dans POS		#
	Nh	4,3 ha	N'existait pas dans POS		#
	Ns	1,0 ha	N'existait pas dans POS		#
	Nt	13,9 ha	NDt	3,6 ha	↗
	Nzh	6,9 ha	N'existait pas dans POS		#
	Nrzh	1,1 ha	N'existait pas dans POS		#
	Sous total	776,2 ha	Sous total	746,9 ha	↗
	TOTAL	1645,9 ha	TOTAL	1645,5 ha	

B. Les potentiels libres dans les zones U et AU

Elément de justification du PADD et du zonage

Le PADD annonce une progression du parc de logement d'environ 760 unités d'ici 2025 avec une densité moyenne de 40 logements par hectare. Ainsi la réalisation de ces logements, à cette densité induit une consommation foncière de 19 hectares.

Pour la suite des calculs, nous avons repris la même logique que celle adoptée par le SCOT en cours d'élaboration, au moment du présent arrêt projet.
Actuellement le SCOT envisage sur des communes comme La Balme de Sillingy que 65% des surfaces seront consommées en extension du tissu urbain, soit une consommation d'environ 12,4 ha en extension.
Dans ces zones en extension, il s'agira d'opération d'aménagement d'ensemble donc de quartier nouveau à créer. Dans ces opérations, outre les logements, il faut prévoir les voiries, les cheminements doux, les espaces communs, les stationnement, … qui représente environ 20 à 25% d'une opération. Ainsi le PLU doit prévoir une surface plus importante que les 12,4 ha en extension, soit environ 15 ha.

De plus, la commune ne maitrise pas le foncier de ces zones en extension ; ainsi elle peut prévoir une marge de manœuvre sur l'ensemble de ces surfaces pour tenir compte de la rétention foncière. Néanmoins on peut estimer que pour des opérations présentant un intérêt important pour la commune (comme l'urbanisation à moyen terme des zones 2AU du chef-lieu), la commune pourra se doter d'outils permettant de limiter cette rétention (ZAC, ZAD, DUP réserve foncière, taxes…). Ainsi le PLU peut envisager quelques hectares supplémentaires pour tenir compte de cette rétention. (à l'heure actuelle le SCOT retient un coefficient de rétention de 1,5).

Analyse des potentiels théoriquement libres du projet de PLU pour les secteur d'habitat :

Le PLU propose des surfaces théoriquement disponible en dents creuses[7] et en extension. Les surfaces en dents creuses représentent un potentiel de 10,3 ha et les surfaces en extension, un potentiel de 16,3 ha ; toutes localisation confondues ce sont 26,6 ha potentiellement libres. Ainsi les extensions représentent 61% des potentiels.
Il est également intéressant d'observer les potentiels en fonction du classement en zone ; ainsi le PLU identifie 9,8 ha en zone U (dont 8,3 en dents creuses) et 16,8 ha en zones 1AU et 2AU.
Le potentiel théorique total est donc de 26,6 ha pour une consommation foncière estimée à 19 ha. Le PLU prévoit donc une marge de manœuvre de 7,6 ha.
Cette marge s'explique par :

[7] Potentiels en dents creuses : ont été considérés comme potentiels en dents creuses des terrains non construits, d'une superficie inférieure 5000 m^2. De plus, la localisation des terrains a été prise en compte, ainsi ne sont considéré comme dents creuses que les terrains inclus dans le tissu déjà bâti ou bordé sur 3 faces et lorsque l'usage actuel n'est pas clairement agricole. Ainsi si une potentiel couvre moins de 5000 m2 mais fait clairement partie d'un tènement agricole, alors cette surface est comptabilisée dans les extensions.

- 9,8 ha sont potentiellement disponibles dans les zone U. Ce potentiel se répartit en 47 secteurs sur toute la commune hormis le chef-lieu, soit une surface moyenne de parcelle libre de 2100 m2. Chacun de ces secteurs présente un taille trop faible et une localisation non stratégique, pour que la commune ait la possibilité de s'investir (en temps, en démarche ou financièrement) sur ces parcelles pour leur urbanisation. Ainsi si ces parcelles font l'objet de rétention foncière, la commune ne cherchera pas limiter cette rétention par l'acquisition.
  On peut penser que ces parcelles font l'objet de rétentions foncière, puisque la plus grande partie de ces parcelles étaient constructibles au POS et ne sont toujours pas construites. Le PLU imagine donc seul 50% de ces surfaces seront urbanisées d'ici 2025 soit 4,9 ha.
- Les zones AU représentent 16,8 ha potentiellement disponibles. La commune n'a pas la maitrise foncière de ces zones. Néanmoins, du fait de la position stratégique des zones AU (au chef-lieu comme dans les hameau), la commune pourra mettre en œuvre des outils pour limiter la rétention foncière dans ces zones. Ainsi la rétention résiduelle dans ces zones est très faible. On va considérer que la commune aura particulièrement intérêt à agir pour les zone 2AU du chef-lieu car c'est le lieu privilégié de la densification.

Analyse des potentiels théoriquement libres du projet de PLU pour les secteurs d'activités :

Par rapport à la question du développement économique, la commune a choisi dans son PLU de conserver un potentiel de développement de ses zones d'activité en particulier des zones de Lompraz et des Grandes Vignes (dans la vallée des Petites Usses). Néanmoins le PLU supprime la zone NA du POS entre la Balme et Mesigny pour tenir compte du corridor écologique.

La zone de Vincy présente quelques potentiels représentant 1,8 ha à l'intérieur de la zone , de part et d'autre de la voie que la commune a récemment créé.

Potentiels libres dans le PLU	
ZONES D'HABITAT	
UA	- ha
UAa	- ha
UB	0,58 ha
Uba	0,05 ha
UC	9,18 ha
Sous total	***9,81 ha***

ZONE DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	
1AU	6,59 ha
2AU	10,19 ha
Sous total	***16,78 ha***

ZONES D'ACTIVITES	
UX	2,97 ha
1AUX	2,57 ha
2AUX	6,75 ha
Sous total	***12,29 ha***

ZONE D'EQUIPEMENT	
UE	8,83 ha
Sous total	***8,83 ha***

Potentiels libres dans le POS	
ZONES D'HABITAT	
UA	0,80 ha
UAa	- ha
UB	1,40 ha
Ub1	0,60 ha
UC	6,60 ha
Sous total	***9,40 ha***

ZONE DE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT	
Naa+NAb+NAa	20,10 ha
NA	18,80 ha
Sous total	***38,90 ha***

ZONES D'ACTIVITES	
UX	2,30 ha
NAY1	4,60 ha
N'existait pas dans POS	
Sous total	***6,90 ha***

ZONE D'EQUIPEMENT	
UE	2,50 ha
Sous total	***2,50 ha***

Potentiels libres - distinction dents creuses / extension			
	dents creuses	**extension**	**TOTAL**
UA	0	0	0
UAa	0	0	0
UB	0,58	0	0,58
Uba	0,05	0	0,05
UC	7,62	1,56	9,18
Sous total	**8,25**	**1,56**	**9,81**
1AU	2	4,59	6,59
2AU	0	10,19	10,19
Sous total	**2**	**14,78**	**16,78**
TOTAL	**10,25**	**16,34**	**26,59**

4. LES PRINCIPALES EVOLUTIONS PAR RAPPORT AU POS

A. Evolution des surfaces

Les superficies des zones U du PLU progressent :

- zones U d'habitat : 157,7 ha au PLU contre 133 ha au POS pour tenir compte de l'urbanisation Des zones NA du POS. Une grandes parties des zones NAa, NAb, NAc du POS ont été urbanisées durant la vie du POS ; ces parcelles se trouvent désormais en zones U (UA, UB, UC selon le secteur et la forme urbaine)
- zone U d'activité : 23,7 ha au PLU contre 21,5 ha au POS ; de la même manière que pour les zones d'habitat, les zones NAY ont été urbanisées

Parallèlement, les zones à urbaniser (1AU et 2AU) du PLU diminuent fortement : 9,9 ha en 1AU et 12,1 ha en 2AU (pour le PLU) contre 47,5 ha en NAa, NAb, NAc et 19,4 ha en NA (non immédiatement ouvert à l'urbanisation) au POS. On ne compte pas dans ces calculs les surfaces en NA1 correspondant à l'emprise de la déviation et aux zones de stockage des remblais (la déviation est en zone N au PLU).

Globalement, la somme des superficies des zones U et AU à vocation principale d'habitat est inférieure par rapport au POS : 179,7 ha au PLU contre 206 ha au POS. Le PLU retirent des terrains de la construction et les rend à la zone agricole ou naturelle selon l'enjeu principal.
Le PLU propose moins de terrains à l'urbanisation que n'en proposait le POS lors de son élaboration. L'enveloppe des zones urbaine et à urbaniser reste sensiblement la même.

La surface des zones agricoles (A et secteur) du PLU a légèrement diminué au profit des zones naturelles (N). Ceci résulte de plusieurs facteurs :

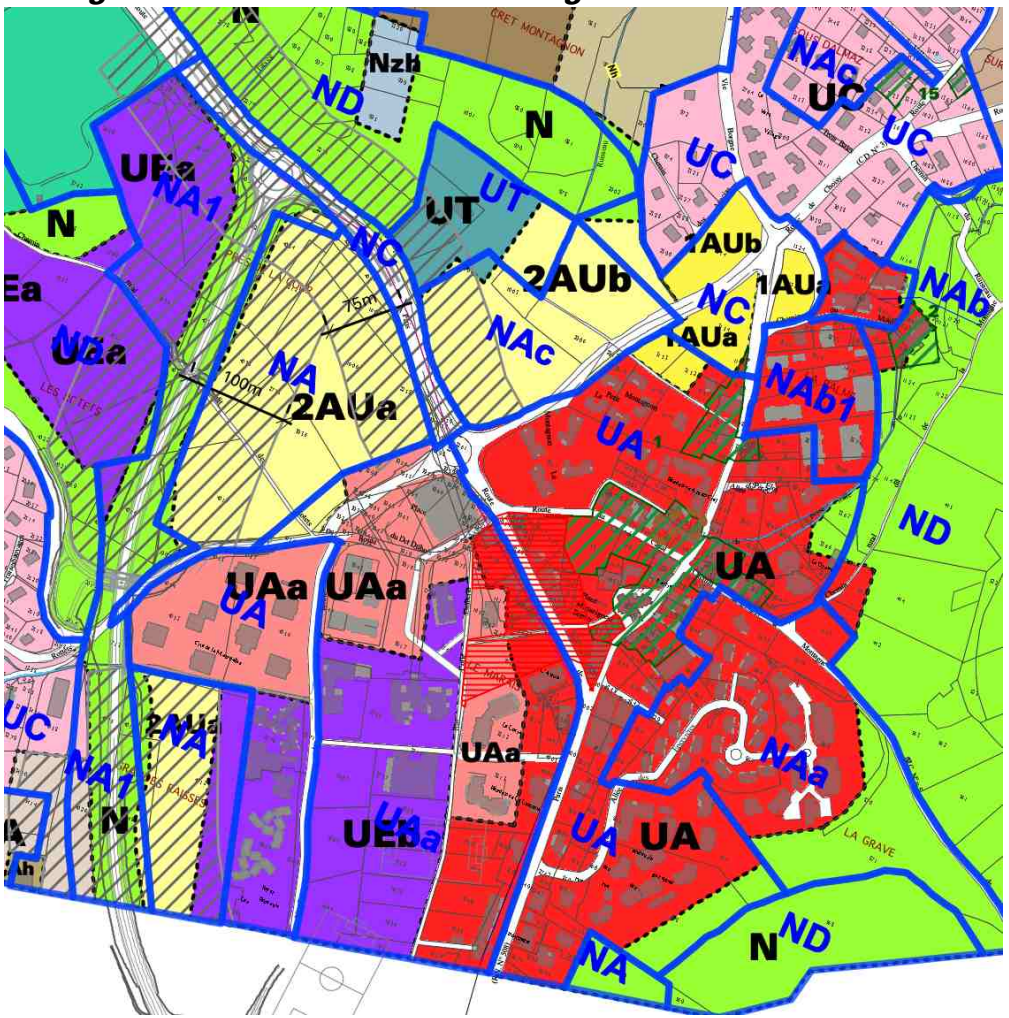
- la zone A ne concerne plus que les terres à usage exclusivement agricole ;
- certains sites concernés par des sensibilités environnementales particulières, auparavant classés en zone agricole, sont protégés par un classement adapté en zone N (boisements, zones humides, cours d'eau, pelouses sèche en N...).
- le bâti dispersé est classé en zone Nh ou Ah selon la grande zone à laquelle il se rattache une grande partie de ce bâti se trouvant en secteur Agricole.

La surface des Espaces Boisés Classés sont sensiblement les mêmes : les principes de classement sont ceux du POS ; seuls des ajustements ont été réalisés pour tenir compte de constructions existantes.

B. Evolutions graphiques

Grille de lecture : « a plat de couleur = zonage du PLU / traits bleus = zonage du POS »

Chef lieu



La **zone UAa** a été retracée pour englober les constructions les plus denses et le splus hautes du chef-lieu.
Une zone UE a été crée à l'intérieur de la zone UAa pour affirmer la vocation d'équipement de cet espace.
La **zone UA** a également été redessinée pour intégrer les constructions autrefois en UA, les zones NAa, NAb1, NAb qui ont été construites pendant la durée du POS.
La zone UA a été entendue de part et d'autre de la RD1508 pour limiter la hauteur des constructions aux abords de cette voie dans l'optique d'une requalification des abords de la RD.
La zone UA est diminuée au sud du côté du bois des Pins pour tenir compte de la pente, de la sensibilité environnementale et des cônes de vue sur ce site.
La zone UA au pied de la Mandallaz (vers le cimetière) a été revue pour tenir compte du zonage du PPR.
La **zone NAc** devient 2AUb ; elle n'est pas immédiatement ouverte à l'urbanisation. Cette zone est calssée 2AUb, pour ce rattacher uax règle de la zone UB (densité moyenne) car la zone est traversée par le pipeline.
La **zone UT** correspond désormais à l'emprise réelle de l'hôtel.
La **déviation** se trouve aujourd'hui en zone Naturelle.

