
COMMUNE DE SILLINGY (74)

**MODIFICATION N° 1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME**



1. RAPPORT DE PRESENTATION

*Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
du 9 juillet 2018*

A. CONTEXTE, MOTIFS ET OBJETS DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU COMMUNAL

Le PLU a été approuvé le 18 octobre 2013. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 12 septembre 2016 et ses annexes de deux mises à jour par arrêtés municipaux des 27 février 2015 et 27 février 2017.

L'instruction des demandes d'autorisations d'occupation des sols sur le fondement de ce nouveau document depuis maintenant un peu plus de 4 ans permet d'en constater aujourd'hui le bon fonctionnement réglementaire général.

Elle a permis dans le même temps de repérer quelques dispositions incertaines au plan rédactionnel et quelques dispositions réglementaires insuffisantes pour assurer efficacement l'encadrement des initiatives de certains administrés ou opérateurs.

La présente modification "non simplifiée" n° 1 a pour objet de les ajuster.

Elle a également pour objet l'actualisation de certaines dispositions réglementaires du PLU en suite :

- des évolutions législatives ou réglementaires en ayant modifié le régime : suppression du COS, disparition de l'ancien article L111-5 et de son application à l'emprise au sol, ...,
- de l'approbation en 2015 de la révision du PPRNP.

Par ailleurs, la modification prévoit au règlement graphique "*4.Plan de zonage*" la suppression en tout ou partie de 4 emplacements réservés :

- soit parce que les aménagements correspondants ont été réalisés (ER n° 11),
- soit parce qu'ils ne sont aujourd'hui plus nécessaires (ER n° 27 et 52),
- soit parce qu'il a été renoncé à leur acquisition (ER n° 1a sur la parcelle C 2341).

Enfin, la commune a engagé à l'automne 2017 une étude d'aménagement et de programmation pour l'aménagement du secteur de l'école du hameau de La Combe pour l'organiser en termes de circulation et d'accueil d'équipements publics ou d'intérêt collectif et de logements.

Afin de préserver ce secteur de toute construction ou installation qu'un propriétaire privé souhaiterait y réaliser et qui pourrait empêcher l'organisation qu'aura prévu l'étude ci-dessus, la présente modification du PLU institue sur les zones Ua, Ub, Uc et Ue concernées la servitude "de gel" du 5° de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme.

Le règlement graphique "*4.Plan de zonage*" en délimite le périmètre et le règlement écrit en fixe les conditions d'application.

B. CONTENU DE LA MODIFICATION N° 1 DU PLU COMMUNAL

La modification "non simplifiée" n° 1 du PLU de Sillingy vise à :

- B1. ajuster quelques dispositions incertaines au plan rédactionnel,
- B2. supprimer en tout ou partie 4 emplacements réservés,
- B3. actualiser certaines dispositions réglementaires en suite des évolutions textuelles intervenues depuis l'approbation de la révision du PLU,
- B4. rendre plus efficaces certaines dispositions réglementaires,
- B5. instituer la servitude du 5° de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme sur le secteur de l'école du hameau de La Combe.

Pour permettre l'ensemble, deux parties du dossier de PLU sont modifiées :

- le règlement graphique "4. Plan de zonage", sa liste des emplacements réservés et sa légende,
- le règlement écrit.

B1. Ajustement de quelques dispositions incertaines au plan rédactionnel

Le règlement écrit du PLU comporte en l'état les quelques dispositions incertaines suivantes que la présente modification ajuste :

- l'article 8.5.1. du Titre I - Dispositions générales renvoie à l'annexe du PLU n° 1 au sous-dossier "6.2. Annexes de l'article R 123-14 du Code de l'urbanisme" pour permettre de consulter le PPRNP en lieu et place de l'annexe n° 7,
- l'article Ue2 autorise les services publics ou d'intérêt collectif "*d'action sociale*" en lieu et place "*d'action sanitaire et sociale*" alors même que ces derniers sont visés aux article 3.1. du Titre I - Dispositions générales du règlement, caractère de la zone Ue et légende du règlement graphique "4. Plan de zonage",
- l'article 4 "Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement" de toutes les zones sauf la zone AU fait référence dans sa partie "Eaux usées" à "l'article 5.2. du Titre I - Dispositions générales" en lieu et place de l'article 6.2.,
- les articles Uc 6 et Ux 6 "Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" ne font pas référence dans leur partie "Information" aux bons numéros d'articles du Titre I - Dispositions générales s'agissant des définitions des termes "emprise publique" et "agglomération",
- les articles Ua10, Ub10, Uc10 et A10 "Hauteur maximale des constructions" omettent de viser l'acrotère en alternative à la sablière dans la fixation des hauteurs.

