

COMMUNE DE SILLINGY



Juin 2023

Source orthophoto : <http://www.geoportail-des-savoie.org>

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SILLINGY

Modification n°3

3. Notice

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 19 juin 2023

Réf. : 22-088



SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
1 EVOLUTIONS DU REGLEMENT	5
1.1 Motivations des évolutions	5
1.1.1 Mention de la nécessaire prise en compte des emplacements réservés dans le règlement	5
1.1.2 Obligation de respect de certaines règles par les constructions existantes lors de la division de terrain.....	5
1.1.3 Article 7 – Evolution de la distance d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	5
1.1.4 Article 8 – Instauration d’une distance minimale entre un bâtiment principal et ses annexes	5
1.1.5 Article 11 – Encadrement de l’aspect des enrochements.....	6
1.1.6 Articles 1 et 2 des zones économiques (Ux) – Evolution de la règle du logement de fonction	6
1.1.7 Article 2 des zones Agricoles – Evolution de la règle du logement de fonction des exploitations agricoles.....	6
1.2 Evolutions du règlement	7
2 EVOLUTIONS DU ZONAGE	32
2.1 Mise à jour des zones A urbaniser	32
2.1.1 Motivations des évolutions	32
2.1.2 Evolutions du zonage.....	32
2.1.3 Evolutions des OAP.....	32
2.2 Mise à jour des emplacements réservés.....	39
2.3 Reprise du zonage suite au remaniement cadastral	52
3 SUPPRESSION DE LA SERVITUDE DE GEL SUR LE SECTEUR DE LA COMBE	56
3.1 Motivations des évolutions	56
3.2 Evolution des pièces du PLU.....	57
3.2.1 Evolutions des OAP.....	57
3.2.2 Evolutions du zonage.....	67
3.2.3 Evolutions du règlement	72
4 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L’ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L’ACTIVITE AGRICOLE ET LES RISQUES	77
4.1 Incidences sur les objectifs de conservation d’un site Natura 2000	77
4.2 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.....	77
4.3 Incidences sur le paysage	77
4.4 Incidences sur l’activité agricole	78
4.5 Prise en compte des risques naturels.....	78
5 COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L’URBANISME	79
6 TABLEAU DES SURFACES	80

INTRODUCTION

Historique de l'évolution du PLU de la commune de Sillingy

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sillingy a été approuvé le 18 octobre 2013. Il a, depuis, fait l'objet des évolutions suivantes :

- modification simplifiée n°1, approuvée le 12 septembre 2016
- mise en compatibilité avec le projet d'aire d'accueil des gens du voyage de la Communauté de Communes de Fier & Usses, approuvée le 09 juillet 2018
- modification n°1, approuvée le 09 juillet 2018
- mise en compatibilité avec le projet de logements sociaux au lieu-dit « Sur le Moulin », approuvée le 1^{er} juillet 2019
- modification n°2 approuvée le 16 décembre 2019
- modification simplifiée n°2 approuvée le 18 juillet 2022.

La présente modification est donc la troisième.

Objets de la modification

La commune de Sillingy souhaite faire évoluer le PLU sur les points suivants :

- Règlement :
 - Articles 6, 7, 9 et 12 : préciser l'obligation de respect des règles de reculs, d'emprise au sol et de stationnement pour les constructions existantes lors des divisions de terrain
 - Article 7 : faire évoluer la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
 - Article 8 : imposer une distance minimale de 2 mètres entre un bâtiment principal et ses annexes
 - Article 2 des zones Agricoles : revoir la règle du logement de fonction des exploitations agricoles selon la doctrine de la CDPENAF (Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers)
 - Articles 1 et 2 des zones économiques (Ux) : interdire les logements, y compris le logement de fonction
 - Article 11 : préciser l'aspect des enrochements
- Zonage :
 - Supprimer les OAP devenues inutiles et reclasser les terrains en zone urbaine correspondante : 2 OAP concernées (Le Chêne, Pré du Parchet).
 - Supprimer les emplacements réservés devenus inutiles, revoir le périmètre de certains et en créer de nouveaux
 - Supprimer la servitude de gel sur le secteur de La Combe **vu sa caducité programmée au 9 juillet 2023**, rédiger une OAP et adapter le zonage en conséquence
 - Corriger des décalages informatiques (erreurs matérielles) sur le zonage apparus suite au remaniement cadastral sur certains secteurs

- Orientations d'aménagement et de programmation
 - Mettre à jour le document en fonction des évolutions du zonage
 - Rédiger une OAP sur le secteur de La Combe

Ces éléments ne conduisent pas à

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté

Par conséquent, la procédure mise en œuvre sera une modification, ainsi que le prévoient les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme.

Principaux articles du code de l'urbanisme concernés

Article L.153-36

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.

Pour information, article L.153-31

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

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans (neuf dans le cas de Sillingy) suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article L.153-37

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 L.153-40

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 L.153-40-1

A la demande de la commune ou du groupement de communes compétent, lors de la notification du projet de modification dans les conditions prévues à l'article L. 153-40, le représentant de l'Etat lui adresse, s'il y a lieu, sa position en ce qui concerne :

1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;

2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Modification

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er 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 L.153-42 : non concerné

Article L.153-43

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.

L.153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

1 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

1.1 MOTIVATIONS DES EVOLUTIONS

1.1.1 Mention de la nécessaire prise en compte des emplacements réservés dans le règlement

L'article 6 « Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ou plusieurs d'entre elles » des dispositions générales est complété avec la mention et la liste des emplacements réservés, pour rappeler leur existence et les conséquences sur l'usage des sols.

1.1.2 Obligation de respect de certaines règles par les constructions existantes lors de la division de terrain

La commune recense de plus en plus de divisions foncières sur son territoire, avec la séparation de la maison principale du reste du terrain, qui est ensuite divisé, si sa surface le permet, en plusieurs lots à construire. Or, la forme urbaine et la densité qui en résultent ne sont pas toujours adaptées au contexte communal. Les habitations existantes perdent parfois leurs stationnements, se retrouvent avec des voies passant au ras des murs,... La qualité de vie des habitants (ensoleillement, intimité et possibilités de stationnement), mais aussi l'esthétique et la forme urbaine du quartier s'en trouvent affectées.

La modification a donc pour objet de rappeler que, en cas de division du terrain, une construction existante doit rester conforme avec les règles de recul (article 6 – implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, article 7 – implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), d'emprise au sol (article 9 – emprise au sol) et de stationnement (article 12 – aires de stationnement).

Cette évolution s'applique à toutes les zones destinées à l'habitat (Ua, Ub, Uc et indirectement aux zones AU correspondantes) et aux zones destinées aux activités économiques (Ux, Ux-bca et Ux-bc et indirectement aux zones AU correspondantes).

1.1.3 Article 7 – Evolution de la distance d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de conserver les caractéristiques de son tissu urbain, la commune souhaite porter la distance minimale d'implantation des constructions à 5 mètres au lieu des 4 mètres actuellement en vigueur. Il sera précisé que l'article ne s'applique pas en cas de constructions jumelées.

Cette évolution s'applique aux zones Ub et Uc.

Elle a pour conséquence de faciliter la conservation d'espaces non bâtis, c'est-à-dire d'espaces verts dans les zones d'habitat, ce qui contribue à la qualité du cadre de vie et à la préservation de la forme urbaine du secteur considéré.

1.1.4 Article 8 – Instauration d'une distance minimale entre un bâtiment principal et ses annexes

L'implantation à trop grande proximité d'une annexe à l'habitation n'est pas toujours esthétique et nuit donc à l'intégration paysagère et urbaine du projet. L'évolution du PLU a donc pour objet d'imposer une distance minimale entre le bâtiment principal et ses annexes. Cette distance minimale

participe à la conservation de la forme urbaine, en évitant que la construction principale donne l'impression visuelle d'une implantation proche de la limite séparative.

La distance prévue est de 1 mètre au minimum en tout point de la construction et de 2 mètres au nu du mur ; cette distinction se justifie pour la bonne gestion des constructions avec toiture plate sans débords.

Une exception est néanmoins admise pour les pergolas sur terrasse qui, vu leur conception et fonction, ne peuvent se situer à distance de la construction principale. La définition de la pergola est précisée.

Est ainsi modifié l'article 8 – implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété des zones Ua, Ub, Uc et Ah.

Suite à l'observation de la CCFU, en zone Ub et Uc le recul entre deux bâtiments d'habitation est réglementé à 10 mètres au lieu de 8 mètres, dans un souci de cohérence avec les distances imposées par rapport aux limites séparatives.

1.1.5 Article 11 – Encadrement de l'aspect des enrochements

L'aspect des enrochements utilisés comme ouvrage de soutènement ou de maintien de remblais est réglementé, afin d'en assurer une meilleure insertion paysagère.

Cette évolution porte sur les zones Ua, Ub, Uc, Ux (et les zones AU dont le règlement en découle) et les zones A et N.

1.1.6 Articles 1 et 2 des zones économiques (Ux) – Evolution de la règle du logement de fonction

Afin de pérenniser la vocation économique des zones dédiées, le logement de fonction est interdit. Cette mesure a également pour objectif d'éviter le détournement de la règle et le conflit d'usage.

1.1.7 Article 2 des zones Agricoles – Evolution de la règle du logement de fonction des exploitations agricoles

Afin de pérenniser la vocation agricole de la zone, la surface du logement de fonction de l'exploitation agricole est ramenée à 80 m². Ce logement de fonction est également soumis à la condition que la présence humaine permanente soit nécessaire à l'exploitation. Ainsi, la règle est mise en conformité avec la doctrine de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

1.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

Les évolutions de la présente modification n°3 sont en rouge.

Règlement actuel – Dispositions générales	Règlement proposé – Dispositions générales
	<p><u>Article 6 – Dispositions réglementaires communes à l’ensemble des zones ou plusieurs d’entre elles</u></p> <p>Ajout d’un nouveau point</p> <p>6.10 Prise en compte des emplacements réservés</p> <p>Les emplacements réservés sont repérés et répertoriés au plan de zonage ; ils ont une incidence sur les possibilités d’occupations et d’usage des sols. La liste des emplacements réservés figure en annexe au présent règlement (étant donné qu’elle fait l’objet d’évolutions, elle sera ajoutée lors de l’approbation).</p>

Règlement actuel – Zone Ua	Règlement proposé – Zone Ua
<p><u>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p><i>Information Pour l’application du présent article, la définition des termes « voie » et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</i></p> <p>Les règles ci-dessous s’appliquent aux emprises publiques et aux voies telles que définies à l’article 7 des dispositions générales, et à tout autre espace collectif et espace commun (aire de collecte des déchets, espace vert, aire</p>	<p><u>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p><i>Information Pour l’application du présent article, la définition des termes « voie » et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</i></p> <p>Les règles ci-dessous s’appliquent aux emprises publiques et aux voies telles que définies à l’article 7 des dispositions générales, et à tout autre espace collectif et espace commun (aire de collecte des déchets, espace vert, aire</p>

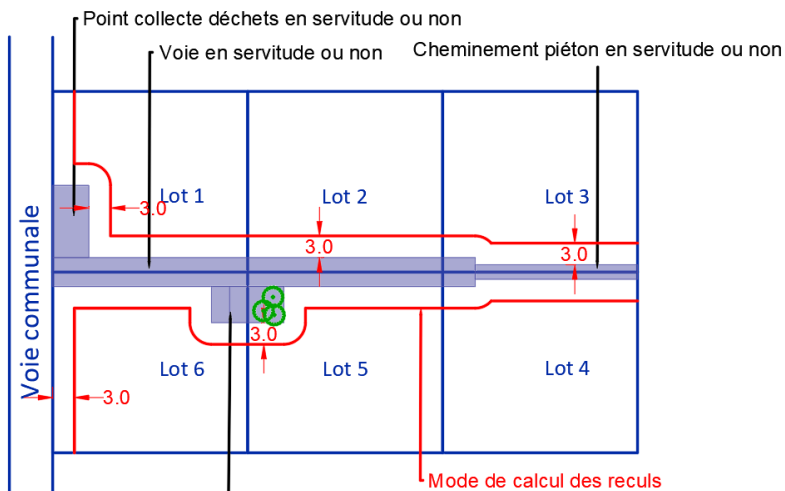
Commune de Sillingy – modification n°3

de jeux, aire de stationnement...), y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.

Les reculs à observer pour l'implantation des ouvrages, constructions, installations et bâtiments sont les suivants :

- hors chef-lieu : au moins 3,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite de toute voie telle que définie à l'article 7 des dispositions générales ou d'un espace collectif ou commun, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul,

Exemple d'application de cette règle :



Stationnements, espace vert ou de jeux en servitude ou non

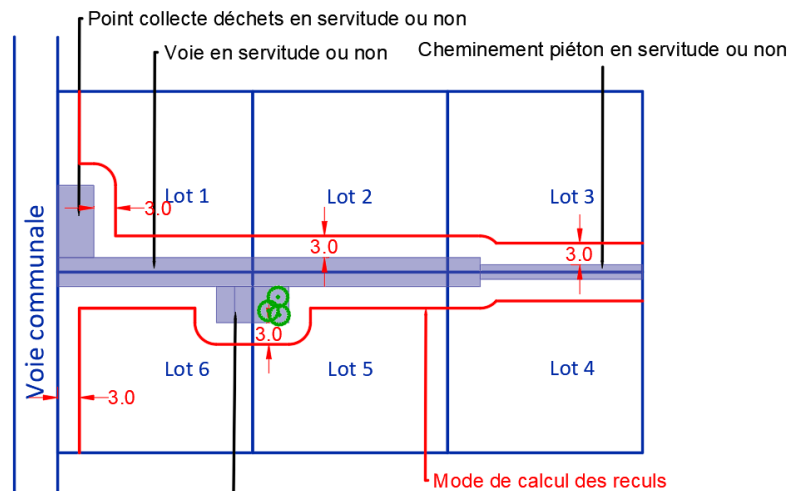
de jeux, aire de stationnement...), y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une construction, celle-ci doit respecter les reculs par rapport aux voies, emprises publiques et espaces collectifs et communs prévus par la division, y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.

Les reculs à observer pour l'implantation des ouvrages, constructions, installations et bâtiments sont les suivants :

- hors chef-lieu : au moins 3,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite de toute voie telle que définie à l'article 7 des dispositions générales ou d'un espace collectif ou commun, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul,

Exemple d'application de cette règle :



Stationnements, espace vert ou de jeux en servitude ou non

Commune de Sillingy – modification n°3

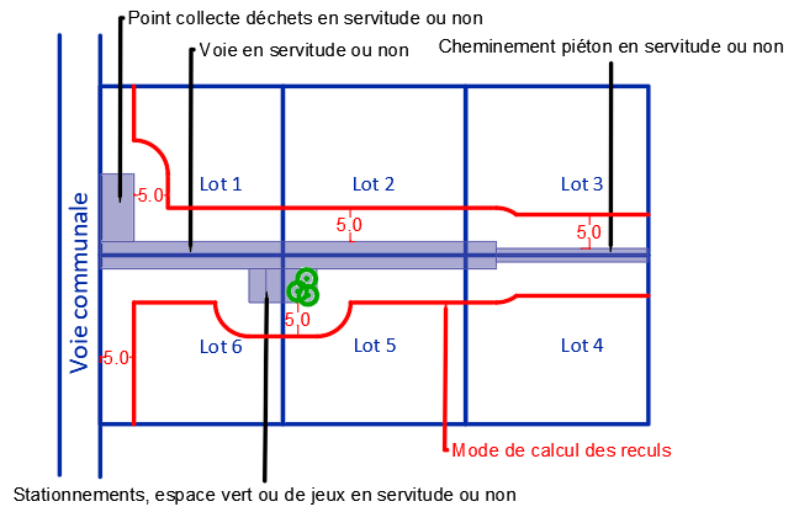
<p>- au chef-lieu : selon les reculs portés au schéma ci-après et en l'absence de reculs au schéma, jusqu'à l'alignement.</p> <p>Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abris-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.</p> <p>Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.</p> <p>Plan non modifié.</p>	<p>- au chef-lieu : selon les reculs portés au schéma ci-après et en l'absence de reculs au schéma, jusqu'à l'alignement.</p> <p>Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abris-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.</p> <p>Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.</p> <p>Plan non modifié.</p>
---	---

Règlement actuel – Zones Ub et Uc	Règlement proposé – Zones Ub et Uc
<p><u>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Information <i>Pour l'application du présent article, la définition des termes « voies » et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</i></p> <p>Les règles ci-dessous s'appliquent aux emprises publiques et aux voies telles que définies à l'article 7 des dispositions générales, et à tout autre espace collectif et espace commun (aire de collecte des déchets, espace vert, aire de jeux, aire de stationnement...), y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.</p>	<p><u>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>Information <i>Pour l'application du présent article, la définition des termes « voies » et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</i></p> <p>Les règles ci-dessous s'appliquent aux emprises publiques et aux voies telles que définies à l'article 7 des dispositions générales, et à tout autre espace collectif et espace commun (aire de collecte des déchets, espace vert, aire de jeux, aire de stationnement...), y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.</p>

Commune de Sillingy – modification n°3

- Au regard des sections de routes départementales situées hors agglomération, les reculs à observer sont ceux visés à l'article 6.3. du Titre I "Dispositions générales".
- Au regard des autres voies, sections de voies, emprises publiques, espaces collectifs ou communs, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite de toute autre voie ou espace collectif ou commun, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul.

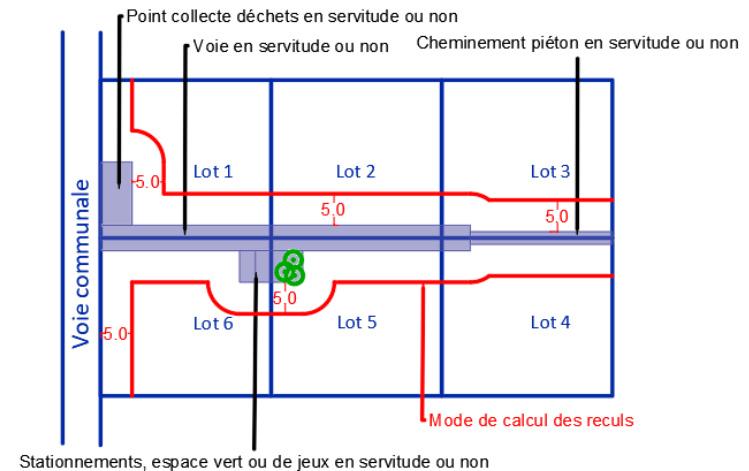
Exemple d'application de cette règle :



En cas de division d'un foncier supportant déjà une construction, celle-ci doit respecter les reculs par rapport aux voies, emprises publiques et espaces collectifs et communs prévus par la division, y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.

- Au regard des sections de routes départementales situées hors agglomération, les reculs à observer sont ceux visés à l'article 6.3. du Titre I "Dispositions générales".
- Au regard des autres voies, sections de voies, emprises publiques, espaces collectifs ou communs, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite de toute autre voie ou espace collectif ou commun, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul.

Exemple d'application de cette règle :



Commune de Sillingy – modification n°3

<p>Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abris-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.</p> <p>Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.</p>	<p>Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abris-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.</p> <p>Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.</p>
--	--

Règlement actuel – Zone Ux	Règlement proposé – Zone Ux
<p><u>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p><i>Information Pour l'application du présent article, la définition des termes « voies » et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <u>Au regard des routes départementales</u>, les reculs à observer sont ceux portés à l'article 6.3. du Titre I "Dispositions générales". ■ <u>Au regard des autres voies ou sections de voies</u>, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 8,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu, sauf 	<p><u>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p><i>Information Pour l'application du présent article, la définition des termes « voies » et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</i></p> <p>En cas de division d'un foncier supportant déjà une construction, celle-ci doit respecter les reculs par rapport aux voies, emprises publiques et espaces collectifs et communs prévus par la division, y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <u>Au regard des routes départementales</u>, les reculs à observer sont ceux portés à l'article 6.3. du Titre I "Dispositions générales". ■ <u>Au regard des autres voies ou sections de voies</u>, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 8,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu, sauf

Commune de Sillingy – modification n°3

<p>extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul. Dans le secteur Ux-bca, cette distance d'implantation est ramenée à 5 mètres au minimum.</p> <p>Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abri-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.</p> <p>Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.</p>	<p>extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul. Dans le secteur Ux-bca, cette distance d'implantation est ramenée à 5 mètres au minimum.</p> <p>Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abri-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.</p> <p>Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.</p>
---	---

Règlement actuel – zone Ua	Règlement proposé – zone Ua
<p><u>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)</p> <p>Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront au choix:</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit, à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur ($D \geq H/2$), prise en tout point de la construction, sans être inférieure à 3,00 m ; 	<p><u>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)</p> <p>Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront au choix:</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit, à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur ($D \geq H/2$), prise en tout point de la construction, sans être inférieure à 3,00 m ;

Commune de Sillingy – modification n°3

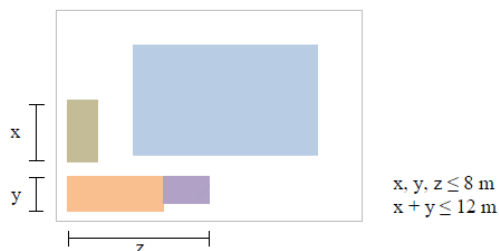
- soit, sur limite, si un bâtiment voisin est déjà établi sur limite et sous réserve d'une mitoyenneté sur plus de la moitié de la façade du bâtiment projeté.

Sur les terrains riverains de la RD 17 compris entre l'intersection avec l'impasse des Marais de Douet jusqu'au rond-point de la Cruse, si l'application de l'alinéa précédent à un terrain d'une grande largeur devait conduire à constater l'impossibilité de réaliser le programme envisagé, alors une autre implantation pourra être choisie sous réserve qu'une clôture maçonnée d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m assure la continuité du front de rue.

Par exception aux dispositions ci-dessus, les annexes pourront se tenir jusqu'à 1,50 m de la limite séparative sous les conditions suivantes :

- hauteur maximum : 3,50 m au faîtage
- longueur maximum par front bâti : 8,00 m, sans que leur cumul sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 12,00 m.

Cette règle est destinée à être appliquée comme suit :



Pour l'application des dispositions du présent article :

- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

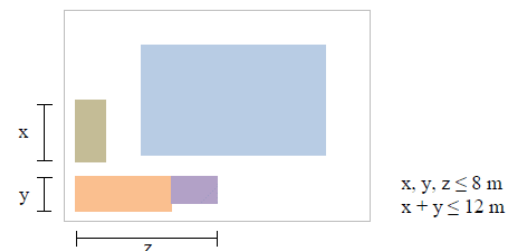
- soit, sur limite, si un bâtiment voisin est déjà établi sur limite et sous réserve d'une mitoyenneté sur plus de la moitié de la façade du bâtiment projeté.

Sur les terrains riverains de la RD 17 compris entre l'intersection avec l'impasse des Marais de Douet jusqu'au rond-point de la Cruse, si l'application de l'alinéa précédent à un terrain d'une grande largeur devait conduire à constater l'impossibilité de réaliser le programme envisagé, alors une autre implantation pourra être choisie sous réserve qu'une clôture maçonnée d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m assure la continuité du front de rue.

Par exception aux dispositions ci-dessus, les annexes pourront se tenir jusqu'à 1,50 m de la limite séparative sous les conditions suivantes :

- hauteur maximum : 3,50 m au faîtage
- longueur maximum par front bâti : 8,00 m, sans que leur cumul sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 12,00 m.

Cette règle est destinée à être appliquée comme suit :



Pour l'application des dispositions du présent article :

- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter les reculs par rapport aux limites séparatives créées par la division.

Règlement actuel – zones Ub et Uc	Règlement proposé – zones Ub et Uc
<p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)</p> <p>Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront au choix:</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur, prise en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m ($D \geq H/2$, min. 4 m), sous réserve de se tenir à une distance supérieure ou égale à leur hauteur ($D \geq H$) de tout bâtiment existant sur les terrains voisins ; - soit sur limite, si un bâtiment voisin de même nature y est déjà établi et sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> . d'une mitoyenneté sur plus de la moitié de la façade du bâtiment projeté, . du caractère aveugle du mur à disposer sur limite. <p>Les installations, ouvrages techniques et les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m pourront être implantés jusqu'en limite</p>	<p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)</p> <p>Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront au choix:</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur, prise en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5,00 m ($D \geq H/2$, min. 5 m), sous réserve de se tenir à une distance supérieure ou égale à leur hauteur ($D \geq H$) de tout bâtiment existant sur les terrains voisins ; - soit sur limite, si un bâtiment voisin de même nature y est déjà établi et sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> . d'une mitoyenneté sur plus de la moitié de la façade du bâtiment projeté, . du caractère aveugle du mur à disposer sur limite. - Soit sur limite pour la construction simultanée de constructions jumelées, avec une cohérence architecturale. <p>Les installations, ouvrages techniques et les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m pourront être implantés jusqu'en limite</p>

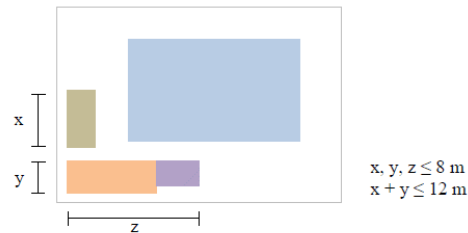
Commune de Sillingy – modification n°3

séparative sous réserve de se tenir à une distance d'au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.

Par exception aux dispositions ci-dessus, les annexes pourront se tenir jusqu'à 1,50 m de la limite séparative sous les conditions suivantes :

- hauteur maximum : 3,50 m au faîtage
- longueur maximum par front bâti : 8,00 m, sans que leur cumul sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 12,00 m.