La zone NC au niveau du carrefour de la rue Vie Borgne / route de Choisy est devenue 1AUa et 1AUb selon la proximité des maisons préexistantes. Le secteur entre la route de Choisy et le chemin des Acacias est en 1AUb pour limiter la hauteur et la densité des construction ; ne seront admis que des logements groupés ou intermédiaires dans la mesure où il existe en léger contre-haut des maison préexistante dont il faut tenir compte.

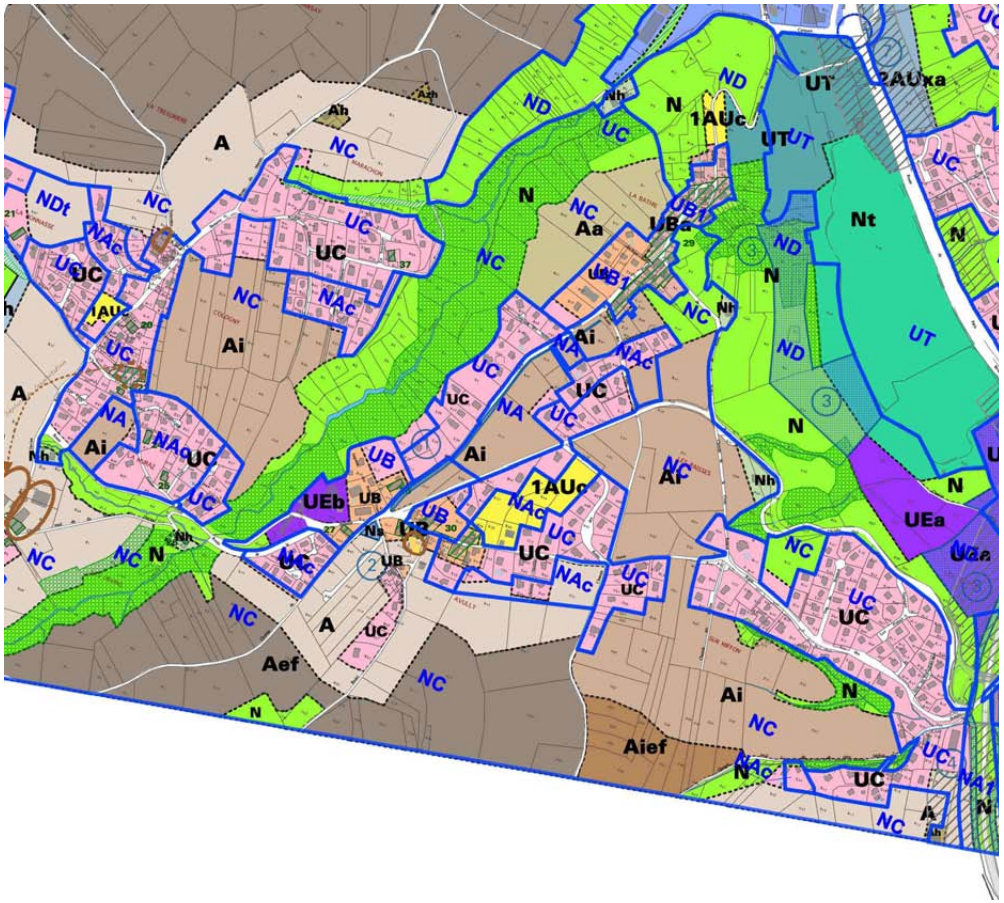
Sur Miffon et Avully

La **NC de Sur Miffon / Les Fraises Sauvages** est recoupée par une zone N pour tenir compte du passage d'eau.
La zone NAc, construite, devient UC (sur Miffon).

A Avully, les **zones NAc** aujourd'hui construites sont intégrées à la zone UC.
Au sud d'Avully, le dessin est revu au plus près du bâti existant. Pour préserver les terres agricoles une zone NAc qui empiétait largement sur la zone agricole a été supprimée.
La zone NAc non entièrement construite fait l'objet d'une zone 1AU et d'une OAP avec une exigence de densité.

La **zone UB** a été réorganisée pour intégrer les constructions les plus anciennes et les plus denses autour de l'école.
La zone UC absorbe les constructions (non agricoles) implantées sur la route d'Arzy.

La **zone UBa**, remplaçant la zone UB1, correspond à la partie ancienne du hameau de la Bathie.



Lachair / Les Morzies / La Bonnasse / La Muraz

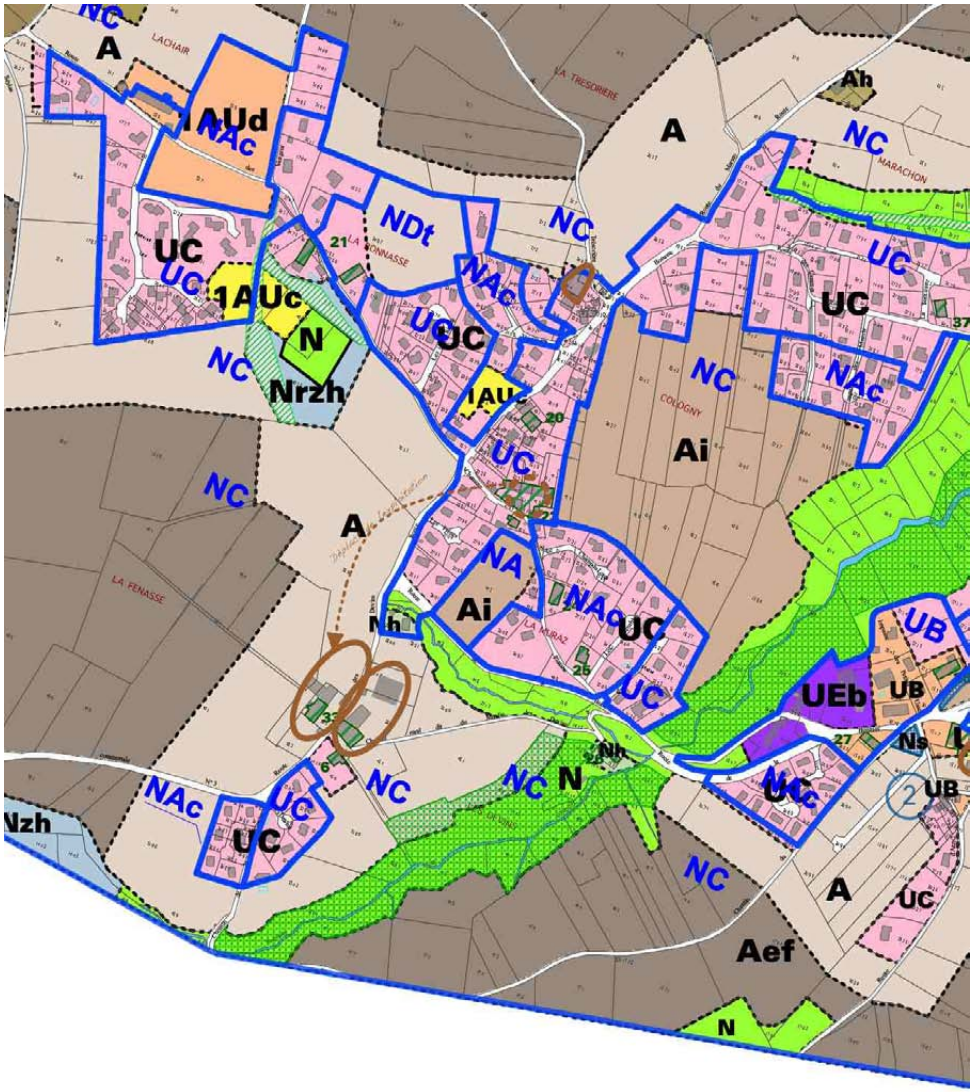
Comme dans les autres secteurs, la z**one UC** intègrent les parties désormais construites des zones NAc.
Dans le secteur de Cologny, la zone UC a été légèrement agrandie sur la zone agricole pour intégrer les fonds de jardins.
De même, sur la route des Carrasses, la zone UC intègrent des parcelles qui sont des « dents creuses ».

La zone NA de la Muraz a été rendue à la zone Ai.

Une zone Nrzh permettra de reconstituer une zone humide sur la route de la Bonnasse.

Au Devins, la zone UC intègre la zone NAc construite et la maison qui était en NC alors qu'elle n'est pas liée à l'activité agricole.

La zone NAc de Lachair fait actuellement l'objet d'un permis d'aménager valide, la zone est donc en 1AUd.



Vincy / Sous Dalmaz

La **zone UX de Vincy** a été revue pour tenir compte de la morphologie du secteur : elle est diminuée sur deux extrémités.

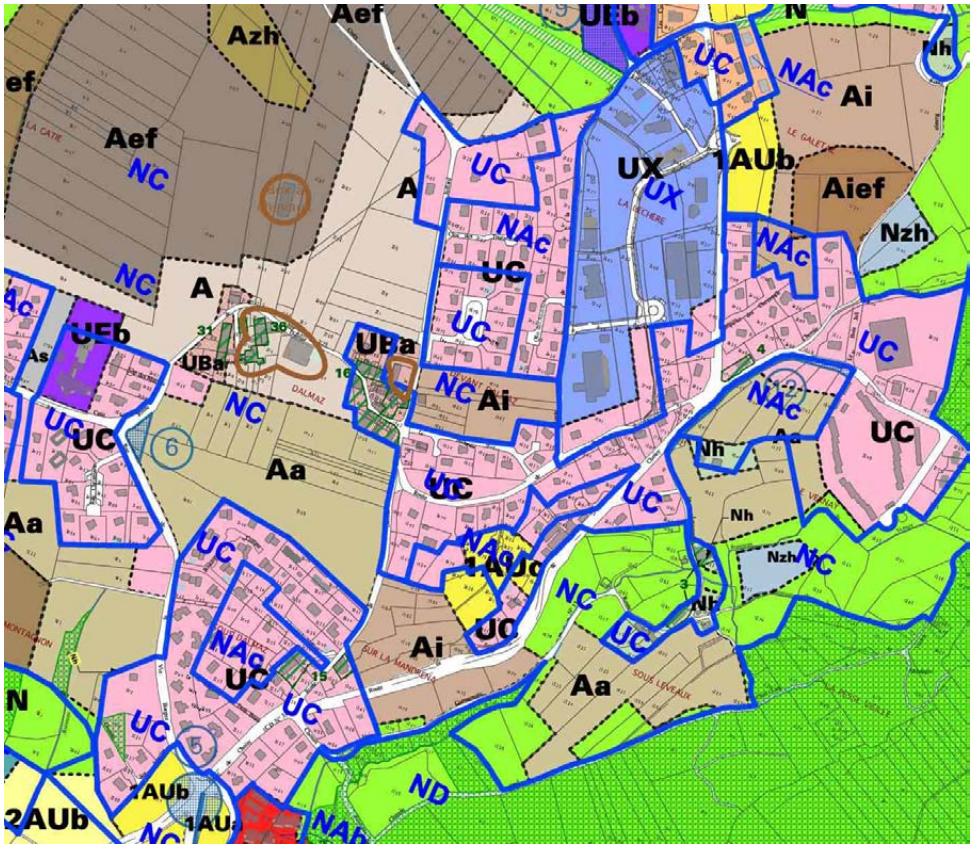
Comme dans les autres secteurs, la zone UC intègre les zones NAc construites.
Au Vernay, une partie de la zone UC est rendue à la zone N pour éviter de nouvelles implantations dans la pente.

La zone **NAc du Vernay** a été diminuée à une bande constructible le long de la voie, cette bande est donc en zone UC. En contre partie et pour éviter que l'urbanisation « descende » dans le pré agricole, la zone UC du Vernay a été réduite au profit de la zone N et de la zone Aa.
La zone **NAc de Galetaz** a été supprimé car sa sortie sur la route de Choisy n'était pas sécurisée. Par contre une **zone 1AUb a été créé à Galetaz**. Cette zone sera desservie au niveau du carrefour existant de la RD3/voie de desserte de la zone de Vincy.

Sur la Mandrena, la zone NAc/UC a été revue pour tenir compte des parcelles construites et de la nécessité d'organiser l'urbanisation des dents creuses restantes.

La **zone UBa de Dalmaz** a été revue : l'ancien bâtiment agricole est intégré à la zone UBa la plus à l'Est et une zone UBa est mise en place à l'ouest du site agricole.

Sur la **rue de la Vie Bor**gne la zone UC est légèrement agrandie pour assurer une continuité urbaine.



Sasserot / Devant Vincy

La même logique que précédemment a été retenue pour les zones NAc / UC.

Le principe d'une zone NAc à Devant Vincy est conservé, ainsi que la zone NAc de Sasserot ; mais elle est retrogradée en 2AU et sa surface est diminuée.