B2. Suppression en tout ou partie de 4 emplacements réservés

La présente modification procède à la suppression, en tout ou partie, de 4 emplacements réservés sur le règlement graphique "4. Plan de zonage".

En conséquence du renoncement du Conseil Départemental 74 à l'acquisition de l'emplacement réservé n° 1a sur la parcelle C 2341, la présente modification en rectifie l'emprise sur les parcelles bâties situées au croisement de la RD 1508 et de la route de La Corbette.

L'aménagement de la voie communale n° 2 dite route de Seysolaz visé par l'emplacement réservé n° 11 a été réalisé. La présente modification le supprime donc.

Enfin, les emplacements réservés n° 27 et 52 n'étant plus nécessaires à ce jour, la présente modification les supprime également.

La liste des emplacements réservés présente sur le règlement graphique est modifiée en conséquence des suppressions ci-dessus.

Afin d'éviter une renumérotation des 55 emplacements réservés dont les numéros sont connus et utilisés depuis maintenant plus de 4 ans :

- les emplacements réservés supprimés en totalité sont conservés dans la liste mais apparaissent rayés,
- une colonne "Observations" y est ajoutée pour décrire les mouvements opérés par les procédures d'évolution du PLU successives (à ce jour : la modification simplifiée de 2016 et la présente modification).

B3. Actualisation de certaines dispositions règlementaires rédactionnelles en suite des évolutions textuelles intervenues depuis l'approbation de la révision du PLU

Depuis l'approbation du PLU le 18 octobre 2013, le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) approuvé le 29 novembre 1999 a été révisé le 5 janvier 2015.

Une mise à jour des annexes du PLU pour y substituer le PPRNP de 2015 à celui de 1999 est d'ailleurs intervenue le 27 février 2015.

Il est donc nécessaire d'actualiser l'article 8.5.1. du Titre I - Dispositions générales qui informe sur le PPRNP. La présente modification y procède.

Par ailleurs, plusieurs textes sont intervenus et ont modifié significativement le contenu des PLU depuis le 18 octobre 2013.

La loi n° 2014-366, dite loi ALUR, du 24 mars 2014 a notamment supprimé la superficie minimale de terrain et le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

La présente modification prévoit en conséquence :

- de préciser que les articles 5 et 14 du règlement de chaque zone sont sans objet suite à l'intervention de cette loi,
- de supprimer l'article 2.2. du Titre I - Dispositions générales du règlement écrit qui traite des droits à construire résiduels résultant du COS,

- de supprimer de la légende du règlement graphique "4. Plan de zonage" les "*secteurs dans lesquels la réhabilitation de bâtiments est autorisée dans le volume existant, nonobstant les COS de secteur ou de zone*".

Les dispositions de l'ancien article L 111-5 du code de l'urbanisme n'ayant pas été reprises dans un nouvel article, la disposition portant sur le CES au 7.8. de l'article 7 du Titre I est désormais sans base légale. Elle est donc supprimée.

Enfin, pour faire la clarté sur la version des textes qui s'appliquent au contenu du PLU de Sillingy, la présente modification ajoute un article "2.0 Base légale du contenu du PLU" au Titre I - Dispositions générales.

B4. Ajustement de certaines dispositions réglementaires pour les rendre plus efficaces

Logements locatifs sociaux

Dans le souci de combler l'insuffisance de logements locatifs sociaux sur la commune, la commune de Sillingy a prévu dans son PLU, à l'article 6.6. du Titre I - Dispositions générales, d'imposer la réalisation de 30 % minimum de logements locatifs sociaux dans les opérations d'au moins 10 logements dans les zones Ua, Ub, Uc, AUb et AUc.

Pour en augmenter les effets, il a été décidé de porter :

- à au moins 6 logements le seuil de déclenchement de cette obligation,
- à 33% le nombre minimum de logements locatifs sociaux à servir.

Places de stationnement

S'agissant du nombre des places exigées, des précisions rédactionnelles sont apportées dans les 2 cas de figures suivants :

- changement de destination des bâtiments existants,
- extension des constructions.