Cette règle est destinée à être appliquée comme suit :



Pour l'application des dispositions du présent article :

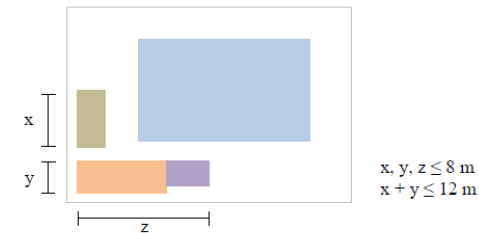
- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

séparative sous réserve de se tenir à une distance d'au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.

Par exception aux dispositions ci-dessus, les annexes pourront se tenir jusqu'à 1,50 m de la limite séparative sous les conditions suivantes :

- hauteur maximum : 3,50 m au faîtage
- longueur maximum par front bâti : 8,00 m, sans que leur cumul sur un même linéaire de limite de propriété ne puisse excéder 12,00 m.

Cette règle est destinée à être appliquée comme suit :



Pour l'application des dispositions du présent article :

- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter les reculs par rapport aux limites séparatives créées par la division.

Règlement actuel – zone Ux	Règlement proposé – zone Ux
<p><u>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Information : les dispositions du présent article ne s’appliquent pas à l’édification, la modification et l’extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)</p> <p>Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront à une distance de la limite au moins égale à leur hauteur ($D \geq H$), prise en tout point de la construction, sans être inférieure à 4,00 m.</p> <p>Selon les activités menées dans les bâtiments à usage industriel et artisanal projetés, selon les matériaux ou produits susceptibles d'y être utilisés, une distance d'isolement au moins égale à 10,00 m pourra être imposée entre ceux-ci et la limite séparative pour des raisons de sécurité en cas d'incendie.</p> <p>Les installations, ouvrages techniques et les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m pourront être implantés jusqu'en limite séparative sous réserve de se tenir à une distance d'au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.</p> <p>Les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d’escaliers ne sont pris en compte pour l’application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.</p>	<p><u>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Information : les dispositions du présent article ne s’appliquent pas à l’édification, la modification et l’extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)</p> <p>Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront à une distance de la limite au moins égale à leur hauteur ($D \geq H$), prise en tout point de la construction, sans être inférieure à 4,00 m.</p> <p>Selon les activités menées dans les bâtiments à usage industriel et artisanal projetés, selon les matériaux ou produits susceptibles d'y être utilisés, une distance d'isolement au moins égale à 10,00 m pourra être imposée entre ceux-ci et la limite séparative pour des raisons de sécurité en cas d'incendie.</p> <p>Les installations, ouvrages techniques et les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m pourront être implantés jusqu'en limite séparative sous réserve de se tenir à une distance d'au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.</p> <p>Les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d’escaliers ne sont pris en compte pour l’application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.</p> <p>En cas de division d’un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter les reculs par rapport aux limites séparatives créées par la division.</p>

Règlement actuel – zone Ua	Règlement proposé – zone Ua
<p><u>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>A moins d'être mitoyens, les bâtiments d'habitation se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à 6,00 m.</p> <p>Pour l'application des dispositions du présent article :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb, - les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m. 	<p><u>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>A moins d'être mitoyens, les bâtiments d'habitation se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à 6,00 m.</p> <p>Pour l'application des dispositions ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb, - les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m. <p>La distance entre la construction principale et ses annexes devra être au moins égale à un mètre mesuré en tout point de la construction, avec un minimum de deux mètres au nu du mur.</p> <p>Une exception est prévue pour les pergolas sur terrasse. (Définition de la pergola : construction légère, non close, ouverte sur au moins trois côtés, venant couvrir une terrasse, dont la toiture est faite de poutrelles à claire-voie reposant sur des poteaux ou colonnes).</p>

Règlement actuel – zone Ub	Règlement proposé à l'enquête publique – zone Ub
<p><u>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>A moins d'être mitoyens, les bâtiments d'habitation se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 8,00 m ($D \geq H$, min. 8 m).</p> <p>Pour l'application des dispositions du présent article :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb, - les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m. 	<p><u>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>A moins d'être mitoyens, les bâtiments d'habitation se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 8,00 m ($D \geq H$, min. 8 m).</p> <p>Pour l'application des dispositions ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb, - les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m. <p>La distance entre la construction principale et ses annexes devra être au moins égale à un mètre mesuré en tout point de la construction, avec un minimum de deux mètres au nu du mur.</p> <p>Une exception est prévue pour les pergolas sur terrasse. (Définition de la pergola : construction légère, non close, ouverte sur au moins trois côtés, venant couvrir une terrasse, dont la toiture est faite de poutrelles à claire-voie reposant sur des poteaux ou colonnes).</p>

Règlement retenu à l'approbation suite à l'observation de la CCFU

<p><u>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>A moins d'être mitoyens, les bâtiments d'habitation se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 10 m ($D \geq H$, min. 10 m).</p>
--

Commune de Sillingy – modification n°3

Pour l'application des dispositions **ci-dessus** :

- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

La distance entre la construction principale et ses annexes devra être au moins égale à un mètre mesuré en tout point de la construction, avec un minimum de deux mètres au nu du mur.

Une exception est prévue pour les pergolas sur terrasse. (Définition de la pergola : construction légère, non close, ouverte sur au moins trois côtés, venant couvrir une terrasse, dont la toiture est faite de poutrelles à claire-voie reposant sur des poteaux ou colonnes).

Règlement actuel – zone Uc	Règlement proposé à l'enquête publique – zone Uc
<p><u>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>A moins d'être mitoyens, les bâtiments d'habitation se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à 8,00 m (D ≥ 8 m).</p> <p>Pour l'application des dispositions du présent article :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb, - les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m. 	<p><u>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</u></p> <p>A moins d'être mitoyens, les bâtiments d'habitation se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain à une distance au moins égale à 8,00 m (D ≥ 8 m).</p> <p>Pour l'application des dispositions ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb, - les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m. <p>La distance entre la construction principale et ses annexes devra être au moins égale à un mètre mesuré en tout point de la construction, avec un minimum de deux mètres au nu du mur.</p> <p>Une exception est prévue pour les pergolas sur terrasse. (Définition de la pergola : construction légère, non close, ouverte sur au moins trois côtés, venant couvrir une terrasse, dont la toiture est faite de poutrelles à claire-voie reposant sur des poteaux ou colonnes).</p>

Règlement retenu à l'approbation suite à l'observation de la CCFU

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

A moins d'être mitoyens, les bâtiments d'habitation se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à 10,00 m ($D \geq 10$ m).

Pour l'application des dispositions ci-dessus :

- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

La distance entre la construction principale et ses annexes devra être au moins égale à un mètre mesuré en tout point de la construction, avec un minimum de deux mètres au nu du mur.

Une exception est prévue pour les pergolas sur terrasse. (Définition de la pergola : construction légère, non close, ouverte sur au moins trois côtés, venant couvrir une terrasse, dont la toiture est faite de poutrelles à claire-voie reposant sur des poteaux ou colonnes).

Règlement actuel – zone A	Règlement proposé – zone A
<p>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p><u>Zone Ahv :</u></p> <p>Les bâtiments se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à 5,00 m.</p>	<p>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p> <p><u>Zone Ahv :</u></p> <p>Les bâtiments se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à 5,00 m.</p>

<p><u>Autres zones :</u></p> <p>Les bâtiments se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à 12,00 m.</p> <p>Les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d’escaliers ne sont pris en compte pour l’application des dispositions du présent article qu’au-delà de 1,20 m.</p>	<p><u>Dans le secteur Ah</u></p> <p>La distance entre la construction principale et ses annexes devra être au moins égale à un mètre mesuré en tout point de la construction, avec un minimum de deux mètres au nu du mur.</p> <p>Une exception est prévue pour les pergolas sur terrasse. (Définition de la pergola : construction légère, non close, ouverte sur au moins trois côtés, venant couvrir une terrasse, dont la toiture est faite de poutrelles à claire-voie reposant sur des poteaux ou colonnes).</p> <p><u>Autres zones :</u></p> <p>Les bâtiments se tiendront, les uns par rapport aux autres sur un même terrain, à une distance au moins égale à 12,00 m.</p> <p>Les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d’escaliers ne sont pris en compte pour l’application des dispositions du présent article qu’au-delà de 1,20 m.</p>
---	--

Règlement actuel – Zone Ua	Règlement proposé – zone Ua
<p><u>Article 9 – Emprise au sol</u></p> <p><i>Information</i> Pour l'application du présent article, la définition des termes et notions "emprise au sol" et "coefficient d'emprise au sol" (CES) est donnée à l'article 7.8. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'applique pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)</p>	<p><u>Article 9 – Emprise au sol</u></p> <p><i>Information</i> Pour l'application du présent article, la définition des termes et notions "emprise au sol" et "coefficient d'emprise au sol" (CES) est donnée à l'article 7.8. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</p> <p>Les dispositions du présent article ne s'applique pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)</p>

Commune de Sillingy – modification n°3

<p><u>Zone Ua, hors zone Ua-c :</u></p> <p>Pour les terrains de plus de 100 m² : CES = 0,50 Pour les terrains de moins de 100 m² : non réglementé Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou aux travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.</p> <p><u>Zone Ua-c :</u></p> <p>Sans objet</p>	<p><u>Zone Ua, hors zone Ua-c :</u></p> <p>Pour les terrains de plus de 100 m² : CES = 0,50 Pour les terrains de moins de 100 m² : non réglementé Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou aux travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.</p> <p>En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter le CES imposé par le PLU sur le tènement foncier issu de la division sur lequel elles sont implantées.</p> <p><u>Zone Ua-c :</u></p> <p>Sans objet</p>
---	---

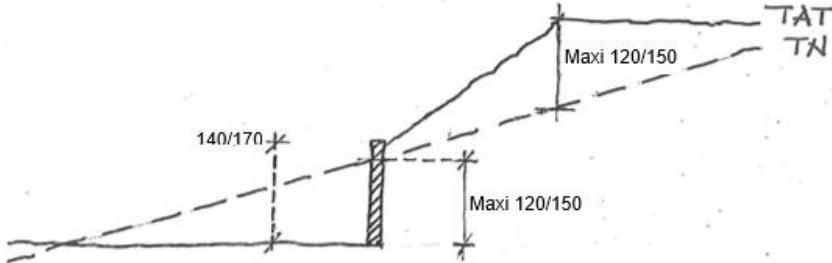
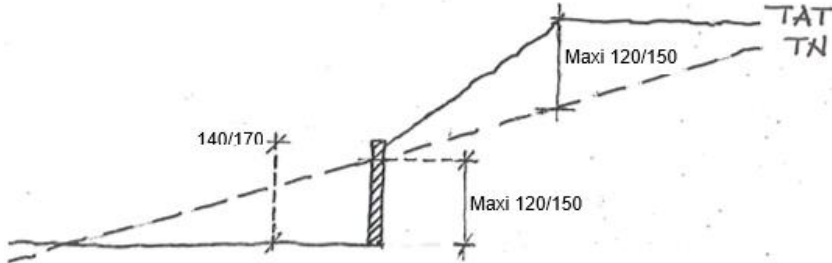
Règlement actuel – Zones Ub, Uc	Règlement proposé – Zones Ub, Uc
<p><u>Article 9 – Emprise au sol</u></p> <p><i>Information</i> <i>Pour l'application du présent article, la définition des termes et notions "emprise au sol" et "coefficient d'emprise au sol" (CES) est donnée à l'article 7.8. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</i></p> <p><i>Les dispositions du présent article ne s'applique pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)</i></p> <p>CES = 0,20 en Ub ; CES = 0,25 en Uc</p> <p>Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou les travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.</p>	<p><u>Article 9 – Emprise au sol</u></p> <p><i>Information</i> <i>Pour l'application du présent article, la définition des termes et notions "emprise au sol" et "coefficient d'emprise au sol" (CES) est donnée à l'article 7.8. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</i></p> <p><i>Les dispositions du présent article ne s'applique pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)</i></p> <p>CES = 0,20 en Ub ; CES = 0,25 en Uc</p> <p>Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou les travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.</p>

	<p>En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter le CES imposé par le PLU sur le tènement foncier issu de la division sur lequel elles sont implantées.</p>
--	---

Règlement actuel – Zone Ux	Règlement proposé – Zone Ux
<p><u>Article 9 – Emprise au sol</u></p> <p><i>Information</i> Pour l'application du présent article, la définition des termes et notions "emprise au sol" et "coefficient d'emprise au sol" (CES) est donnée à l'article 7.8. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</p> <p>Pour les terrains de moins de 3 000 m² : CES = 0,35</p> <p>Pour les terrains de 3 000 à 5 000 m² : CES = 0,45</p> <p>Pour les terrains de plus de 5 000 m² : CES = 0,55</p> <p>Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou les travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.</p>	<p><u>Article 9 – Emprise au sol</u></p> <p><i>Information</i> Pour l'application du présent article, la définition des termes et notions "emprise au sol" et "coefficient d'emprise au sol" (CES) est donnée à l'article 7.8. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</p> <p>Pour les terrains de moins de 3 000 m² : CES = 0,35</p> <p>Pour les terrains de 3 000 à 5 000 m² : CES = 0,45</p> <p>Pour les terrains de plus de 5 000 m² : CES = 0,55</p> <p>Le CES n'est pas applicable à l'aménagement du bâti existant dans son volume ou les travaux sur ce bâti ne modifiant pas le volume.</p> <p>En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent respecter le CES imposé par le PLU sur le tènement foncier issu de la division sur lequel elles sont implantées.</p>

Règlement actuel – Zone Ua	Règlement proposé – Zone Ua
<p><u>Article 12 – Aires de stationnement</u></p> <p><i>Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 8.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement</i></p> <p><u>Zone Ua, hors Ua-c :</u> L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés. Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique. Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article. A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "<i>dans son environnement immédiat</i>" et "<i>à proximité</i>" de cet article.</p> <p><u>Zone Ua-c :</u> Sans objet</p>	<p><u>Article 12 – Aires de stationnement</u></p> <p><i>Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 8.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement</i></p> <p><u>Zone Ua, hors Ua-c :</u> L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés. Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique. Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article. A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "<i>dans son environnement immédiat</i>" et "<i>à proximité</i>" de cet article. En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent conserver les stationnements réglementaires imposés par le PLU sur le tènement foncier issu de la division sur lequel elles sont implantées.</p> <p><u>Zone Ua-c :</u> Sans objet</p>

Règlement actuel – Zones Ub, Uc et Ux	Règlement proposé – Zones Ub, Uc et Ux
<p><u>Article 12 – Aires de stationnement</u></p> <p><i>Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 8.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement</i></p> <p>L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés. Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique. Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article. A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "<i>dans son environnement immédiat</i>" et "<i>à proximité</i>" de cet article.</p>	<p><u>Article 12 – Aires de stationnement</u></p> <p><i>Pour l'application du présent article, on se reportera utilement à l'article 8.3.2 du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement</i></p> <p>L'organisation du stationnement des véhicules correspondra aux besoins des bâtiments, constructions, installations ou aménagements concernés. Il sera en toute hypothèse assuré hors des voies ouvertes à la circulation publique. Une reconstruction est tenue pour un nouveau programme pour l'application du présent article. A défaut de pouvoir disposer sur le terrain d'assiette de l'opération les places requises, celles-ci pourront être trouvées dans les conditions visées à l'article L 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, la distance de 200 m étant celle à retenir pour les termes "<i>dans son environnement immédiat</i>" et "<i>à proximité</i>" de cet article.</p> <p><i>En cas de division d'un foncier supportant déjà une ou des constructions, celles-ci doivent conserver les stationnements réglementaires imposés par le PLU sur le tènement foncier issu de la division sur lequel elles sont implantées.</i></p>

Règlement actuel – Zones Ua, Ub, Uc, Ux, A et N	Règlement proposé – Zones Ua, Ub, Uc, Ux, A et N
<p>Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>Rappel <i>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)</i></p> <p>■ Adaptation au sol et implantation des constructions</p> <p>Sauf pour permettre l'accès aux garages en sous-sol où les déblais sont autorisés sur des hauteurs d'au plus 2,50 m et largeur d'au plus 5,00 m, les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne doivent pas dépasser entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,20 m lorsque la pente de la section de terrain concernée est inférieure à 10%, - 1,50 m lorsqu'elle est supérieure à 10%. 	<p>Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>Rappel <i>Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels (article 6.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement)</i></p> <p>■ Adaptation au sol et implantation des constructions</p> <p>Sauf pour permettre l'accès aux garages en sous-sol où les déblais sont autorisés sur des hauteurs d'au plus 2,50 m et largeur d'au plus 5,00 m, les mouvements de sol pour l'aménagement des terrains et l'insertion des constructions dans les pentes ne doivent pas dépasser entre le terrain naturel avant travaux (TN) et le terrain après travaux (TAT) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,20 m lorsque la pente de la section de terrain concernée est inférieure à 10%, - 1,50 m lorsqu'elle est supérieure à 10%. 

Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, les mouvements de sol successifs organisés dans le respect de la règle ci-dessus, sont admis.

Sur terrain plat (pente $\leq 5\%$), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Suite non modifiée.

Sous réserve de leur nécessité pour gérer les pentes, les mouvements de sol successifs organisés dans le respect de la règle ci-dessus, sont admis.

Sur terrain plat (pente $\leq 5\%$), les mouvements de sol d'une hauteur supérieure à 0,60 m résultant d'une mise en sous-sol partielle du garage sont interdits.

Les enrochements utilisés comme ouvrage de soutènement ou de maintien de remblais devront faire l'objet d'une intégration paysagère. Leur végétalisation est obligatoire.

Suite non modifiée.

Règlement actuel – Zone Ux	Règlement proposé – Zone Ux
<p><u>Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</u></p> <p>■ <u>Sont interdits</u> les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements <u>à d'autres destinations que</u> :</p> <p><u>Toutes zones</u> :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. les commerces et services marchands et non marchands aux personnes et aux entreprises, 2. les bureaux, 3. celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article Ux 2. <p>Suite non modifiée.</p>	<p><u>Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites</u></p> <p>■ <u>Sont interdits</u> les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements <u>à d'autres destinations que</u> :</p> <p><u>Toutes zones</u> :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Les habitations, y compris les logements de fonction 2. les commerces et services marchands et non marchands aux personnes et aux entreprises, 3. les bureaux, 4. celles admises sous les conditions qui les accompagnent à l'article Ux 2. <p>Suite non modifiée.</p>

Règlement actuel – Zone Ux	Règlement proposé – Zone Ux
<p><u>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>Sont admis en toutes zones, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :</p> <p>1. d'habitat, à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être destiné au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements, - d'être accessoire en terme de surface par rapport à l'activité principale, - de trouver place dans les volumes des bâtiments principaux. <p>2. de service public ou d'intérêt collectif, à condition de n'entraîner aucune pollution nouvelle ou supplémentaire, aucune incommodité ou nuisance excédant celle normale de la vie urbaine et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens.</p> <p>Suite non modifiée.</p>	<p><u>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>Sont admis en toutes zones, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :</p> <p>1. de service public ou d'intérêt collectif, à condition de n'entraîner aucune pollution nouvelle ou supplémentaire, aucune incommodité ou nuisance excédant celle normale de la vie urbaine et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens.</p> <p>Suite non modifiée.</p>

Règlement actuel – Zone A	Règlement proposé – Zone A
<p><u>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>■ <u>En zone Ab, sont admis</u>, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. d'exploitation agricole à condition de ne pas comporter de serres de plus de 10 000 m² par secteur de co-visibilité paysagère, 2. d'habitat, à condition : <ul style="list-style-type: none"> - d'être destiné au logement des exploitants, - de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher, - d'être intégré ou accolé à l'un des bâtiments de l'exploitation, 3. d'hébergement hôtelier (gîtes, tables d'hôtes, etc) à condition : <ul style="list-style-type: none"> - de trouver place dans un des bâtiments de l'exploitation, - de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher. 4. de commerce à condition : <ul style="list-style-type: none"> - d'être destiné à la vente des productions de l'exploitation, - de trouver place dans un de ses bâtiments, - de ne pas excéder 70 m² de surface de plancher, 5. de camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements par exploitation, 	<p><u>Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>■ <u>En zone Ab, sont admis</u>, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. d'exploitation agricole à condition de ne pas comporter de serres de plus de 10 000 m² par secteur de co-visibilité paysagère, 2. d'habitat, à condition : <ul style="list-style-type: none"> - d'être destiné au logement des exploitants, - de ne pas excéder 80 m² de surface de plancher, - d'être intégré ou accolé à l'un des bâtiments de l'exploitation, - de la nécessité justifiée de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature de l'activité et de l'importance de celle-ci. 3. d'hébergement hôtelier (gîtes, tables d'hôtes, etc) à condition : <ul style="list-style-type: none"> - de trouver place dans un des bâtiments de l'exploitation, - de ne pas excéder 250 m² de surface de plancher. 4. de commerce à condition : <ul style="list-style-type: none"> - d'être destiné à la vente des productions de l'exploitation, - de trouver place dans un de ses bâtiments, - de ne pas excéder 70 m² de surface de plancher, 5. de camping à la ferme dans la limite de 6 emplacements par exploitation,

Commune de Sillingy – modification n°3

6. de service public ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Suite non modifiée.

6. de service public ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Suite non modifiée.

2 EVOLUTIONS DU ZONAGE

2.1 MISE A JOUR DES ZONES A URBANISER

2.1.1 Motivations des évolutions

Depuis l'approbation du PLU, deux zone A Urbaniser ont été urbanisées. Elles peuvent donc être reclassées en zone Urbaine et l'OAP supprimée.

OAP	Classement actuel	Classement proposé
5 – Le Chêne	AUc	Uc
7 – Pré du Parchet	AUc	Uc

2.1.2 Evolutions du zonage

Les extraits du zonage ci-dessous illustrent les évolutions du zonage. Pour faciliter la lecture du document, seuls les types de zones (U, AU, A et N) et l'identification du numéro de l'OAP figurent sur les plans ; les autres prescriptions ou informations (emplacements réservés, risques,...) ne sont pas représentés.

Ainsi, au Chêne, 2,5 ha passent de zone AUc en zone Uc et au Pré du Parchet, 1,1 ha passent de zone AUc en zone Uc.

Sur les extraits du zonage ci-dessous, le cadastre des zones AUc reclassées en Uc est donné à titre indicatif.

2.1.3 Evolutions des OAP

Les opérations étant réalisées, les OAP 5 – Le Chêne et 7 – Pré du Parchet sont supprimées.