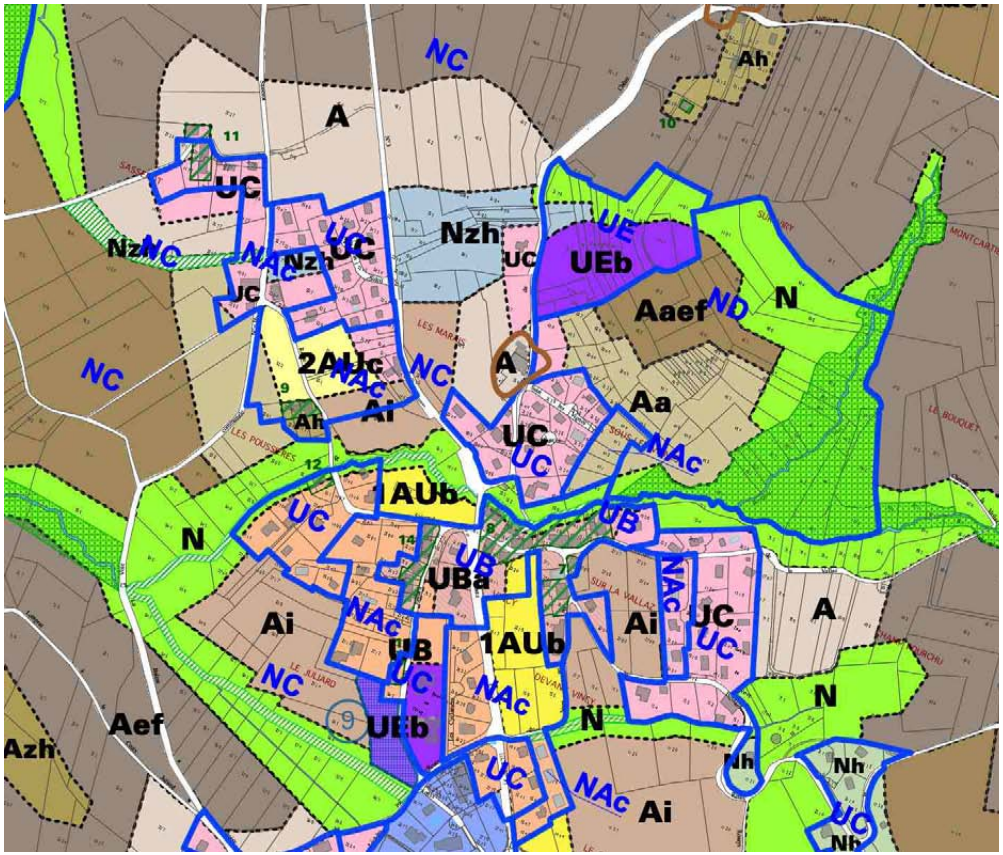
Au Nord de Vincy, une zone 1AUb est créée entre le hameau et le cours d'eau pour optimiser la densification du chef-lieu. U recul par rapport au cours d'eau est conservé (10 mètres).

A Sasserot la zone UC est redessinée pour tenir compte d'une zone humide sur certaines parcelles : zone N.

Sur **la route du Chêne**, la zone UC est redessinée pour tenir comte des constructions existantes.

La **zone UE** a été réduite pour correspondre à la partie aménageable et surtout pour mettre en zone N l'ancien front de taille de la carrière, secteur qui accueille des oiseaux protégés.

La **zone UBa** correspond à la partie ancienne et dense du hameau de Vincy. Une zone UB correspondant au cœur du hameau a été créé pour permettre une densification du centre du hameau au plus près du groupe scolaire.



La Gruenna / La Catie / La Caille / Lompraz

Toujours la même logique UC / NAc.

La **zone N** gagne sur la zone NAc aux Berges pour éviter les implantations de constructions dans les parties les plus pentues et mal desservie.

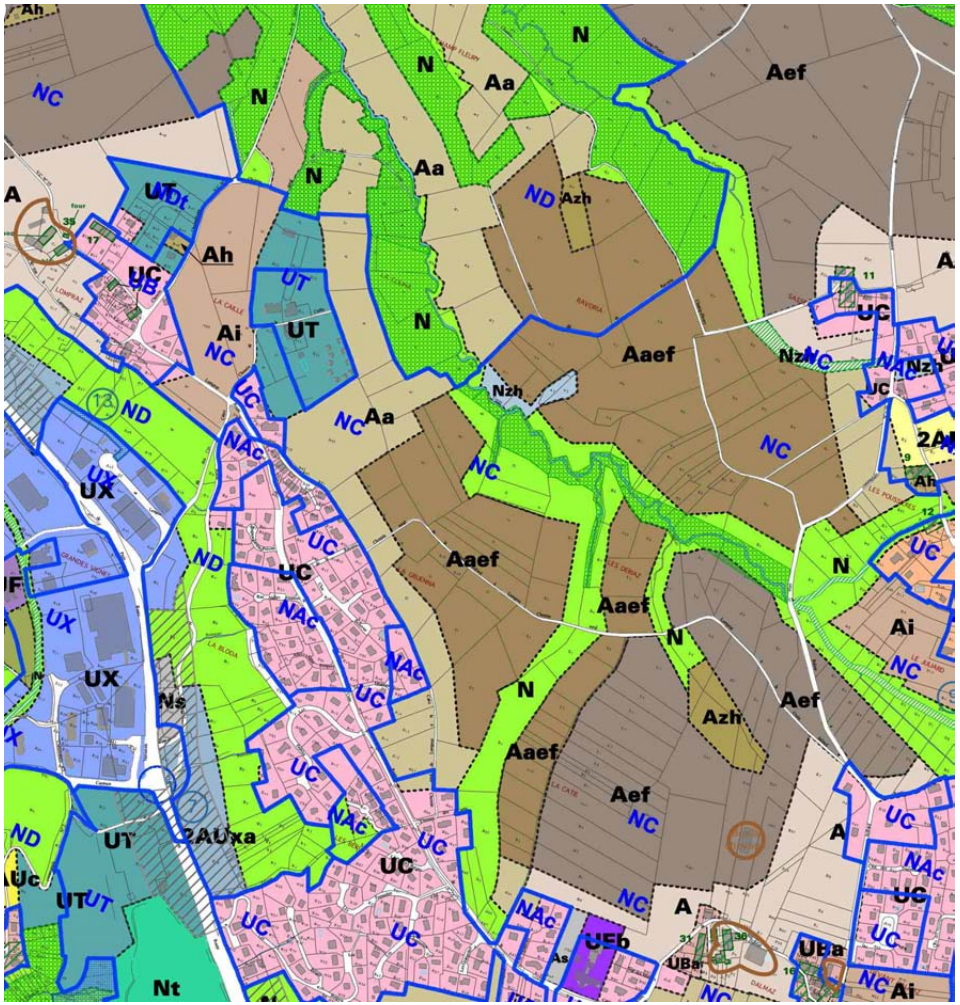
Les **accès aux parcelles agricoles** de Sur Catoux et Trollet ont été revus par des « percements » dans la zone UC.

Une **zone UEb** a été mise en place sur la maison familiale rurale, zone qui prévoit un espace pour l'évolution de cet équipement (extension ou stationnement).

Le **camping à la ferme** dispose d'une zone UT, et plus d'une zone NDt, pour avoir les mêmes possibilités d'évolutions que les autres sites d'hébergement touristiques.

La **zone UT de la Caille** a été revue pour intégrer l'ensemble de l'emprise actuelle (au nord) et donner une possibilité d'évolution (vers l'ouest).

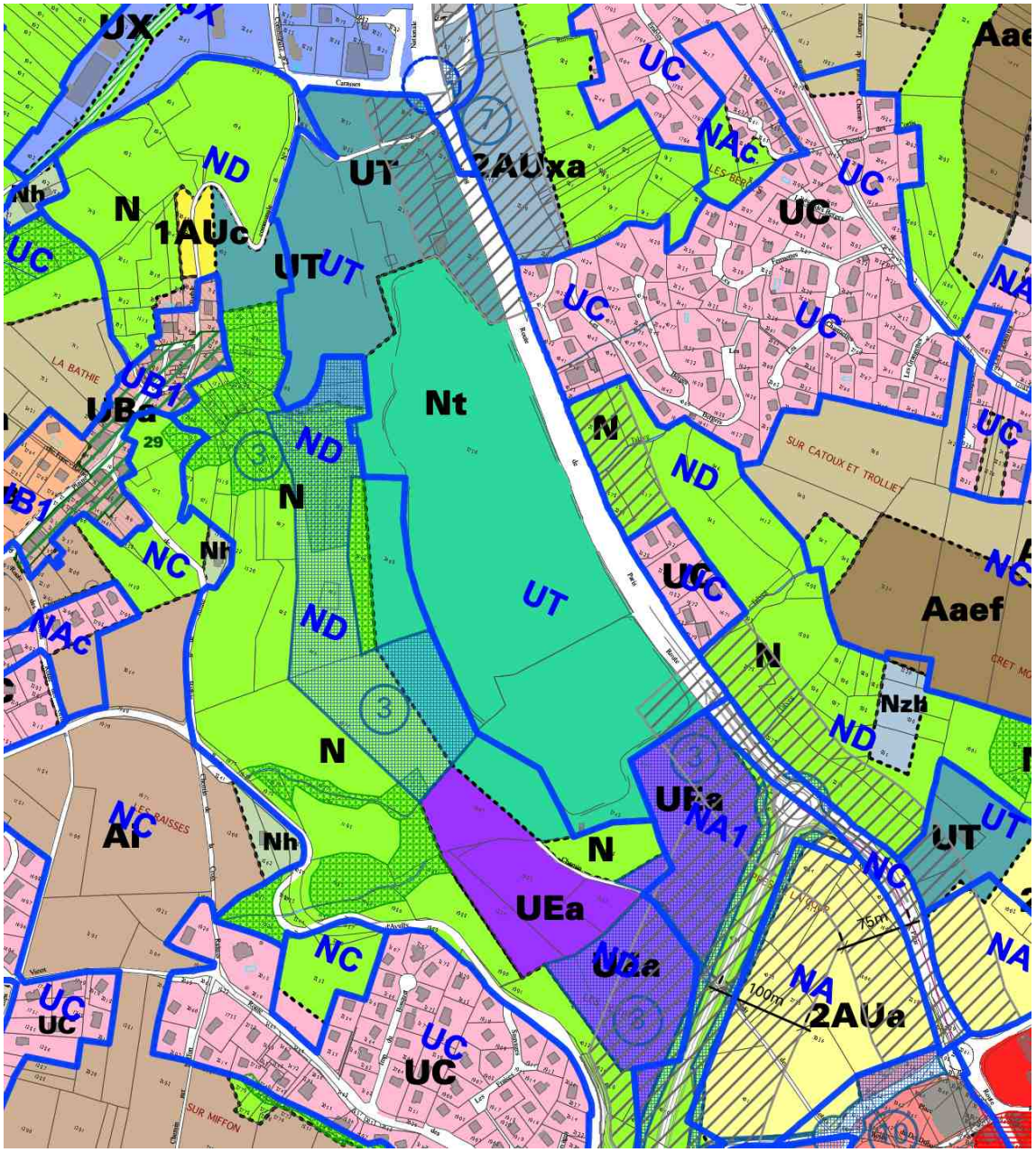
Du fait de sa faible densité, la **zone UB de Lompraz** est devenue UC.



Le Lac

Pour tenir compte de l'enjeu environnemental du lac, ce dernier est classé en **zone Nt**, qui permet une constructibilité moins importante que la zone UT. La zone Nt couvre le lac et son pourtour.
Au nord du lac, le restaurant, le parking, l'aire de camping-car et les jardins de Haute Savoie se trouvent en **zone UT** qui permet les constructions liées au tourisme.

Au sud du lac, est prévue une **vaste zone UEa**, destinée aux équipement à la place de la zone NA1 liées aux remblais de la déviation et de la zone ND.
Cette zone UEa accueillera à court/moyen terme, une halle des sports.
Le périmètre immédiat de protection du captage du lac est conservé en zone N.



Les Grandes Vignes / zone de Lompraz

La **zone UX** a été redessinée :

- elle intègre les parties de la zone NAY1 construite
- elle est coupée par une zone N de part et d'autre des Petites Usses.
- Elle intègre la zone de stockage de matériaux de l'entreprise de TP
- Une zone UF spécifiquement dédiée au crématorium a été créée
- Un secteur Nf lié au jardin du souvenir, à côté du crématorium a été mis en place

La **zone 1AUX** a été agrandie sur des terrains agricoles et sur l'emprise de l'actuelle station d'épuration. Elle se trouve à l'arrière des Petites lorsque l'on est placé sur la RD1508.
Le développement de la zone est envisagé par des zones 2AUX et 2AUXd de part et d'autre de la RD1508 et prenant comme limite nord l'aplomb de la station d'épuration.

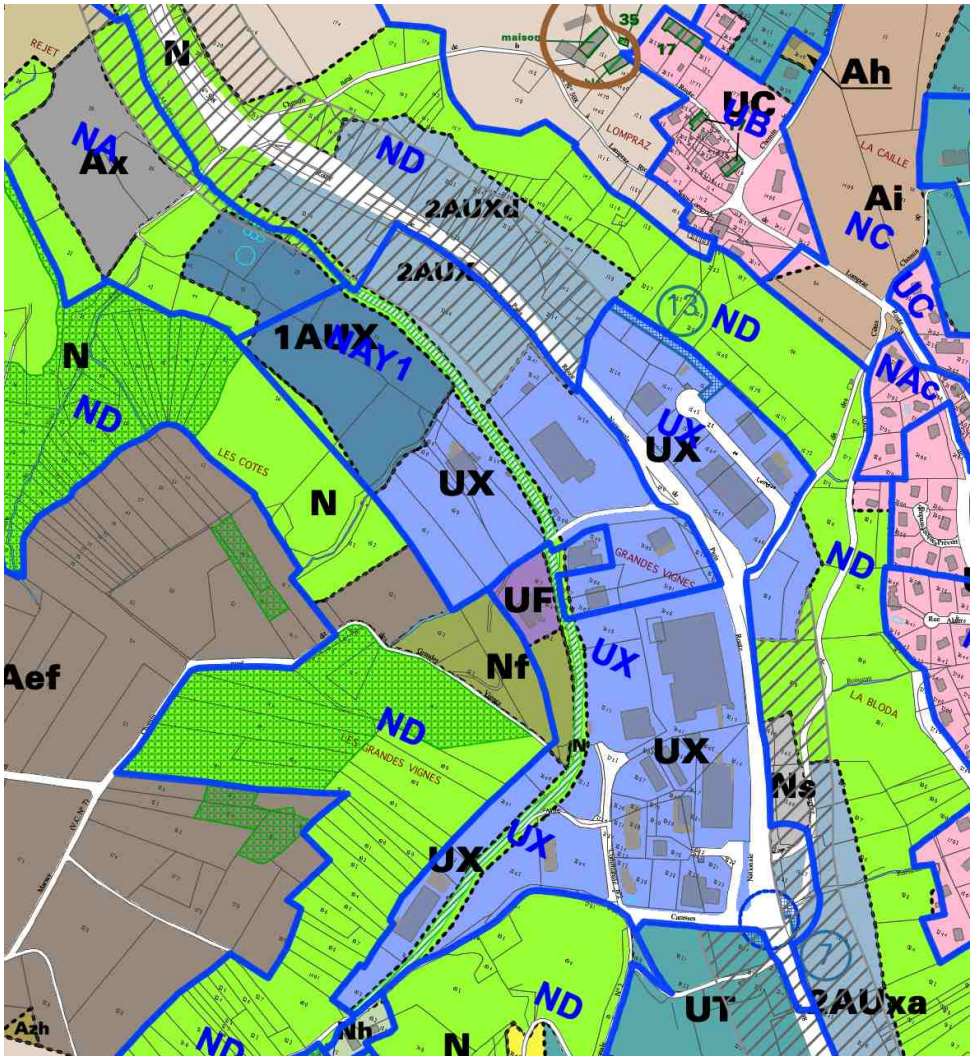
Ainsi la **zone 2AUX** tient compte du corridor écologique local entre la zone 1AUX et la zone Ax.