La présente modification ajuste pour cela le 6.7. de l'article 6 du Titre I - Dispositions générales.

Les modifications suivantes nécessitent également d'être apportées à l'article 8.3. du Titre I - Dispositions générales:

- un rappel sur les obligations en terme de stationnement vélos,
- l'ajustement des ratios de stationnement pratiqués sur la commune s'agissant des logements,
- la précision de ce que sont les "autres ERP".

Occupations et utilisations du sol autorisées en zone Ue

Sont autorisés en l'état en zone Ue les services publics ou d'intérêt collectif d'éducation, d'action sanitaire et sociale ou récréatifs ainsi que les logements qui leur sont nécessaires.

Ne peuvent donc pas y être autorisés les bâtiments administratifs (hôtel de ville, etc) alors même que certains d'entre eux pourraient y trouver opportunément place.

La présente modification permet de les y autoriser désormais en prévoyant :

- au règlement écrit : un ajustement de l'article Ue2 et, en suite, du caractère de la zone Ue et de l'article 3.1. du Titre I - Dispositions générales,
- au règlement graphique "4. Plan de zonage" : un ajustement de la légende.

Par ailleurs, il conviendrait, pour éviter toute confusion, de préciser que les services publics ou d'intérêt collectif d'action sanitaire et sociale comprennent les logements et hébergements accompagnés de services à destination des personnes âgées.

C'est ce que fait également la présente modification à l'article Ue2.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques de toutes zones sauf AU et N (article 6)

En zones Ua, Ub, Uc, Ue, Ux et A, est autorisée l'implantation jusqu'à l'alignement ou la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu en cas d'extension en poursuite d'une façade d'un bâtiment existant.

Certains projets d'administrés ont cependant permis de constater que l'application de cette disposition pouvait générer un risque pour la sécurité routière en terme de visibilité.

La présente modification prévoit de la conditionner à l'absence de risque pour la sécurité routière.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7)

D'une part, la règle d'implantation des constructions à distance des limites séparatives est trop restrictive en zones Ub, Uc et Ue où elle ne permet pas de réaliser des bâtiments jumelés.

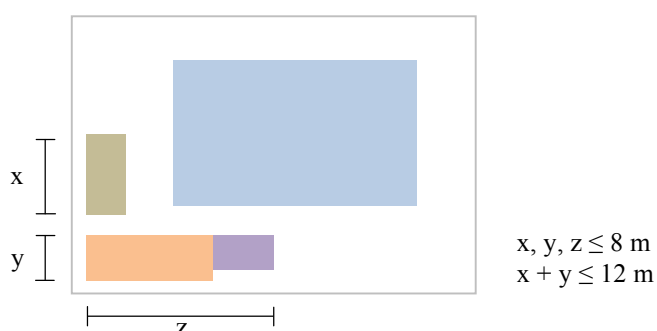
La présente modification ajuste donc les articles Ub7, Uc7 et Ue7.

D'autre part, la règle d'implantation des annexes par rapport aux limites séparatives à l'article 7 des zones Ua, Ub, Uc, Ue et A prévoit en l'état :

"(...) les annexes pourront se tenir jusqu'à 1,50 m de la limite séparative sous les conditions suivantes :

- hauteur maximum : 3,50 m au faitage
- longueur maximum par corps de bâtiment : 8,00 m,
- longueur maximum tous corps de bâtiment cumulés : 12,00 m."

Cette règle était destinée à être appliquée comme suit :



N'étant pas toujours comprise ainsi par les constructeurs, elle est donc clarifiée dans la présente modification pour y correspondre sans aucune ambiguïté.

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (article 11)

L'instruction des demandes d'autorisations d'occupation du sol a permis d'identifier au fil de l'eau quelques points de l'article 11 pouvant être améliorés.

Il s'agit des mouvements de sol dont il faut, en toutes zones sauf AU, adapter la hauteur en fonction de la pente de terrain sous exception pour l'accès des garages en sous-sol.

Il s'agit également de la configuration des toitures-terrasses en toutes zones sauf Ue, Ux et AU.

Il s'agit enfin d'autoriser les palines d'aspect bois parmi les clôtures des zones d'habitation Ua, Ub et Uc.