Figure 1 : Zonage actuel – OAP5 Le Chêne

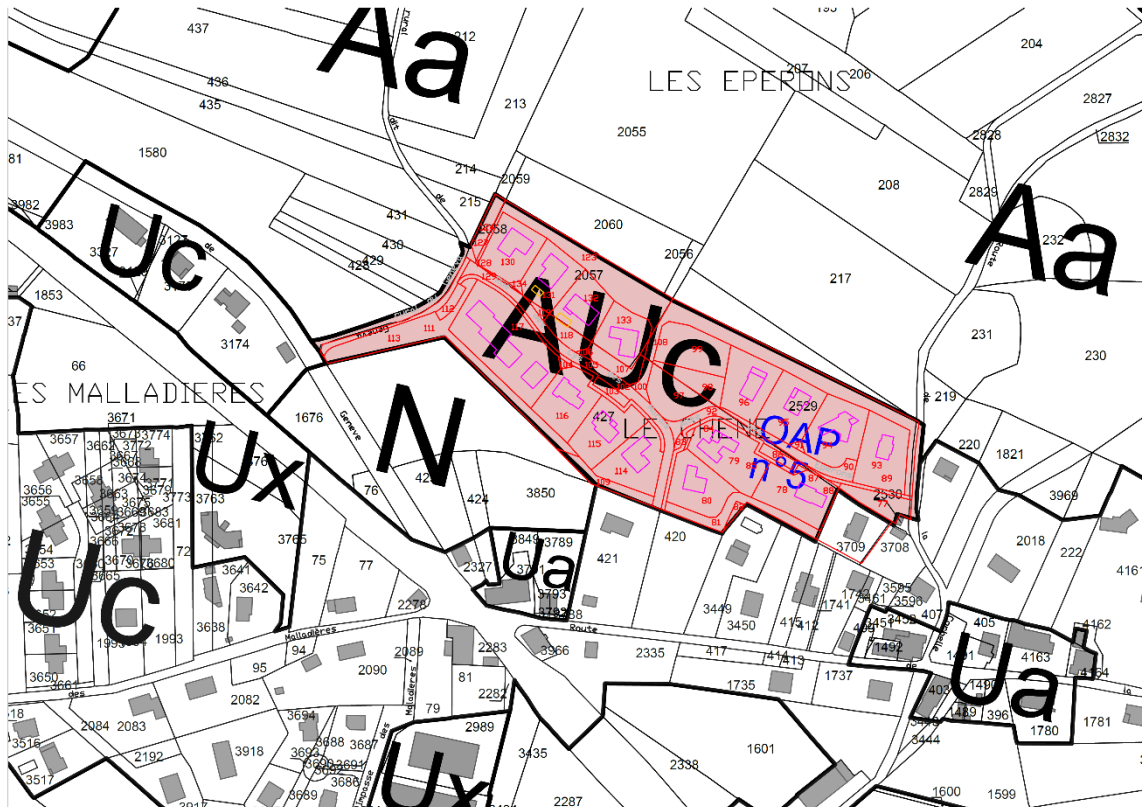


Figure 2 : Zonage proposé – OAP5 Le Chêne

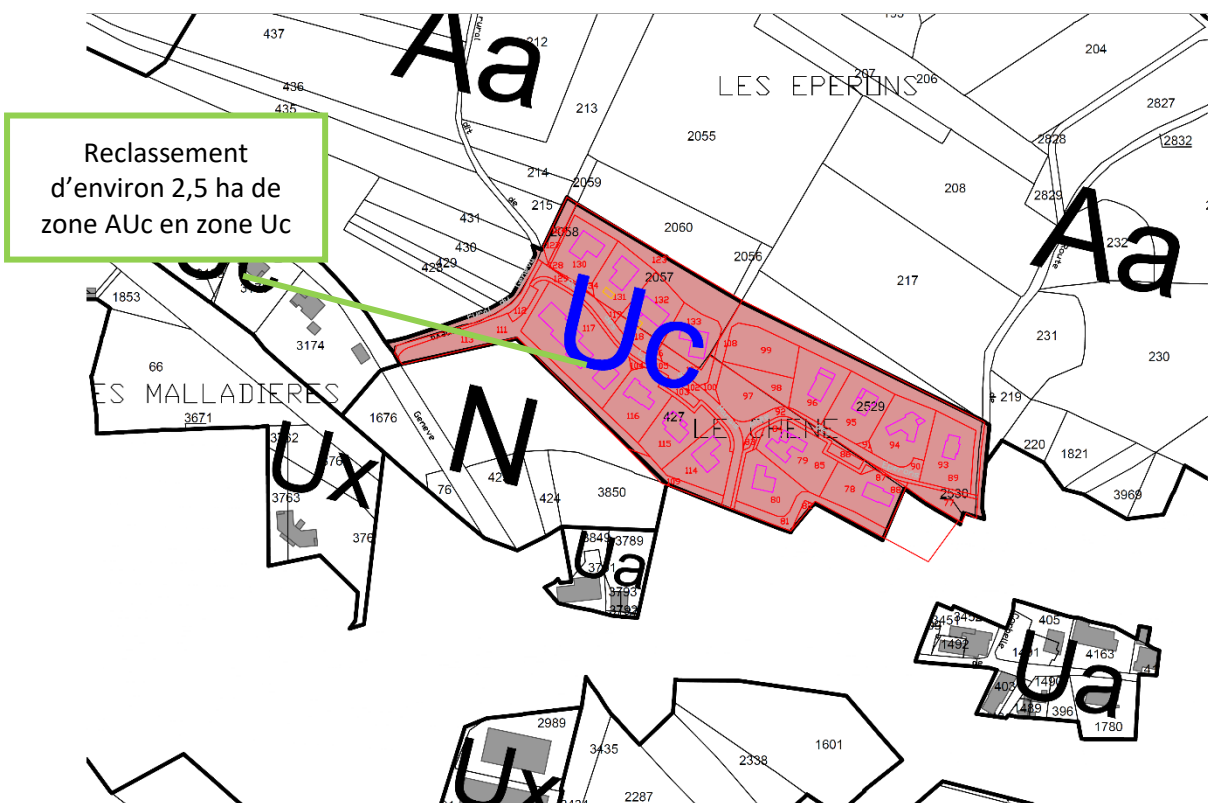


Figure 3 : Zonage actuel – OAP7 Pré du Parchet

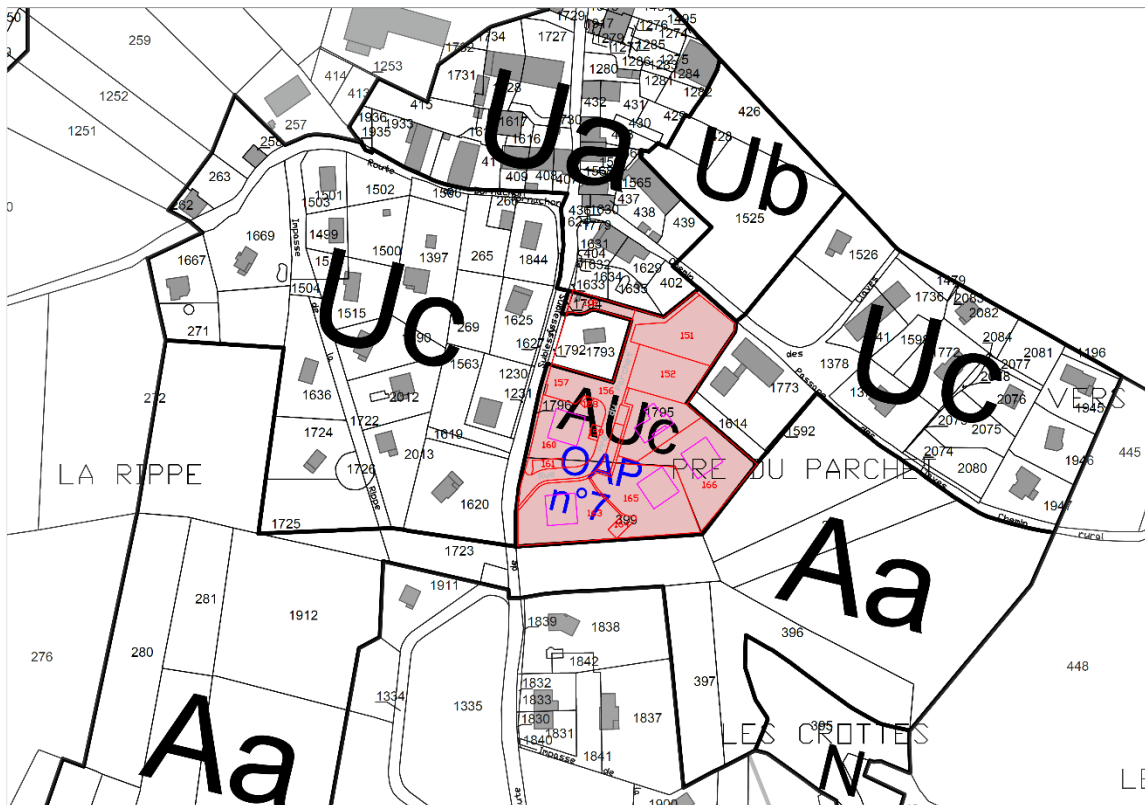
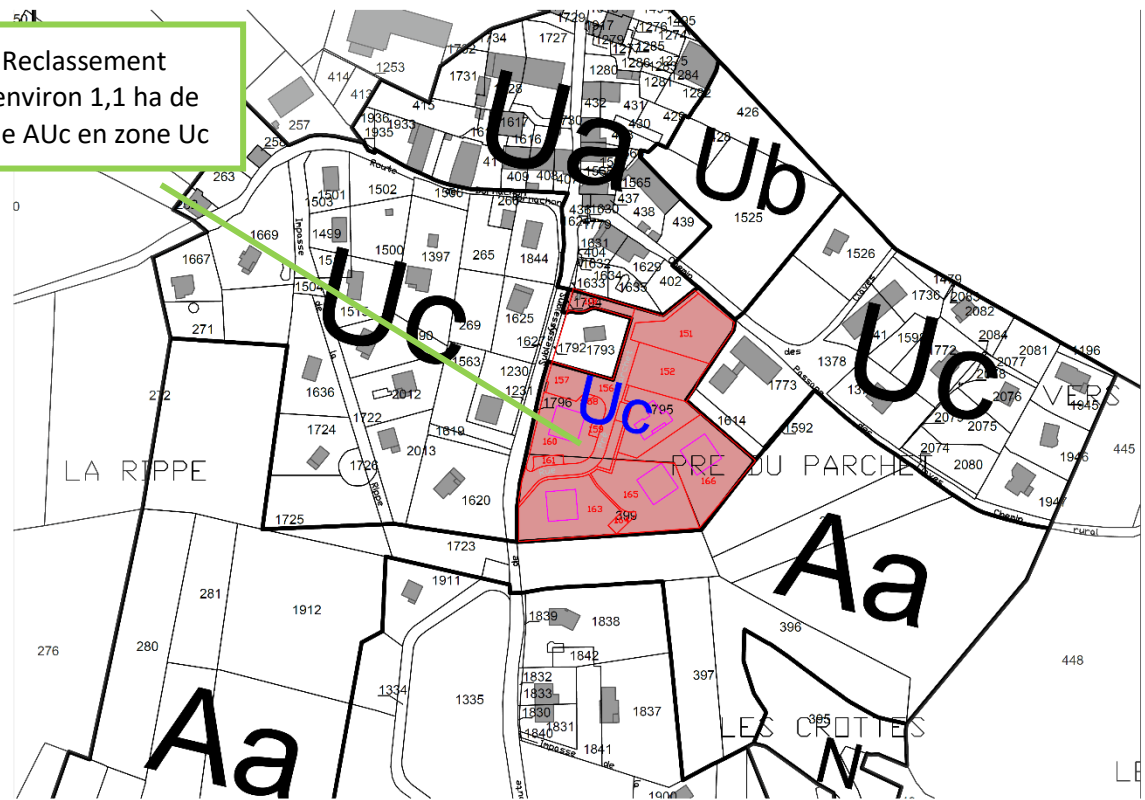


Figure 4 : Zonage proposé – OAP7 Pré du Parchet

Reclassement
d'environ 1,1 ha de
zone AUC en zone Uc



Commune de Sillingy – modification n°3

SILLINGY (74)

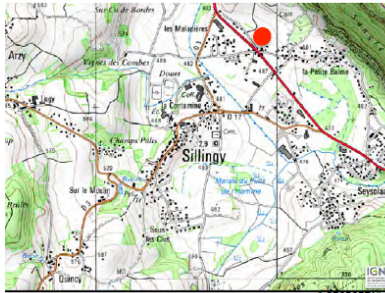
PLU en vigueur au 01.01.2020

O.A.P.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 5 – ZONE AUc DU CHÊNE

Commune de SILLINGY (74)

1. Volet aménagement



1.1. Site et situation

En contiguïté arrière des maisons individuelles riveraines de la route de la Petite Balme, le site du Chêne tangente à l'Ouest un territoire humide où se côtoient bosquets et ensembles arbustifs, à l'Est le remblai de la Corbette en cours de boisement sauvage.

Au Nord-Est, comme l'impasse de Geneva, il profite de la perspective sensible que constitue la montée des terres agricoles des Eperons et le surplomb de la Mandallaz.

Il ne se donne route de la Petite Balme très séquentiel.

Eaux pluviales - absence de réseau : exutoire autonome sous forme de noue paysagée à prévoir le long du chemin rural de Geneva en entrée de zone.

Electricité - desserte insuffisante en l'état : assurée en capacité suffisante par le poste de transformation à venir en 2013 route de la Corbette en remplacement de l'actuel en place route de la Petite balme à l'est de la zone.

1.4. Organisation fonctionnelle, architecturale et paysagère

Le programme appelé à y trouver place devra :

- disposer la voie de desserte automobile interne selon le tracé porté au schéma de synthèse, compris ses annulations et dans le profil de voirie précisé ci-après.

à l'extension Nord de la route de la Corbette et la voie à mise dans le profil de voirie précisé ci-après.

par l'ensemble de l'opération, les plantations qui sont

branches hautes et basses et cépées pour offrir depuis surant toujours la chose, un front végétal masquant les

ie : arbres-tiges à branches hautes et/ou cépées en

SUPPRIMEE

- alignement le long du chemin rural de Geneva : arbres de haute tige à branches hautes doublés à leur arrière de cépées ponctuelles.

1.2. Objectifs urbains et environnementaux

Dans cette situation, sur une profondeur destinée à servir seulement d'autre d'une voie de desserte centrale à créer, il lui reviendra :

- de servir un confortement organisé de l'urbanisation linéaire de la rue peu flottante,
- de le faire en disposant au plan paysager une organisation végétale temps que la présentation de l'arrière des constructions en place intervenues, sans souci de cohérence, "à la parcelle".

1.3. Desserte à la périphérie immédiate par les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

• Voies publiques ou collectives

En l'état, le site est desservi à ses deux extrémités : au Nord par le chemin rural dit de Geneva depuis l'impasse de Geneva, au Sud-Est par la route de la Corbette.

Dans les deux cas, ces voies sont à aménager pour leur usage à l'appui de la voie de distribution foncière interne à créer.

Le site est appelé à être desservi à terme par une 3^e voie à créer depuis la route de la Petite Balme sur les parcelles C 420 et 421.

• Réseau d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable - desserte en ressource et section suffisantes pour la capacité d'accueil assignée à la zone (cf. 2.1. Calibrage de la capacité d'accueil),
 - présence du réseau au droit du secteur : sous l'impasse de Geneva à l'Ouest de la zone et sous la route de la Petite Balme au Sud.

Eaux usées - desserte en section suffisante pour la capacité d'accueil assignée à la zone,
 - présence en régime séparatif sous la route de la Corbette à l'Est de la zone.

2. Volet programmation

2.1. Calibrage de la capacité d'accueil

Doivent pouvoir y trouver, peu ou prou, place : 2.000 à 2.500 m2 de surface de plancher, soit 16 à 20 logements en maisons individuelles simples, jumelées et/ou groupées.

Un écart de plus de + 20% ou en - 5% relèverait, aux yeux de la commune de Sillingy, auteur du PLU, de l'incompatibilité avec la présente O.A.P. :

- en + pour les effets démographiques qui y seraient attachés,
- en - pour la faiblesse du rendement immobilier et la surconsommation foncière qui en résulteraient.

2.2. Echancier de départ à l'urbanisation

Départ à l'urbanisation une fois en place, route de la Corbette, le nouveau transformateur appelé à remplacer en 2013 le transformateur de la route de la Petite Balme.

Commune de Sillingy – modification n°3

SILLINGY (74)

PLU en vigueur au 01.01.2020

O.A.P.

3. Vue aérienne du site

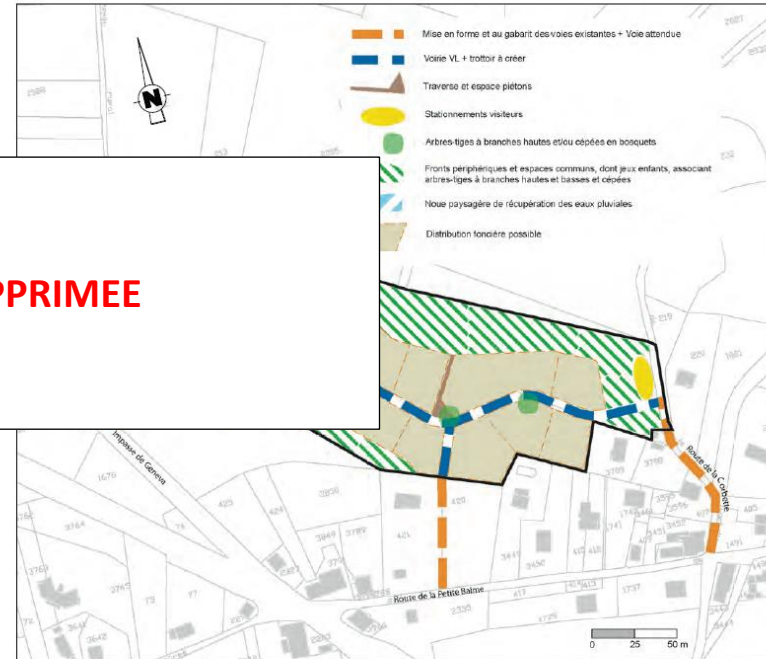


4.2. Les parkings visiteurs

Deux parkings visiteurs seront disposés en entrées de zone, avec accès direct sur et depuis le chemin de Geneva et la voie de la Corbette. Ils serviront au total 1 place / logement.

4.3. Les bâtiments : nombre, forme et implantation de principe

Le schéma présente à titre d'exemple une organisation distribuant le bâti en 16 lots de 600 à 700 m² chacun distribués symétriquement pas la voirie interne à créer. Il est possible d'en disposer jusqu'à 20 en individuel simple, jumelé ou groupé, ces types pouvant être associés selon des implantations laissées libres.



4. Comment comprendre et appliquer les préconisations de l'O.A.P. :

4.1. La voie de desserte automobile interne et la traverse piétonne

La voie de desserte interne doit assurer la connexion entre le chemin rural de Geneva, la voie de la Corbette et la voie à venir sur les parcelles C 420 et 421.

Dans leurs emprises disponibles, ces 3 voies d'accès au site sont à calibrer dans la mesure du possible selon la même largeur de chaussée de 4,50 m que la voie interne.

Leur profil et celui de la voie interne seront ceux portés aux coupes de synthèse ci-après.

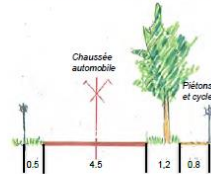
Le tracé angulé de la voirie interne est à respecter pour :

- servir une profondeur peu ou prou constante au rang de terrains adossés aux constructions aujourd'hui en place au sud de la zone,
- offrir trois perspectives successives courtes sur sa longueur, destinés à garantir sa sécurité et son intimité.

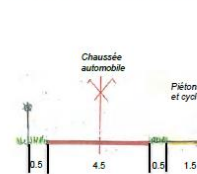
Cette intimité est à conforter par le marquage des angulations de la voirie selon l'organisation végétale au 1.4. ci-avant.

Une traverse piétonne avec un espace de connexion en position centrale doit permettre d'accéder à l'espace commun paysagé de jeux des enfants à l'arrière du rang Nord des terrains.

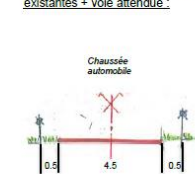
Voie interne sur angulation arborée :



Voie interne en section courante :



Mise au gabarit des deux voies d'accès existantes + voie attendue :



Commune de Sillingy – modification n°3

SILLINGY (74)

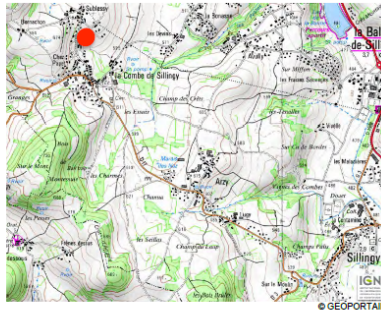
PLU en vigueur au 01.01.2020

O.A.P.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 7 – ZONE AUc DU PRE DU PARCHET

Commune de SILLINGY (74)

1. Volet aménagement



1.1. Site et situation

En position centrale, à l'immédiat aval du Sublessy historique, un groupement bâti ancien et deux constructions récentes se tiennent sur une inclinaison topographique peu pentue en exposition Sud, au cœur du quart Sud de la croisée de la route de Sublessy et du chemin des Claves,

Séparées les unes des autres par des disponibilités foncières aujourd'hui en prés qui aboutissent interstitiellement à ces voies, ces constructions se donnent à voir depuis l'aval par leurs arrières et côtés sans présentation ni of

Eaux pluviales - présence du réseau dans les sections suffisantes au plan capacitaire sous le chemin des Claves en limite Nord-Est de la zone.

Electricité - desserte assurée en capacité suffisante par le poste de transformation de Sublessy en limite Nord-Ouest de la zone.

1.4. Organisation fonctionnelle et paysagère

La desserte interne de la zone du Pré du Parchet d'une superficie totale de 1,1 ha sera réalisée selon les tracés et prescriptions portés au schéma de synthèse.

La façade végétale Sud sera réalisée, non pas en haie taillée, mais en alternance associée d'arbres-tiges à branches basses et cépée.

1.5. Division foncière et bâtiments

on distribuant le bâti en 7 lots desservis par la voirie

stination de maisons individuelles, place de 6 à 10 logements intermédiaires.

es.

100 m² de surface de plancher, 12 à 16 logements groupées et en logements intermédiaires.

SUPPRIMEE

Un écart de plus de + 20% ou - 5% relèverait, aux yeux de la commune de Sillingy, auteur du PLU, de l'incompatibilité avec la présente O.A.P.

L'espace public de focalité urbaine servira au moins 4 places de stationnement à l'appui de l'aire de retournement du car scolaire.

2.2. Echancier de départ à l'urbanisation

Départ à l'urbanisation immédiat.

1.2. Objectifs urbains et paysagers

Il s'agit là moins d'un site d'urbanisation future que d'un secteur de cohérence urbaine à organiser au service des objectifs et selon les principes

- conforter l'urbanité du hameau de Sublessy,
- le faire dans un périmètre :
 - . confinant l'urbanisation à venir à l'utilisation du foncier interstitiel disponible
 - . conservant le fonctionnement du corridor faunistique pratiqué aujourd'hui par Rippe

- concevoir la desserte foncière interne du site par un maillage viaire exploitant les fronts libres sur les 2 voies,

- disposer dans ce maillage viaire un espace public de focalité urbaine végétalisé assurant les retournement et station du car scolaire,

- disposer une façade de présentation végétale en front des espaces naturels et agricoles riverains.

1.3. Desserte à la périphérie immédiate par les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

• Réseau d'eau, d'électricité et d'assainissement

Eau potable - desserte en ressource et section suffisantes pour la capacité d'accueil assignée à la zone (cf. 2.1. Calibrage de la capacité d'accueil),
 - présence du réseau au droit de la zone : sous le chemin des Claves en limite Nord-Est de la zone et sous la route de Sublessy en limite Ouest.

Eaux usées - desserte en section suffisante pour la capacité d'accueil assignée à la zone,
 - présence du réseau en régime séparatif au droit de la zone sous le chemin des Claves en limite Nord-Est de la zone.

Commune de Sillingy – modification n°3

SILLINGY (74)

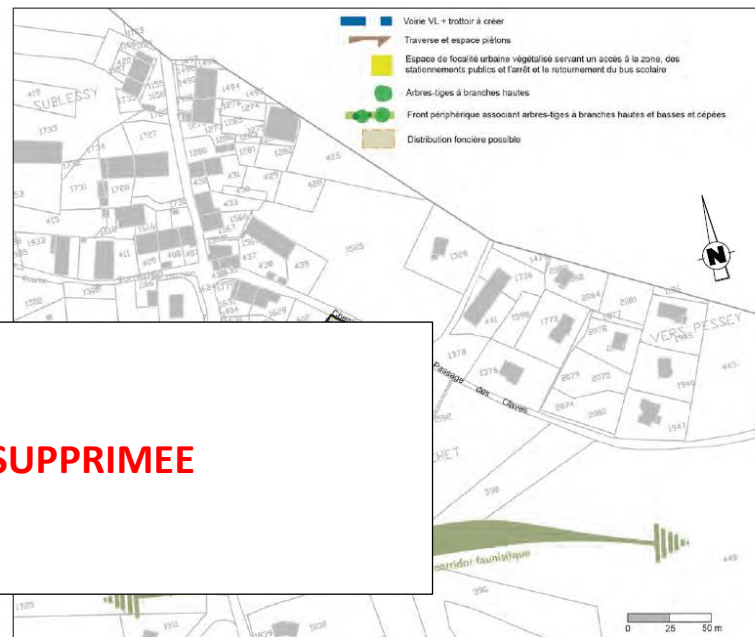
PLU en vigueur au 01.01.2020

O.A.P.

3. Vue aérienne du site



4. Schéma de synthèse



SUPPRIMEE

2.2 MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés 1a, 2, 3, 4 et 5, destinés à l'aménagement des RD1508 et 908B et dont le bénéficiaire est le Conseil Départemental, sont supprimés, car les arrêtés de cessibilité ont été pris et un certain nombre d'aménagements réalisés.

La justification de la suppression ou de l'évolution des autres emplacements réservés dont le bénéficiaire est la commune figure dans le tableau ci-après.

Les nouveaux emplacements réservés créés ont pour objectif de faciliter la réalisation d'équipements communaux et notamment :

- ER56 : l'extension de l'école et ses équipements annexes et un espace de loisirs, pour répondre aux besoins générés par le développement de l'habitat sur le secteur de La Combe
- ER57 : la sécurisation de la route de la Pierreuse, pour faciliter les déplacements non motorisés sur le secteur de La Combe
- ER58 et ER59 : des cheminements doux entre les quartiers, pour faciliter les déplacements non motorisés dans les secteurs concernés.

La liste des emplacements réservés est intégrée au règlement.

Dans la liste ci-dessous, les ER en rouge sont ceux supprimés ou créés et ceux en orange sont ceux modifiés.

Les extraits de zonage ci-après permettent de localiser les ER connaissant des évolutions. Les extraits de zonage concernant les ER 47, 48 et 56 se trouvent en page 70 Figure 23 : Zonage proposé de La Combe, car ils s'intègrent dans la réflexion globale de l'aménagement du hameau.

Suite à l'avis du Département de la Haute-Savoie, l'emplacement réservé n°1 est réintroduit, à l'exception d'un secteur Sous Chaumontet et au niveau de la route de La Croix Blanche, entre le RD157 et la RD17. Le tableau est donc remis à jour.