Au nord de ce corridor local, ou se trouvait la zone NA du POS, se trouve désormais un **secteur Ax**, destiné uniquement à l'implantation d'une installation de stockage, traitement, valorisation, recyclage des déchets inertes ; la constructibilité de cette zone est limitée.

Un **secteur Ns** a été mis en place face à la zone UX pour une aire de stationnement, qui pourra aussrer deux fonctions :

- parking relais
- complément de stationnement pour les visiteurs du lac

Face à la zone UT, **une zone 2AUXa** a été créée, elle permettra l'accueil d'activité en lien avec la vocation touristique de la zone UT qui lui fait face ou des commerces. Les industries y sont interdites.



C. Autres évolutions

- Evolution par rapport aux choix de développement : le **développement de l'habitat est recentré autour du chef-lieu et des hameaux** de Vincy et Avully avec une recherche de la proximité des écoles. Le PLU limite la consommation des terrains agricoles.
- Hiérarchisation des zones à urbaniser avec les zones 1AU,immmédiatement constructibles et les zones 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du PLU.
- Mise en place **d'objectif de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers**
- Mise en place **d'orientation d'aménagement et de programmation** sur l'ensemble des zones 1AU (habitat et activités)
- Mise en place d'une **zone UE** destinée aux équipements sur le secteur compris entre le lac et la déviation mais aussi sur les différents équipements de la commune (foyers des Iris et des Roseaux), maison familiales rurale, ancienne carrière (pour l'implantation d'un équipement de santé pour personnes âgées dépendantes), secteur pour une aire de jeux à Vincy.
- **Affirmation de la vocation touristique** de certains secteurs : Lac, sites d'hébergements
- **Repérage des secteurs d'intérêt paysager, patrimonial ou architectural** et mise en place de règles plus strictes pour les sites concernés.
- **Mise en place de la servitude L123-2, a) sur une partie du centre-bourg** pour laisser le temps de la réflexion autour du réaménagement de la traversée de la Balme et en particulier de l'espace entre la Mairie et les écoles du chef-lieu.
- Les **zones N ou A distinguent plusieurs secteurs** en application de l'article L123-1-5 [8] du code de l'urbanisme :
    - secteurs Ah et Nh permettant l'évolution du bâti dispersé
    - secteur Aef qui comprend les secteurs a enjeux fort au niveau agricole et repéré par le SCoT
    - secteur Ai, secteur agricole totalement inconstructible, secteur qui affirme la vocation agricole des terrains mais qui met en évidence les zones agricoles soumises à des contraintes d'exploitation du fait de la proximité de l'habitat
    - secteur Aief, secteur agricole à enjeux forts et repéré par le SCoT, totalement inconstructible, secteur qui affirme la vocation agricole des terrains mais qui met en évidence les zones agricoles soumises à des contraintes d'exploitation du fait de la proximité de l'habitat
    - secteur Aa, secteur agricole totalement inconstructible, secteur qui affirme la vocation agricole des terrains mais qui présente une sensibilité paysagère (préservation de cônes de vue) ou environnementale (corridor écologique) ou sanitaire (périmètre de protection de captage…)

[8] Extrait de l'article L123-1-5 (Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)): « *(…) Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.* »

- secteur Aaef, secteur agricole totalement inconstructible, a enjeux forts et repéré par le SCot, secteur qui affirme la vocation agricole des terrains mais qui présente une sensibilité paysagère (préservation de cônes de vue) ou environnementale (corridor écologique) ou sanitaire (périmètre de protection de captage…)
- secteur Azh et Nzh pour protection des zones humides
- secteur Nf, lié au jardin du souvenir existant et à son extension
- secteur Ns, pour la création d'aire de stationnement : l'un vers le lac pour un parking relais et augmenter les capacités de stationnement vers le lac ; l'autre au départ de sentiers de randonnée dans la Mandallaz (secteur de Malapierre)
- secteur Nt, lié au secteur du Lac et à son usage touristique
- secteur Nrzh, qui va permettre la reconstitution d'une zone humide, en compensation de l'urbanisation du secteur de Lachair.

- Des **emplacements réservés** sont prévus pour permettre la réalisation d'un certain nombre d'équipements : halle des sport, aires de stationnement, liaisons douces, aires de jeux…

Globalement, il n'y a pas d'évolution significative de la "tâche urbaine" existante au POS en vigueur et celle prévue au présent PLU. On note une volonté de limiter l'extension de l'urbanisation par la mise en œuvre d'un PADD visant à une utilisation économe et rationnelle de l'espace, et à l'optimisation du développement urbain dans les espaces résiduels (dents creuses) .

5. COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

A. Le SCoT de la région annecienne

A l'heure de l'arrêt projet du présent PLU, le SCoT est en cours d'élaboration.
Les documents déjà disponibles ont été analysés et les conséquences pour le PLU de la La Balme de Sillingy intégrées au PLU.
D'autre part, les réunions organisées avec les personnes publiques associées (dont le SCOT faisaient partie) ont été organisées à trois reprises :

- 19 octobre 2009
- 1er juin 2010
- 1er avril 2011

à chacune de ces réunions, étaient présents le chargé de mission et le vice-président du SCoT, M. Carelli.

A l'issue de la 1ère consultation des PPA et en vue de la préparation de ce 2nde arrêt projet, une réunion PPA a été organisée le 3 juillet 2012, en présence du vice—président set du chargé de mission.
Une présentation des évolutions du PLU a été faite auprès du chargé de mission le 13 septembre 2012.

Les remarques formulées ont été prises en compte et le projet de PLU a évolué en conséquence.

Le Plu s'est basé sur les documents de travail du SCoT disponibles, en particulier la version du DOO de mai 2013 qui a permis d'intégrer la question des zones agricoles à enjeu fort.

B. Le Programme Local de l'Habitat de la CCFU

Le PLU doit être compatible avec le PLH. Le PLH de la Communauté de Communes Fier et Usses a été approuvé courant 2012.
Il fixe entre autre, le nombre de logements aidés à produire sur chaque commune d'ici 2018.

Programmation des opérations de logemnts locatifs aidés - PLH 2012 - 2018								
	La Balme	Choisy	Lovagny	Mésigny	Nonglard	Sallenôves	Sillingy	CCFU
Nb logements aidés en 2011	351	4	33	0	12	0	120	520
Objectifs de production 2012-2018	24	26	15	12	5	12	111	205
Total visé en 2018	375	30	48	12	17	12	231	725
Répartition territoriale	51,7%	4,1%	6,6%	1,6%	2,3%	1,6%	31,8%	100%

.

Pour ce qui concerne la Balme de Sillingy, le PLH demande la production de 24 logements aidés d'ici 2018.

Le PLU dans ses OAP prévoit les dispositions suivantes :

SECTEUR CONCERNE		Surface (ha)	Densité minimale demandée par les OAP	Nb de logements théoriques	% logts aidés exigés dans les OAP	Nb logts aidés théorique
1AUa	MONTAGNON	**0,66**	**65**	43	30%	13
1AUa	MOULIN	**0,37**	**65**	24	30%	7
1AUb	VIE BORGNE	**0,48**	**40**	19	0%	-
1AUb	GALETAZ	**0,84**	**40**	34	20%	7
1AUb	DEVANT VINCY	**1,34**	**40**	54	20%	11
1AUb	NORD VINCY	**0,52**	**40**	21	20%	4
1AUd	LACHAIR	**2,83**	**30**	85	30%	25
1AUc	MORZIES	**0,6**	**30**	18	0%	-
1AUc	BONNASSE	**0,26**	**30**	8	0%	-
1AUc	AVULLY	**1,64**	**30**	49	0%	-
1AUc	LA BATHIE	**0,34**	**18**	6	0%	-
Total		**9,88**	**-**	**360**	**-**	**67**

Ainsi si toutes les zones 1AU sont urbanisée d'ici 2018, la commune aura enregistré la production de 67 logements aidés.

A cela s'ajoute les logements aidés qui pourraient être construits dans ces dents creuses ou dans des opérations de démolition/reconstruction en zone UA, UB, UC dont le règlement demande :

- *Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, sous réserve que dans les programmes de logements portant sur :*
    - *des opérations de 5 à 10 logements, 1 logement soit affecté à du logement social*
    - *des opérations de plus de 10 logements, le programme doit prévoir 20 % de logements sociaux.*

=> le PLU de La Balme de Sillingy est donc compatible avec le PLH de la CCFU.

PARTIE 5

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DU PADD ET DU PROJET DE PLU

1. PREAMBULE

Cette partie du document consiste en l'évaluation environnementale du PADD et du projet d'urbanisme, telle qu'elle est prévue par le Loi SRU. Il ne s'agit pas d'une évaluation d'incidence au titre de la directive 2001/42/CE dite directive EIPPE et du décret 2005-608 du 27/05/05 à laquelle la commune de La Balme de Sillingy n'est pas soumis. Cette évaluation succincte ne vise qu'à s'assurer de la compatibilité entre les enjeux environnementaux et le projet.

2. EVALUATION DU PADD

Le PADD de La Balme de Sillingy s'articule autour de quatre grands axes qui permettent de définir un projet communal :

- Maîtriser l'urbanisation pour un accroissement raisonné de la population
- Recréer les équipements collectifs au regard des besoins de la population
- Assurer le développement économique et le maintien de l'activité agricole
- Adapter le développement communal à la préservation des milieux sensibles et aux nouveaux défis environnementaux

Ces quatre orientations se veulent la traduction locale des objectifs de développement durable du territoire.

L'analyse du PADD repose sur sa lecture au travers d'une grille de critères9 permettant de qualifier le niveau de prise en compte des enjeux relatifs au développement durable du territoire. Une analyse de la réponse du PADD à ces critères permet d'attribuer au projet une note d'évaluation de la prise en compte de telle ou telle problématique. Cette note varie de -3 à 3 selon la définition suivante :

-3 : sujet mal traité : le PADD influe négativement sur l'enjeu
0 : sujet non évoqué / tout reste à faire
1 : sujet moyennement traité / marge de progression importante
2 : sujet assez bien traité / marge de progression encore possible ou traitement fractionné
3 : sujet bien traité : approche intégrée ou complète / marge de progression réduite

[9] Grille établie et adaptée à partir du modèle élaboré par la DIREN Languedoc-Roussillon pour l'analyse des documents d'urbanisme - DIREN Languedoc Roussillon – CETE Méditerranée - CERTU

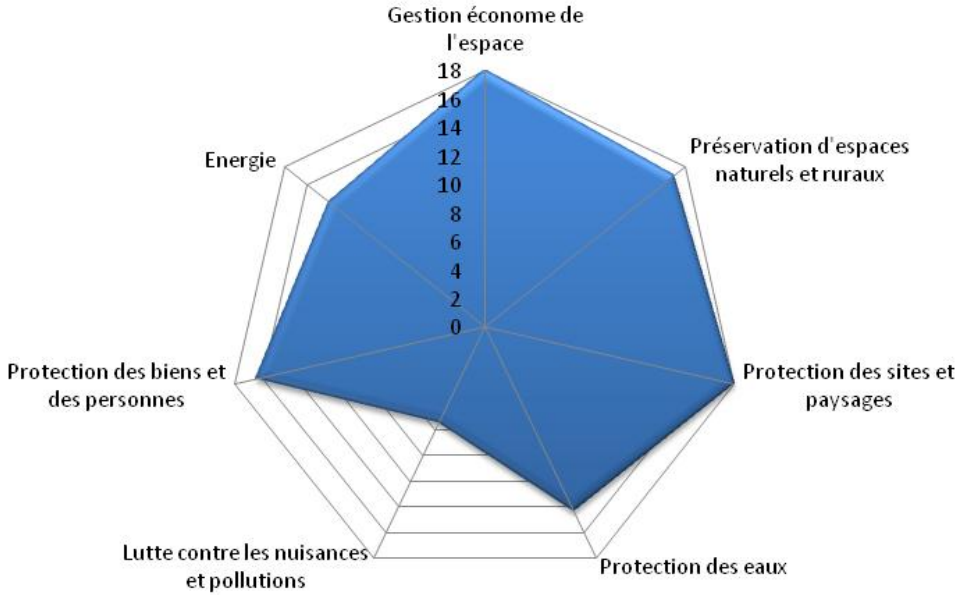
Le tableau d'analyse produit est le suivant :