B5. Mise en place de la servitude du 5° de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme sur le hameau de La Combe

Pour se préserver de toute initiative constructive sur le secteur de l'école au hameau de La Combe qui viendrait à compromettre l'aménagement et/ou la programmation appelée à résulter de l'étude engagée à l'automne 2017, il est nécessaire de mobiliser les dispositions du 5° de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme permettant au règlement du PLU d'instituer

" dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. "

La présente modification l'établit donc sur le périmètre délimité par le règlement graphique du PLU "4. Plan de zonage" en interdisant, pour une durée d'au plus 5 ans, dans le règlement écrit, dans un 6.8. nouveau à l'article 6 du Titre I - Dispositions générales, les constructions et installations nouvelles.

C. EFFETS DE LA MODIFICATION DU PLU COMMUNAL

C1. Sur le PLU

C11. Aucun des mouvements prévus ne modifie les périmètres des zonages. Aussi, le tableau des surfaces des zones en page 75 du rapport de présentation ne nécessite pas d'être ajusté.

C12. La servitude du 5° de l'article L 151-41 du Code de l'urbanisme que la présente modification institue sur La Combe va certes "geler" les zones Ua, Ub, Uc et Ue concernées mais elle le fera sur une période de 5 ans maximum, soit jusqu'en 2023 au plus tard alors que l'échéance du PLU a été fixée à 2030.

De sorte que, ce "gel" du secteur n'étant que provisoire, la présente modification n'a pas d'effet sur la surface foncière nette escomptable de départ à la construction prévue sur la durée de vie du PLU ainsi que sur le nombre de logements planifiés à en attendre.

C13. La suppression des COS n'a pas pour effet de rendre plus libre la densité sur les disponibilités foncières constructives, les CES et hauteurs maximum prévues respectivement aux articles 9 et 10 ayant été calibrés à l'appui des COS leur correspondant et s'y substituant donc en leur absence.

C14. L'ajustement de la règle sur l'exigibilité de logements locatifs sociaux dans les opérations d'ensemble aura pour effet d'augmenter sur la durée de vie du PLU le nombre de logements sociaux à en attendre.

Il avait été estimé lors de l'approbation du PLU en 2013 que la commune disposerait à son terme en 2030 de 385 à 418 logements (tableau en page 74 du rapport de présentation) :

	Zonage	Potentiel de logements planifié		Logements locatifs sociaux exigés dans le potentiel de logements planifié	
		min.	max.	min.	max.
Terrains privés libres sous zonage U > 2 500 m2					
Sur le Moulin-Sortie de chef-lieu	Ua	17	17	5	5
Haut de Sublessy	Ub	27	27	8	8
Entrée de La Combe, au nord de la route de Clermont	Ub	32	32	10	10
La Pierreuse - La Combe, au sud de la route de Chez Dunand	Ub	23	23	7	7
La Combe, au nord de la route de Chez Dunand	Ua + Ub	31	31	9	9
Terrains communaux libres sous zonage U					
Sous la Ville - Seysolaz	Ub	25	25	25	25
Ancienne plateforme pétrolière - Seysolaz	Uc	6	6	6	6
Entrée de La Combe, au sud de la route de Clermont	Uc	16	16	16	16
Zones AU indicé sous OAP					
Sous les Clus	AUb	48	72	14	22
La Contamine-Le Fhioullet	AUc	58	92	17	28
Sur Bougy	AUb	27	36	8	11
Le Chêne	AUc	15	24	5	7
La Bouchère	AUc	19	36	6	11
Pré du Parchet	AUc	11	19	3	6
Les Granges	AUc	10	18	3	5
Logements locatifs sociaux planifiés				142	175
Logements locatifs sociaux existants, autorisés et/ou en cours de réalisation au 30.09.2013				243	243
Logements locatifs sociaux à l'échéance du PLU				385	418

En tenant compte des logements locatifs sociaux réalisés depuis l'approbation du PLU ainsi que de l'évolution des aspirations à construire des propriétaires fonciers, la commune de Sillingy devrait désormais, au terme du tableau ainsi révisé infra, pouvoir bénéficier en 2030 de 453 à 492 logements locatifs sociaux.