Commune de Sillingy – modification n°3

Envoyé en préfecture le 21/06/2023

Reçu en préfecture le 21/06/2023

Publié le



ID : 074-217402726-20230619-DEL_2023_056-DE

N°	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m ²)	Observations
1a	Aménagement de la RD 1508, dite route de Bellegarde	Conseil Départemental 74	Passage de 148170 à 134 406 m ²	Réduction suite à acquisitions partielles faites par le Département
1b	Aménagement d'un site propre pour le Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) sur la RD 17, dite route de Clermont	Conseil Départemental 74	6160	
2	Aménagement d'un giratoire sur la RD 1508, dite route de Bellegarde	Conseil Départemental 74	9490	Acquisitions nécessaires faites par le Département - à supprimer
3	Aménagement d'un giratoire et d'un arrêt de cars sur la RD 1508, dite route de Bellegarde	Conseil Départemental 74	4750	Réalisé - à supprimer
4	Recalibrage des voiries existantes à l'appui du nouveau carrefour giratoire de la RD 1508, dite route de Bellegarde	Conseil Départemental 74	430	Acquisitions nécessaires faites par le Département - à supprimer
5	Aménagement de la RD 908 b, dite route d'Epagny, afin d'assurer les liaisons cyclables et piétonnes	Conseil Départemental 74	1365	Réalisé - à supprimer
6	Prolongement de la VC 49, dite route Joseph Domenjoud, pour une future desserte de la zone des Clos, dans la même largeur totale de 10 m	Commune de Sillingy	105	
7	Création d'une liaison douce entre Sous-Chaumontet et le CR 66, dit chemin Dessus-Bromines, d'une largeur de 2 m	Commune de Sillingy	350	Réalisé - à supprimer
8	Aménagement de la VC 25, dite route des Combes, sur une largeur totale de 6.5 m	Commune de Sillingy	Passage de 890 à 190 m ²	Réduction suite à réalisation partielle des aménagements prévus
9	Création d'un bassin d'orage aux Combes Sud, selon l'étude du bureau Hydrétudes de 2003	Commune de Sillingy	1305	
10	Création d'un parking aux Combes Nord	Commune de Sillingy	Passage de 2468 à 955 m ²	Réduction suite à réalisation d'études techniques qui ont permis d'affiner les besoins
11	Aménagement de la VC 2, dite route de Seysolaz, sur une largeur totale de 8 m	Commune de Sillingy		Suppression par la modification n° 1 de 2018
12	Création d'un cheminement le long du Nant de Calvi, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	1605	
13	Aménagement de la VC 5, dite route de la Petite Balme, sur une largeur totale de 8 m	Commune de Sillingy	Passage de 1605 à 1195 m ²	Réduction suite à réalisation partielle des aménagements prévus
14	Création d'une liaison douce entre la VC 5, dite route de la Petite Balme et les Marais de la Commune, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	180	
15	Création d'une liaison douce entre la VC 5, dite route de la Petite Balme et le CR 59, dit chemin de Saint Martin, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	775	
16	Elargissement de la VC 11, dite route de la Corbette, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	285	
17	Elargissement de l'emprise du projet de voirie au lieu dit Le Chêne de 5 à 10 m de largeur	Commune de Sillingy	320	Réalisé - à supprimer
18	Raccordement du CR 36, dit chemin de Geneva et du CR 59, dit chemin de Saint Martin, d'une largeur de 3m	Commune de Sillingy	1325	
19	Aménagement de la VC 21, dite route des Malladières, sur une largeur totale de 7.50 m	Commune de Sillingy	1180	
20	Extension du Centre Technique Municipal	Commune de Sillingy	2340	Réalisé - à supprimer

Réintroduction partielle de l'emplacement réservé n°1a

1a	Aménagement de la RD 1508, dite route de Bellegarde	Conseil Départemental 74	Passage de 148170 à 134 406 m ²	Réduction suite à acquisitions partielles faites par le Département
----	---	--------------------------	--	---

Commune de Sillingy – modification n°3

Envoyé en préfecture le 21/06/2023

Reçu en préfecture le 21/06/2023

Publié le



ID : 074-217402726-20230619-DEL_2023_056-DE

21	Création d'une plateforme de stationnement à proximité du collège de la Mandallaz sur une profondeur de 18 m par rapport au bord de la chaussée	Commune de Sillingy	1640	Acquis par la commune - à supprimer
22	Création d'un parking paysagé et voirie automobile et douce corollaires	Commune de Sillingy	3200	Réalisé - à supprimer
23	Création d'une liaison douce traversant la zone NzH entre les 2 zones AUC du Fhioullet et de La Contamine, d'une largeur de 4 m	Commune de Sillingy	220	
24	Aménagement de la VC 16, dite route de Chenavy, sur une largeur totale de 8 m	Commune de Sillingy	500	Réalisé - à supprimer
25	Création d'une liaison douce entre Le Fhioullet et le chef-lieu, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	600	
26	Création d'un parking public paysagé et d'une desserte publique en mode doux de l'urbanisation du coteau Est	Commune de Sillingy	650	
27	Création d'une liaison douce entre le secteur de Sous les Clus et le chef-lieu, d'une largeur de 2 m	Commune de Sillingy		Suppression par la modification n° 1 de 2018
28	Aménagement de la VC 52, dite impasse de La Croix, sur une largeur totale de 6.50 m	Commune de Sillingy	157	
29	Création d'une liaison douce entre le CR 52, dit chemin de la Croix et le secteur de Sur Bougy, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	130	
30	Raccordement du CR 52, dit chemin de la Croix et du CR 15, dit Vî de l'Ane, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	485	
31	Création d'une liaison douce entre le hameau de Champaille et le chef-lieu via le CR 52, dit chemin de la Croix, d'une largeur de 3m	Commune de Sillingy	41	
32	Création d'une liaison douce entre Sur le Moulin et le chef-lieu via le CR 15, dit Vî de l'Ane, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	200	
33	Création d'un trottoir le long de la RD 3 dans sa traversée de Quincy, d'une largeur de 2 m	Commune de Sillingy	310	
34	Raccordement du CR 60, dit chemin des Mollassières et du CR 27, dit chemin de Lugy, d'une largeur de 3m	Commune de Sillingy	1530	
35	Aménagement de la traversée de Lugy, sur une largeur totale de 11 m (chaussée 6.5m, côté montant 3 m, côté descendant 2 m, en moyenne)	Commune de Sillingy	Passage de 3624 à 1770 m²	Réduction suite à réalisation partielle des aménagements prévus
36	Sécurisation du carrefour entre la RD 17, dite route de Clermont, et la VC 3, dite route des Bois Brûlés	Commune de Sillingy	410	
37	Aménagement de la VC 48, dite route de Rosset, sur une largeur totale de 6.5 m	Commune de Sillingy	364	
38	Création d'une liaison douce entre le quartier du Rosset et le centre d'Arzy, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	795	
39	Création d'un espace public de cœur de hameau à Arzy	Commune de Sillingy	3485	
40	Création d'une liaison douce entre le quartier de La Chapelle et le cœur d'Arzy, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	Passage de 630 à 935 m²	Extension vers l'est pour assurer la continuité de la liaison douce

Commune de Sillingy – modification n°3

Envoyé en préfecture le 21/06/2023

Reçu en préfecture le 21/06/2023

Publié le



ID : 074-217402726-20230619-DEL_2023_056-DE

41	Sécurisation de l'entrée d'Arzy par la création d'une chicane	Commune de Sillingy	70	
42	Création d'une liaison douce entre les communes de Sillingy et de La Balme de Sillingy dans le prolongement du CR 8, dit chemin du Couet, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	530	
43	Création d'un accès au réservoir d'eau potable à partir du CR 8, dit chemin du Couet, d'une largeur de 4 m	Commune de Sillingy	135	
44	Création d'un giratoire en entrée de village, selon l'étude de faisabilité du bureau AED de 2011	Commune de Sillingy	Passage de 4055 m ² à 1375	Redéfinition de l'emprise pour correspondre au nouveau projet communal d'un carrefour avec raccordement perpendiculaire de la voie communale sur la RD, suite à l'étude ARTER, ECR de 2019
	Redéfinition et sécurisation du carrefour RD17 / route de La Pierreuse			
45	Sécurisation de la traversée de La Combe selon l'étude de faisabilité du bureau AED de 2011	Commune de Sillingy	490	
46	Reconstitution d'un verger traditionnel en entrée de village	Commune de Sillingy	2250	
47	Extension du cimetière de La Combe, création d'un parking, aménagement d'un accès à la zone d'habitat, aménagement de la voirie communale	Commune de Sillingy	3085	Complément à la destination
48	Création d'une liaison douce entre l'emplacement réservé n° 47 et la VC 14, dite route Just Songeon, d'une largeur de 3m	Commune de Sillingy	210	Pris en compte par l'OAP - à supprimer
49	Aménagement de la VC23, dite route de chez Dunand, sur une largeur totale de 6.5 m	Commune de Sillingy	390	
50	Création d'une liaison douce entre le hameau de Sublessy et l'école de la Combe, d'une largeur de 3m	Commune de Sillingy	1100	
51	Création d'une voie nouvelle à La Combe	Commune de Sillingy	passage de 850 m ² à 735 m ²	Modification du périmètre pour tenir compte de l'existant
52	Espace de focalité urbaine : stationnements publics, arrêt et retournement de bus de transport en commun	Commune de Sillingy		Suppression par la modification n° 1 de 2018
53	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales entre Sublessy et La Combe, selon le schéma de gestion des eaux pluviales du cabinet NICOT de 2012	Commune de Sillingy	1360	
54	Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales Vers le Mont, selon le schéma de gestion des eaux pluviales du cabinet NICOT de 2012	Commune de Sillingy	530	
55	Raccordement du CR 6, dit chemin de Verveny et du CR 5, dit chemin du Razet, d'une largeur de 3 m	Commune de Sillingy	175	
56	Extension de l'école de La Combe, aménagements annexes et espace de loisirs	Commune de Sillingy	2190	Créé par la modification n°3
57	Sécurisation de la route la Pierreuse, avec aménagement d'un cheminement doux. Largeur totale de la voie et du cheminement doux: 6 mètres, non compris les accotements ou talus	Commune de Sillingy	470	Créé par la modification n°3
58	Cheminement doux entre la route communale de la Corbette et l'impasse des Marais, d'une largeur de 1,50 m	Commune de Sillingy	531	Créé par la modification n°3
59	Cheminement doux entre la route des Crottes et le quartier des Teppes d'une largeur de 1,50 m	Commune de Sillingy	220	Créé par la modification n°3

Figure 5 : Zonage actuel – ER1a (vue partielle), 3, 4, 5, 7, 8 et 10

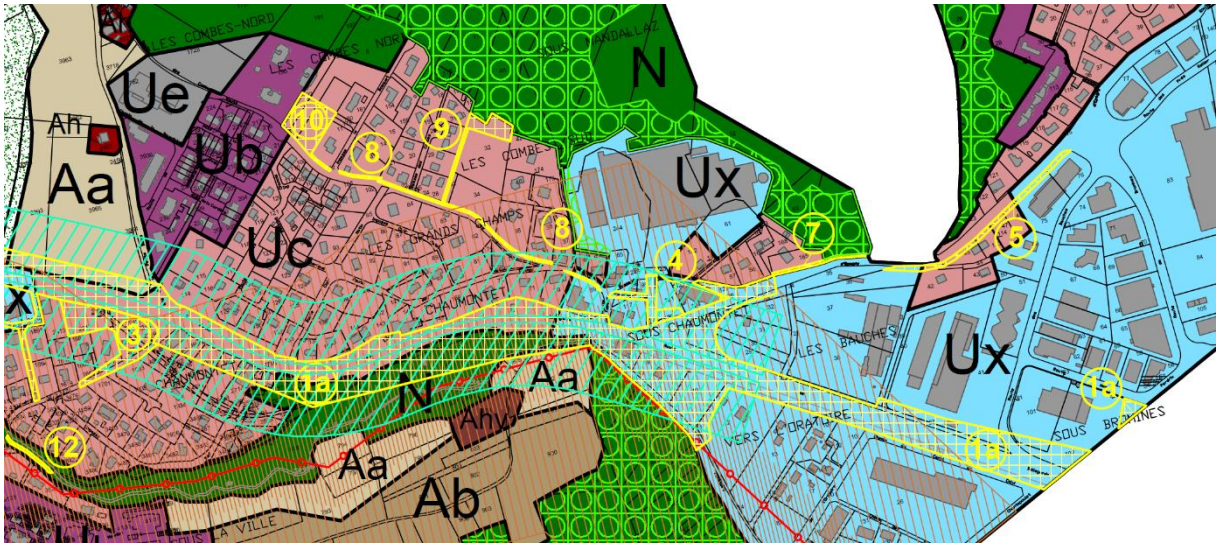


Figure 6 : Zonage proposé à l'enquête publique – ER1a (vue partielle), 3, 4, 5, 7, 8 et 10

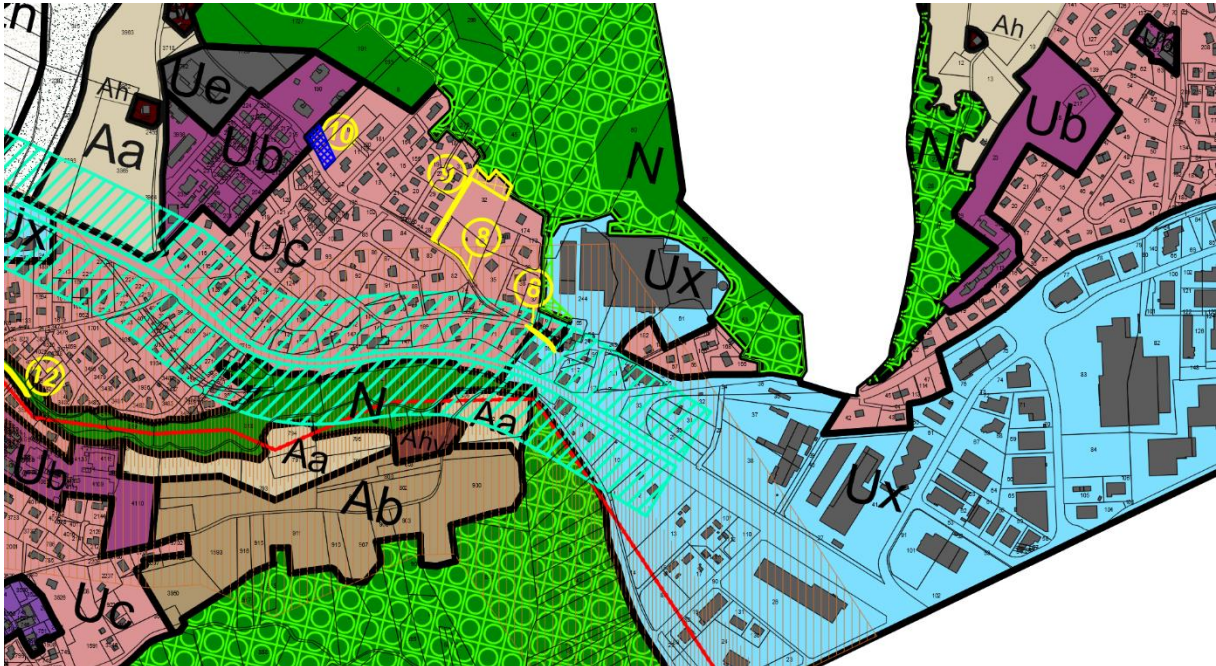


Figure 7 : Zonage actuel – ER 1a (vue partielle), 2, 3 et 17

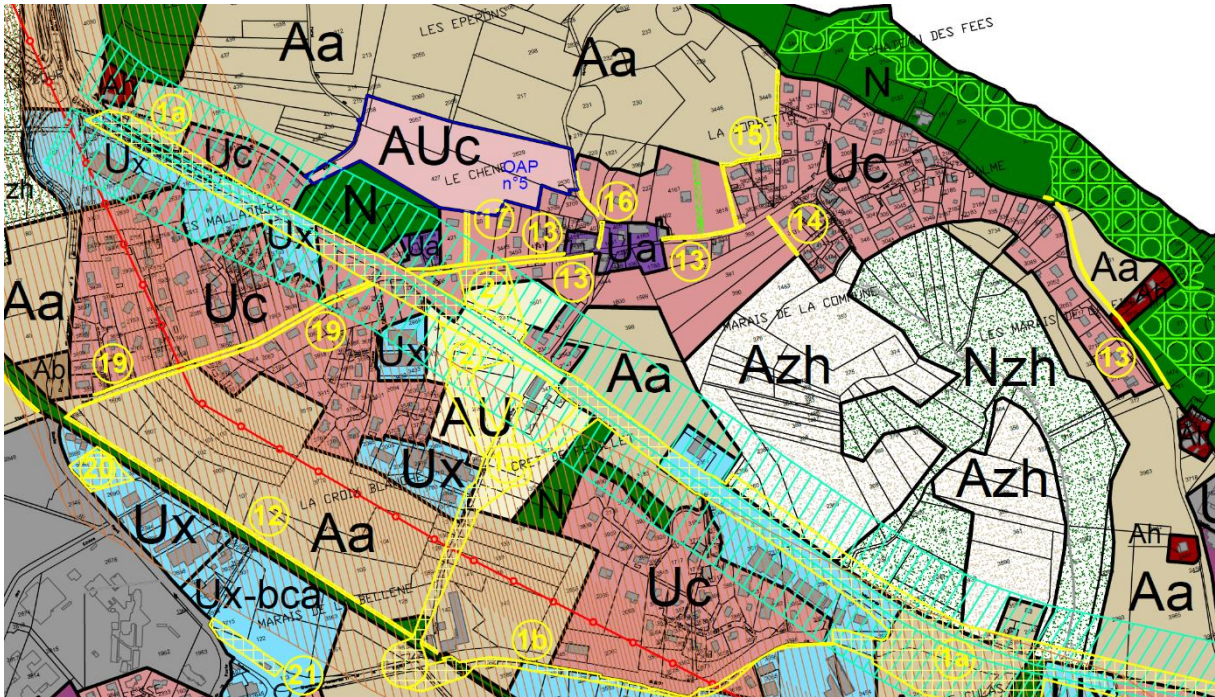


Figure 8 : Zonage proposé à l'enquête publique – ER 1a (vue partielle), 2, 3, 17 et 58 (nouveau)

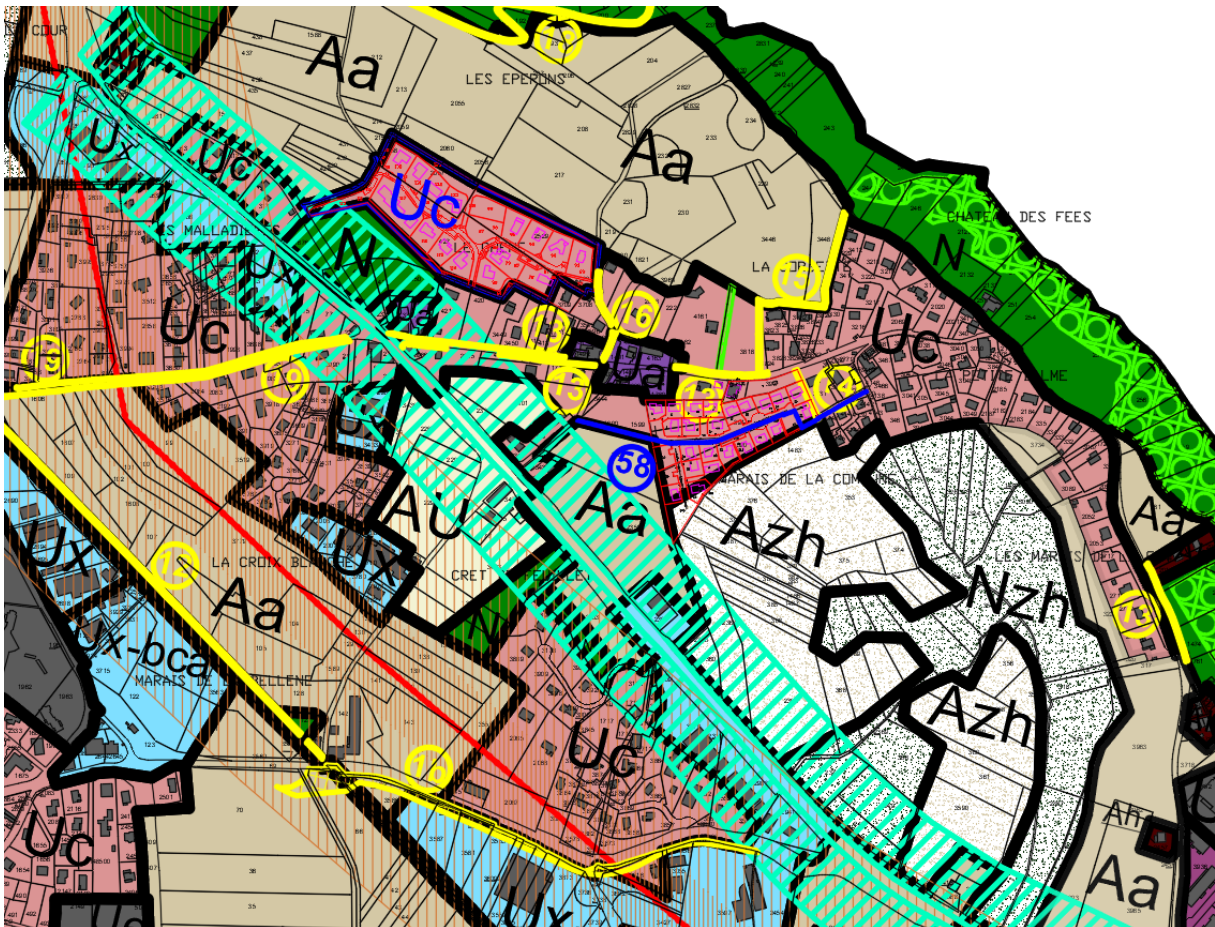


Figure 9 : Zonage actuel – ER1a (vue partielle) 20, 21 et 22

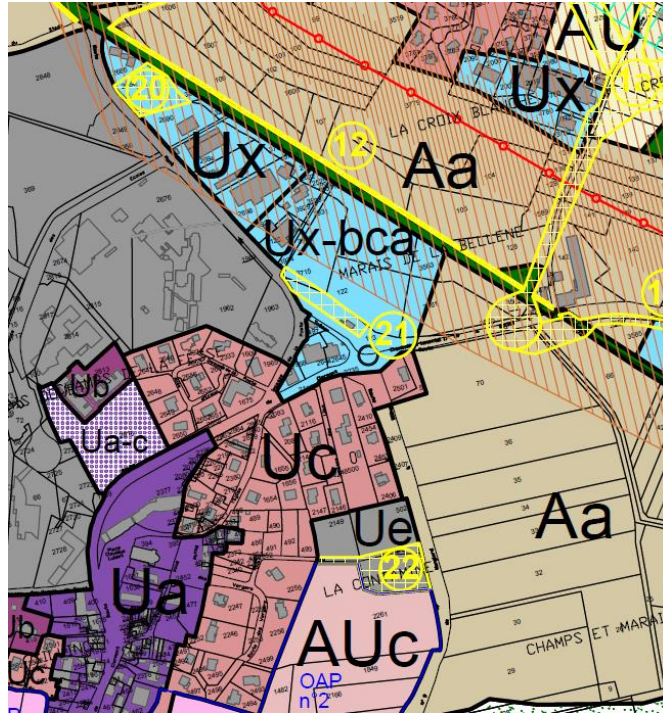


Figure 10 : Zonage proposé à l'enquête publique – ER1a (vue partielle) 20, 21 et 22

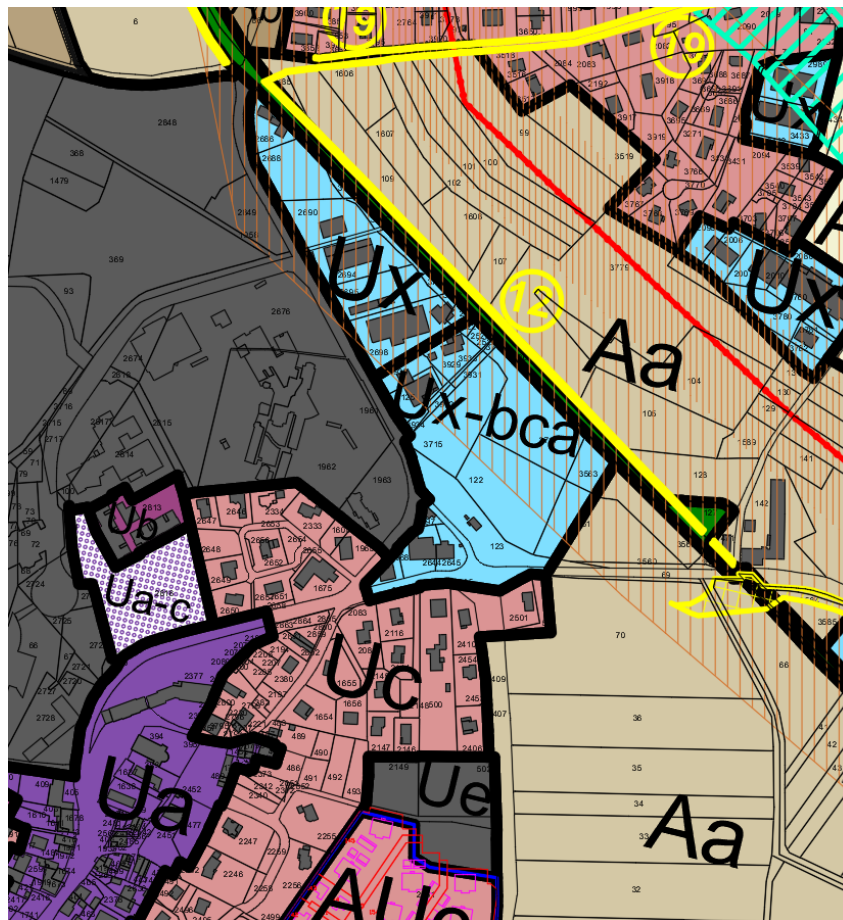


Figure 11 : Zonage retenu concernant l'ER1a
En jaune vif, les périmètres réintroduits.