			pris en compte					
		échelle	**mal**	**non**	**moyen**	**assez bien**	**bien**	
		pondération	**-3**	**0**	**1**	**2**	**3**	**valeur**
1	**Gestion économe de l'espace**							
1,1	Le projet participe à limiter la consommation d'espace	bien						3
1,2	Le projet lutte contre le mitage urbain	bien						3
1,3	Le projet garantie des surfaces agricoles suffisantes et de qualité	bien						3
1,4	Le projet s'inscrit dans les recommandations supra-communales concernant la consommation d'espace	bien						3
								12
2	**Préservation d'espaces naturels et ruraux**							
2,1	Le projet préserve globalement les secteurs naturels en quantité et qualité	bien						3
2,2	Le projets œuvre pour le maintien de la biodiversité	bien						3
2,3	Le projet assure la protection des espaces naturels patrimoniaux identifiés	bien						3
2,4	Le projet n'accroit pas la fragmentation des espaces	bien						3
2,5	Le projet préserve la nature ordinaire (dont espaces bocagers)	assez bien						2
2,6	Le projet maintien voire renforce la fonctionnalité écologique	bien						3
								17
3	**Protection des sites et paysages**							
3,1	Le projet préserve les valeurs paysagères locales	bien						3
3,2	Le projet protège les sites paysagers majeurs	bien						3
3,3	Le projet valorise les valeurs paysagères locales	bien						3
								9

			pris en compte					
		échelle	mal	non	moyen	assez bien	bien	
		pondération	-3	0	1	2	3	valeur
4	**Protection des eaux**							
4,1	Le projet participe de la qualité des milieux aquatiques	bien						3
4,2	Le projet préserve les zones humides de la commune	assez bien						2
4,3	Le projet répond aux enjeux du SDAGE et de la DCE	moyen						1
4,4	Le projet envisage et anticipe la gestion des eaux pluviales	bien						3
4,5	Le projet préserve les ripisylves	bien						3
								12
5	**Lutte contre les nuisances et pollutions**							
5,1	Le projet participe à réduire les nuisances sonores	non						
5,2	Le projet évite l'exposition de population nouvelle aux nuisances	non						
5,3	Le projet participe à son niveau à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre	bien						3
5,4	Le projet participe à son niveau à l'amélioration de la qualité de l'air	assez bien						2
								5
6	**Protection des biens et des personnes**							
6,1	Le projet intègre les risques naturels	bien						3
6,2	Le projet intègre les risques technologiques	bien						3
6,3	Le projet évite l'exposition de population nouvelle aux risques	assez bien						2
6,4	Le projet préserve les éléments naturels participant à réduire les risques (ripisylve, zone d'expension)	bien						3
								11

			pris en compte					
		échelle	**mal**	**non**	**moyen**	**assez bien**	**bien**	
		pondération	**-3**	**0**	**1**	**2**	**3**	**valeur**
7	**Energie**							
7,1	Le projet prévoit les implantations de systemes EnR	assez bien						2
7,2	Le projet promeut les énergies renouvelables	assez bien						2
7,3	Le projet participe, à son niveau, à l'amélioration de l'efficacité énergetique	bien						3
								7

Il apparait donc que le PADD répond, dans ses différentes orientations aux enjeux environnementaux de la commune de La Balme de Sillingy. Les thématiques moins prises en compte ne sont pas des enjeux majeurs de la commune et ne sont pas à même de constituer un déséquilibre important du projet communal. Le PADD est dans son ensemble équilibré et ne présente pas de déséquilibre susceptible de générer d'impact négatif sur l'environnement. Le graphique ci-après illustre cette situation.



Cadre général

Les volontés affirmées dans le zonage établi prennent en compte les recommandations générales de l'étude d'environnement : maintien des caractéristiques naturelles et agricoles du territoire communal, préservation des espaces naturels les plus remarquables tels que les boisements de la Mandalaz présentant un intérêt fonctionnel par le classement en EBC (Espace Boisé Classé), densification de l'urbanisation existante plutôt qu'un mitage de l'espace, préservation des zones humides par un zonage adapté.
Ce zonage et son règlement permettent de respecter l'équilibre global du territoire.

Les enjeux de préservation

Les enjeux de préservation sur la commune de La Balme de Sillingy sont liés à la préservation des espaces naturels remarquables, des espaces ruraux et naturels constituant la trame verte de la commune et des ressources naturelles disponibles.

Préservation des espaces naturels remarquables :
L'APPB est classée en zone N, ainsi que pour quelques m² à la marge en zone A. Les deux ZNIEFF de type I sont intégralement classées en zone N, de même que la majeure partie de la ZNIEFF de type II (en dehors de ses espaces urbanisés). Enfin, les deux zones humides de l'inventaire départemental sont en zone Nzh. Ce classement correspond à ce qui est attendu pour ce type d'espaces puisqu'il permet d'en assurer la préservation vis-à-vis des aménagements futurs. Y sont en particuliers interdits les constructions nouvelles et les aménagements autorisés sont conditionnés à la non atteinte de l'intérêt naturel du site.
Les zones humides inventoriées dans le cadre de l'état de lieux du PLU et celles identifiées dans les études du SMECRU et Asters, et qui constituent des espaces remarquables sont en zones Azh ou Nzh (selon la grande zone à laquelle ils se rattachent).
Une exception a ce classement: une zone humide sur le nord du hameau de Lachair est en zone 1AUd ouverte à l'urbanisation future et en cours d'urbanisation (permis d'aménager délivré, lots en ventes). Il convient cependant de noter qu'une mesure compensatoire à l'urbanisation de la zone humide est prévue dans le PLU puisqu'une zone Nrzh prévoyant la reconstitution de zone humide est identifiée au sud du hameau.
Les pelouses sèches identifiées sont toutes en zone N ce qui permet d'en garantir la préservation.

Préservation des espaces ruraux et naturels – Trame verte et bleue :
L'équilibre général du territoire est maintenu par le classement en zone agricole A (ou secteur Aa, Ai) d'une surface importante du territoire, et en particulier des espaces situés au nord de la commune et au sud-ouest, en dehors des vallons de cours d'eau, et qui constituent des zones à forte valeur agronomique. Ainsi, le projet urbain contribue au maintien d'espaces agricole en quantité et en qualité suffisante pour permettre à cette activité économique de jouer pleinement son rôle de gestionnaire de l'espace. La consommation d'espace pour

l'urbanisation est limitée en frange de zone urbaine existante ou en dent creuse. Les espaces ainsi consommés ne constituent pas les espaces agricoles les plus faciles à exploiter.
Les zones de bocages sont pour l'essentielle de leur surface en zone N ou agricole inconstructible (Aa, Ai), mais une part de ces espaces est consommé par des projets d'urbanisation (1Aux et UE). Cette consommation reste modeste et ne remet pas en cause l'équilibre global de ces espaces bocagers.

La fonctionnalité écologique du territoire

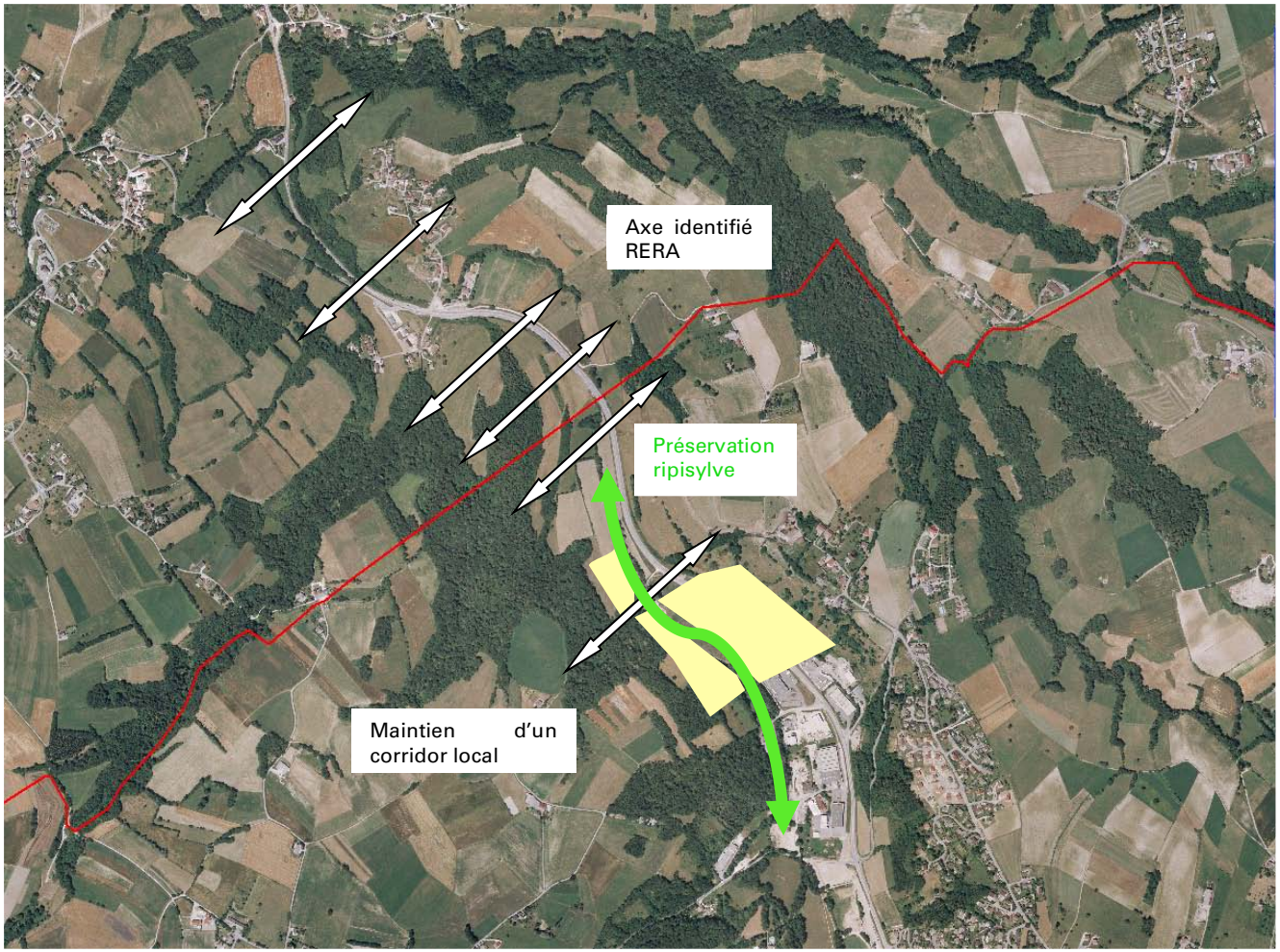
La fonctionnalité écologique du territoire a été prise en compte par la préservation des principaux corridors écologiques constitués par les vallons boisés de cours d'eau et le massif de la Mandallaz. Tous ces espaces sont identifiés en zone N. Les ripisylves non associées à un vallon bénéficient de la protection du classement au titre de l'article L123-1-5-7° dont le règlement stipule notamment l'interdiction des coupes à blanc. Les grands corridors supra communaux sont ainsi préservés. A l'échelle de la commune, la trame verte et bleue bénéficie d'une attention particulière : les vallons des cours d'eau en zone N sont préservés d'aménagements et d'usages non adaptés. Les zones d'échanges privilégiées qui avaient été identifiées sont en zone N et A voire A inconstructible pour le cœur de certaines d'entre elles.

Préservation des corridors écologiques menacés par le front urbain : plusieurs corridors ont été identifiés sur des secteurs où le front d'urbanisation constitue une menace s'il n'est pas stoppé. Le PLU, dans l'organisation de la consommation foncière, permet de stopper cette menace. Il s'agit d'un corridor lié à un affluent du Fleury, traversant le hameau de Vincy, ainsi qu'un corridor situé entre Lompraz et la Caille. Ces deux espaces sont exclues d'une urbanisation future par un classement respectivement en zone N et A. Ce choix de zonage permet d'affirmer et de renforcer la continuité écologique et de préserver la trame verte et bleue de la commune.

Cas de la zone 2AUx

L'implantation d'une installation de stockage, valorisation, recylcage des déchets inertes dans un esecteur à constructibilité limitée consomme une toute petite partie des espaces identifiés comme participants à un corridor écologique est-ouest. Il s'agit d'un vaste axe délimité au sud par la ZA existante et au nord par le bourg de Messigny. Cet axe est identifié sur l'atlas des réseaux écologiques de Rhône-Alpes (RERA).

Justification du classement en secteur Ax : le sectur présente une constructibilité très limitée. De plus il se situe à proximité d'une axe de circulation majeur en Haute-Savoie, rendant cette plate-forme facilement accssible pour les entreprises du BTP qui la fréquenteront. A l'échelle de la CCFU, il n'y a pas d'autre secteur qui puisse être envisagé.
Le secteur ainsi identifié correspond au seul espace disponible permettant une installation de cette équipement en continuité des aménagements existants, sur un axe routier structurant et ne générant pas de nuisances pour les habitations. Ainsi, les possibilités d'extension sont réduites pour la commune alors que le développement d'un secteur économique sur la Balme de Sillingy répond à des impératifs de réduction des déplacements (rapprocher les pôles d'emploi et les pôles d'habitat, ce qui s'inscrit dans la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre) et de maintien d'une population active sur le territoire.



Conséquences environnementales : le corridor écologique identifié par le RERA correspond à un axe orienté est-ouest d'environ 2 km de largeur, occupé principalement par des prairies et des boisements..

Dans les avertissements nécessaires à la bonne utilisation des cartographies du RERA, il est indiqué que « *l'échelle d'usage est le 1/100 000e et la précision géométrique d'environ 100 mètres. La trame écologique potentielle est composée de pixels de 100 mètres de côté. Des informations plus précises ont été intégrées dans l'Atlas, mais dans tous les cas, les cartes ne supportent pas d'affichage à une échelle plus*

précise que le 1/50 000e. ***La Cartographie des réseaux écologiques de Rhône-Alpes n'est donc pas superposable à des données cadastrales*** *par exemple*». Ainsi, c'est bien l'ensemble du secteur compris entre la ZA de la Balme de Sillingy et le bourg de Mesigny qu'il faut considérer comme constituant un corridor forestier et agricole, support d'un axe de passage de la faune. En ce sens, l'axe de déplacement de la faune considéré ne peut se résumer à un simple trait à l'échelle du plan de zonage, mais doit plutôt être traduit comme un axe plus large (cf carte ci-avant).