	Zonage	Potentiel de logements planifié		Logements locatifs sociaux exigés dans le potentiel de logements planifié	
		min.	max.	min.	max.
Terrains privés libres sous zonage U > 1 500 m2					
Chaumontet - Les Combes Nord	Uc	20	20	7	7
Chaumontet - Les Combes Sud	Uc	29	29	10	10
La Balme	Uc	11	11	4	4
La Croix	Uc	9	9	3	3
Sur le Moulin-Sortie de chef-lieu	Ua	6	6	2	2
Quincy centre	Uc	14	14	5	5
Quincy sud	Uc	28	28	9	9
Entrée de Lugy, au sud de la route de Clermont	Uc	34	34	11	11
Entrée de Lugy, au nord de la route de Clermont	Uc	21	21	7	7
Haut de Lugy	Uc	9	9	3	3
Arzy, au sud de la route de Clermont	Uc	18	18	6	6
Arzy, au nord de la route de Clermont	Uc	31	31	10	10
Haut de Sublessy	Ub	27	27	9	9
Entrée de La Combe, au nord de la route de Clermont	Ub	32	32	10	10
La Pierreuse - La Combe, au sud de la route de Chez Dunand	Ub	23	23	7	7
La Combe, au nord de la route de Chez Dunand	Ua + Ub + Uc	35	35	11	11
La Combe centre - Chez Papet	Uc	16	16	5	5
Haut de La Combe (3 terrains)	Uc	54	54	18	18
Terrains communaux libres sous zonage U					
Sur le Moulin-Sortie de chef-lieu	Ua	47	47	47	47
Sous la Ville - Seysolaz	Ub	25	25	25	25
Zones AU indicé sous OAP					
Sous les Clus	AUb	48	72	16	24
Le Fhioullet	AUc	24	30	8	10
Sur Bougy	AUb	27	36	9	12
Les Granges	AUc	10	18	3	6
Logements locatifs sociaux planifiés avec la modification				222	261
Logements locatifs sociaux existants, autorisés et/ou en cours de réalisation au 31.01.2018				231	231
Logements locatifs sociaux à l'échéance du PLU				453	492

C2. Sur l'économie agricole

Aucun zonage agricole n'est modifié dans le règlement graphique.

Les ajustements rédactionnels du règlement de la zone A sont sans impact sur les possibilités de construire dans la zone.

De sorte que l'économie agricole est inchangée.

C3. Sur le paysage

Aucune constructibilité supplémentaire n'est prévue par la présente modification : ni par les modifications graphiques, ni par les modifications rédactionnelles.

Sera également sans impact paysager notable :

- la modification de la hauteur des mouvements de sol en fonction de la pente,
- l'exception qui en fait pour l'accès des garages en sous-sol,
- la modification de la configuration des toitures-terrasses,
- la faculté de réaliser des clôtures en palines d'aspect bois dans les zones d'habitation.

C4. Sur l'environnement

Les mouvements prévus, pris séparément comme ensemble, sont sans incidence sur les situations environnementales en présence, de sorte que l'intégralité des informations environnementales portées au rapport de présentation du PLU en vigueur restent toutes d'actualité.

D. LÉGALITÉ DE LA MODIFICATION AU REGARD DU CODE DE L'URBANISME

D'une part, la présente modification du PLU communal :

- conserve les orientations du PADD,
- ne procède à la réduction d'aucun EBC, d'aucune zone agricole (A), d'aucune zone naturelle et forestière (N), d'aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- n'induit pas de graves risques de nuisance,
- n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser (AU) qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune.

D'autre part, elle réduit, provisoirement, les possibilités de construire des zones Ua, Ub, Uc et Ue en y disposant sur le hameau de La Combe la servitude "de gel" prévue au 5° de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification dite "de droit commun" a, dans ces conditions, été retenue dans une application normalement comprise et respectueuse des dispositions conjointes des articles L 153-36 et L 153-41 du code de l'urbanisme.

E. ORGANISATION MATERIELLE ET MODE D'EMPLOI DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

La modification "non simplifiée" n° 1 du document d'urbanisme communal concerne le règlement graphique "4. Plan de zonage" et le règlement écrit.

Les mouvements qu'elle prévoit sont présentés dans deux cahiers au format A3 couleurs distincts correspondant à chacun des documents ci-dessus.

Sont présentés en page de gauche les dispositions (écrites ou graphiques) du PLU en vigueur et en page de droite les dispositions nouvelles qui leur sont substituées.

Les dispositions en vigueur (page de gauche) supprimées ou modifiées apparaissent en fushia et les dispositions nouvelles qui leur correspondent (page de droite) apparaissent en bleu.