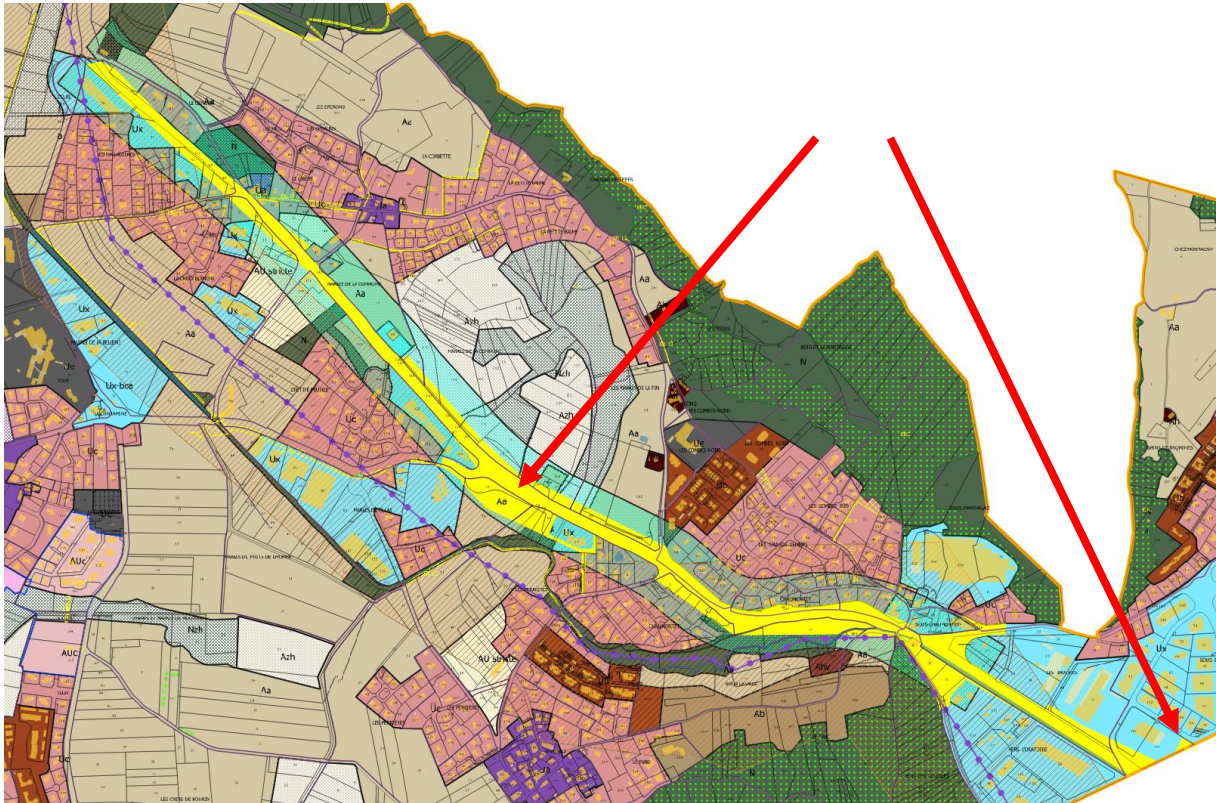


Figure 12 : Zonage actuel – ER24

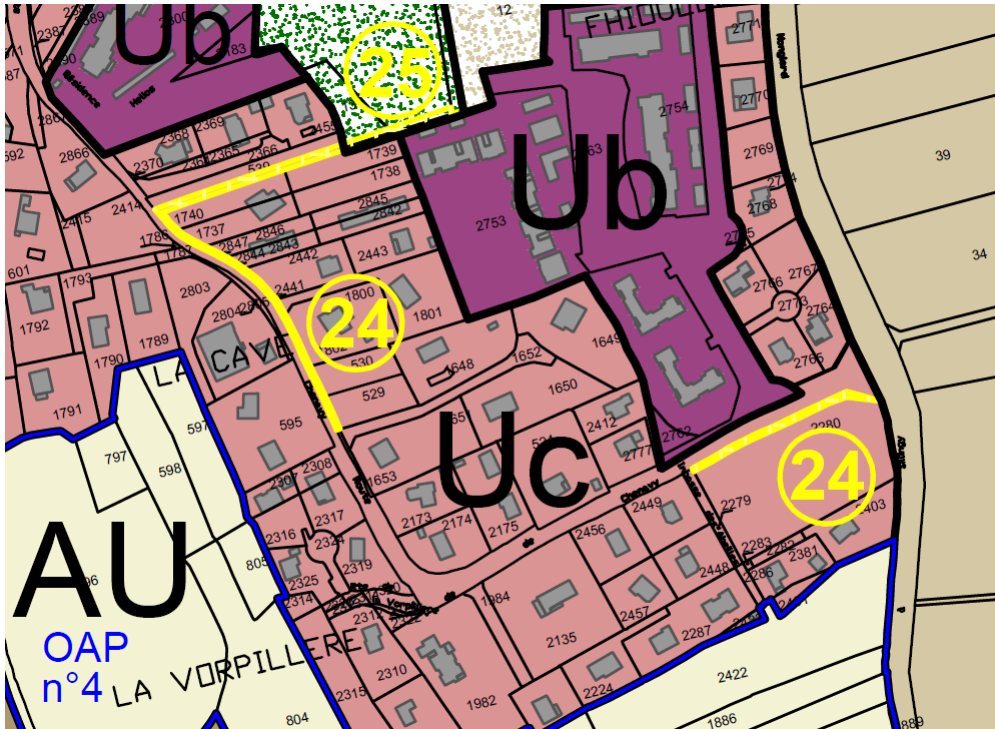


Figure 13 : Zonage proposé – ER24

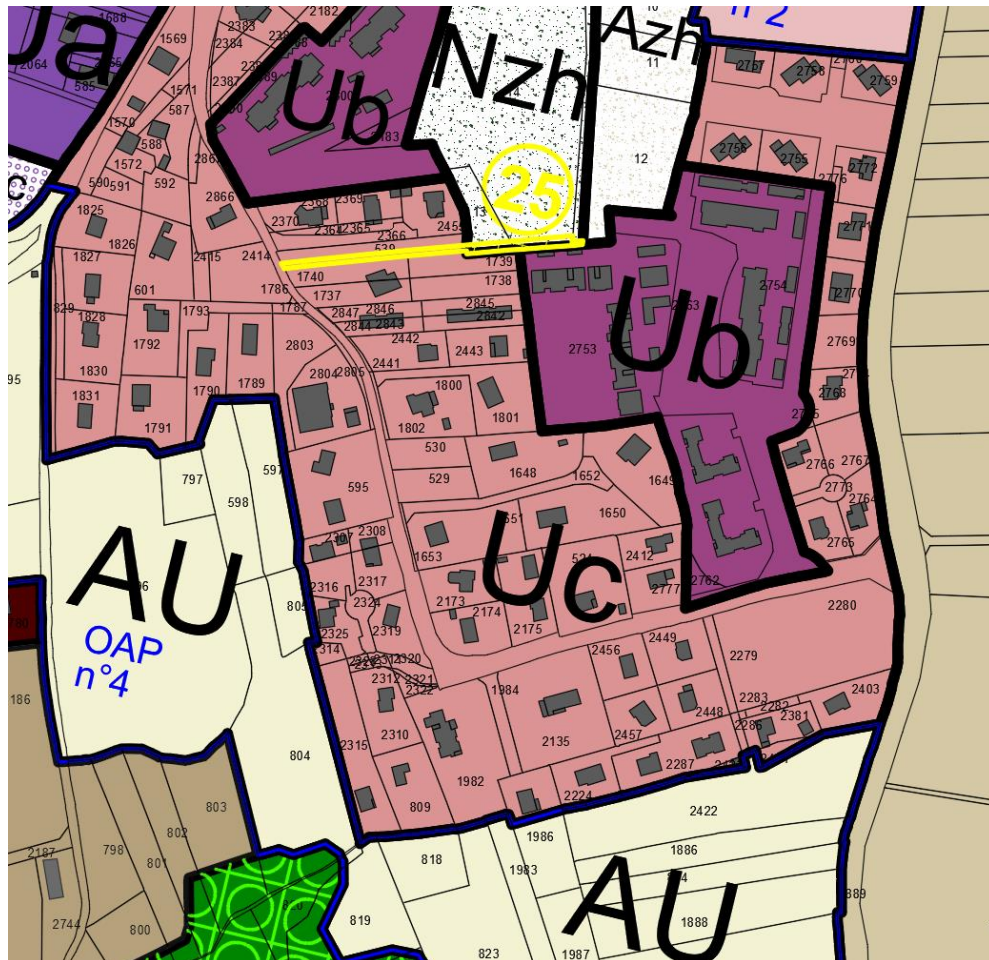


Figure 14 : Zonage actuel – ER35

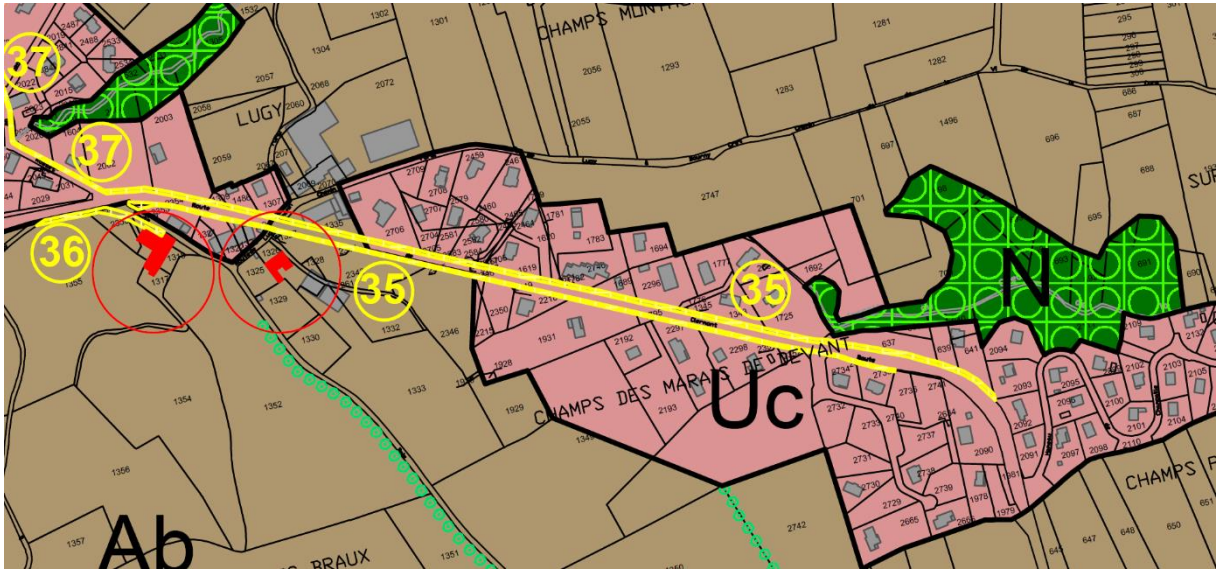


Figure 15 : Zonage proposé – ER35

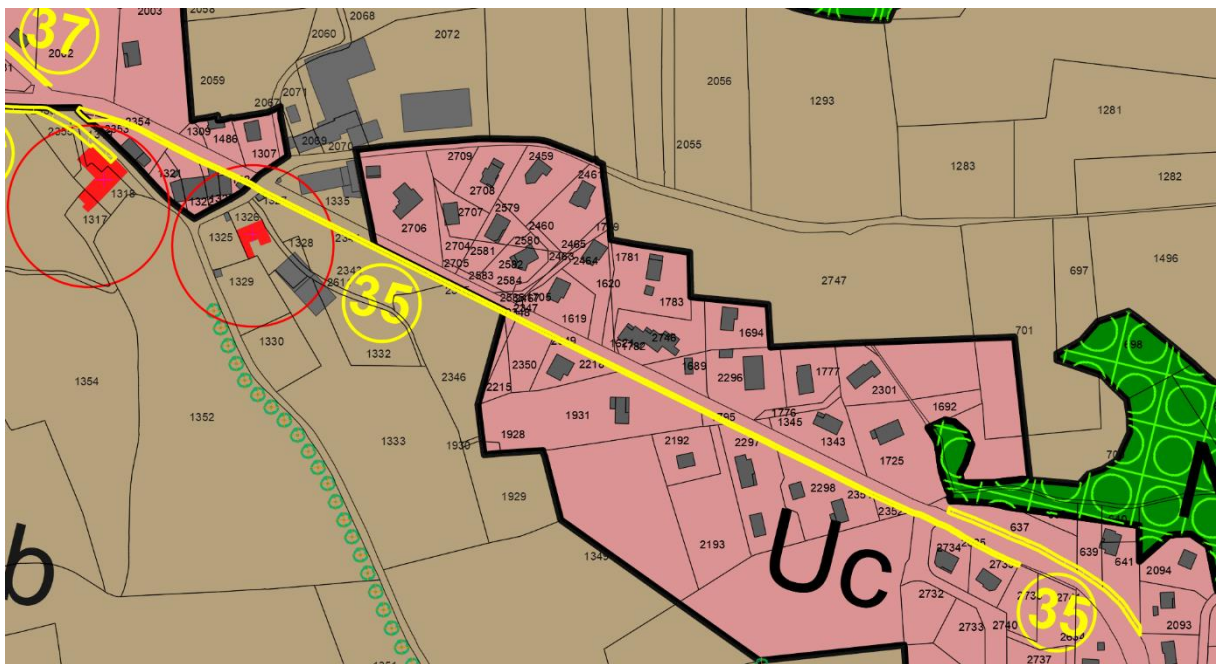


Figure 16 : Zonage actuel – ER40

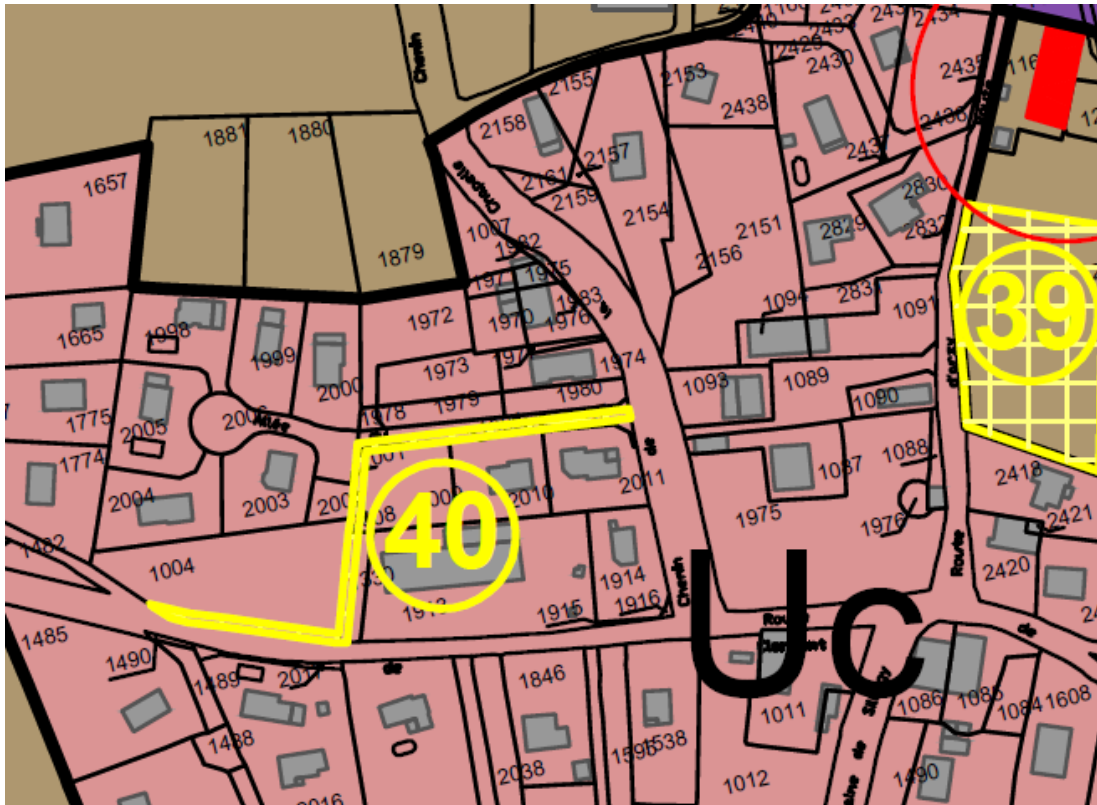


Figure 17 : Zonage proposé – ER40

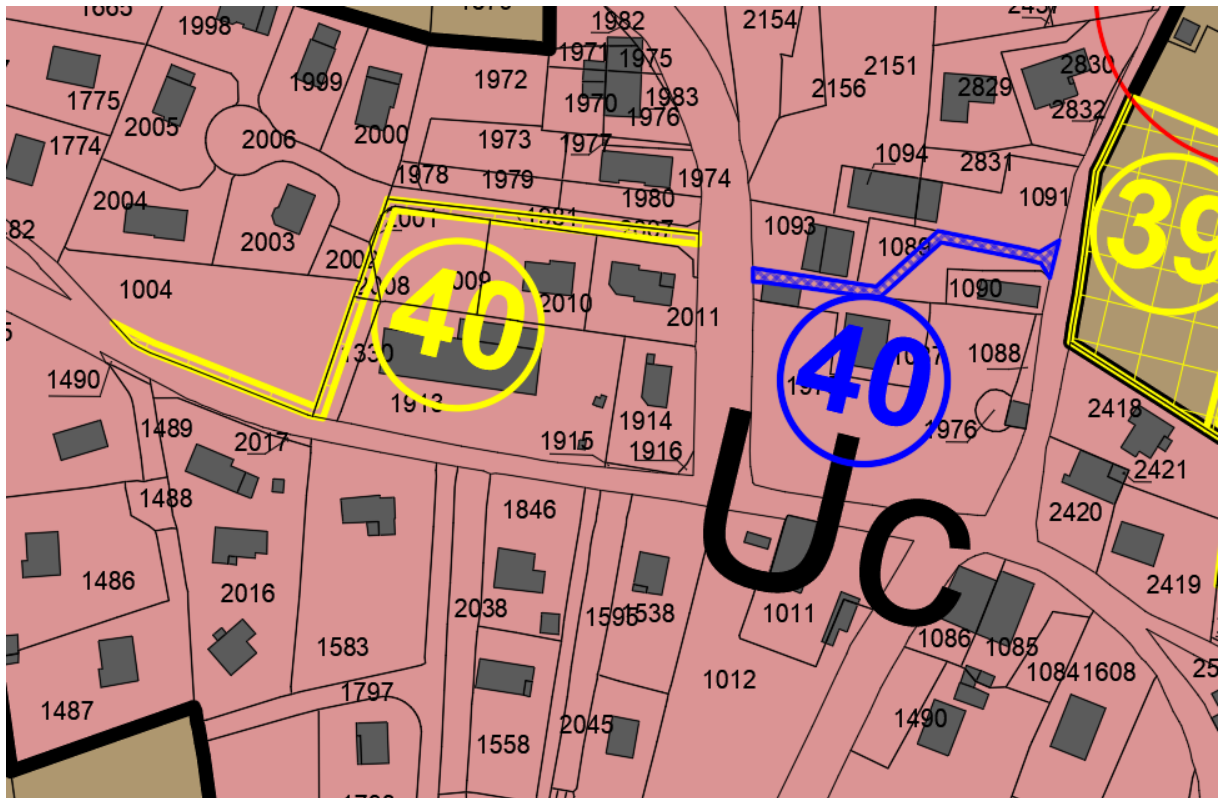


Figure 18 : Zonage actuel – ER51

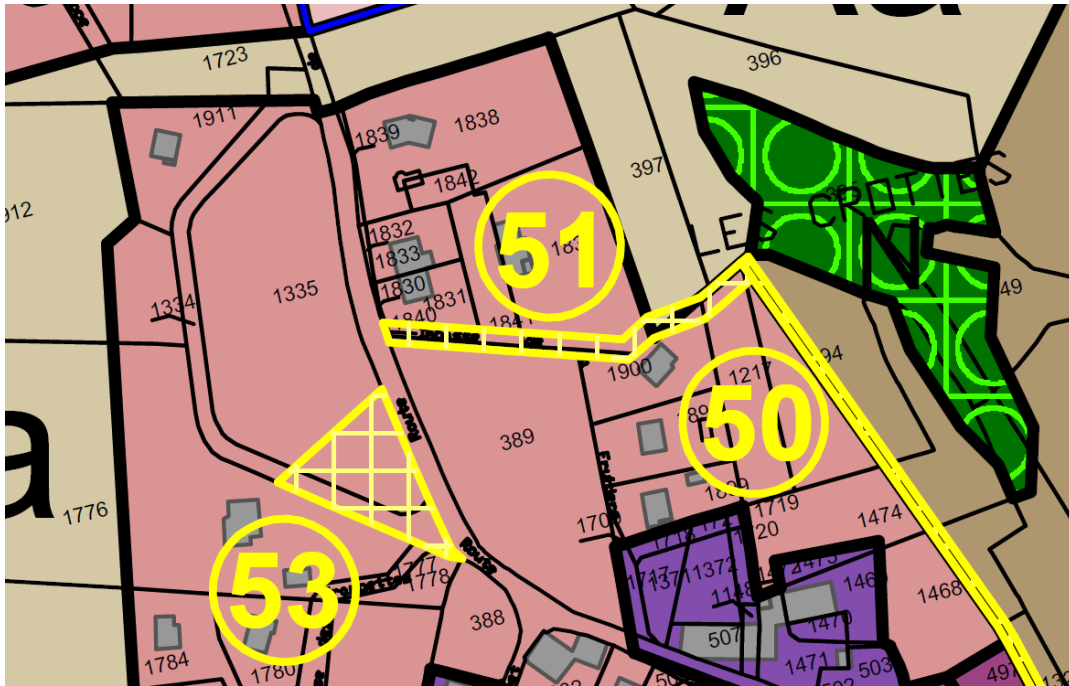


Figure 19 : Zonage proposé – ER51

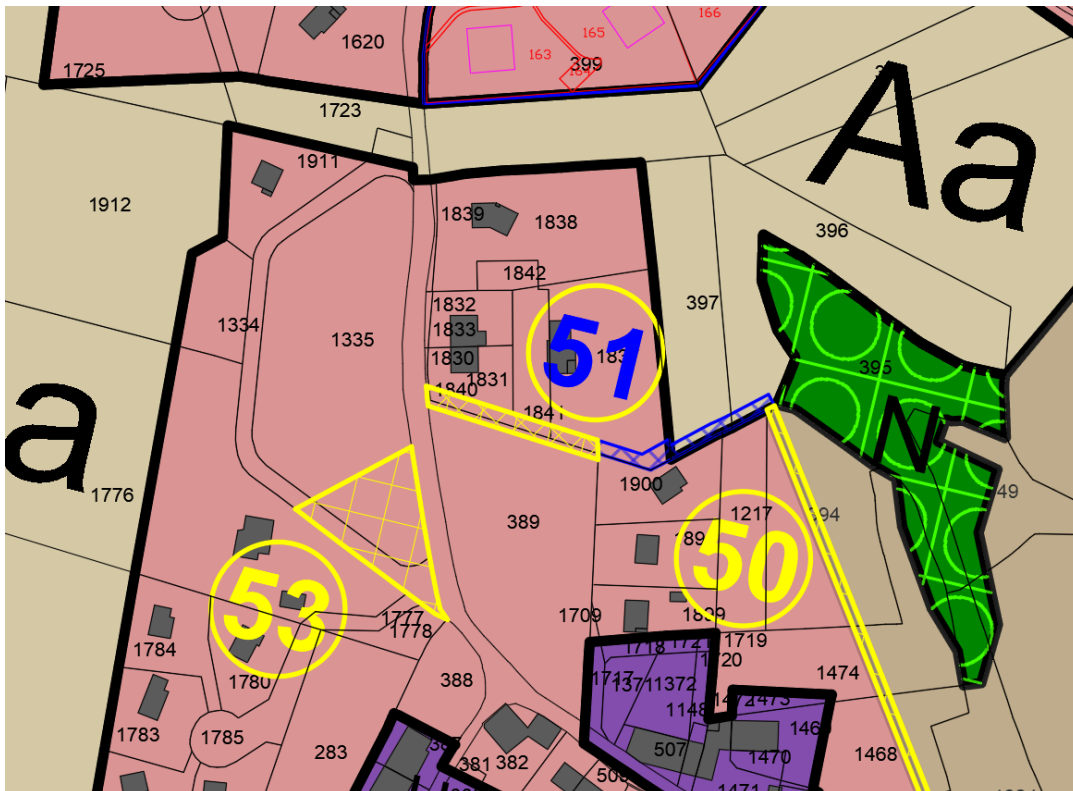


Figure 20 : Zonage actuel – ER59

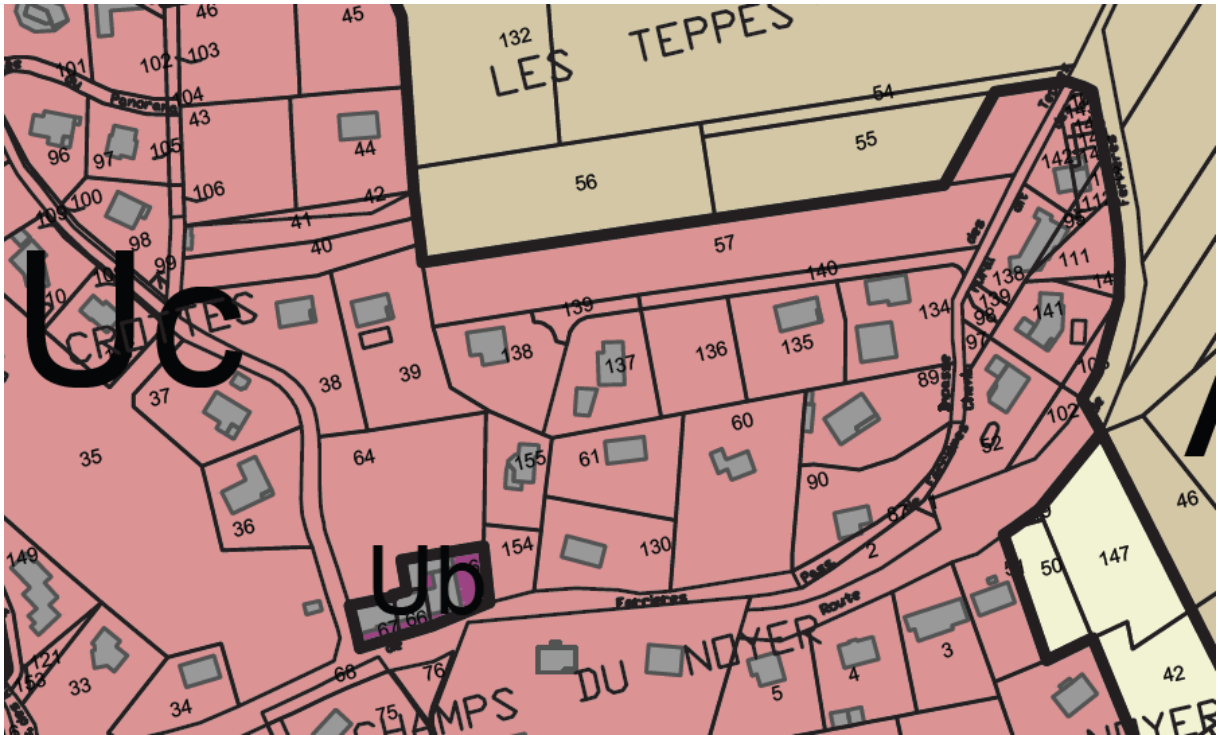
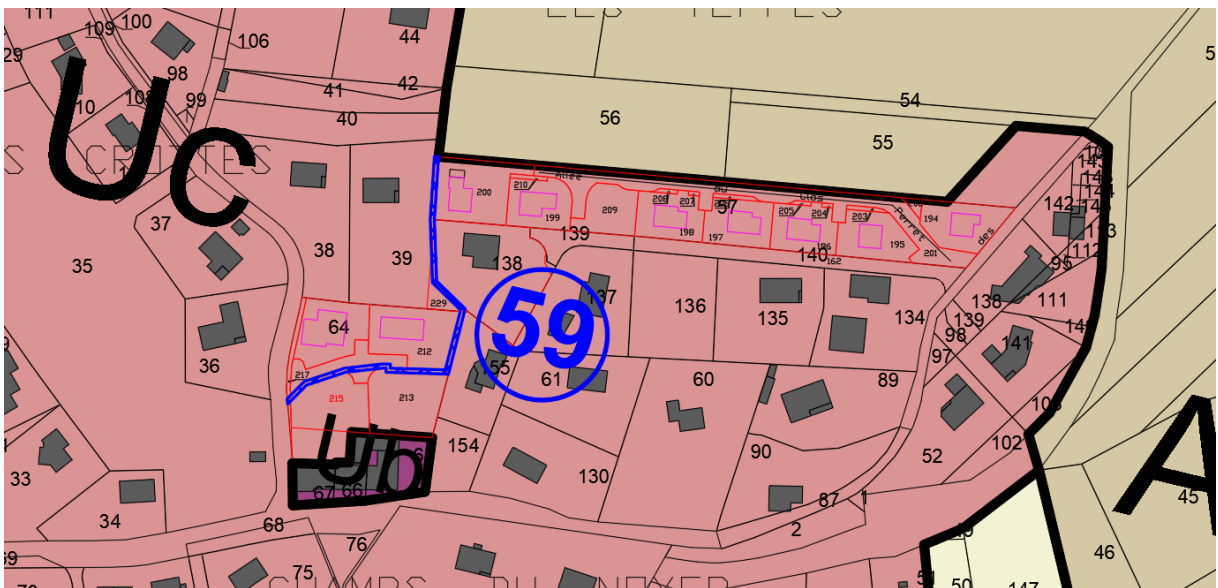


Figure 21 : Zonage proposé – ER59



2.3 REPRISE DU ZONAGE SUITE AU REMANIEMENT CADASTRAL

Le cadastre de Sillingy a fait l'objet d'un remaniement terminé en 2020.