Dans ces conditions, il nous semble que le secteur Ax, si il consomme indéniablement une partie de ce corridor, ne remet pas en cause l'existence de cet axe écologique identifié régionalement, le corridor étant largement maintenu au-delà de la zone Ax. Il est certain que le secteur Ax participe à réduire le corridor identifié et qu'une emprise minimum doit être recherchée, mais l'existence de cette zone, justifiée pour des motifs économiques, de déplacements, de développement, ne supprime pas le corridor. Rappelons par ailleurs qu'au 1er arrêt projet de juin 2011 ? le PLU identifiait une zone 2AUX d'une superficie double. Ainsi la commune a largement pris en compte les remarques formulées.
De plus, il s'agit désormais de n'admettre que les constructions, installations et aménagements liés ou nécessaires à la collecte, stockage, recyclage et valorisation des déchets inertes.

Préservation de la qualité des eaux:
la protection des vallons et des ripisylves par le zonage N constitue une mesure importante vis-à-vis de la qualité des cours d'eau. De la même manière la préservation des zones humides va dans le sens d'une préservation de la qualité des milieux aquatiques.
La préservation des masses d'eau souterraines et des cours d'eau passe par les obligations imposées par le règlement en matière d'assainissement. L'article 4 des règlements des différentes zones impose un assainissement conforme à la réglementation et raccordé au réseau collectif séparatif pour les constructions nouvelles, ce qui permet de garantir l'absence de rejet d'eaux polluées dans le milieu naturel. Par ailleurs, en l'absence de réseau public d'assainissement, sur les zones A et N, le règlement prévoit que l'autorisation d'aménagement reste subordonnée aux possibilités de mise en place d'un assainissement individuel efficace et conforme aux règles en vigueur, excluant tout rejet d'eaux non traitées en rivière. Ces dispositions permettent de garantir, dans les limites d'actions du PLU, la préservation de la nappe souterraine et des cours d'eau vis-à-vis des eaux polluées issues de l'urbanisation (eaux usées, eaux de ruissellement).
Les orientations d'aménagement annexées au PLU prévoient des dispositifs de rétention des eaux pour les zones urbanisées, dispositifs répondant à des critères de paysagement et de conception(enherbement, pente des talus) permettant des aménagements écologiquement favorables.

Les enjeux de prévention

Les enjeux de prévention concernent la prévention contre les risques mais également contre les nuisances sonores. Ils concernent également les dispositions en faveur de la lutte contre le changement climatique.

Prise en compte des nuisances sonores :

Les zones de bruit de la commune sont le fait de la RN508 qui est l'axe de desserte principale des zones urbanisées. Ainsi, beaucoup de secteurs d'ores et déjà urbanisés se trouvent dans la zone de bruit de cette infrastructure. La déviation du centre-bourg est à l'origine d'une modification de la localisation des nuisances sonores. L'enjeu de prévention repose sur les secteurs non encore urbanisés pour lesquels un aménagement futur est susceptible d'exposer une population nouvelle aux nuisances.

4 zones d'urbanisation futures sont concernées par le périmètre réglementaire de la zone de bruit. Compte tenu des caractéristiques de la commune, la densification urbaine du centre bourg ne peut se faire que dans des secteurs partiellement concernés par des nuisances sonores existantes. De ce fait des dispositions particulières devront être prévues dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs qui se justifie par la nécessité de densification urbaine. La prise en compte des nuisances sonores liées à cette infrastructure sera réalisée par la réalisation d'une étude L.111.1.4 justifiant de la constructibilité le long de la RD 1508 et de la déviation et de la mise en place des règles nécessaires dans le document d'urbanisme.

Les orientations d'aménagement prévoient pour les zones à urbanisées ainsi définies la mise en place de circulations douces permettant de promouvoir les déplacements autres qu'automobiles.

Prise en compte des risques naturels :

Les risques naturels sont caractérisés par le PPR qui défini les zones dont l'ouverture à l'urbanisation est possible ou réglementé. Le projet de PLU prévoit des zones ouvertes à l'urbanisation en zone rouge du PPR et en zone bleu ce qui est incompatible avec le Plan.

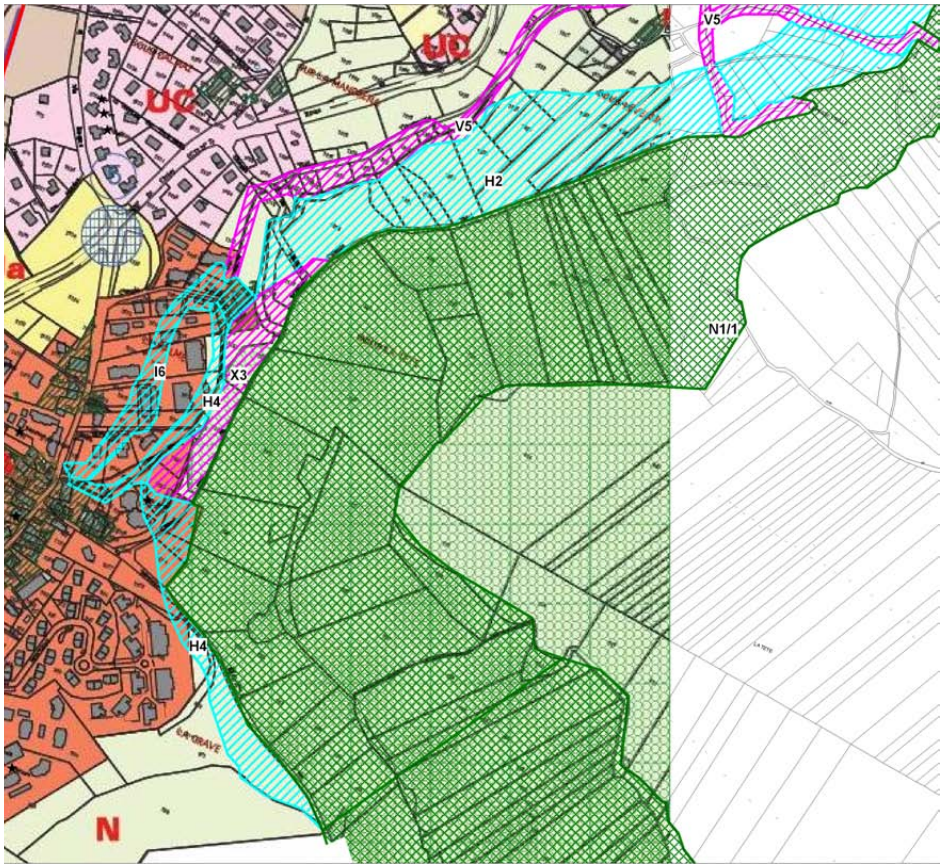
Les zones concernées sont des zones H4, X3, I6.

En effet, le PPR précise :

- **Zone rouge :** inconstructible sauf exception ;
- **Zone bleue :** constructible sous conditions ;

La présence, en zone rouge d'un secteur UA sans justification particulière n'est pas compatible avec le PPR. Par ailleurs, une part du secteur UA se situe également en zone bleue sans que son règlement n'impose de condition particulière liée à la présence d'un aléa fort. La prise en compte du PPR sur ce secteur est insuffisante. Le règlement du PLU devrait intégrer les prescriptions du règlements du PPR pour les zones X, H et I :

Zone X : aucune construction et aménagement à l'exception de l'entretien des implantations antérieures, des travaux d'infrastructures, des travaux réduisant les risques, des équipements légers non destinés à l'hébergement.



Zone H : toutes les façades, toitures et ouvertures doivent pouvoir supporter l'impact des pierres ou des protections physiques doivent être installées.
Zone I : Aucune pièce d'habitation ou infrastructure nécessaire au bâtiment ne doit être aménagé à moins de 0,5 m du sol naturel sauf si des travaux de mise hors d'eau, validés par une étude hydrogéologique, sont réalisés.
La zone forestière de protection est quant à elle bien prise en compte puisqu'elle est entièrement en espace boisés classé.

Prise en compte des risques technologiques :
Le risque technologique lié au pipeline traversant la commune est matérialisé sur le plan de zonage par le report du tracé de l'ouvrage. Ce type d'identification géographique accompagné des mesures de protections stipulées dans le règlement et les OAP sont à même de répondre à l'enjeu et de garantir, autant que faire se peut, la sécurité des biens et des personnes.

Concernant **le changement climatique et les énergies renouvelables** :
Les articles 11 du règlement permettent à la commune d'accorder des dérogations en ce qui concerne l'aspect des constructions lorsque ces dernières s'intègrent dans une recherche de bonne gestion environnementale, de bioclimatisme, de recherche de bonnes performances énergétiques ou de l'utilisation d'énergies renouvelables.
Ces dispositions ne sont malheureusement pas prévues pour les zones UX et 1AUX. Les bâtiments industriels et artisanaux peuvent cependant être le support d'une réflexion poussée en matière de performance énergétique et d'énergie renouvelable. Il conviendra de prévoir des dérogations pour cette zone.
Ces dispositions particulières permettent de ne pas opposer de frein de principe à des réflexions urbaines permettant de réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs, la densification autour des pôles de service et de commerce existants est de nature à réduire les déplacements, principale source d'émissions de GES sur la commune, même si le PLU a peu de leviers d'action en la matière.

Conclusion :

Le PLU traduit les enjeux environnementaux tels qu'ils ont été formulés au cours des études préliminaires et fourni à la commune de La Balme de Sillingy les outils réglementaires nécessaire à leur bonne prise en compte. Deux enjeux environnementaux ne bénéficient pas d'une traduction complète :

- Les risques naturels : le PLU doit intégrer les zones rouges inconstructibles dans son zonage. Il doit également justifier et conditionner l'urbanisation en zone bleue
- Les zones ouvertes à une urbanisation d'activité (UX ou AUX) doivent pouvoir bénéficier d'assouplissement des règles d'aspect lorsque les constructions concernent des bâtiments intégrant des énergies renouvelables, des recherches de performance énergétique ou bioclimatique, au même titre que les autres zones urbaines.

ANNEXE 1
CONTRAINTES REGLEMENTAIRES ET INSTITUTIONNELLES

1. LES DISPOSITIONS SUPRACOMMUNALES

Outre les principes énoncés dans les lois "SRU-Solidarité et Renouvellement Urbain" et "Urbanisme et Habitat", plusieurs prescriptions nationales devront être prises en compte.

1.1. L'article L110

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

1.2. L'article L121.1

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;

b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des

espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

1.3. Loi d'orientation pour la ville

Dans le cadre de cette loi, l'article L.123.1 du code de l'urbanisme stipule que les POS doivent " *délimiter des zones urbaines ou à urbaniser prenant notamment en compte les besoins en matière d'habitat, d'emploi, de services et de transport des populations actuelles et futures* ... ".
Les principes d'équilibre du développement, de mixité des fonctions et de diversité de l'habitat devront notamment être respectés.

1.4. Les lois relatives aux risques naturels

La notion de risque s'entend par la superposition dans un même lieu d'un aléa (« occurrence d'un phénomène naturel d'intensité donnée ») et d'un enjeu, à savoir des personnes, activités, moyens, patrimoines ou autres biens et équipements divers, susceptibles d'être affectés par le phénomène. La politique de prévention s'articule autour de trois axes :

- ne pas installer de nouvel enjeu là où existe un aléa ;
- ne pas créer d'aléa là où préexistent des enjeux ;
- lorsque la superposition aléa-enjeu préexiste, mise en œuvre de protections adaptées quand cela est possible, et information préventive des populations.

La loi n°87-565 du 22 juillet 1987 a institué en France le droit à l'information préventive concernant les risques majeurs. Le décret du 11 octobre 1990 précise le contenu et la forme des informations auxquelles doivent avoir accès les personnes susceptibles d'être exposées, ainsi que les modalités de leur diffusion.
Cette loi a été modifiée par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 sur les risques naturels prévisibles qui institue la mise en place de Plans de Prévention des Risques (P.P.R.). Ces derniers délimitent les zones du territoire exposées aux risques naturels et prévoient également les mesures de prévention, de protection et de sauvegarde à mettre en œuvre par les propriétaires et les collectivités locales ou les établissements publics.
Le P.P.R. est une servitude d'utilité publique, obligatoirement annexée au document d'urbanisme et s'imposant à toute personne, publique ou privée étant propriétaire ou gestionnaire d'un bien concerné par le PPR.
Depuis le 11 octobre 1995, date de publication du décret n°95-1089 du 5 octobre 1995, les anciens Plans d'Exposition aux Risques naturels prévisibles (P.E.R.), Plans de Surfaces Submersibles (P.S.S.) ... approuvés valent P.P.R.

Conformément à la circulaire interministérielle du 24 janvier 1994, le PLU doit intégrer les mesures nécessaires à la prévention des risques d'inondation et à la gestion des zones inondables.

Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), établit par le Préfet (2003), est décliné à l'échelle communale en Dossier Communal Synthétique (DCS) pour chaque commune (celui de la Balme de Sillingy a été réalisé en 1999). Le Maire réalise quant à lui un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM) avec une campagne de sensibilisation et d'affichage.

1.5. Les lois relatives aux risques technologiques

La loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages complète les dispositifs existants :

- en donnant la priorité à la prévention et à la réduction des risques à la source ;
- en prévoyant la création de comités locaux d'information et de concertation sur les risques (CLIC) ;
- en facilitant la maîtrise de l'urbanisation autour des sites à risques par la mise en place de servitudes d'utilités publiques indemnisées par l'exploitant à l'origine du risque, et la mise en œuvre de plans de prévention des risques technologiques pour limiter l'exposition de la population aux conséquences des accidents.

1.6. La loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages

La loi n°93-24 du 8 janvier 1993 relative en particulier à la protection et la mise en valeur des paysages prévoit dans son article 3 que les PLU doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Ils peuvent délimiter des quartiers, des rues, des monuments, des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.
Les documents d'urbanisme doivent concourir à assurer la qualité des paysages, qu'il s'agisse de paysages ordinaires, de paysages à reconquérir ou de paysages d'intérêt local, et en particulier des paysages urbains.