Selon le site : <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/remaniement-cadastral-2019/>, « Le remaniement est une opération qui consiste à établir un nouveau plan cadastral, plus précis que le précédent, lorsque les conditions d'utilisation et de mise à jour de ce dernier ne s'avèrent plus satisfaisantes, pour des raisons de qualité insuffisante notamment au regard de la valeur économique des terrains ou des besoins des usagers. Les remaniements sont réalisés selon des procédés terrestres ou photogrammétriques. »

Cette opération a pour conséquence que le PLU publié sur internet, et notamment le site du Géoportail de l'Urbanisme ou le Géoportail des Savoie – RGD ne correspond pas à la réalité et se trouve décalé par rapport au zonage approuvé et disponible en format papier en Mairie.

Ainsi, au cours de la présente procédure, le zonage sera reporté en intégralité et à l'identique du zonage initial sur le nouveau fond cadastral remanié. A noter que les numéros de parcelle des secteurs concernés ont changé.

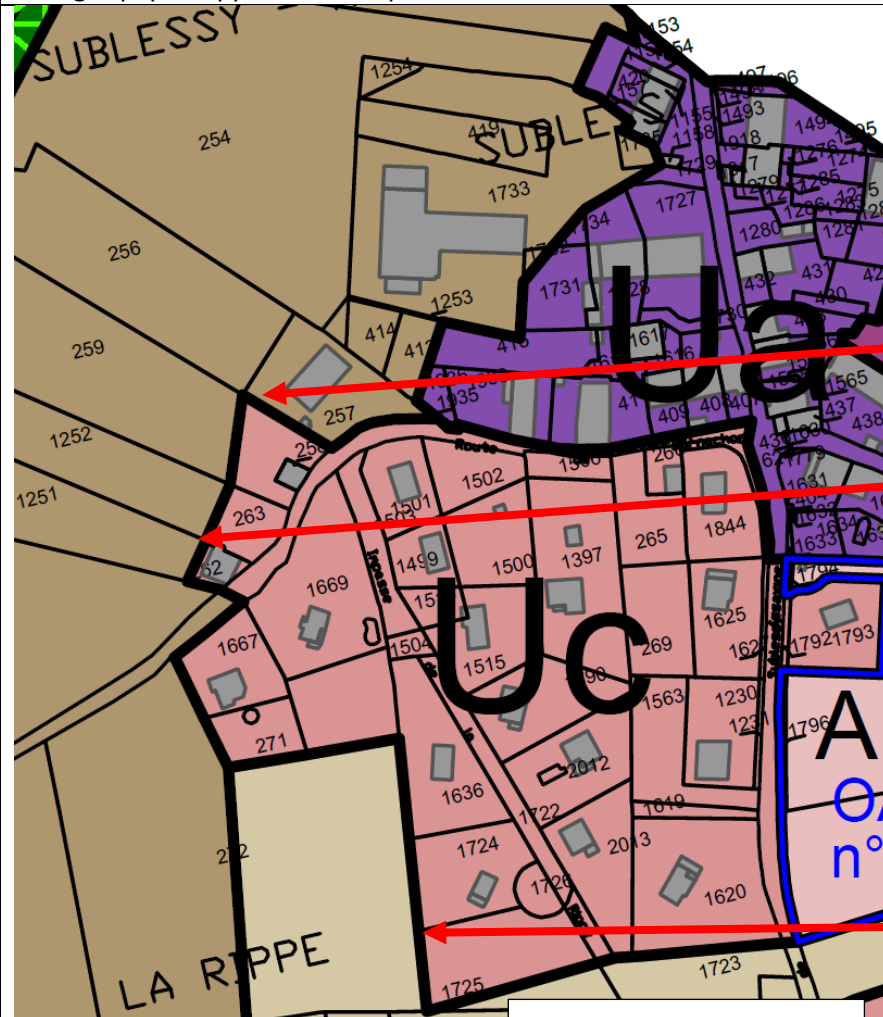
Des différences sont repérées par exemple :

- Dans la section AX, soit le secteur de Pré du Parchet, Sublessy
- Hameau de la Courbe
- Secteur de La Vorpillère, La casse

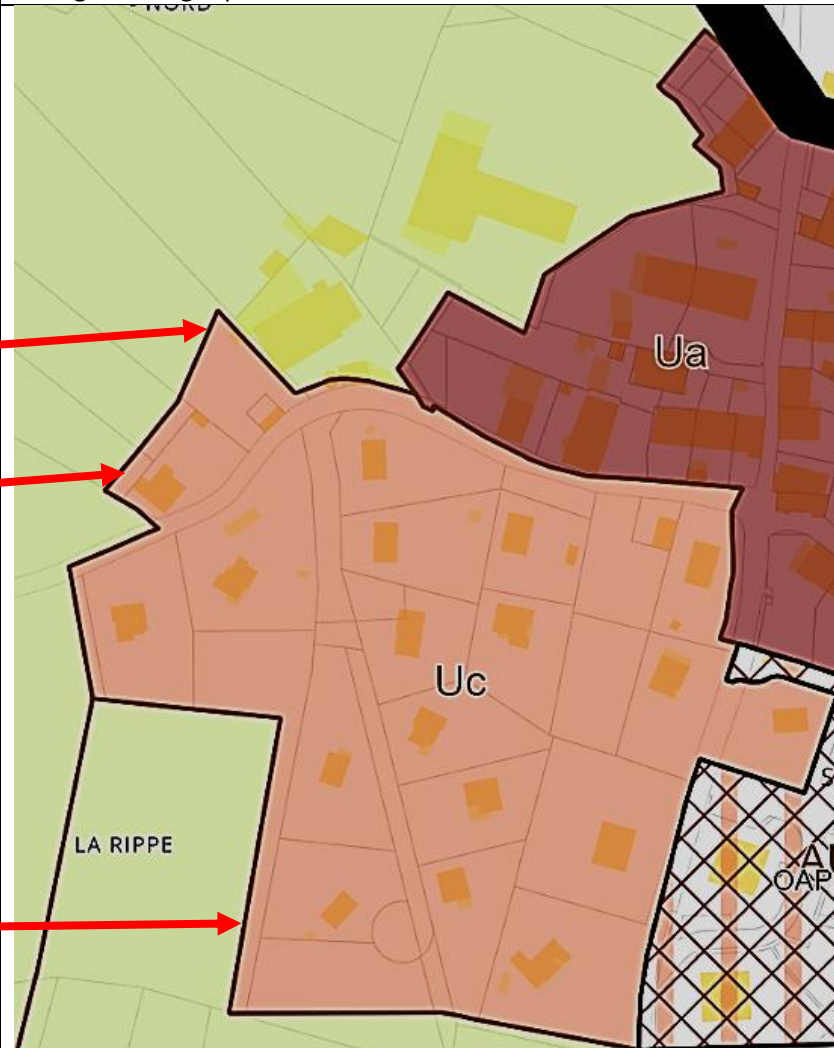
Cette liste n'est pas limitative. Ci-dessous figurent quelques extraits pour illustrer les décalages pouvant se produire.

Commune de Sillingy – modification n°3

Zonages papier approuvé et disponible en Mairie - extrait



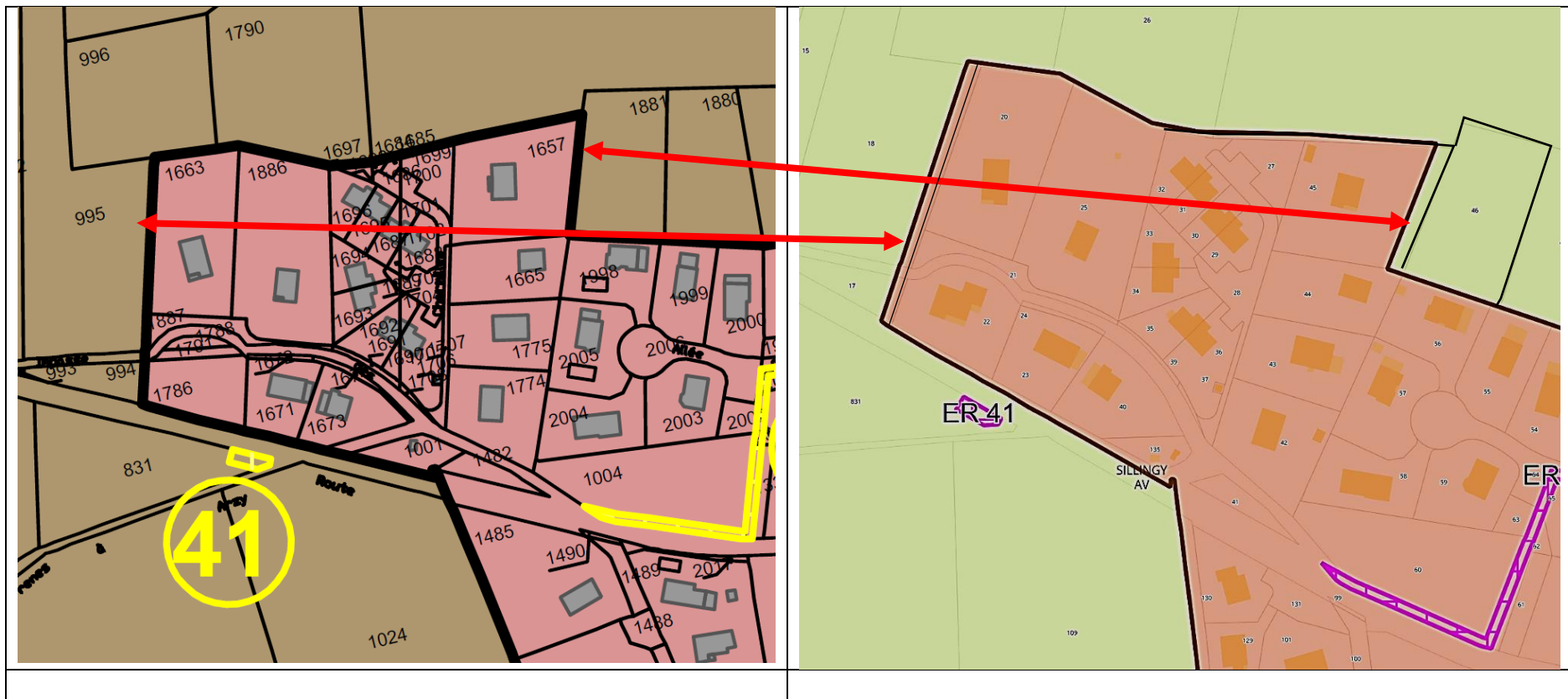
Zonage sur le géoportail - extrait



Décalage du zonage

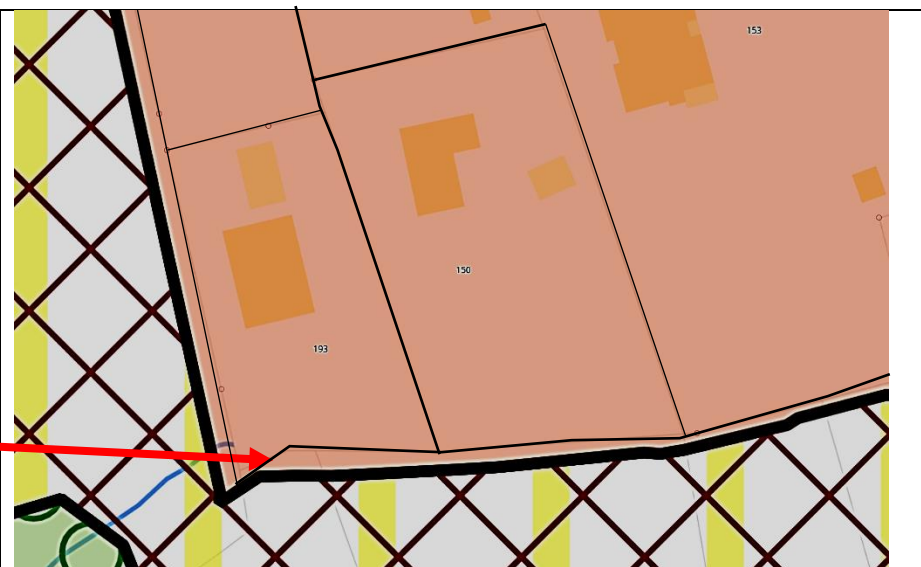
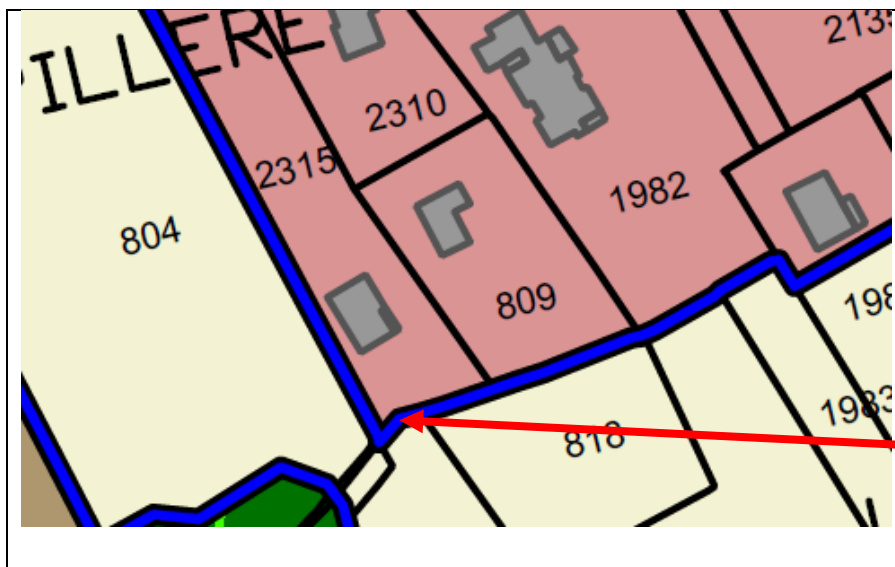


Commune de Sillingy – modification n°3





Commune de Sillingy – modification n°3



3 SUPPRESSION DE LA SERVITUDE DE GEL SUR LE SECTEUR DE LA COMBE

Suite aux observations au cours de l'enquête publique, des compléments aux motivations des évolutions, aux OAP, au zonage et au règlement sont apportés. Il est également précisé que la densité peut être allégée, pour tenir compte des prescriptions de l'arrêté de captage et des contraintes en termes d'excavations sur ce secteur, notamment si les stationnements en sous-sol sont interdits (avis de l'Etat et de la CCFU et observations au cours de l'enquête). Ces évolutions figurent en vert.

3.1 MOTIVATIONS DES EVOLUTIONS

Au PADD, le hameau de La Combe est identifié comme le second secteur de confortement de l'urbanisation, avec « l'achèvement du secteur des équipements publics autour de son école et la complémentation de son offre résidentielle par un secteur d'habitat dense à l'appui de ses équipements ».

Il est soumis à une servitude de « gel » au titre du 5° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, afin de limiter les possibilités d'urbanisation dans l'attente de l'approbation, par la commune, d'un projet d'aménagement global. Cette servitude a été instaurée par la modification n°1 du PLU approuvée le 9 juillet 2018.

La commune a diligenté des études de programmation, d'organisation urbaine, de circulation et de déplacements, dont les résultats finaux ont été transmis à la commune en juillet 2019, après avoir fait l'objet d'une réunion avec le comité de hameau de La Combe. Il convient donc d'intégrer ces éléments dans le PLU, avec les ajustements nécessaires.

Dans le cadre de la présente modification, la servitude de gel instaurée au titre du 5° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme est supprimée. Des orientations d'aménagement et de programmation sont rédigées sur le secteur, et le zonage évolue pour tenir compte des projets.

Sans action de la commune, la servitude de gel deviendrait caduque dans tous les cas au 9 juillet 2023, comme cela est prévu au code de l'urbanisme. Les zones urbaines deviendraient constructibles sous le règlement afférent, sans aucune organisation d'ensemble notamment. Il pourrait s'en suivre une urbanisation mal maîtrisée, mal organisée, avec une densité ne répondant ni à la forme urbaine du hameau, ni aux objectifs du SCOT. Pour cette raison, et vu les études d'aménagement réalisées par la commune, il lui est paru utile d'intégrer ces résultats dans le PLU, sous forme d'OAP, afin de préciser les projets d'équipements collectifs qu'elle porte (et notamment l'extension de l'école et ses services annexes) et les modalités d'urbanisation des zones destinées à l'habitat. Les OAP ne suppriment pas les possibilités de construire par rapport à l'état antérieur ; elles viennent les préciser.

Le plan de zonage et le règlement sont mis à jour en conséquence.

3.2 EVOLUTION DES PIECES DU PLU

3.2.1 Evolutions des OAP

Une orientation d'aménagement et de programmation est rédigée pour retranscrire les intentions de la commune sur le hameau de La Combe.

Elle s'inscrit dans la volonté de dynamiser ce centre-bourg en améliorant les services de proximité. L'extension de l'école, pour avoir un groupe scolaire complet avec minimum cinq classes, dont une de maternelle, une cantine et des services périscolaires, est également prévue.

Le périmètre de l'OAP porte sur une surface totale de 54 145 m². Cette enveloppe comprend

- des espaces déjà bâtis : l'école et ses équipements annexes tels que la cour, l'église, le cimetière, des maisons individuelles avec leur jardin, des corps de ferme anciens, des petits collectifs ;
- les secteurs aujourd'hui disponibles sur lesquels portent les OAP à destination :
 - de commerces et services de proximité complétés par de l'habitat (secteur C sur environ 820 m²),
 - d'habitat (secteurs A sur environ 7 000 m², B, sur environ 4 000 m² et D sur environ 6 900 m²) ; la densité minimale de chaque opération sera de 40 logements à l'hectare ; **cette densité pourra être allégée si les contraintes liées au règlement du périmètre de protection de captage le nécessitent ;**
 - et d'extension de l'école (secteur E).
- les secteurs qui seront dédiés à des aménagements publics tels que placette, jeux, espaces verts pour assurer un cadre de vie de qualité aux habitants ;
- l'entrée du village où sont prévus un verger (au sud et sud-ouest du cimetière) et la sécurisation du carrefour de la route de la Pierreuse avec la route départementale.

L'écriture d'une seule OAP a été choisie pour démontrer la cohérence d'ensemble du projet portant sur le hameau de La Combe. La réalisation des opérations pourra cependant se faire de façon indépendante les unes des autres.

L'OAP ne prévoit pas d'ordonnancement du départ à l'urbanisation des secteurs A, B et D à destination d'habitat. La présence et suffisance des équipements à leur périphérie immédiate permet un départ immédiat des opérations, **à l'exception du secteur A dont l'accès est prévu dans l'emplacement réservé n°47, en cours d'acquisition par la commune.**

Les terrains du périmètre C, destiné à la création de commerce et services de proximité avec des logements, appartiennent à la commune. Celle-ci lancera un appel à projet en 2023 pour la réalisation de l'opération.

Le secteur E est destiné à l'extension de l'école et ses équipements correspondant. La commune engagera en 2023 un concours d'architecture pour ce projet.

La conception globale du secteur doit permettre de répondre aux besoins en commerces et services de proximité, de logements, tout en assurant la greffe des nouveaux quartiers avec l'existant, en réalisant notamment des maillages piétonniers et cycles entre les constructions à destination d'habitat, mais aussi vers les commerces, services et chemins ruraux qui partent de La Combe.

La redéfinition des conditions de circulation et espaces publics du hameau auront pour effet de sécuriser les déplacements, apaiser la vie locale, offrir aux habitants des espaces de rencontre et de loisirs, notamment pour les enfants.

Les constructions devront s’implanter selon les courbes de niveau, s’inspirer, pour leur gabarit et forme architecturale, des constructions anciennes alentours, telles que présentées dans l’OAP, afin d’assurer l’insertion des projets dans leur environnement bâti et paysager.

Pour la performance énergétique de chaque logement et le confort des habitants, les OAP demandent que les logements soient traversants ou bi-orientés.

L’implantation des constructions et l’aménagement global du hameau devront conserver des vues sur l’église et le grand paysage depuis le centre.

Photo 1 : Vue sur l’église et le grand paysage depuis la RD – Route de Clermont



L’accès du secteur d’habitat A « Cœur de Bourg » est prévu par le parking du cimetière, avec pour effet de mutualiser les espaces de circulation. Cette conception a pour conséquence positive de limiter les linéaires de voie et donc les surfaces imperméabilisées. Un linéaire pour les cheminements doux accompagne la voirie. Vu la topographie des lieux, l’accès aval permet l’aménagement des stationnements en souterrain, sous réserve des restrictions liées au périmètre de protection de captage ou bien directement en rez-de-chaussée, limitant ainsi les besoins en terrassement.

L’accès au secteur B « Just Songeon / Pierreuse » est prévu par la route Just Songeon. La conservation ou restitution des noyers le long de la route Just Songeon est demandée, pour limiter les vues en surplomb sur la voie et les constructions situées en aval. Des liaisons piétonnes facilitent les déplacements dans le village et le nouveau quartier. Une bande paysagée est demandée entre la zone d’urbanisation et la maison d’habitation existante ; elle assurera la continuité avec les arbres situés dans le talus du nord-est à conserver ou reconstituer également et fera office de transition entre l’habitat individuel existant et l’opération. Ainsi, les quatre côtés de la zone seront boisés, pour conserver son caractère actuel et faciliter l’insertion paysagère du projet.

Sur le secteur D « Chez Dunand », une voie en bouclage desservira l’essentiel de l’opération, afin d’en réduire l’emprise, éviter la place de retournement et donc l’imperméabilisation des sols. Seule l’extrémité ouest pourra être desservie par une voie en impasse vu la configuration du site.

Des liaisons douces faciliteront les déplacements non motorisés, à l’intérieur de l’opération, mais aussi en direction du centre de La Combe et du hameau de Sublessy (ER50).

Le long de la RD, sur le secteur C, la commune prévoit la construction d’un bâtiment regroupant un ou des commerces de proximité et logements, afin de répondre aux besoins quotidiens des habitants et apporter du dynamisme au hameau de La Combe. Des stationnements seront également aménagés, pour faciliter l’accès aux commerces et aux services ou équipements publics (église, école,...)

Le nombre de logements par secteur est prévu pour être compatible avec le DOO du SCOT, qui prévoit pour Sillingy une moyenne de 40 logements par hectare.

Commune de Sillingy – modification n°3

Envoyé en préfecture le 21/06/2023

Reçu en préfecture le 21/06/2023

Publié le



ID : 074-217402726-20230619-DEL_2023_056-DE

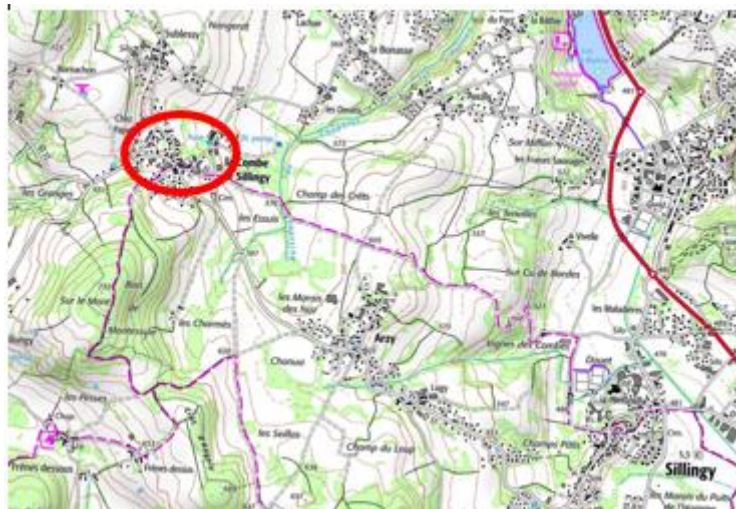
L'accès au cimetière et à son parking se fait actuellement directement sur la RD ou par un escalier difficilement praticable côté route de la Pierreuse. Pour des raisons de sécurité, un nouvel accès depuis la route de la Pierreuse est défini au nord du cimetière et de son extension prévue. Un nouveau parking sera également aménagé. En parallèle, le carrefour de la route de la Pierreuse sur la RD sera réaménagé pour améliorer la visibilité, adoucir la pente et ainsi plus de sécurité. L'espace libéré au sud du cimetière fera l'objet d'un aménagement paysager destiné à requalifier l'entrée du village.

OAP proposée

1. Volet aménagement

1.1 Site et situation

La présente OAP concerne le hameau de La Combe, au nord-ouest du Chef-lieu de Sillingy.



Ce hameau se compose d'un bourg ancien, avec des constructions au volume imposant du fait de l'usage passé (logement et activité agricole), une église, une école, un cimetière et quelques commerces et services. Il a fait l'objet d'extensions sous forme de maisons individuelles ou d'immeubles collectifs.

On note l'absence d'espace public convivial et un projet d'extension de l'école.

La part de la voiture dans les déplacements quotidiens est prépondérante et une faiblesse générale des aménagements piétons et cycles est relevée, malgré un hameau à « taille piétonne » et les aménagements récents qui ont apporté une amélioration. Quelques poches de stationnement existent à proximité des équipements (22 places).

1.2 Desserte à la périphérie immédiate par les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement

- **Voies publiques ou collectives**

Le hameau de la Combe est desservi par la RD17 et plusieurs voies communales.

- **Réseau d'eau, d'électricité et d'assainissement**

- Eau potable : desserte en ressource et section suffisantes pour la capacité d'accueil assignée à l'ensemble de la zone (cf. 2.1. Calibrage de la capacité d'accueil)
- Eaux usées : desserte en section suffisante pour la capacité d'accueil assignée à la zone ;
- Eaux pluviales : desserte en section suffisante pour les capacités d'accueil assignées à la zone ;
- Electricité : desserte assurée en capacité suffisante ; de nouveaux postes de transformation pourront cependant être demandés aux opérateurs.

1.3 Objectifs urbains, paysagers et environnementaux

L'ensemble du hameau de La Combe présente une pente modérée orientée nord-est. Le cadre de vie reste rural, avec des vues sur le grand paysage très ouvertes.

Il présente un intérêt architectural lié à la présence de nombreux anciens corps de ferme, dont la volumétrie a été reprise par un certain nombre d'opérations plus récentes.

Cette OAP s'inscrit dans la volonté de dynamiser ce centre-bourg en permettant l'installation de commerces et services de proximité. L'extension de l'école, pour avoir un groupe scolaire complet avec minimum cinq classes, dont une de maternelle, une cantine et des services périscolaires est en projet.

Pour la partie logements, cette OAP permet de réaffirmer que La Combe reste le deuxième pôle de développement de la commune, comme prévu au PLU approuvé en 2013.

Les objectifs que l'urbanisation du site devra savoir servir sont en conséquence les suivants :

- En termes d'urbanisation
 - Prendre en compte et accompagner les nouveaux projets dans les propositions d'aménagement : liaisons piétonnes,...
 - Accompagner le développement du centre du hameau par des opérations de logements
 - Préserver les vues sur le paysage et le cadre rural du hameau
 - Apporter de la diversité dans l'offre de logements
- En termes de circulations multimodales
 - Permettre l'apaisement du hameau tout en maintenant sa bonne fonctionnalité
 - « Simplifier » le carrefour central à cinq branches
 - Améliorer les liaisons piétonnes et cyclables
 - Développer l'offre de stationnement à proximité des équipements
 - Réorganiser la dépose de l'école
- En termes d'équipements et services
 - Proposer un commerce de proximité et conforter les services
 - Améliorer les liens entre les équipements, services et logements
 - Renforcer le cœur du hameau
 - Améliorer la convivialité des espaces publics (parvis de l'école et de l'église notamment)
 - Proposer des équipements complémentaires en renforcement de l'offre existante : aire de jeux,...

1.4 Organisation fonctionnelle, architecturale et paysagère

1.4.1 Les bâtiments : nombre, forme et implantation de principe

Le schéma organisationnel du site ci-après prévoit pour servir ces objectifs :

- Trois poches destinées à l'habitat :
 - Au sud-est – Cœur de bourg, nommée A sur le schéma, pour du logement en petits collectifs et/ou du logement intermédiaire (collectif sans espaces communs), de type R+1+combles à R+2+combles

- Au centre – Songeon / Pierreuse, nommée B sur le schéma, pour du logement en petits collectifs et/ou intermédiaire (collectif sans espaces communs), de type R+1+c à R+2+combles
- Au nord – Chez Dunand, nommé D sur le schéma, pour du logement en petit collectif et/ou intermédiaire (collectif sans espaces communs), de type R+1+combles à R+2+combles

Dans les trois opérations destinées à l'habitat, les constructions seront à implanter au plus proche de la topographie existante, pour limiter les déblais et remblais.

Les volumes des constructions de type intermédiaire ou collectif seront en cohérence avec ceux du bâti ancien et s'inspireront de leur architecture et de leur gabarit (cf. photos ci-dessous).



Les logements seront traversants ou bi-orientés et disposeront d'un espace extérieur sous forme de terrasse ou balcon. Les jardins privés pourront être acceptés sous réserve qu'ils fassent l'objet d'un traitement qualitatif.

Un maillage piétonnier sera prévu entre les bâtiments de chaque opération.

- Sur le secteur A – Cœur de Bourg :
 - l'opération sera desservie par une voie reliant la route Just Songeon et la route de la Pierreuse, en lien avec le nouveau parking du cimetière
 - vu la localisation en plein centre-bourg, dans un objectif de conservation de la qualité du patrimoine et du paysage, mais pour limiter l'imperméabilisation des sols par de grandes nappes de parkings, les stationnements seront enterrés, sauf restrictions liées au périmètre de protection du captage. Dans ce cas, ils seront intégrés dans le volume des bâtiments avec un objectif de 2/3.
 - un cheminement piéton / doux assurera la liaison entre le cimetière et l'espace public situé aux abords de l'école et de l'église

- l'implantation des constructions permettra de conserver des porosités et vues dégagées depuis l'amont
- Sur le secteur B – Songeon / Pierreuse :
 - l'opération sera desservie par une voie prenant naissance sur la route Just Songeon
 - les arbres existants seront conservés, pour réduire la vue plongeante sur le bâti situé en aval. S'ils ne peuvent être conservés, ils seront remplacés par des plantations équivalentes
 - les limites ouest et sud de l'opération feront l'objet d'un traitement paysager
 - un cheminement piéton doux assurera la liaison entre la route Just Songeon et la route de Chez Dunand et en direction de la route de la Pierreuse
- Sur le secteur D – Chez Dunand :
 - l'opération sera desservie principalement par une voie à sens unique assurant un bouclage sur la route de Chez Dunand ; une voie en impasse desservira l'extrémité ouest de l'opération.
 - un cheminement piétons / doux irriguera l'opération (trottoir le long de la voie de desserte) et rejoindra également celui prévu pour assurer la liaison avec le hameau de Sublessy.
 - Une frange boisée ou paysagée sera constituée sur le périmètre est et nord de l'opération, pour assurer la transition avec le bâti ancien et ses dépendances dans le premier cas et avec les espaces agricoles dans le second cas.
- L'amélioration et le confortement des équipements et services du secteur
 - Secteur C : création d'un commerce de proximité le long de la RD17, en rez-de-chaussée, avec des places de stationnement ; bâtiment de type R+2+c, avec des logements aux étages (stationnements des logements semi-enterrés ou enterrés)
 - Secteur E : extension de l'école et réalisation des équipements nécessaires à son bon fonctionnement (cantine, services périscolaires,...)
 - Aménagement d'un cœur piéton aux abords de l'église et de l'entrée sud-ouest de l'école (parvis), avec aire de jeux, placette, jardins...
 - Aménagement d'une aire de jeux à l'est de l'extension prévue de l'école
 - Extension du cimetière et nouveaux stationnements
 - Aménagement qualitatif de l'entrée sud à proximité du cimetière

1.4.2 Les voies de desserte automobile et les liaisons douces : piétons et cycles

Une réorganisation des circulations et stationnements est prévue :

- Sécurisation de la RD17 route de Clermont, avec sécurisation des carrefours, et notamment redéfinition du carrefour de la route de la Pierreuse sur la RD
- Création d'un nouvel accès au cimetière
- Création de places de stationnements, pour répondre aux besoins liés à l'école (dépose minute et bus), aux équipements publics (ex. église et cimetière), aux commerces de proximité et aux nouveaux logements
- Création de liaisons piétonnes / douces entre les poches d'urbanisation et le cœur du hameau, en direction du cimetière, de transversales est-ouest... Dans le verger situé à l'ouest et au sud du cimetière, le cheminement devra être conçu de façon à conserver les alignements de fruitiers.

2. Volet programmation

2.1 Calibrage de la capacité d'accueil

Doivent pouvoir trouver place :

- Sur le secteur A – Cœur de Bourg (environ 7 000 m²) : 28 à 32 logements, pour 1 650 à 2 300 m² de surface de plancher – densité de 40 lgts/ha à atteindre
- Sur le secteur B – Songeon – Pierreuse (environ 4 000 m²) : 16 à 18 logements pour 900 à 1 400 m² de surface de plancher – densité de 40 lgts/ha à atteindre
- Sur le secteur C – commerce de proximité, service à la population et habitat : minimum 200 m² de surface commerciale et maximum 500 m² de surface de plancher destinée à du logement et/ou des services
- Sur le secteur D – Chez Dunand (environ 6 900 m²) : 28 à 32 logements pour 1 650 à 2 300 m² de surface de plancher – densité de 40 lgts/ha à atteindre
- Sur le secteur E : extension de l'école et ses équipements correspondants.

Disposer en chacun des secteurs des programmes excédant de plus de 20% en plus ou 5% en moins, ces capacités d'accueil relèverait, aux yeux de la commune, auteur du PLU, de l'incompatibilité avec la présente O.A.P. pour l'impact paysager à attendre d'une trop forte densité bâtie dans le premier cas, pour la surconsommation foncière qui en résulterait dans le second. Toutefois, la densité des opérations pourra être allégée si les prescriptions de l'arrêté de protection de captage et les contraintes, en particulier en termes d'excavation, conduisent à interdire certains aménagements et constructions, notamment les stationnements en sous-sol.

Chaque opération des secteurs A, B et D devra comprendre une diversité typologique des logements, pour apporter une réponse aux ménages de toute taille.

Les opérations destinées à l'habitat (A, B et D) seront réalisées sous forme d'une seule opération portant sur la totalité du secteur concerné. Elles peuvent être réalisées indépendamment les unes des autres.

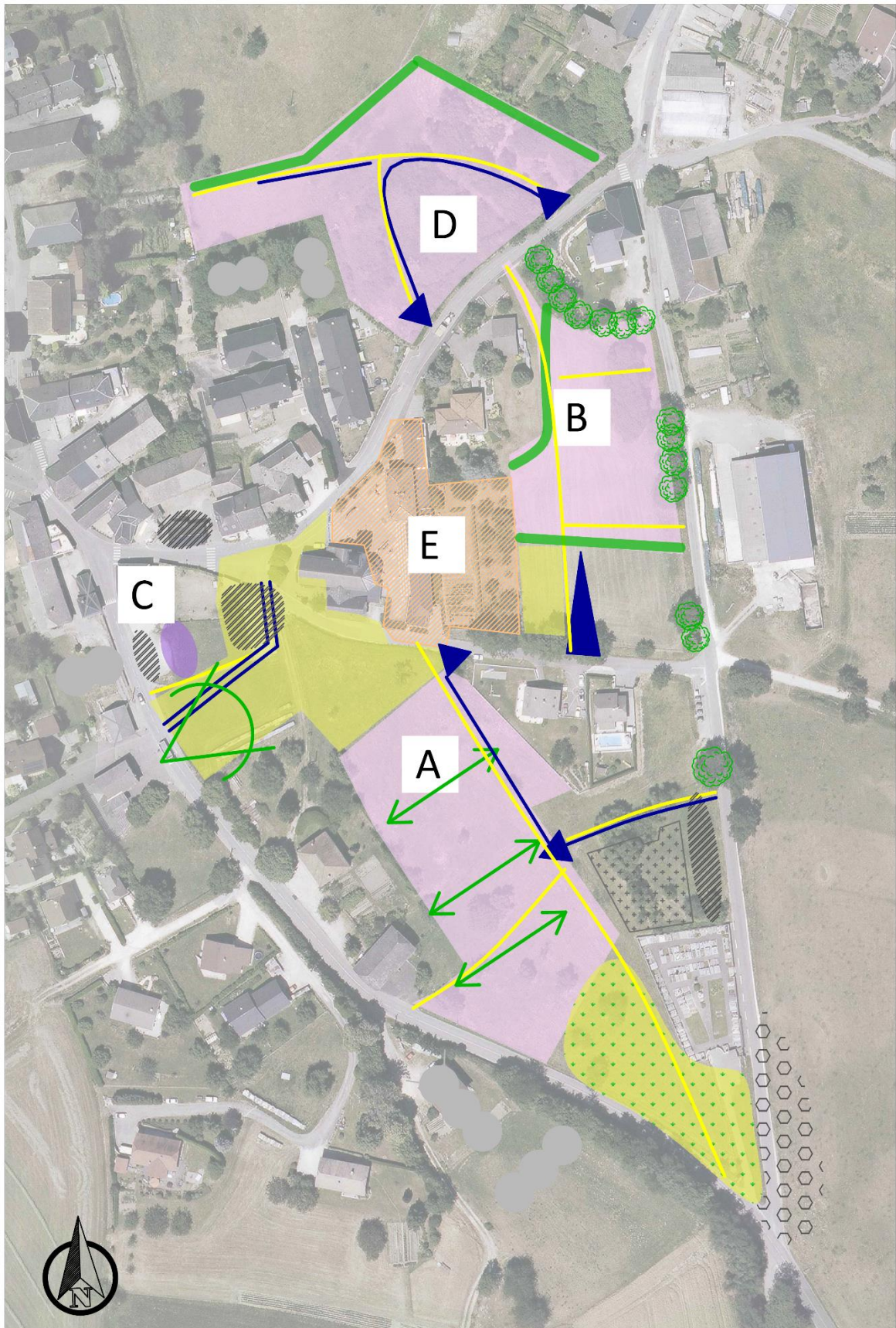
2.2 Echancier de départ à l'urbanisation





Départ à l'urbanisation immédiat possible, de chacune des opérations A, B, C, D et E, indépendamment les unes des autres.






L'opération sur le secteur A Cœur de Bourg, dont l'accès est prévu par l'est, dans l'emplacement réservé n°47 à destination d'extension du cimetière, de stationnements et d'aménagement de la voie communale, dépend cependant de l'acquisition encore en cours des parcelles concernées par le dit ER.




Les études pour la construction de l'école seront engagées courant 2023-2024, tout comme les études pour les commerces. La réalisation de l'école et ses équipements annexes et des commerces n'est pas un préalable à l'urbanisation des secteurs A, B et D.





3. Schéma organisationnel





-  Cœur piéton avec placette, jeux, espaces verts
-  Requalification de l'entrée du hameau
-  Réaménagement du carrefour
-  Extension du cimetière

-  Voie existante (ne figure pas sur le fond de plan)
-  Voie de desserte des opérations
-  Poches de stationnements publics
-  Accès aux zones d'habitat
-  Liaisons piétonnes à prévoir

-  A, B et D: opérations d'habitat
-  C: opération commerce de proximité et habitat
-  E: école et extension envisagée

-  Conservation de porosités entre les bâtiments et vues sur le grand paysage
-  Conservation d'un cône de vue sur le grand paysage
-  Conservation ou remplacement des arbres existants
-  Continuité ou transition paysagère

-  Bâtiment inexistant (à titre informatif)
-  Construction nouvelle (à titre informatif)

4. Comment comprendre et appliquer les préconisations de l'O.A.P. : schéma organisationnel

Le site est contingenté par sa topographie, son orientation, sa desserte et ses accès maillés possibles, le bâti existant et la sensibilité paysagère qui en résulte.

L'organisation portée au schéma ne souffre pas, pour cela, de réelle alternative.

Les opérations d'ensemble à venir sur chacun des secteurs, pourront toutefois prévoir des ajustements fonctionnels et paysagers ponctuels au schéma et à ses préconisations sans se heurter à l'O.A.P. pour autant qu'ils soient au service des objectifs assignés à l'opération au 1.3. ci-dessus.

3.2.2 Evolutions du zonage

Suite aux observations faites au cours de l'enquête publique, des ajustements sont apportés, pour clarifier les choses.

Les évolutions du zonage ont pour objectif de faciliter la mise en œuvre du projet prévu par la municipalité sur le secteur de La Combe, en complément des OAP.

La trame relative à la servitude de gel est supprimée. Elle est remplacée par un périmètre d'OAP, qui lui correspond en grande partie, à l'exception de l'ajout des terrains entre la RD et la route de la Pierreuse et du carrefour correspondant et de la zone AUb nouvellement créée sur le secteur de Chez Dunand.

Les périmètres objets d'OAP destinés à l'habitat sont reclassés de zone Ub en zone AUb pour imposer, comme le permet le code de l'urbanisme, que les projets soient réalisés en une seule opération d'aménagement d'ensemble par zone. Le reliquat de la zone Uc située au nord de la rue Chez Dunand, est rattaché à la zone AUb pour favoriser un aménagement cohérent du secteur.

Les surfaces concernées sont les suivantes :

- Passage de zone Ub en 1AUbA à La Combe (OAP secteur A Cœur de Bourg) 0,7 ha
- Passage de zone Ub en 1AUbB à La Combe (OAP secteur B Songeon Pierreuse) 0,4 ha
- Passage de zone Ub en 1AUbD à La Combe (OAP secteur D Chez Dunand) 0,35 ha
- Passage de zone Uc en 1AUbD à La Combe (OAP secteur D Chez Dunand) 0,34 ha

Une partie de la parcelle AW80 et une partie de la AW79 (1167 et 1166 sur le cadastre ayant servi de fond au zonage actuel du PLU) sont rattachées à la zone Ua (territoires urbains denses anciens, voire patrimoniaux, du bourg-centre et des hameaux, à vocation principale d'habitat, de commerces (compris services marchands) contiguë au lieu de Ue. La commune envisage en effet la réalisation de commerces de proximité et logements sur ce périmètre, alors que le règlement de la zone Ue n'autorise pas les logements. Environ 810 m² sont concernés.

La parcelle AW302, qui n'est pas nécessaire aux aménagements publics, est rattachée à la zone Ub, comme l'habitation dont elle dépend. La surface concernée s'étend sur environ 972 m². Seule la bande concernée par l'emplacement réservé 45 reste en zone Ue.

Le périmètre de l'emplacement réservé n°44 est revu : la commune n'envisage plus de rond-point, mais une reconfiguration du carrefour avec des axes routiers perpendiculaires. Cet ER s'étend sur environ 1 375 m².

La destination de l'ER47 est complétée avec l'aménagement d'un accès à la zone Ub destinée à l'habitat.

L'emplacement réservé n°48 à destination d'une liaison douce est supprimé, puisqu'une OAP définit les modalités d'aménagement du secteur et en prévoit une dans ce secteur, entre le centre (école, église,...), le cimetière et le reste du hameau. L'OAP laisse plus de latitude pour la réalisation qu'un emplacement réservé.

Un emplacement réservé n°56 est créé sur une partie de la parcelle AW63 (1245 et 2028 sur le cadastre ayant servi de fond au zonage actuel du PLU), à destination d'extension de l'école, aménagements annexes (ex. cantine, services périscolaires,...) et espace de loisirs. L'extension de l'école s'avère nécessaire au vu de son fonctionnement actuel. En effet, actuellement, les petite et moyenne sections de maternelles sont au chef-lieu, en raison de l'insuffisance des capacités d'accueil de l'école de La

Combe. Des discussions ont lieu chaque année avec l'académie pour l'ouverture d'une classe supplémentaire à La Combe.

Une classe a été aménagée à l'étage en 2020/21 et est occupée en tant que tel. Ces travaux ont permis de libérer une salle en rez-de-chaussée qui est maintenant utilisée comme salle périscolaire. Si la salle du rez-de-chaussée doit retrouver son usage initial (classe), la commune devra trouver des locaux pour les usages actuels.

La construction de nouveaux logements, tel que cela est rendu possible par l'OAP créée en conséquence de la caducité de la servitude de gel, favorisera la venue de familles avec enfants et justifie donc pleinement l'extension de l'école et la construction d'équipements annexes.

Localisé sur de la zone Ub (territoires d'urbanisation récente à vocation principale d'habitat, accompagné ou non d'activités de bureaux, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises) et de services publics ou d'intérêt collectif) et Ue (territoires urbains à vocation exclusive de services publics ou d'intérêt collectif d'éducation, d'action sanitaire et sociale, récréatifs (sports, loisirs et culture) et d'administration, susceptibles d'être complétés interstitiellement, et leurs extensions périphériques), cet ER n°56 a pour objectif d'affirmer et préciser les usages prévus par la commune. Il porte sur 2 415 m² environ. Son périmètre a été défini en fonction de l'étude de faisabilité demandée par la commune et aux données disponibles lors de la modification du PLU.

Un emplacement réservé n°57 est créé le long de la route de la Pierreuse pour sécuriser les cheminements doux. L'emprise est de un mètre à l'ouest de la voie existante et de deux mètres à l'est. Cette largeur tient compte des talus et accotements nécessaires à l'aménagement.

Ces évolutions d'emplacements réservés sont également mentionnées dans la partie relative aux évolutions du zonage.