1.7. La loi sur l'eau

La loi du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » a été remplacée par la Loi n°2006-1772 du 30 décembre 2006 sur l'Eau et Milieux Aquatiques (LEMA). Cette dernière vise à :

- donner les outils à l'administration, aux collectivités territoriales et aux acteurs de l'eau en général pour reconquérir la qualité des eaux et retrouver une meilleure adéquation entre ressources en eau et besoins dans une perspective de développement durable des activités économiques utilisatrices d'eau et en favorisant le dialogue au plus près du terrain ;
- donner aux collectivités territoriales les moyens d'adapter les services publics d'eau potable et d'assainissement aux nouveaux enjeux en termes de transparence vis à vis des usagers, de solidarité en faveur des plus démunis et d'efficacité environnementale. Parallèlement cette loi permet d'atteindre d'autres objectifs et notamment moderniser l'organisation des structures fédératives de la pêche en eau douce.

La nouvelle loi sur l'eau rénove les critères de classement des cours d'eau en les adaptant aux exigences de la Directive Cadre sur l'Eau.

Elle donne une place centrale à la protection des écosystèmes et s'inscrit dans une logique de résultats (le bon état en 2015). Elle favorise également la participation de tous à la politique de l'eau et la consultation du public à chaque étape importante de la mise en œuvre. Elle vise enfin la transparence des coûts des services liés à l'eau et l'estimation des coûts des dommages causés à l'environnement.

1.8. La Directive Cadre sur l'Eau (DCE)

La directive 2000/60/CE du 23 octobre 2000 établit un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau.
Elle constitue le cadre réglementaire concernant la préservation des masses d'eau, tant souterraines que superficielles. La DCE traduit une obligation de résultat de bon état sur les milieux aquatiques. L'objectif à atteindre en 2015 devient « le bon état écologique » qui doit être compatible avec une pression humaine raisonnable. La DCE prévoit un programme de mesures qui visent à :

- appliquer la législation communautaire existante pour la protection de l'eau ;
- facturer les coûts engendrés par l'utilisation de l'eau ;
- avoir une utilisation efficace et durable de l'eau ;
- préserver la qualité de l'eau destinée à l'eau potable ;
- contrôler les prélèvements d'eau ;
- assurer la recharge des eaux souterraines ;
- contrôler les rejets ponctuels ;
- lutter contre la pollution diffuse ;
- maintenir un bon état hydromorphologique des cours d'eau ;
- interdire les rejets de polluants dans les eaux souterraines ;
- éliminer les pollutions des eaux par des substances prioritaires ;
- prévenir, annoncer, détecter et traiter les rejets accidentels.

Cette directive est appelée à jouer un rôle stratégique et fondateur en matière de politique de l'eau. Elle fixe en effet des objectifs ambitieux pour la préservation et la restauration de l'état des eaux superficielles et souterraines. Elle entraînera, à terme, l'abrogation de plusieurs directives. Celles relatives à la potabilité des eaux distribuées, aux eaux de baignade, aux eaux résiduaires urbaines et aux nitrates d'origine agricole restent en vigueur.

Depuis la loi du 21/04/2004 portant transposition de la DCE, la prise en compte du SDAGE par les décisions administratives dans des domaines autres que l'eau, auparavant inscrite dans le code de l'environnement, a disparu des textes législatifs.

Néanmoins, cette même loi oblige les SCOT, les PLU et les cartes communales à devenir compatibles au SDAGE et aux SAGE (code de l'urbanisme articles L 122-1, L123-1 et L124-2).

1.9. La loi sur le bruit

Le bruit est dû à une variation de la pression régnant dans l'atmosphère : il est caractérisé par sa fréquence (grave, médium, aiguë) et par son niveau exprimé en décibels (dB(A)).
Les niveaux de bruit sont régis par une arithmétique particulière (logarithme) qui fait qu'un doublement du trafic, par exemple, se traduit par une majoration du niveau de bruit de 3 dB(A). De la même manière, une division par deux du trafic entraîne une diminution de bruit de 3 dB(A).

Les dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et ses décrets d'application ont pour but :

- la prise en compte des nuisances sonores dans la conception, l'étude et la réalisation de voies nouvelles ou la modification significative de voies existantes. Des seuils limites ont été fixés à 60 dB(A) le jour et 55 dB(A) la nuit ;
- le classement des infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic, et la définition de règles de construction des bâtiments situés à proximité (éloignement des constructions nouvelles, murs anti-bruit et/ou isolation phonique). Il s'agit de limiter les nuisances sonores dues à la présence de routes et de voies ferrées à proximité d'habitations existantes et de s'assurer que les bâtiments nouveaux, construits à proximité de routes ou de voies ferrées existantes ou en projet, sont suffisamment insonorisés.

Ces dispositions réglementaires concernent :

- les infrastructures en projet ;
- les infrastructures existantes ou projetées (DUP, emplacement réservé au POS, ...) ;
- la résorption des points noirs.

1.10. La loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie

La loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Energie (LAURE) insiste sur la rationalisation des déplacements. Cette notion est liée à celle de l'organisation rationnelle du territoire sur le plan spatial permettant une diminution de la pollution et des nuisances.
Ses articles 17 et son implication sur les articles L 110, L 121-10 et L 123-1 du code de l'urbanisme concernent tout particulièrement le PLU.

1.11. La loi de programme fixant les orientations de la politique énergétique

La loi de programme n°2005-781 du 13 juillet 2005 fixe quatre grands objectifs de politique énergétique française :

- Contribuer à l'indépendance énergétique nationale et garantir la sécurité d'approvisionnement ;
- Assurer un prix compétitif de l'énergie ;
- Préserver la santé humaine et l'environnement, en particulier en luttant contre l'aggravation de l'effet de serre ;

- Garantir la cohésion sociale et territoriale en assurant l'accès de tous à l'énergie.

Pour les atteindre, quatre axes majeurs ont été définis : maîtriser la demande d'énergie, diversifier le bouquet énergétique, développer la recherche et l'innovation dans le secteur de l'énergie, assurer des moyens de transport et de stockage adaptés aux besoins.

Pour cadrer les actions à conduire pour l'application de cette loi, la France se donne des objectifs chiffrés ambitieux dont notamment une division par 4 de ses émissions, la production de 10% des besoins énergétiques français à partir de sources d'énergie renouvelables à l'horizon 2010, la mise en œuvre de plans mobilisateurs pour les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables ...

Ce texte réaffirme également le rôle des collectivités locales qui voient leur capacité à intervenir dans le domaine de la maîtrise de l'énergie étendue. En cohérence avec l'action de l'État, les collectivités territoriales, en première ligne pour la relance d'une politique active de maîtrise de l'énergie, du fait de leur connaissance des territoires et de leur proximité avec les habitants, constituent les relais parmi les plus appréciés des citoyens. Elles sont donc un vecteur privilégié pour sensibiliser, informer sur les enjeux de la maîtrise de l'énergie et inciter à des nouveaux comportements. Elles devront également montrer l'exemple en réduisant leurs propres consommations énergétiques.

1.12. Les principaux textes relatifs aux déchets

Les principaux textes nationaux (lois du 15 juillet 1975 relatifs à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, loi du 13 juillet 1992) constituent les fondements de la politique française en matière de déchets. Les principaux points à retenir sont les suivants :

- l'incitation à la réduction des déchets à la source
- l'organisation de la collecte des ordures ménagères et industrielles permettant de limiter en distance le transport des déchets par leur traitement au plus près du lieu de production ;
- la valorisation des déchets sous les 3 grandes variantes existantes : recyclage matière organique ou valorisation énergétique ;
- la sensibilisation et éducation du public sur la problématique environnementale sous-jacente.

La loi du 13 juillet 1992 définit les obligations des collectivités en matière de traitement des déchets collectés, imposant leur valorisation. En France, trois voies sont possibles : le recyclage des matériaux (valorisation matière), la fermentation et le compostage (valorisation organique), et la production d'énergie.
La mise en décharge a été longtemps la solution de facilité, la moins coûteuse et la plus répandue, de traiter les déchets. Depuis le 1er juillet 2002, seul les déchets "ultimes"[10] peuvent être stockés, les autres devant être valorisés (article L541-24 du 1er Juillet 2002). La loi 92-646 du 13 juillet 1992 stipule que, depuis le 1er juillet 2002, seuls les déchets ultimes, que l'on ne sait ou ne peut valoriser, sont encore autorisés à être éliminés en centre de stockage.

[10] Déchet ultime : « *déchet qui ne peut pas être traité dans les conditions techniques et économiques du moment, notamment par extraction de la part valorisable ou par réduction de leur caractère polluant et dangereux* ».

Les objectifs de la politique européenne en matière de déchets (94/62/CE) visent essentiellement la diminution à la source du poids et du volume des emballages, la réduction des composants toxiques entrant dans les emballages (ex : métaux lourds), le recours accru au recyclage (par valorisation matière, organique ou énergétique).

En ce qui concerne les déchets ménagers, la loi du 15 juillet 1975 relative à l'élimination des déchets et à la récupération des matériaux, modifiée et complétée notamment par la loi du 13 juillet 1992, prescrit que « *chaque département doit être couvert par un plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers et autres déchets mentionnés à l'article L. 373-3 du Code des commune* »". Ces plans doivent conduire à la mise en place des moyens de valorisation, traitement et stockage nécessaires, après établissement de l'état des lieux de la production des déchets, par catégorie, des modes d'éliminations disponibles et des flux intra et interdépartementaux.

1.13. Autres lois en faveur du développement durable

La loi n° 95-101 du 2/02/1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite loi "Barnier" institue les principes généraux du droit de l'environnement et toute une série de nouvelles exigences.

Loi n°99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire, modifie la loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. Elle renforce la notion de développement durable ce qui implique :

- de limiter l'étalement urbain consommateur d'espace, de réseaux, et générateur de déplacements, en privilégiant par exemple une urbanisation plus dense ou en favorisant la mixité urbaine ;
- de préserver et de mettre en valeur les espaces naturels et de loisirs.

1.14. Loi du 7 janvier 1983 et le Programme Local de l'Habitat

Le PLH est dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement à l'échelle d'un territoire.
Le Programme Local de l'Habitat instauré par la loi du 7 janvier 1983 est renforcé par la Loi d'Orientation sur la Ville du 13 juillet 1991, qui définit son contenu et met en place la procédure d'élaboration. Le PLH constitue une démarche essentiellement intercommunale mais il est aussi de la compétence communale. Le PLU doit être compatible avec le PLH.
Le PLH de la Communauté de Communes Fier et Usses a été approuvé en 2012.

1.15. Loi du 13 décembre 2000 et le Schéma de Cohérence Territoriale

La loi SRU du 13 décembre 2000 et le décret d'application paru le 27 mars 2001 ont créé le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT). Les dispositions qu'ils annonçaient ont été modifiées par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.

Il remplace les anciens SD avec « pour principaux objectifs de rendre les politiques de l'urbanisme plus claires et plus démocratiques d'une part, et de mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles, d'autre part, notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux dans un environnement préservé et valorisé. »
Les PLH, les PLU et les cartes communales notamment doivent être compatibles avec le SCOT.
La Balme de Sillingy appartient au périmètre du SCOT Bassin Annecien. Le territoire du SCOT représente environ 753 km^2 et plus de 200 000 habitants.

1.16. Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement

Il s'agit de la première loi « Grenelle» qui fixe les grandes orientations et objectifs, déclinés ensuite par la loi « Grenelle 2 ». Parmi les objectifs principaux, le droit de l'urbanisme est largement concerné, puisque la loi du 3 août 2009 prévoit:

- la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles; la lutte contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie;
- la conception d'un urbanisme plus global;
- la préservation de la biodiversité ;
- la gestion économe des ressources et de l'espace;
- la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments;
- la création d'un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun,

L'État encouragera les collectivités territoriales à réaliser des opérations exemplaires d'aménagement durable des territoires (éco-quartiers).

Dispositions spécifiques aux codes de l'urbanisme et du patrimoine :

- Modification de la rédaction de l'article L.110 du code de l'urbanisme: Nécessaire prise en compte des notions de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de consommations d'énergie et de la préservation de la biodiversité dans le cadre des politiques d'aménagement du territoire menées par les collectivités publiques.
- Rédaction d'un nouvel article L.128-4 du code de l'urbanisme: Toute action ou opération d'aménagement telle que définie à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme (projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels) et faisant l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération.

La commune de La Balme de Sillingy devra prendre en compte les objectifs énoncés ci-dessus dans le cadre de la révision de son PLU.

1.17. Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement «Grenelle 2»

La loi portant engagement national pour l'environnement dite « Grenelle 2 » confirme, consolide et concrétise les objectifs fixés par la loi « Grenelle 1 ».
Parmi les avancées du texte, sont à noter particulièrement en matière d'urbanisme:

- le développement des SCOT sur l'ensemble du territoire, pour organiser la planification du développement des territoires à la bonne échelle avec des documents de planification qui seront déclinés en fonction des spécificités locales;
- et la réforme de la réglementation de l'affichage publicitaire, pour mieux encadrer cet affichage et limiter son impact sur nos paysages tout particulièrement en entrée de ville.

Les outils de planification urbaine évoluent au travers de ce texte:

- **Mise en place d'un nouveau régime pour les directives territoriales d'aménagement** qui deviennent directives territoriales d'aménagement et de développement durables
- **Dispositions générales en matière de SCOT, PLU et cartes communales :**

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme est modifié, et introduit des nouvelles notions. Sa rédaction devient alors:
« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans les objectifs du développement durable:
10 L'équilibre entre :

a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural;
b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels;
c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat; en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d 'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;
3° La réduction des émissions de gaz cl effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Ces dispositions sont d'application immédiate.
Le PLU de la commune de La Balme de Sillingy devra prendre en compte les objectifs énoncés ci-dessus dans le cadre de sa révision.

- **Dispositions relatives aux plans locaux d'urbanisme**

Le contenu et la portée des PLU sont modifiés au travers de l'article L.123-1 et suivants du code de l'urbanisme:
a/ Le PLU intercommunal devient la procédure de droit commun :

- il est élaboré par un EPCI compétent en la matière, ou par défaut par une commune compétente.