Figure 22 : Zonage actuel de La Combe

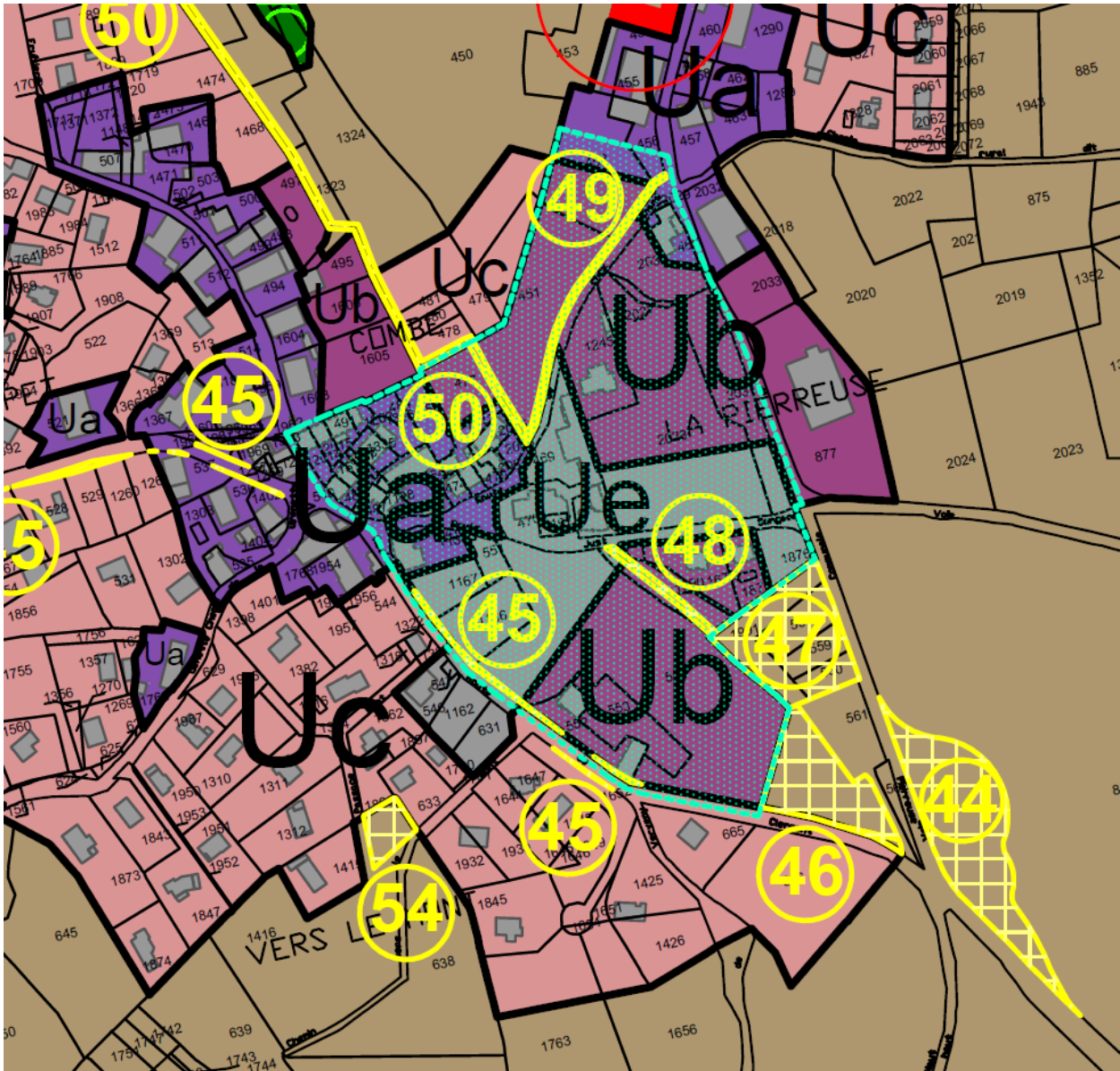


Figure 23 : Zonage proposé de La Combe

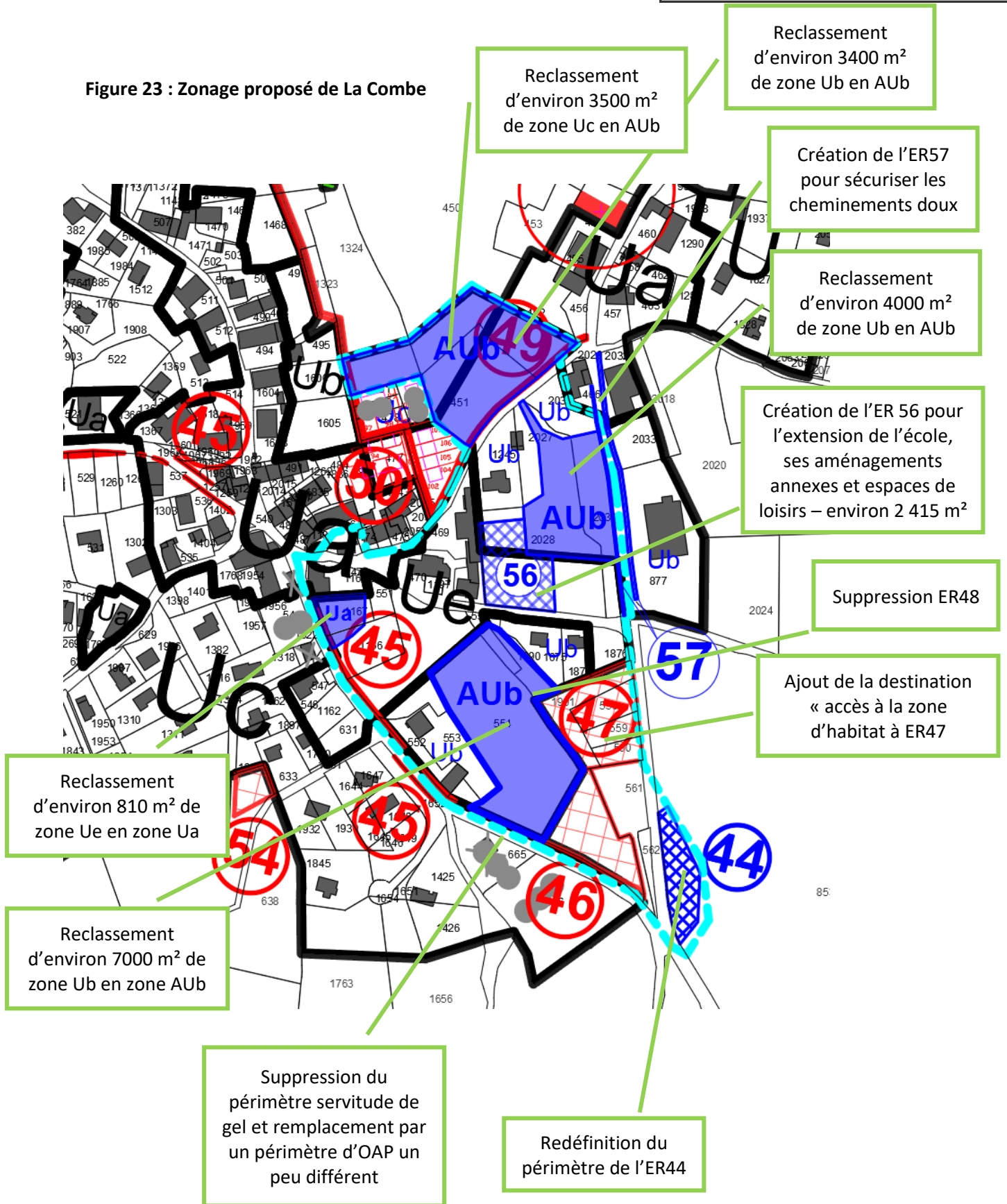
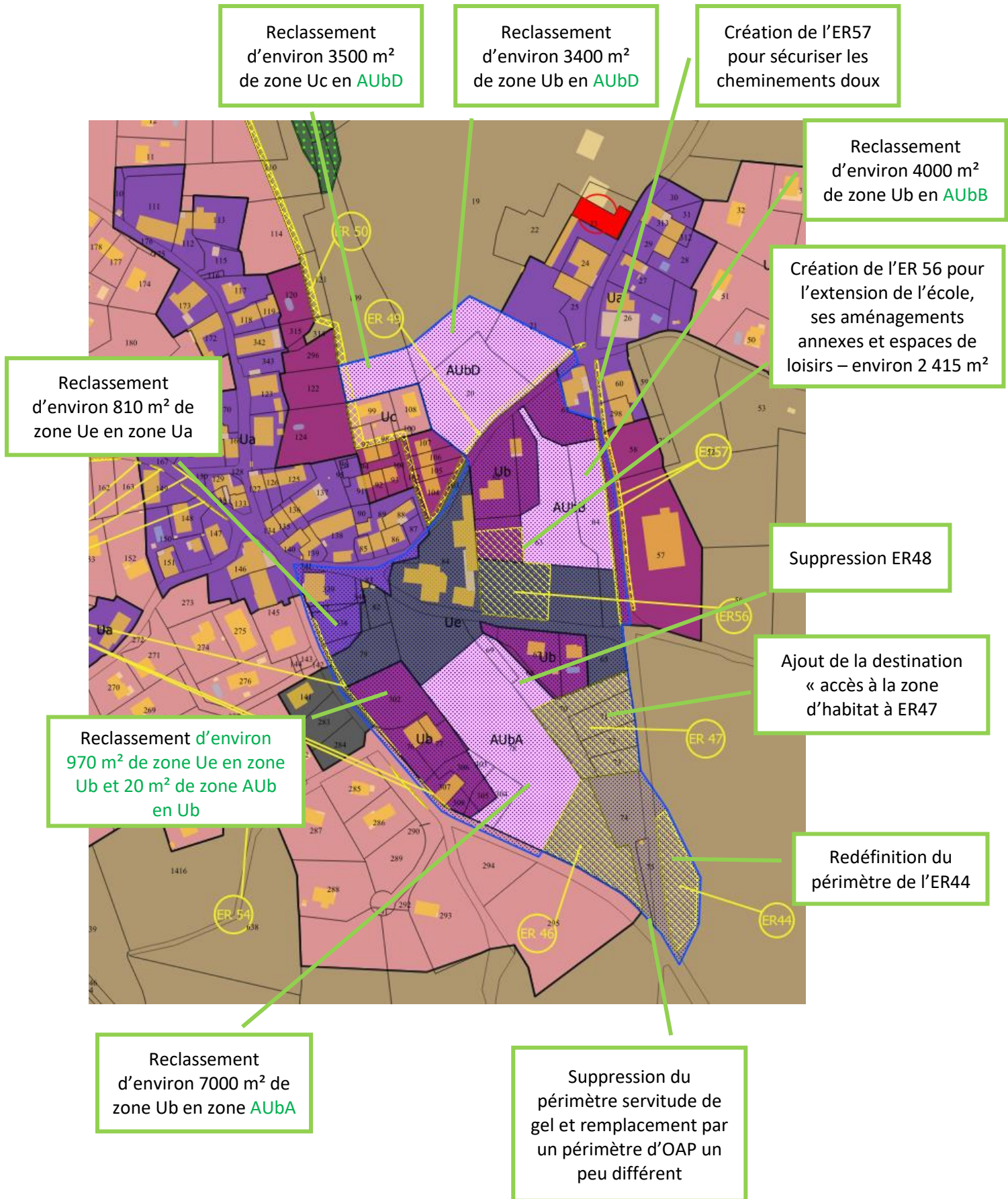


Figure 24 : Zonage de La Combe retenu à l'approbation



3.2.3 Evolutions du règlement

Le règlement est modifié pour supprimer les références à cette servitude de gel instaurée au titre du 5° de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme.

Règlement actuel – Dispositions générales	Règlement proposé – Dispositions générales
<p>Article 6 – Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ou plusieurs d'entre elles</p> <p>Début non modifié.</p> <p>6.8. Servitude "de gel" du 5° de l'article L 151-41 C.Urb. sur le hameau de La Combe (parties des zones Ua, Ub, Uc et Ue concernées)</p> <p>En application du 5° de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme, dans sa version en vigueur à la date d'approbation de la modification non simplifiée n° 1, est instituée sur le hameau de La Combe une servitude "de gel" dont le périmètre est délimité sur le règlement graphique "4. Plan de zonage" du présent PLU.</p> <p>N'y est autorisée aucune construction ou installation nouvelle pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.</p> <p>Suite non modifiée, à l'exception du point relatif aux emplacements réservés ajouté précédemment.</p>	<p>Article 6 – Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ou plusieurs d'entre elles</p> <p>Début non modifié.</p> <p>6.8. Supprimé</p> <p>Suite non modifiée, à l'exception du point relatif aux emplacements réservés ajouté précédemment.</p>

L'article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, du règlement des zones Ua, Ub, Ue et Ab est complété pour indiquer l'existence de l'OAP et la nécessaire compatibilité des projets avec celle-ci.

Règlement actuel – Zones Ua, b, Ue et Ab	Règlement proposé – Zones Ua, Ub, Ue et Ab
<p><u>Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p>	<p><u>Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>Dans le périmètre soumis à OAP du secteur de La Combe, les opérations et aménagements devront être compatibles avec les OAP.</p> <p>Suite non modifiée et différente selon les articles (exception zone Ab modifiée comme vu précédemment).</p>

Suite à la nouvelle dénomination des zones 1AUb de La Combe, le paragraphe relatif au « caractère » de la zone est complété, ainsi que l'article 2 relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Règlement actuel – Zone AU	Règlement retenu à l'approbation – Zone AU
<p><u>Caractère de la zone</u></p> <p>La zone AU circonscrit les territoires à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court, moyen ou long terme. Elle comprend :</p> <p>1. La zone AU stricte correspondant à : [...] non modifié.</p> <p>2. Les zones AU indicées correspondant à :</p> <p>9 secteurs d'urbanisation d'ensemble échéancée à court et moyen terme : à aménager dans le respect du règlement de zone qui leur est applicable et</p>	<p><u>Caractère de la zone</u></p> <p>La zone AU circonscrit les territoires à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court, moyen ou long terme. Elle comprend :</p> <p>1. La zone AU stricte correspondant à : [...] non modifié.</p> <p>2. Les zones AU indicées correspondant à :</p> <p>Douze secteurs d'urbanisation d'ensemble échéancée à court et moyen terme : à aménager dans le respect du règlement de zone qui leur est</p>

Commune de Sillingy – modification n°3

<p>dans les organisations et prescriptions de leurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) respectives.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone AUb Destination principale : habitat dense accompagné ou non de bureaux, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises) et services publics ou d'intérêt collectif. Localisation : Sous les Clus, Sur Bougy ▪ Zone AUc Destination principale : habitat moins dense accompagné ou non d'activités de bureaux ou services marchands et services publics ou d'intérêt collectif. Localisation : La Contamine, Le Fhioullet, Le Chêne, Les Granges, La Bouchère, Pré du Parcher ▪ Zone AUx-bc Destination principale : bureaux et commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises) Localisation : La Bouchère <p>Le départ à l'urbanisation de chacun de ces 9 secteurs a vocation à intervenir au moyen d'une opération d'ensemble : ZAC, AFU, lotissement, permis de construire valant division assurant l'aménagement de l'intégralité du secteur.</p>	<p>applicable et dans les organisations et prescriptions de leurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP) respectives.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone AUb Destination principale : habitat dense accompagné ou non de bureaux, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises) et services publics ou d'intérêt collectif. Localisation : Sous les Clus, Sur Bougy, La Combe (secteurs de Cœur de Bourg, Songeon Pierreuse et Chez Dunand) ▪ Zone AUc Destination principale : habitat moins dense accompagné ou non d'activités de bureaux ou services marchands et services publics ou d'intérêt collectif. Localisation : La Contamine, Le Fhioullet, Les Granges, La Bouchère ▪ Zone AUx-bc Destination principale : bureaux et commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises) Localisation : La Bouchère <p>Le départ à l'urbanisation de chacun de ces secteurs a vocation à intervenir au moyen d'une opération d'ensemble : ZAC, AFU, lotissement, permis de construire valant division assurant l'aménagement de l'intégralité du secteur. Sur le hameau de La Combe, l'urbanisation de chacune des zones 1AUbA (Cœur de Bourg), 1AUbB (Songeon Pierreuse) et 1AUbD (Chez Dunand) sera réalisée selon une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chacun des périmètres, mais chaque périmètre A, B et D peut s'urbaniser de façon autonome.</p>
---	---

Règlement actuel – Zone AU	Règlement retenu à l'approbation – Zone AU
<p>Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>1. Zone AU : non modifié.</p> <p>2. Zone AUb, AUc et AUx-bc</p> <p>Dans ces zones, les dispositions réglementaires du présent article sont celles de l'article 2 des zones U placées sous le même indice :</p> <p>Zone AUb Article 2 de la zone Ub Zone AUc Article 2 de la zone Uc Zone AUx-bc ... Article 2 de la zone Ux dans ses dispositions applicables au secteur Ux-bc</p> <p>Au surplus, dans les différents secteurs de chacune de ces zones, les occupations et utilisations du sol admises ne le sont qu'à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être une des composantes d'une opération d'ensemble conçue sur l'intégralité du secteur dans le respect de l'ensemble des dispositions du règlement de zone qui lui est applicable ; - de ne pas être, dans les périmètres de dangers visés à l'article 8.5.3. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement : <ul style="list-style-type: none"> • un IGH ou un ERP de plus de 300 personnes, dans les reculs des premiers effets létaux (PEL), • un IGH ou un ERP de plus de 100 personnes, dans les reculs des effets létaux significatifs (ELS). 	<p>Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</p> <p>1. Zone AU : non modifié.</p> <p>2. Zone AUb, AUc et AUx-bc</p> <p>Dans ces zones, les dispositions réglementaires du présent article sont celles de l'article 2 des zones U placées sous le même indice :</p> <p>Zone AUb Article 2 de la zone Ub Zone AUc Article 2 de la zone Uc Zone AUx-bc ... Article 2 de la zone Ux dans ses dispositions applicables au secteur Ux-bc</p> <p>Au surplus, dans les différents secteurs de chacune de ces zones, les occupations et utilisations du sol admises ne le sont qu'à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'être une des composantes d'une opération d'ensemble conçue sur l'intégralité du secteur dans le respect de l'ensemble des dispositions du règlement de zone qui lui est applicable ; - de ne pas être, dans les périmètres de dangers visés à l'article 8.5.3. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement : <ul style="list-style-type: none"> • un IGH ou un ERP de plus de 300 personnes, dans les reculs des premiers effets létaux (PEL), • un IGH ou un ERP de plus de 100 personnes, dans les reculs des effets létaux significatifs (ELS).

Commune de Sillingy – modification n°3

- de ne pas être une composante d'une opération d'ensemble située, en tout ou seulement partie, dans le périmètre de dangers graves (PEL) des canalisations SPMR et GRTGaz.

Pour l'application du premier alinéa ci-dessus, le Fhioullet et la Contamine pourront être tenus chacun pour un secteur autonome, charge revenant au premier des 3 secteurs faisant l'objet de l'opération d'ensemble exigée, d'y inclure la réalisation de la voie douce traversant la zone humide prévue à l'O.A.P. n°2.

- de ne pas être une composante d'une opération d'ensemble située, en tout ou seulement partie, dans le périmètre de dangers graves (PEL) des canalisations SPMR et GRTGaz.

Pour l'application du premier alinéa ci-dessus, le Fhioullet et la Contamine pourront être tenus chacun pour un secteur autonome, charge revenant au premier des 3 secteurs faisant l'objet de l'opération d'ensemble exigée, d'y inclure la réalisation de la voie douce traversant la zone humide prévue à l'O.A.P. n°2.

De même, à La Combe, les trois secteurs 1AUbA (Cœur de Bourg), 1AUbB (Songeon Pierreuse) et 1AUbD (Chez Dunand) pourront être tenus chacun pour un secteur autonome. Leur urbanisation est indépendante des aménagements prévus aux secteurs C et E des OAP.

4 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L'ACTIVITE AGRICOLE ET LES RISQUES

Suite à observations au cours de l'enquête publique, cette analyse est complétée.

4.1 INCIDENCES SUR LES OBJECTIFS DE CONSERVATION D'UN SITE NATURA 2000

Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur la commune de Sillingy, ni sur les communes alentours. Les évolutions du PLU sont donc sans incidences sur les objectifs de conservation de sites Natura 2000.

4.2 INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

Les évolutions du PLU concernant le règlement et le zonage n'ont aucune incidence sur les milieux naturels et la biodiversité. En effet, les évolutions de zonage n'impactent pas les zones Agricoles ou Naturelles, ni des espaces remarquables type zone humide.

La mise au point d'une OAP sur le périmètre objet d'une servitude de gel concerne des espaces au cœur du hameau de La Combe, dont les caractéristiques ont été analysées dans le PLU initial et n'ont pas révélé de sensibilités particulières. Cette évolution reste donc sans incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.

4.3 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Les évolutions relatives aux prospects ont pour objectif de conserver la trame urbaine de la commune, principalement dans les zones d'habitat peu dense, et participent ainsi à une meilleure insertion paysagère des opérations futures. Les incidences paysagères seront ainsi positives.

Les évolutions du règlement relatives au logement de fonction en zone Agricole (A) et économique (Ux) sont sans incidences sur le paysage.

La mise à jour du zonage par classement des zones AU indicées déjà urbanisées en zone U, la suppression des OAP correspondantes et la mise à jour des emplacements réservés est sans incidences sur le paysage.

La levée de la servitude de gel sur le hameau de La Combe, en raison de sa caducité prévue au 9 juillet 2023, n'aura pas d'incidences significatives sur le paysage, grâce à la rédaction d'une OAP pour encadrer les opérations à venir et à la mise en place de mesures propres à réduire les incidences paysagères des futurs projets (ex. maintien ou reconstitution de plantations).

Les volumétries proposées pour les constructions futures sont compatibles avec celles du bâti ancien, de hauteur et emprise au sol importantes vu leurs usages. Ces constructions semblent de type R+1+combles, mais le volume de ces derniers correspond à quasiment deux niveaux. L'ancienne cure (bâtiment collé à l'église) et quelques habitations sont de type R+2+c en façade aval.

Photo 2 : Constructions de type R+2+c à La Combe



Photo 3 : Constructions anciennes de grands volumes à La Combe



4.4 INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Aucun zonage agricole n'est modifié par la procédure ; ainsi, l'évolution du PLU est sans incidence sur les espaces agricoles.

La limitation de la surface des logements de fonction des exploitations agricoles et leur soumission à la nécessité réelle d'habiter sur place sont favorables à la pérennité de l'activité sur le territoire et à la préservation des terres agricoles.

4.5 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

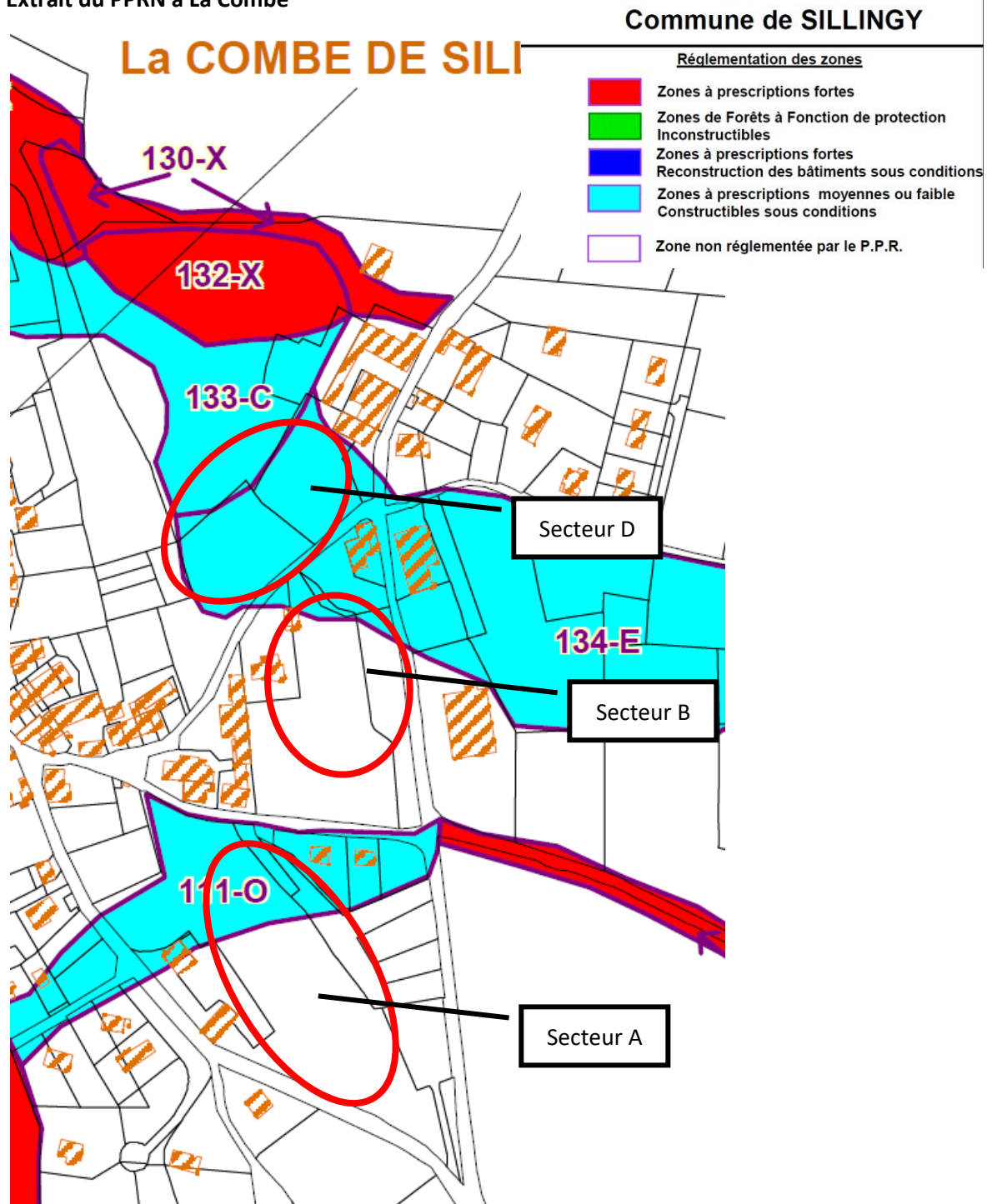
Les évolutions du PLU sont sans incidence sur la prise en compte des risques naturels.

Le projet d'évolution du PLU n'augmentera pas les aléas présents sur le secteur et n'induera pas de risques pour la santé humaine.

Il est rappelé que certains secteurs du hameau de La Combe sont effectivement soumis à des aléas naturels. Cependant, les terrains sont constructibles sous condition de respecter des prescriptions moyennes ou faibles au regard de la carte réglementaire du PPRN, ainsi que l'illustre l'extrait ci-dessous. Les projets devront prendre en compte les prescriptions et recommandations prévues aux fiches réglementaires C, E et O du PPRN.

Le règlement fait déjà référence à la nécessaire prise en compte du PPRN, qui est une servitude.

Figure 25 : Extrait du PPRN à La Combe



5 COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME

La présente procédure ne remet pas en cause les orientations définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables, ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole, naturelle ou forestière et ne comporte pas de risques de nuisances. Il s'agit donc bien d'une modification.

6 TABLEAU DES SURFACES

Les surfaces modifiées figurent en rouge

		Modification n°2		Modification n°3			Différence projet de modification - PLU en vigueur
Zones		Surface (ha)	Total (ha)	Surface (ha)	Total (ha)	%	Surfaces (ha)
Zones Urbaines et zones ouvertes à l'urbanisation							
Zones urbaines	Ua	17.94	296.28	18.02	298.09	20.09%	0.08
	Ub	19.27		17.92			-1.35
	Uc	171.02		174.28			3.26
	Ue	25.12		24.94			-0.18
	Ux/Ux-bc/Ux-bca	62.93		62.93			
Zones à urbaniser "indicées"	AUb	2.83	16.77	4.62	14.96	1.01%	1.79
	AUc	12.18		8.58			-3.6
	AUX-bc	1.76		1.76			
Secteurs agricoles déjà bâtis de taille et capacité d'accueil complémentaire limitées	Ah	3.48	6.13	3.48	6.13	0.41%	
	Ahv	0.35		0.35			
	As	1.30		1.30			
	Ax	1.00		1.00			
Sous-total			319.18		319.18	21.51%	0
Zones en réserve d'urbanisation future							
Réserve d'urbanisation future	AU	15.27	15.27	15.27	15.27	1.03%	
Zones agricoles, naturelles et forestières							
Terrains cultivés au sein des zones urbaines à protéger et inconstructibles	Ua-c	1.29	1.29	1.29	1.29	0.09%	
Zones agricoles	Aa	178.42	874.91	178.42	874.91	58.96%	
	Ab	668.20		668.20			
	Azh	28.29		28.29			
Zones naturelles et forestières	N	256.05	273.35	256.05	273.35	18.42%	
	Nzh	17.30		17.30			
Sous-total			1149.55		1149.55	77.46%	
Surface communale			1484.00		1484.00		
Espaces boisés classés (EBC)			254.10		254.10		