- des « plans de secteurs» peuvent être élaborés dans le cadre des PLU intercommunaux pour les communes couvertes par un SCOT.

b/ De nouvelles obligations pour le contenu des PLU:

- Le PLU comprend obligatoirement un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes.
  En effet, les orientations d'aménagement facultatives deviennent des «orientations d'aménagement et de programmation» obligatoires, qui peuvent tenir lieu de PLH et de Plan de Déplacements Urbains (PDU) dans les PLU intercommunaux,
- Le rapport de présentation devra présenter une analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et justifier les objectifs chiffrés de consommation d'espace fixés au PADD, au regard notamment des dynamiques économiques et démographiques,
- Le PADD devra définir des orientations permettant la préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- L'opposabilité du PLU peut être suspendue dans le cas où il autorise une consommation excessive de l'espace, notamment s'il ne prévoit pas la densification des secteurs desservis par les transports ou les équipements collectifs, ou s'il n'assure pas la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques, ou s'il fait apparaître une ou des incompatibilités manifestes avec l'organisation des transports prévue par l'autorité organisatrice des transports territorialement compétente ou avec le programme local de l'habitat,

c/ De nouveaux outils à mettre en œuvre :

- le PLU pourra, dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite, une densité minimale de constructions et imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, dc respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.
- le PLU pourra délimiter dans les zones naturelles, agricoles et forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à condition de ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles.

La loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 modifie la loi ENE du 12 juillet 2010 en ce qui concerne l'entrée en vigueur des dispositions relatives aux SCOT et PLU.
La loi prévoit que *« les PLU en cours d'élaboration ou de révision, approuvés avant le 1er juillet 2013 et dont le projet de plan a été arrêté avant le 1er juillet 2012, peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures à la loi ENE.*
Les PLU approuvés avant le 13 janvier 2011 demeurent applicables. Ils intègrent les dispositions de la loi ENE lors de leur prochaine révision, et au plus tard le 1er janvier 2016 ».

La commune de La Balme de Sillingy est donc concernée par ces nouvelles dispositions et devra, le cas échéant, les prendre en compte dans le cadre des études menées pour l'élaboration de son PLU.

1.18. Loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche

La loi procède à la mise en place d'une stratégie nationale de lutte contre la consommation des espaces agricoles. Un des instruments mis en place par le législateur dans ce cadre est la Commission départementale de la consommation des espaces agricoles, qui émet un avis sur l'opportunité des projets d'urbanisme au regard de l'objectif de préservation des terres agricoles.
Le titre V de la loi, intitulé « inscrire l'agriculture et la forêt dans un développement durable des territoires» prévoit donc l'ajout d'une phrase au premier alinéa de l'article L.123 -6 du code de l'urbanisme et au second alinéa de l'article L.123-9 du code de l'urbanisme, rédigés comme suit:

- Article L.123-6: « Toute élaboration d'un plan local d'urbanisme d'une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé et ayant pour conséquence une réduction des surfaces des zones agricoles est soumise pour avis à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L.112-1-1 du code rural ct de la pêche maritime »,
- Article L.123-9: « ... , le conseil municipal arrête le projet de PLU. Celui-ci est alors soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration ainsi que, à leur demande, aux communes limitrophes, aux établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés, à la Commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévues à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime , ... Ces personnes et cette commission donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan; à défaut, ces avis sont réputés favorables ».

La commune de La Balme de Sillingy est concernée par ces dispositions, l'obligation de consultation préalable de la commission départementale s'applique aux PLU en cours d'élaboration ou de révision dont le projet de plan n'a pas été arrêté par le conseil municipal avant le 28 janvier 2011.

1.19. Autres textes ayant une incidence sur le Plan Local d'Urbanisme

Divers textes législatifs, ne valant pas lois d'aménagement et d'urbanisme au sens du code de l'urbanisme, doivent cependant être pris en compte dans le cadre de la révision du PLU :

- la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant la mise en œuvre du droit au logement ;
- la loi du 21 janvier 1995 sur la diversité de l'habitat ;
- la loi n°98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

2. LES SERVITUDES REGLEMENTAIRES EXISTANTES

Les servitudes d'utilité publique s'appliquant sur le territoire communal de La Balme de Sillingy concernent les éléments suivants :

AS1	Servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
I1	Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines d'intérêt général => Transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression = Pipeline Méditerranée-Rhône
PM1	Servitude résultant des Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles
PT1	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques
PT2	Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat
PT3	Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques
T5	Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires)

Le recueil et le plan des servitudes sont présentés en annexe.

3. AUTRES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE

3.1 Les zones naturelles d'intérêt floristique et faunistique (ZNIEFF)

L'inventaire des ZNIEFF, réalisé à l'échelle régionale, détermine un certain nombre de secteurs, particulièrement riches d'un point de vue écologique. Les ZNIEFF sont des outils de connaissance permettant une meilleure prévision des incidences, des aménagements et des nécessités de protection de certains espaces naturels fragiles. Elles correspondent aux espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence de plantes ou d'animaux rares et menacés.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- **les Zones de type I**, d'une superficie limitée, sont caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares ou menacés du patrimoine naturel (mare, étang, lac, prairie humide, forêt, lande...). Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations du milieu ;
- **les Zones de type II**, de surfaces généralement importantes, sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type 1, qui offrent des potentialités biologiques importantes (massif forestier, vallée, plateau, confluent, zone humide continentale...). Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.

Les ZNIEFF de type I, si elles n'instituent pas de protection réglementaire et ne sont pas opposables aux tiers en tant que telles, sont prises en compte par la jurisprudence des tribunaux dans les projets d'aménagement.

L'inventaire initial a été récemment réactualisé (ZNIEFF nouvelle génération) afin de prendre en compte l'évolution des milieux et des espaces. Ce nouvel inventaire doit être pris en compte comme un outil d'alerte dans le cadre des documents d'urbanisme.

3.2 Arrêté Préfectoral de Protection de Biotopes

Un APPB s'applique à la protection de milieux peu exploités par l'homme et abritant des espèces animales et/ou végétales sauvages protégées. Ses objectifs sont la préservation de biotopes nécessaires à la survie d'espèces protégées. L'arrêté préfectoral fixe les mesures qui doivent permettre la conservation des biotopes. La réglementation vise le milieu lui-même et non les espèces qui y vivent. Par ailleurs, la destruction, le dérangement ou le déplacement des espèces protégées par la loi sont interdits.

3.3 Site d'importance communautaire

L'action de l'Union européenne en faveur de la préservation de la diversité biologique repose en particulier sur la création d'un réseau écologique, nommé Natura 2000, composé, à terme, des :

- Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui seront désignées au titre de la directive 92/43/CEE du conseil du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage dite directive « Habitats-Faune-Flore »;
- Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui seront désignées au titre de la direction 79/409/CEE du 2 avril 1979 dite directive « Oiseaux » qui vise à assurer la préservation de toutes les espèces d'oiseaux vivant naturellement à l'état sauvage sur le territoire européen.

Ce réseau européen d'espaces sera créé avec le souci de préserver les richesses naturelles tout en tenant compte des exigences économiques, sociales et culturelles ainsi que des particularités locales de chaque Etat membre. Il doit permettre de répondre aux objectifs de la convention mondiale sur la préservation de la biodiversité (Rio 1992).

3 .4 Zones humides

L'article L211-1 du code de l'environnement définit la zone humide par :
« (...) on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quant elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».
La DIREN Rhône-Alpes a fait réaliser un inventaire des zones humides décrites selon l'article L.211-1 du code de l'environnement ci-dessus. Cet inventaire a été modernisé ces dernières années.

3.5 Les sites archéologiques

« En application de l'article L531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles et du Patrimoine Historique de Haute-Savoie – Service régional de l'Archéologie (1 Avenue d'Albigny F - 74041 Annecy Cedex - Tél 04 50 51 96 40) ».

Le décret n°2004-490 prévoit que : *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations. »* (art.1).

Conformément à l'article 7 du même décret, *« ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance »*.

3.7 Le Plan Energie Climat de Haute Savoie

Le Plan Climat est le plan d'actions du Gouvernement pour être à la hauteur du défi majeur que constitue le changement climatique, dès 2010, en respectant l'objectif du protocole de Kyoto, voire en le dépassant légèrement.

L'Etat s'est engagé, depuis 2004, sur un plan climat national qui reprend les engagements internationaux de réduction des gaz à effet de serre (accords de Kyoto). L'objectif de l'Etat : diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre, soit 3% par an.

A l'échelle régionale, le Plan Climat territorial décline les engagements de l'Etat et définit un programme d'actions. Il constitue, de fait :

- un cadre pour réaliser des actions visant à améliorer l'efficacité énergétique et réduire les émissions de GES. Il peut comporter un volet sur l'adaptation au changement climatique.
- un outil pour mettre en cohérence et en évidence des actions conduites par la collectivité,
- un moyen pour communiquer sur la problématique du changement climatique et de l'énergie et inciter à l'action,
- un levier pour mobiliser les acteurs du territoire et planifier des actions que s'engagent à porter et mettre en œuvre chaque acteur du territoire sur les court, moyen, et long termes

Issu du plan Climat national adopté en juillet 2004 par l'Etat, il est proposé aux collectivités territoriales comme une déclinaison de cette initiative de l'Etat visant à connaître les émissions du territoire et ses tendances d'évolution (diagnostic), définir des actions, fixer des objectifs et des indicateurs pour l'évaluation, mettre en œuvre les actions.

Les Plans Energie & Climat Territoriaux doivent être élaborés en cohérence avec les documents d'urbanisme et après concertation avec les autres autorités compétentes en matière d'énergie, de transport et de déchets. À terme, ils seront opposables aux documents d'urbanisme.

Le Plan Energie-Climat de la région Haute-Savoie définit, pour la période 2007-2013, un ensemble d'actions destinées à relever le défi énergétique et climatique.

Ces dernières répondent à trois principales orientations :

- une meilleure maîtrise des consommations énergétiques par la sobriété,
- le développement et la diversification des nouvelles sources d'énergie pour une vraie économie locale de la ressource,
- l'information, la formation, la sensibilisation et l'animation au centre du plan

3.8 Autres procédures s'appliquant sur le territoire

Zones d'appellation d'origine contrôlée (AOC) :

La commune n'est pas couverte par une zone d'appellation d'origine contrôlée, toutefois, elle est concernée par une zone d'indication géographique protégée (IGP) de la tomme, l'emmental, les pommes et les poires de Savoie.

Projet d'Intérêt Général :

Le projet de déviation de contournement de la RD 1508 a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique par arrêté préfectoral du 27 avril 2005 dans le cadre de l'aménagement de la section de 6 km comprise entre le contournement d'Annecy et le lac de La Balme-de-Sillingy.

Installations classées pour la protection de l'environnement

Le régime des installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE) est issu d'une loi du 19 juillet 1976 (aujourd'hui codifiée aux articles L 511-1 et suivants du Code de l'Environnement) et de son décret d'application du 21 septembre 1977. Elles correspondent aux usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, à toutes les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, pouvant présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité, la santé, la sécurité, la salubrité publique, l'agriculture, l'environnement, la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.
Ces installations et activités sont inscrites dans une nomenclature, et doivent obtenir une autorisation préfectorale, ou être déclarées avant leur mise en service, suivant la gravité des dangers ou inconvénients qu'elles peuvent présenter.

Quelques installations classées sont répertoriées sur le territoire.

Largement adossée à la législation sur les ICPE et les déchets, la politique française en matière de sols pollués, s'est attachée, dans les années 90, à cerner l'ampleur des enjeux par une série d'inventaires de sites ayant conduit à définir deux bases :

- BASOL, qui répertorie les sites faisant l'objet de mesures de gestion pour prévenir les risques pour les populations riveraines et les atteintes à l'environnement ;
- BASIAS, qui répertorie les sites ayant accueilli, dans le passé, une activité industrielle ou de services.

La circulaire du 8 février 2007 dispose que la construction de certains établissements particulièrement sensibles (crèches, écoles, lycées, collèges ...) doit être évitée sur les sites pollués, notamment lorsqu'il s'agit d'anciens sites industriels.

Le Schéma Départemental des Carrières de Haute-Savoie

Le Schéma Départemental des Carrières de Haute-Savoie a été approuvé par arrêté préfectoral n°2004-1920 en date du 1er septembre 2004. Il définit les conditions générales d'implantation des carrières en prenant en compte la couverture des besoins en matériaux, la protection des paysages et des milieux naturels sensibles, la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Aucune carrière n'est répertoriée sur le territoire communal.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est l'un des outils de planification décentralisée mis en place par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 qui a affirmé l'eau comme étant un patrimoine commun dont la gestion équilibrée est d'intérêt général.

Élaboré pour chacun des grands bassins hydrographiques français, le SDAGE est un acte réglementaire dont les dispositions doivent être intégrées par les collectivités locales. Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée a été adopté en 1996.
Un prochain SDAGE couvrira la période 2010-2015 : il sera adopté par le comité de bassin en 2009. Il devra traduire concrètement la DCE pour le bassin Rhône-Méditerranée. Il va déterminer les objectifs de qualité (bon état, bon potentiel écologique…) que doivent atteindre les « masses d'eau » (rivières, lacs, eaux souterraines, mer…) d'ici à 2015. Ils définissent également des orientations fondamentales à retenir pour atteindre ces objectifs ainsi que des mesures. Ces orientations fondamentales s'imposent aux documents d'urbanisme, puisque les choix d'urbanisation doivent y être compatibles :

- OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité ;
- OF2 : Concrétiser la mise en œuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques ;
- OF 3 : Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en œuvre des objectifs environnementaux ;
- OF4 : Organiser la synergie des acteurs pour la mise en œuvre de véritables projets territoriaux de développement durable ;
- OF5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé ;
- OF6 : Préserver et redévelopper les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques ;
- OF7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir ;
- OF8 : Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau.