

LA BALME DE SILLINGY

MODIFICATION N°3 DU PLU

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

NOTIFICATION ET ENQUÊTE PUBLIQUE,

La Maire, Séverine Mugnier



SOMMAIRE

I.	OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
II.	REFERENCES RÉGLEMENTAIRES	3
III.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	7
IV.	RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	12
V.	ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	13
VI.	PRISE EN COMPTE DES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS	24
VII.	ÉVOLUTION DE L'OAP 2 D'AVULLY	31
VIII.	ÉVOLUTION DE LA ZONE 1AUX DES GRANDES VIGNES	34
IX.	LE CONTENU DES AUTRES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT	42
X.	TABLEAU DES SURFACES DE ZONES	44
XI.	CONCLUSION	45

I. OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de LA BALME DE SILLINGY et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°3, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Article R151-5 :

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

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

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité. »

Évolution dans le cadre de la modification n°3 :

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

Suppression en **rouge barré**

II. REFERENCES RÉGLEMENTAIRES

La procédure de modification de droit commun

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

Article L153-36

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

Article L153-37

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

Article L153-40

« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

Article L153-41

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

Article L153-42

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

Article L153-43

« A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Article L153-44

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

Évaluation environnementale

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

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

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article L104-1

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

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

1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;

2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;

3° Les schémas de cohérence territoriale ;

3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;

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

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

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

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

Article L104-2

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

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

1° (Abrogé) ;

2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles

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

3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article [L. 121-28](#) ;

4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article [L. 122-21](#) qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

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

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

Article L104-3

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

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

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

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

Article R104-11

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

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

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article [L. 153-31](#), sous réserve des dispositions du II.

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

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

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

Nota : Conformément à l'article 26 du décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, ces dispositions s'appliquent aux procédures d'élaboration et de révision des plans locaux d'urbanisme pour lesquelles une décision de dispense d'évaluation environnementale, prise par l'autorité environnementale en

application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, est intervenue avant son entrée en vigueur. Les autres procédures pour lesquelles une décision de l'autorité environnementale est intervenue en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme avant la date d'entrée en vigueur dudit décret restent régies par les dispositions antérieurement applicables.

Article R104-12

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

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

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

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

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

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

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

Article R104-33

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

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

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

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

III. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Coordonnées du maitre d'ouvrage

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

Objet de l'enquête publique

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

Présentation synthétique de la commune de LA BALME DE SILLINGY

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

La commune appartient à :

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

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

La commune est couverte par le PLH, programme local de l'habitat, de la CCFU, en cours de révision depuis décembre 2020.

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

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

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

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

Source : Insee 2019

Historique des procédures

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

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

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

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

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

La procédure de Modification n°3

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

Le projet de modification porte sur les points suivants :

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

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

Nota : cette procédure n'est pas de nature à remettre en cause l'ensemble du contenu du PLU opposable ni son économie générale.

En effet, les modifications envisagées s'inscrivent dans les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables retenu par la commune (PADD) et ne vient pas ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Rappel des étapes de la procédure

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

La procédure de modification a été engagée à l'initiative de Madame le Maire qui établit le projet de modification. Un arrêté pris dans ce sens a été affiché en mairie pendant un mois. Il a été également mis en ligne sur le site internet de la mairie.

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

Le dossier doit ensuite être notifié au Préfet et aux personnes publiques associées.

Après retour de la MRAE AuRA, la commune devra acter la décision de la MRAE de réaliser ou non une évaluation environnementale complète.

Le dossier sera ensuite mis à l'enquête publique pendant une durée d'un mois avec un Commissaire enquêteur nommé par le Tribunal administratif.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera proposé à l'approbation par délibération du conseil municipal.

La publicité et l'information

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

L'acte sera affiché pendant un mois en mairie.

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

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

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

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

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

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

IV. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

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

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

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

La présente procédure permet :

- *De prévoir un nouvel ER16 pour construction d'équipements publics ou d'intérêt collectif et de logements sociaux dans le chef-lieu.*
- ⇒ **L'ensemble des évolutions du PLU sont compatibles avec le 1^{er} axe du PADD et facilite sa mise en œuvre.**

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

- Favoriser le développement d'une vie associative culturelle et sportive très présente sur la commune
- Maintenir la cohésion sociale dans les hameaux
- Répondre aux besoins d'accueil de la jeunesse en tenant compte de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques et sociales
- Tenir compte de la capacité des équipements d'infrastructure
- Faciliter les transports intra et extra communaux

La présente procédure permet :

- ⇒ *De prévoir des emplacements réservés pour liaisons douces pour mettre en œuvre le schéma cyclable de la communauté de communes Fier et Ussets.*
- ⇒ *D'ajuster les conditions d'urbanisation de la zone 1AUX et permettre ainsi l'implantation de la déchetterie intercommunale*
- ⇒ **La présente procédure n'a aucune incidence sur cette 2^{de} thématique ; les évolutions envisagées dans la présente procédure complète la traduction réglementaire du PADD.**

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

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

La présente procédure permet :

- *D'ajuster les conditions d'urbanisation de la zone 1AUX et répondre ainsi aux besoins fonciers pour l'accueil d'activités économiques.*
- ⇒ **L'ensemble des évolutions du PLU sont compatibles avec le PADD et précise la traduction réglementaire du PADD.**

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

- Protéger les milieux naturels existants
 - Reconstitution d'une zone humide
 - Préserver les ressources
 - Valoriser les paysages et préserver le caractère rural des hameaux
 - Tenir compte des risques naturels et technologiques recensés sur la commune
- ⇒ **La présente procédure n'a aucune incidence sur ces orientations puisque la définition des secteurs constructibles ne sont pas modifiés**
- ⇒ **La présente modification permet l'aménagement des abords des Petites Ussets et participe donc à la mise en œuvre de la traduction réglementaire du PADD.**

V. ÉVOLUTION DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

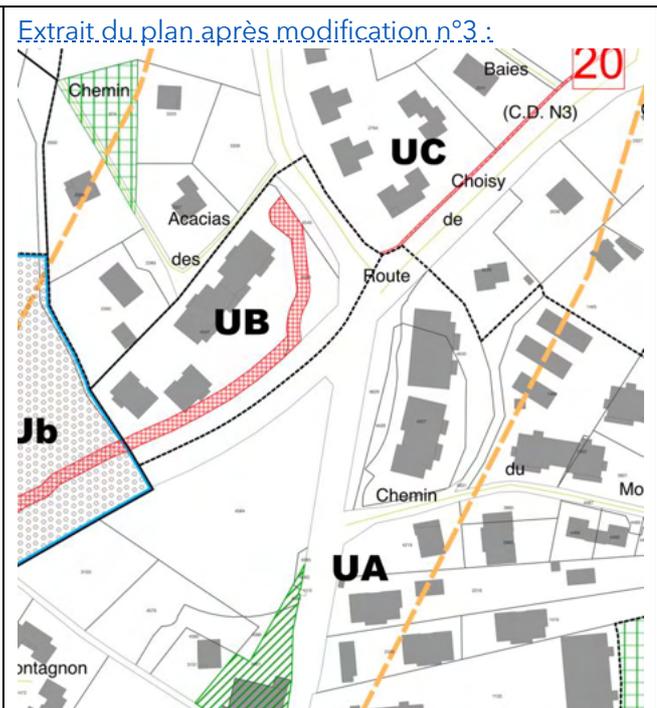
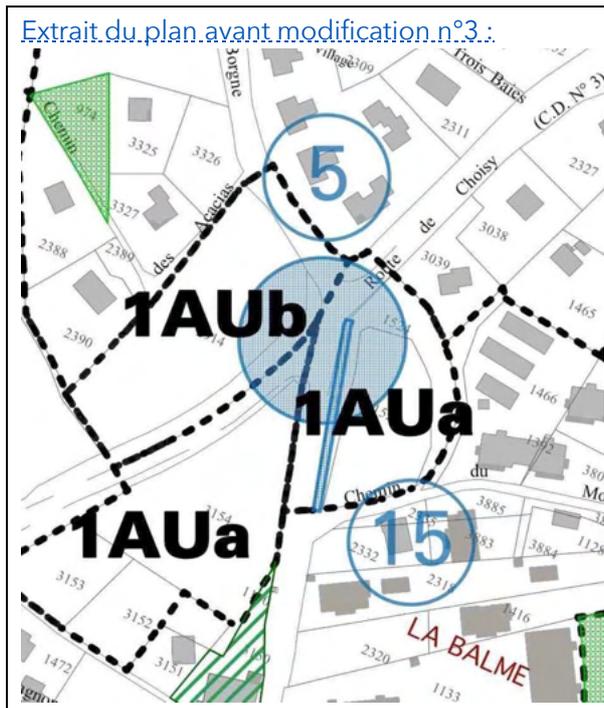
1. Suppression de l'emplacement réservé n°5

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

L'emplacement réservé n°5 n'est donc plus nécessaire, il convient de le supprimer.



Source : maps.apple.com



2. Suppression de l'emplacement réservé n°15

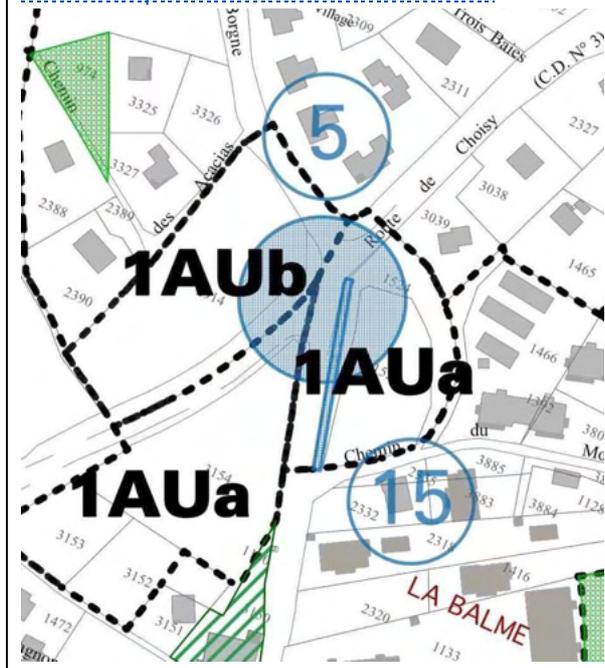
L'emplacement réservé n°15 a pour objet l'élargissement de voirie pour aménagement d'un cheminement doux le long de l'ancienne route de Choisy entre le chef-lieu et la route de la Vie Borgne. Les travaux ont été réalisés comme le montre la photo ci-dessous de l'ancienne route de Choisy.

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

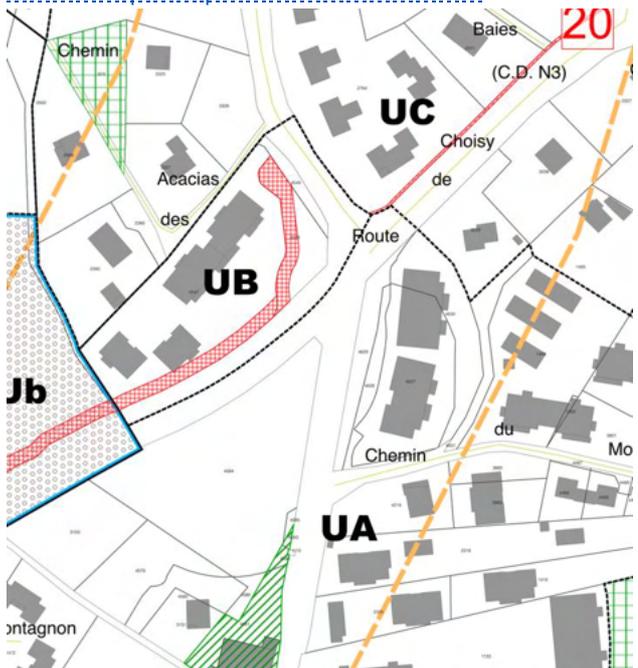


Source : maps.apple.com

Extrait du plan avant modification n°3 :



Extrait du plan après modification n°3 :



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

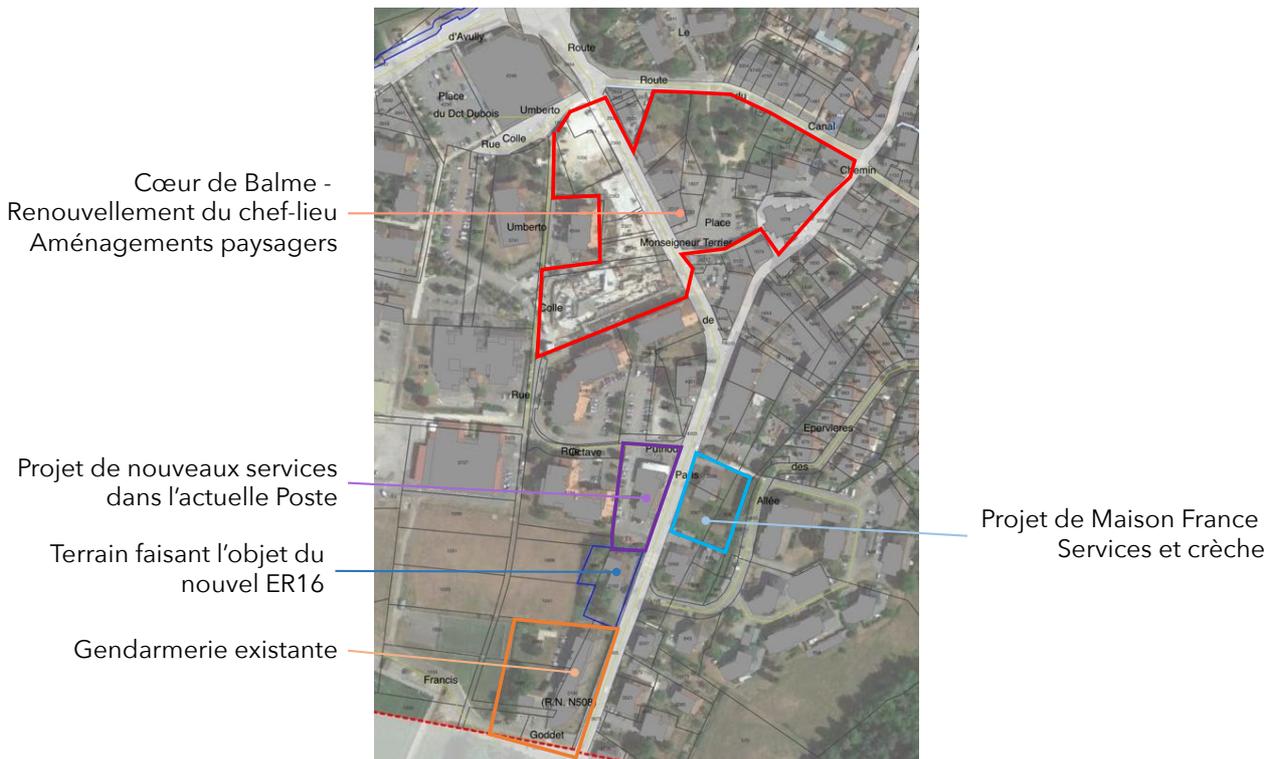
Par délibération n°2023-086 du 11 septembre 2023, le conseil municipal a instauré un périmètre de prise en considération de l'opération Route de Paris et a défini un périmètre d'étude sur les dernières parcelles n'ayant pas encore fait l'objet d'étude de requalification.

Depuis plusieurs années, la commune porte un projet de requalification et de restructuration globale de son centre-bourg visant notamment à :

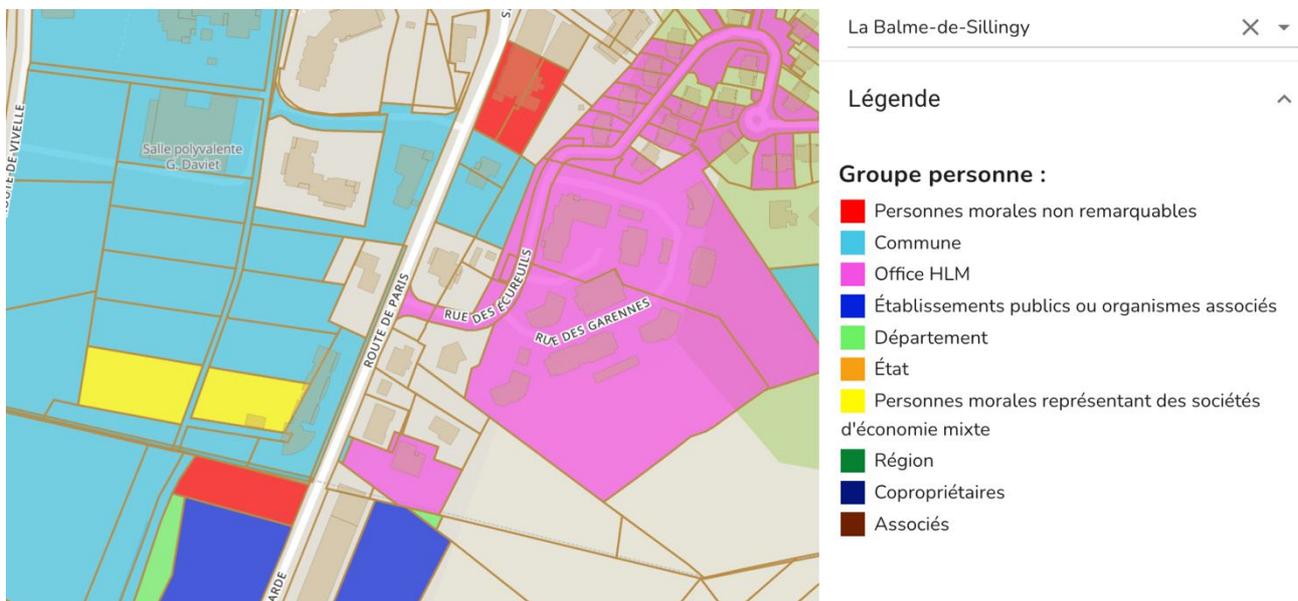
- Formaliser un projet urbain,
- Maîtriser l'évolution de l'urbanisation le long de la route de Paris,
- Améliorer l'offre de commerces et services dans le centre bourg,
- Créer et sécuriser les déplacements en modes doux,
- Mailler les différents quartiers d'habitations avec les équipements,
- Aménager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

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

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



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



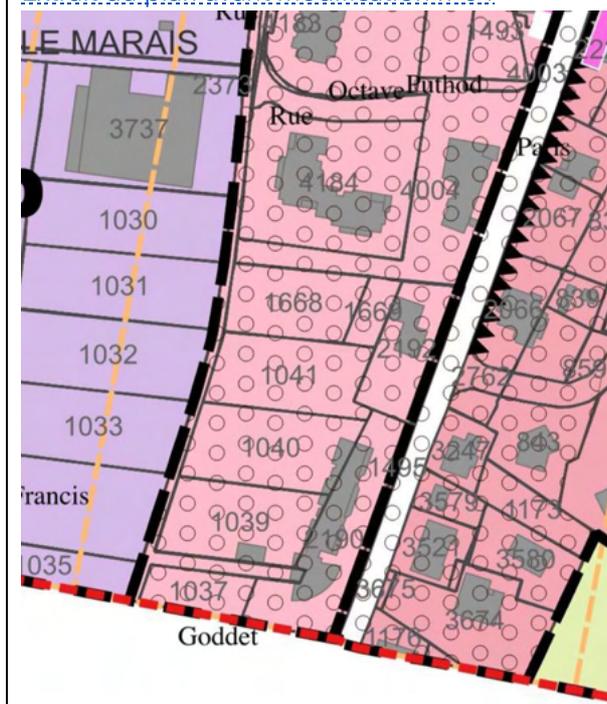
Carte des parcelles des personnes morales - MAJIC

Enfin la commune est soumise au respect de l'article 55 de la loi SRU et doit à ce titre tendre vers un parc de logements sociaux qui représente 25 % du parc de résidences principales.

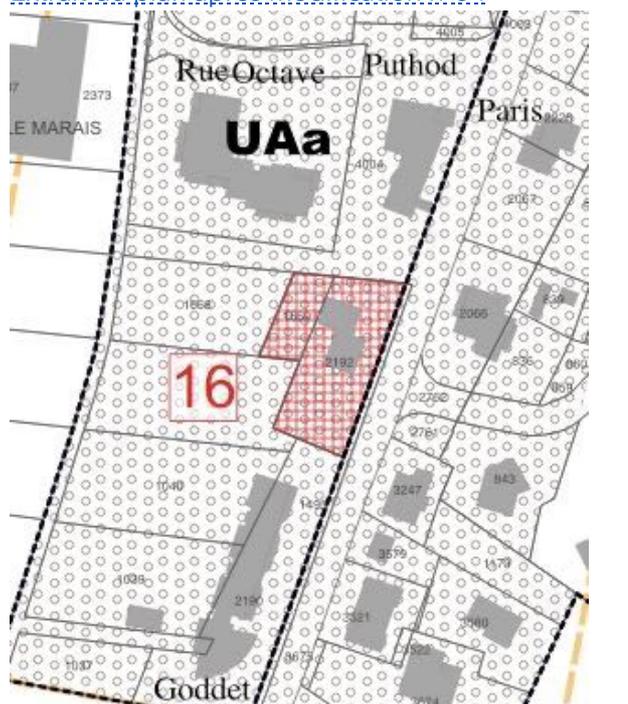
La situation des parcelles visées est idéale pour compléter l'offre de services ou d'équipement en rez-de-chaussée et réaliser des logements sociaux en étage.

Ainsi la présente modification instaure un nouvel emplacement réservé n°16 ayant pour objet « Construction d'équipement public ou d'intérêt collectif et de logements sociaux ».

Extrait du plan avant modification n°3 :



Extrait du plan après modification n°3 :



Emplacement réservé n° 16	
Destinataire :	Commune
Objet :	Construction d'équipement public ou d'intérêt collectif et de logements sociaux
N° parcelles concernées	C2192, C1669
Surface ou largeur	1548 m ² (surface cadastrale)

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

Dans le cadre du projet de déchetterie porté par la communauté de communes Fier et Usse sur la commune de La Balme de Sillingy, les services intercommunaux ont travaillé avec les services de l'Etat et le Syr'usse sur la compatibilité du projet déchetterie avec la rivière des Petites Usse et les zones inondables.

Des modélisations ont permis d'affiner le caractère inondable des abords du cours d'eau. Des travaux vont ainsi devoir être entrepris pour « protéger » le terrain de la déchetterie et améliorer le fonctionnement hydromorphologique des Petites Usse.

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

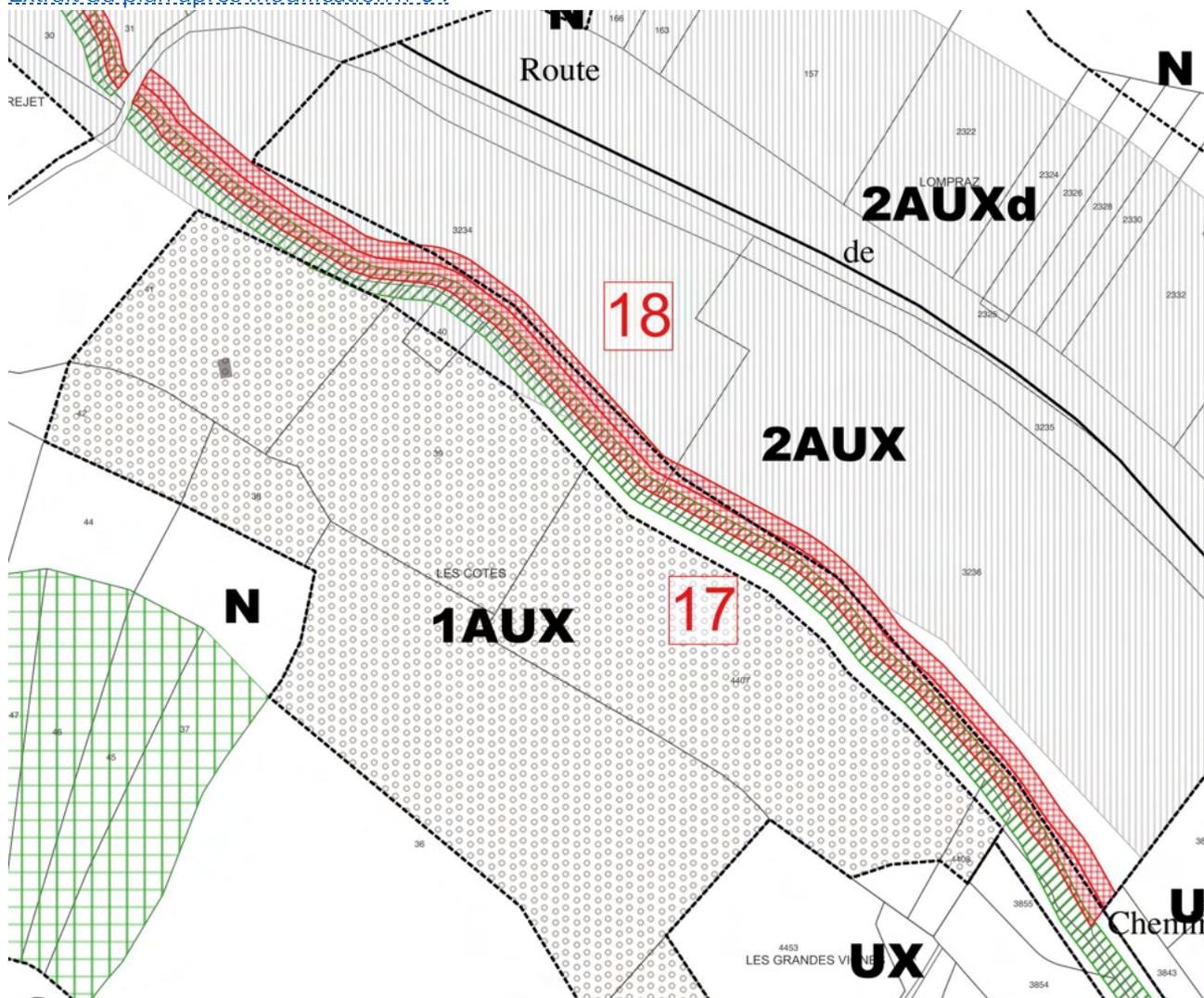
La création de l'ER17 permet l'aménagement des abords des Petites Usse notamment des travaux de restauration du fonctionnement hydromorphologique du cours d'eau, ayant un impact positif sur les continuités écologiques. Suite à une étude hydraulique dans le cadre d'un futur projet de déchetterie qui a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

rive gauche des Petites Usse. Ils permettront également les travaux de reméandrage du lit du ruisseau, et la création de lits emboîtés.

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

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

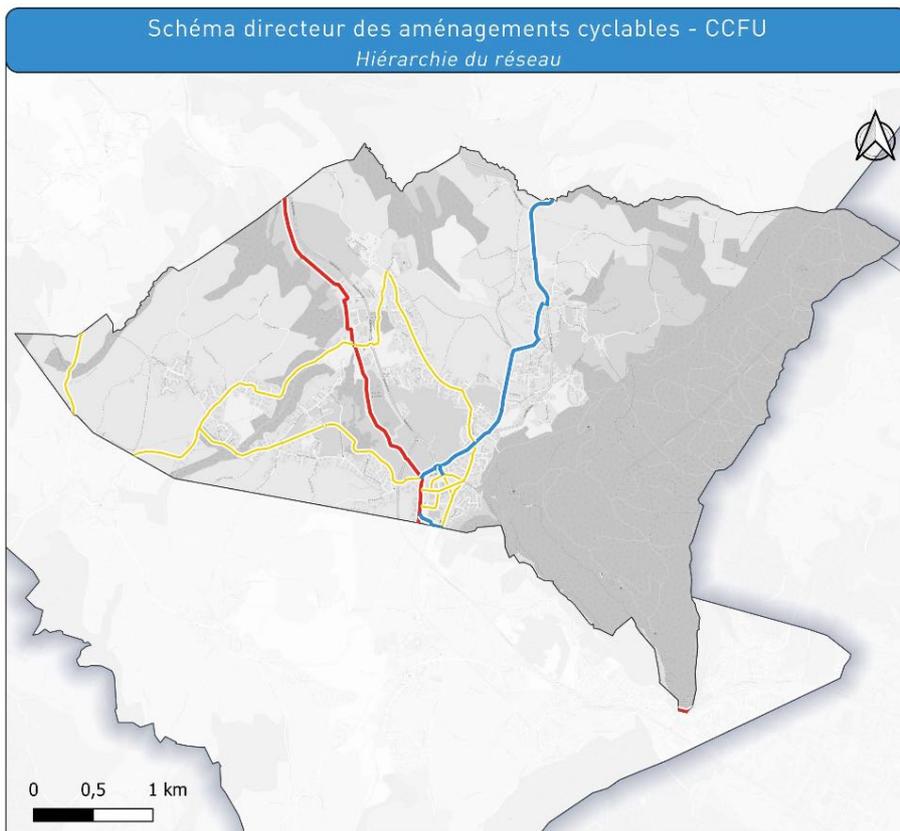
[Extrait du plan après modification n°3 :](#)



Emplacement réservé n° 17	
Destinataire :	Commune
Objet :	Aménagement des Petites Usse
N° parcelles concernées	Pour partie : C3234, C3236, C3843
Surface ou largeur	environ 6 mètres de large - 2288 m ²

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

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



Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le 05/10/2023
ID : 074-247400567-20230928-DEL_2023_85-DE

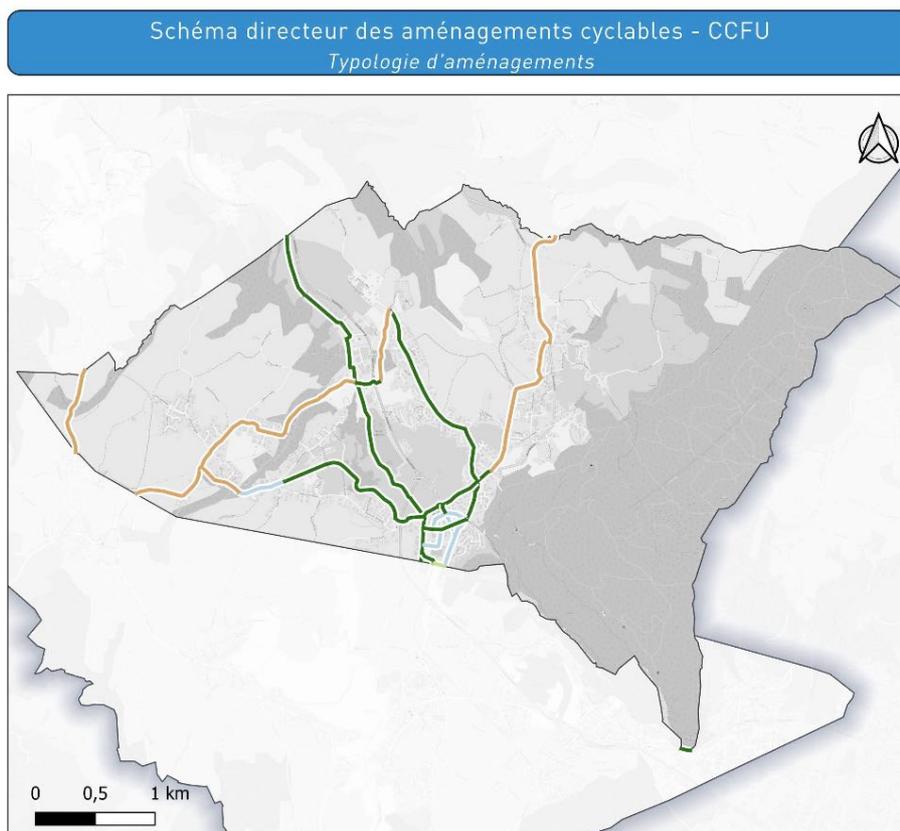
Légende :

- Structurant
- Intérêt communautaire
- Intérêt communal

La Balme-de-Sillingy

éco **mobilité** ASSISTANCE
indigo **BARON**

Fond de carte : Bergfex
Réalisation : AESMB
2023



Envoyé en préfecture le 04/10/2023
Reçu en préfecture le 04/10/2023
Publié le 05/10/2023
ID : 074-247400567-20230928-DEL_2023_85-DE

Légende :

- Sites propres
- Impasse sauf cycles
- Zones de circulation apaisées
- Partage de voirie
- Amenagements non revêtus

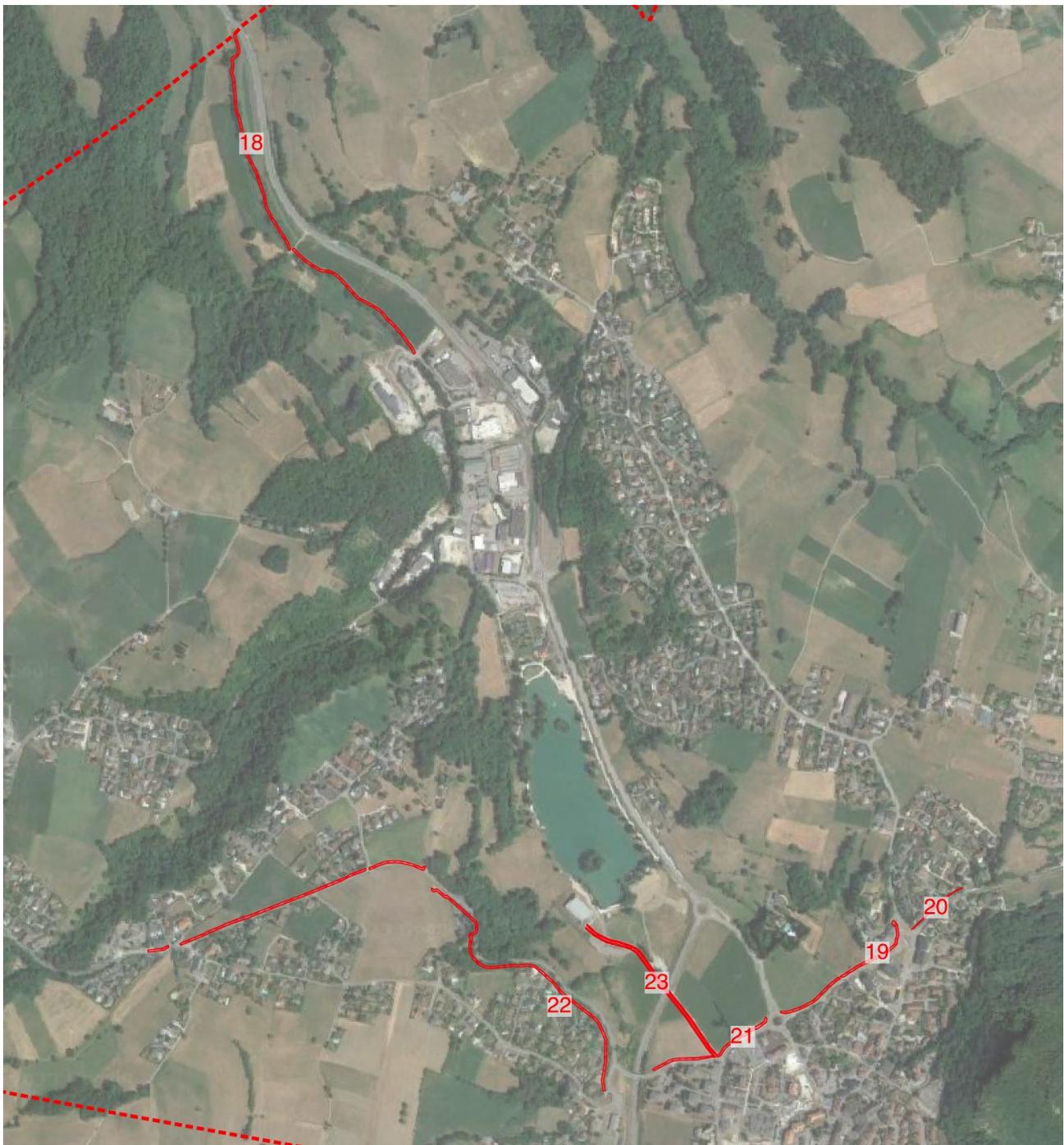
La Balme-de-Sillingy

éco **mobilité** ASSISTANCE
indigo **BARON**

Fond de carte : Bergfex
Réalisation : AESMB
2023

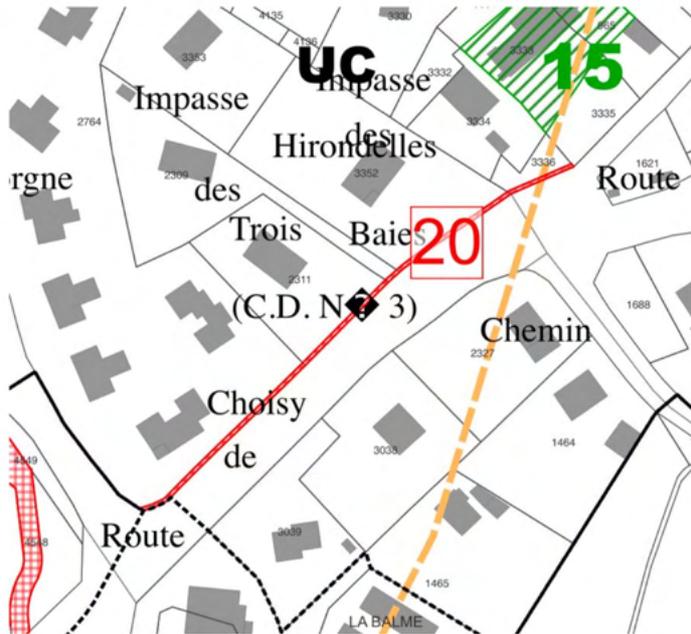
La présente modification n°3 doit donc prévoir des emplacements réservés pour permettre la réalisation des cheminements doux. Il peut s'agir de l'emprise globale du tracé ou d'élargissement à envisager en bord de voirie pour disposer de la largeur suffisante pour aménager les modes doux en site propre.

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

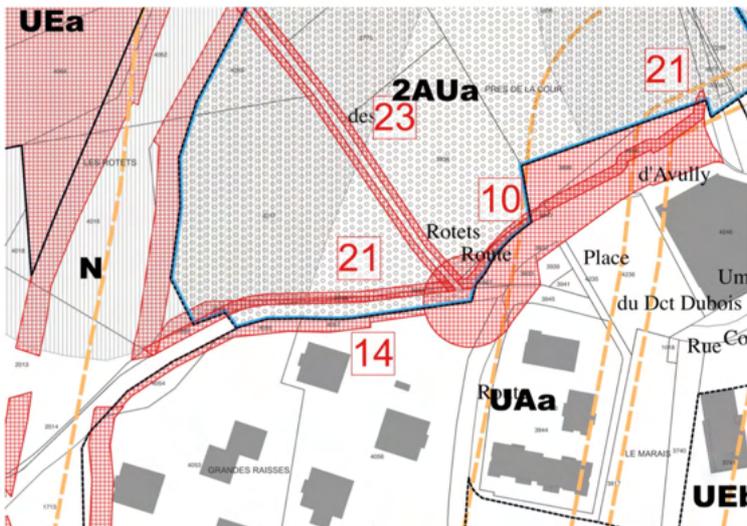


Ainsi la modification n°3 ajoute 6 emplacements réservés pour modes doux qui correspondent à la mise en œuvre du schéma directeur cyclable de la CCFU :

Emplacement réservé n° 20	
Destinataire :	Commune
Objet :	Aménagement d'une liaison douce le long de la route de Choisy entre la rue de la vie Borgne et la route de Dalmaz
N° parcelles concernées	Pour partie : C2764, C3336, C2309, C2311, C3352, C3335
Surface ou largeur	Environ 1 mètres de large - 156 m ²

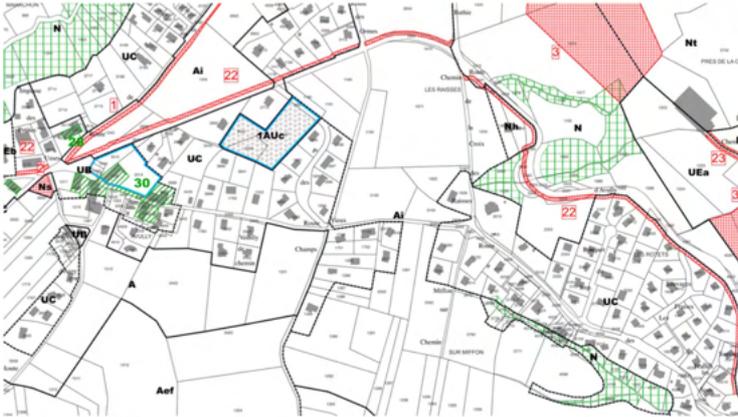


Emplacement réservé n° 21	
Destinataire :	Commune
Objet :	Aménagement d'une liaison douce le long de la route d'Avully entre la route de Paris et le pont au-dessus de la déviation
N° parcelles concernées	Pour partie : C1606, C2014, C2013, C1995, C3936, C4017, C4013, C4015, C3935, C3899, C1997, C3956, C4014, C3947
Surface ou largeur	Environ 5 mètres de large - 1519 m ²



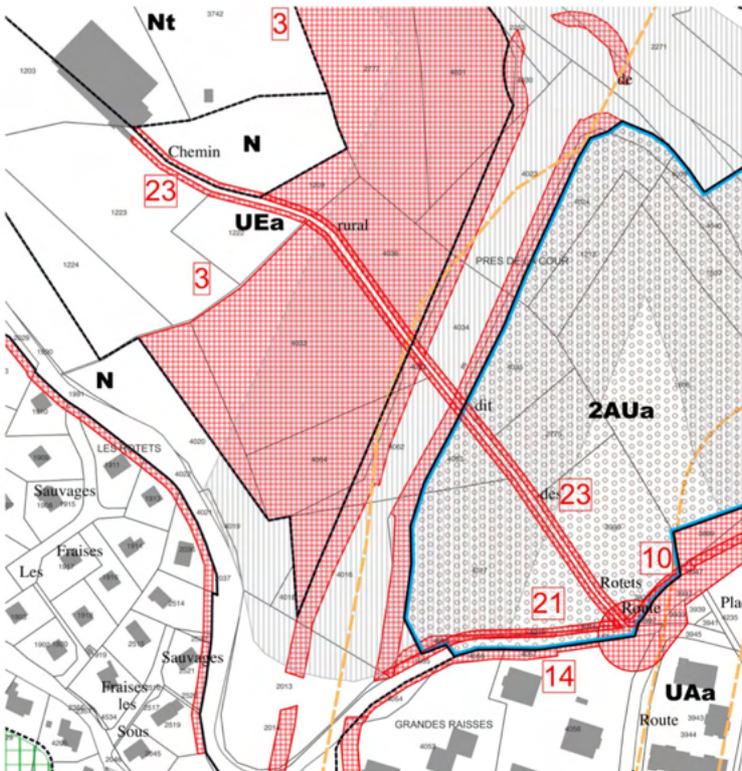
Emplacement réservé n° 22

Destinataire :	Commune
Objet :	Aménagement d'une liaison douce le long de la route d'Avully entre le pont au-dessus de la déviation et l'école
N° parcelles concernées	Pour partie : C1345, C1200, C3054, C2353, C1915, C2518, C2519, C2521, C2522, C2514, C2037, C2036, C2520, C2929, C3079, C1343, C3084, C3081, C3083, C3340, C3339, C3344, C1863, C1864, C1862, C3747, C1911, C3653, C3167, C2029, C3172, C1910, C1913, C3078, C2899, C3113, C1183, C1185, C1182, C1969, C1179, C1417, C1861, C3341, C3080
Surface ou largeur	Environ 5 mètres de large - 6478 m ²



Emplacement réservé n° 23

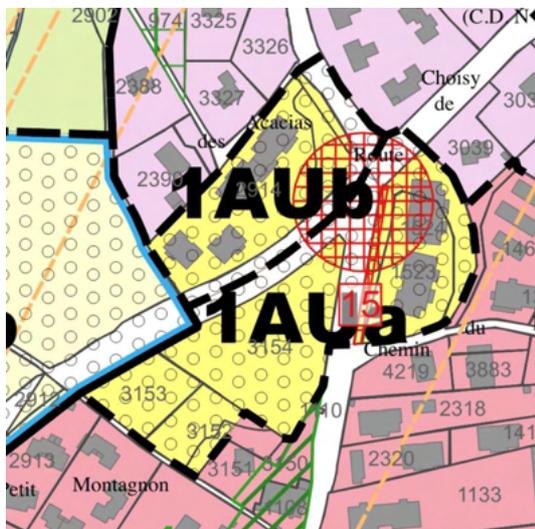
Destinataire :	Commune
Objet :	Élargissement du sentier du lac pour élargissement de la voie et piste cyclable
N° parcelles concernées	Pour partie : C1203, C1223, C4033, C2775, C3936, C4017, C4062, C3935, C4014, C1222, C1208, C4063, C4032, C4035, C4034, C4036, C1209
Surface ou largeur	2 m de chaque côté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



VI. PRISE EN COMPTE DES SECTEURS DÉJÀ URBANISÉS

1. Secteur Est du Chef-lieu

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



Extrait du PLU opposable

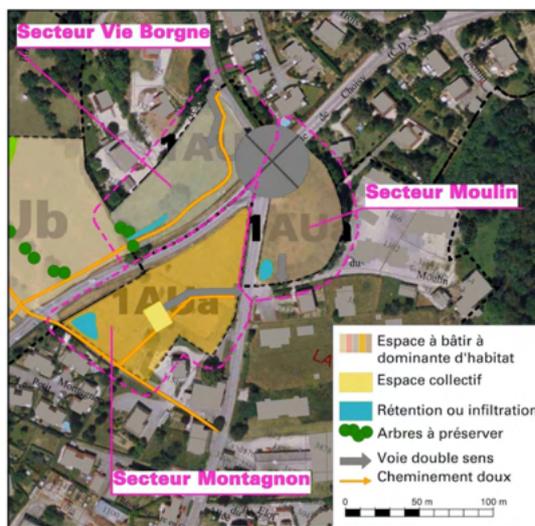


Schéma de l'OAP opposable

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

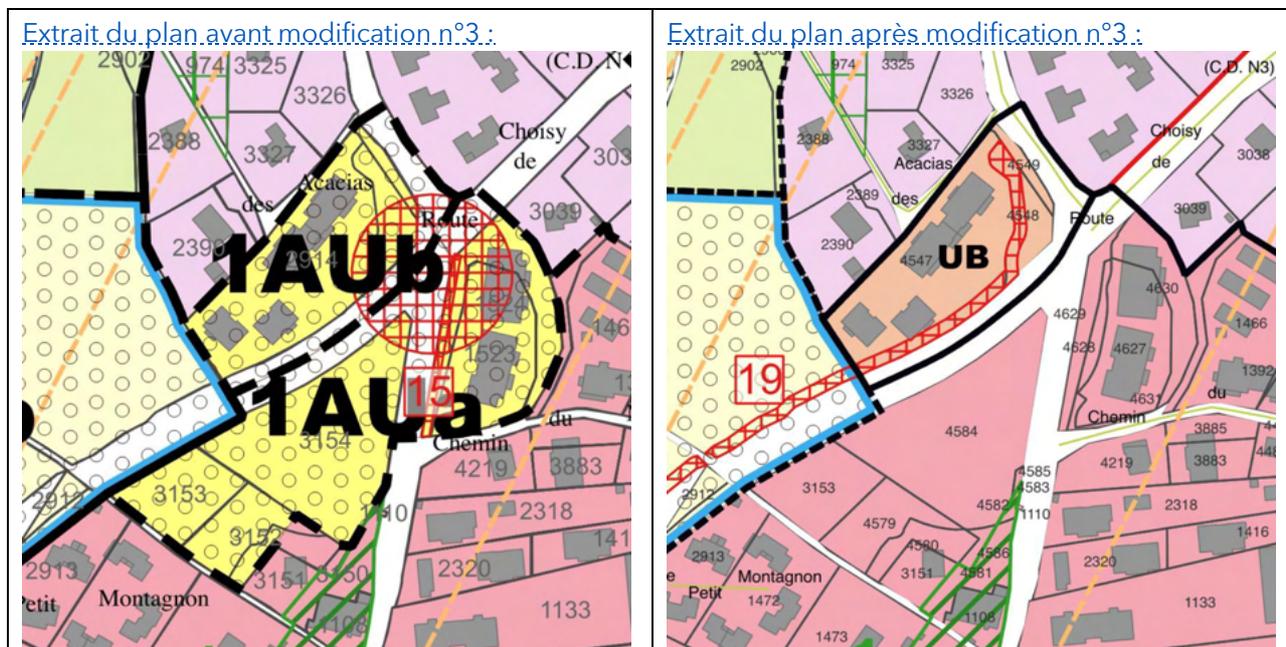


Source : maps.apple.com

Évolution du plan :

Il est donc prévu de :

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



Évolution des OAP :

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

2. Secteur de Lachair

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

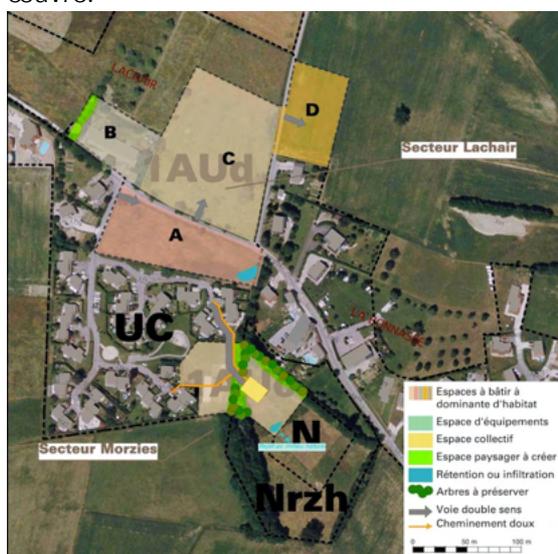
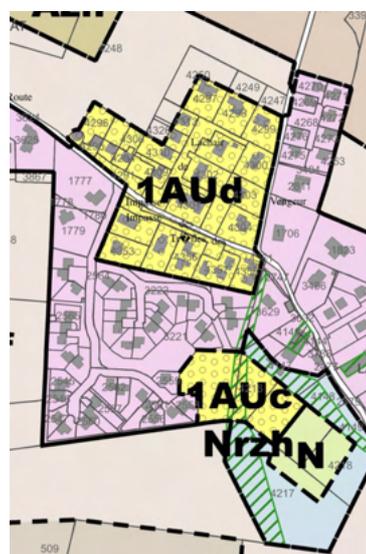


Schéma des OAP de Lachair et des Morzies.

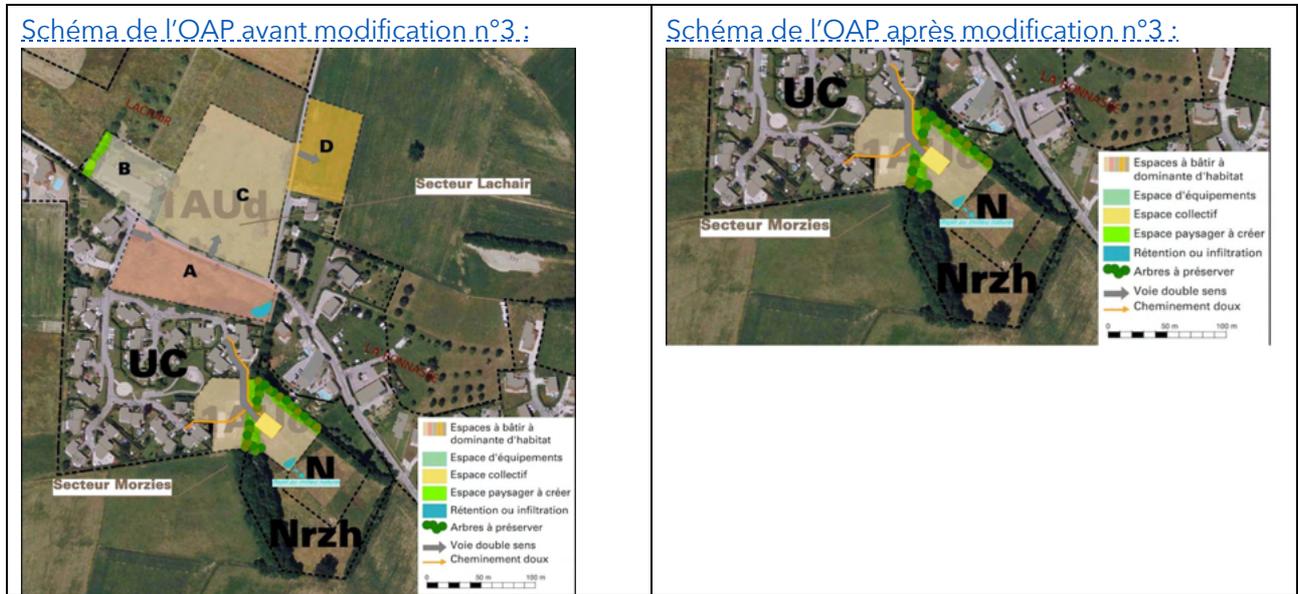


Extrait du plan opposable

Évolution des OAP :

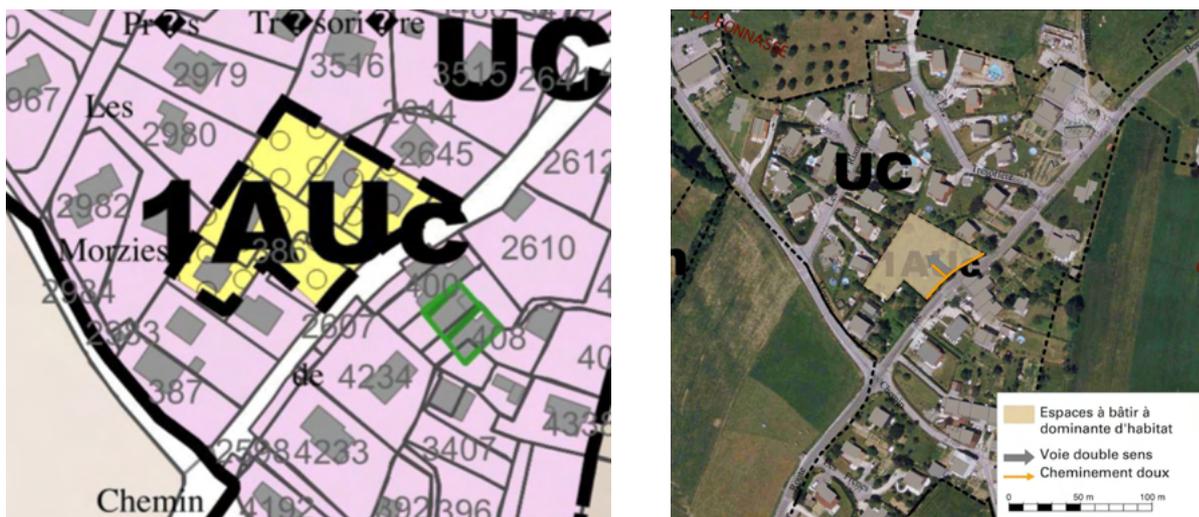
Dans l'OAP du secteur de Lachair et des Morzies, les évolutions suivantes sont réalisées :

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



3. Secteur de La Bonnasse

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



Extrait du PLU opposable

Schéma de l'OAP opposable

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

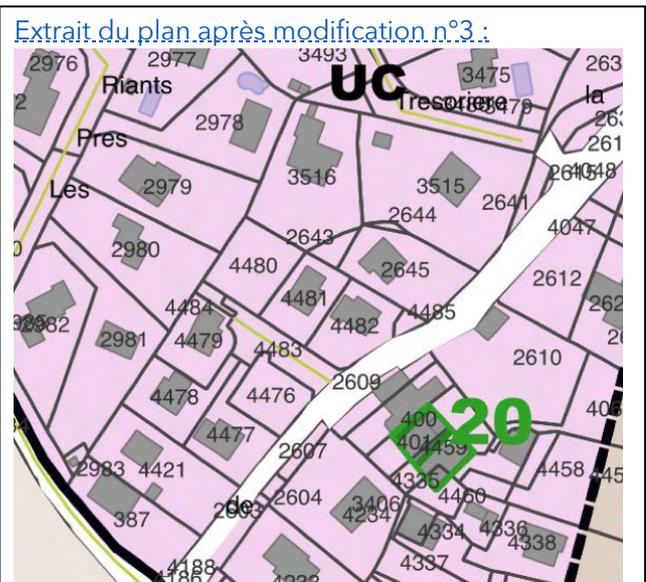
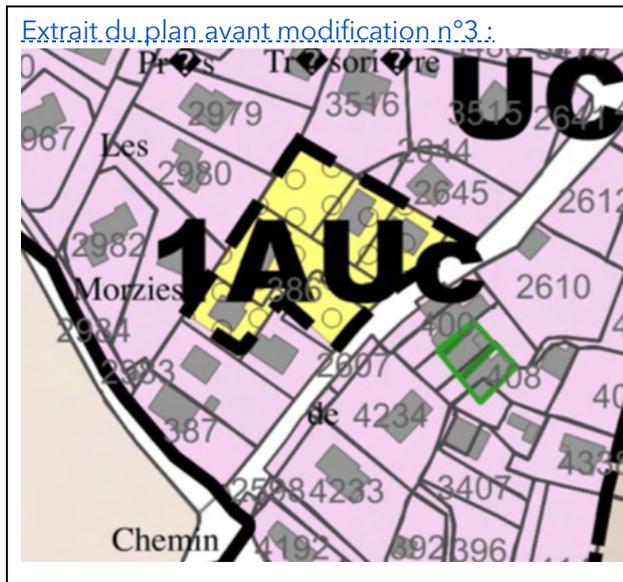


Source : maps.apple.com

Évolution du plan :

Il est donc prévu de :

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

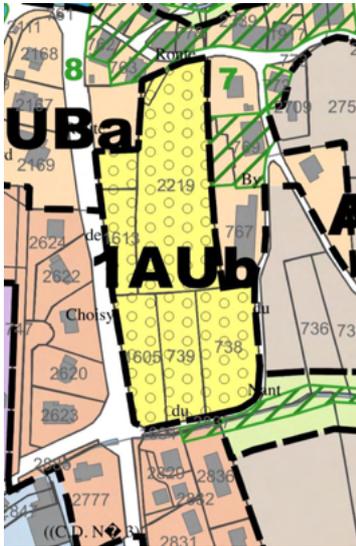


Évolution des OAP :

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

4. Secteur de Vincy

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



Extrait du PLU opposable

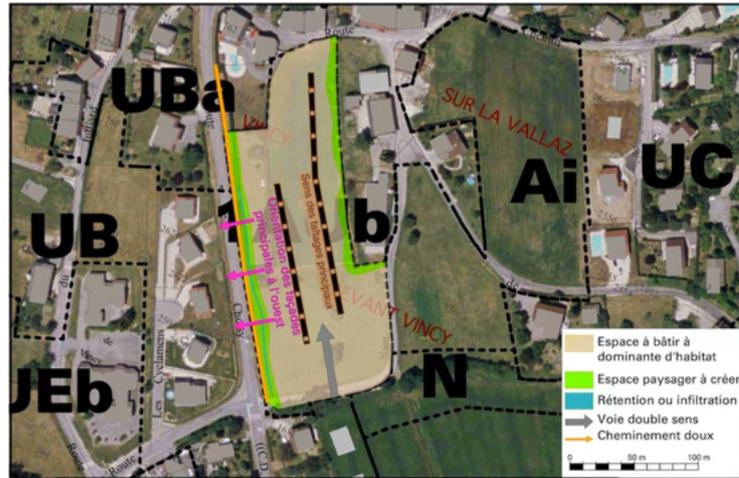


Schéma de l'OAP opposable

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



Source : maps.google.com

VII. ÉVOLUTION DE L'OAP 2 D'AVULLY

L'OAP n°2 d'Avully se situe dans le hameau d'Avully, à environ 300 m du groupe scolaire d'Avully. Ainsi cette proximité avait justifié le classement de cet espace en zone 1AUc.

L'OAP qui avait été prévue prescrit une densité minimale de 30 logt/ha.

Or ce secteur est déjà en partie urbanisé avec des maisons individuelles. Ainsi pour respecter la densité globale, il serait nécessaire de prévoir des constructions nouvelles sur une densité plus élevée.

Avec cet objectif global, le risque est grand de permettre l'implantation de formes urbaines peu adaptées au secteur qui est à dominante pavillonnaire.



Secteur 1AUc du PLU opposable



Environnement pavillonnaire (source : google)

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

Évolution du plan

Il est proposé de :

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

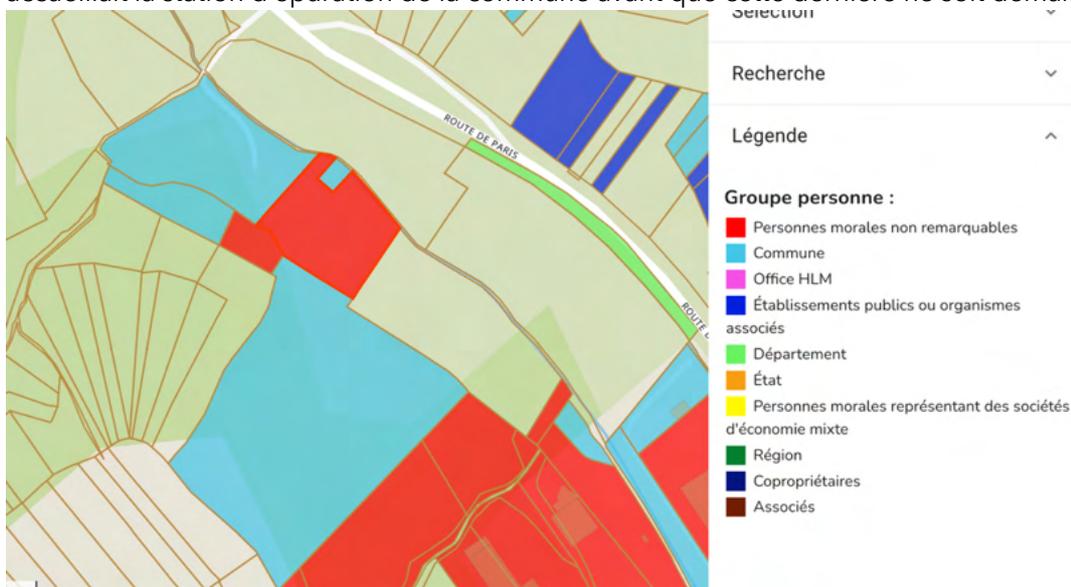
<p>Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles:</p> <p>En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.</p> <p>Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Les conditions d'aménagement → L'habitat → Les transports et les déplacements <p>A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT</p> <p>A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine</p> <p>Objectif 1 ... Rétention ou infiltration</p> <p>Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales.</p> <p><i>(les implantations de dispositif de rétention indiqués sur le schéma d'orientation d'aménagement sont donnés à titre exclusivement indicatif. Ils ne préjugent pas des volumes et des implantations à prévoir par l'aménageur).</i></p> <p>Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.</p> <p>Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> → Etre enherbés sur toute leur surface ; → Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ; → Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%) → Avoir une profondeur maximum de 1,5 m. → Ne pas être fermés par une clôture <p>Recommandation : les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément.</p> <p>Objectif 2 ... Paysager la frontière entre espace rural et espace construit</p> <p>Recommandation : L'utilisation d'espèces locales en mélange est recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.</p> <p><u>Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :</u> Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Aulne,</p>	<p>Le texte explicatif de la représentation graphique de la rétention / infiltration est supprimé puisque le figuré est supprimé du schéma.</p>
<p>Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viorne lantane.</p> <p>A2. Lutter contre l'insalubrité</p> <p>Objectif 1 ... Organiser la collecte hors du quartier</p> <p>Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.</p> <p>Obligation : En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue. <i>Cette exigence devra être définie précisément avec le service gestionnaire.</i></p> <p>Recommandation : Ces zones de collecte devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.</p> <p>A3. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune</p> <p>Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone</p> <p>Obligation :</p> <p>Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité d'un des deux secteurs dessinés ci-dessus (notés A ou B) du secteur. Une urbanisation en tranche de chaque secteur est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP.</p> <p>B. HABITAT</p> <p>A. Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale</p> <p>Objectif 1 – Respect des habitations existantes</p> <p>L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celle-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants.</p> <p>L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existant:</p> <ul style="list-style-type: none"> → espaces non constructibles réservés pour les jardins → espaces collectifs → voiries ou cheminements doux.... <p>Objectif 2 ... Mixité de l'offre en logement</p> <p>Obligation :</p> <p>Les programmes de logements devront prévoir une densité minimale de 30 logt/ha 20 logt/ha.</p> <p>Afin d'atteindre cet objectif de densité, les constructions pourront présenter une hauteur de R+1+C.</p> <p>De manière à respecter les objectifs de mixité sociale, le programme de logement devra comporter une part de logements sociaux définie par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme dans le règlement graphique et écrit.</p>	<p>S'agissant de la collecte des ordures, il est précisé que la réalisation des dispositifs de collecte doit être prévue avec le service gestionnaire.</p> <p>Suppression de la notion de tranche A / tranche B dans la mesure où la tranche A a été supprimée de l'OAP.</p> <p>La densité exigée est abaissée à 20 logt/ha pour être plus en cohérence avec le contexte bâti environnant.</p>

<p>Recommandation : Les quartiers pourront présenter une diversité des formes de logements. On trouvera des maisons individuelles (1/4 des constructions), associées à des pavillonnaires groupés de type maison de ville. L'opération comportera des logements intermédiaires, afin de permettre de répondre à une densification maîtrisée tout en proposant des configurations proches de l'individuel. Chaque logement devra avoir une entrée individualisée et une partie d'espaces verts de jouissance privative.</p> <p>C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS</p> <p>C1. Organiser les transports</p> <p>Objectif 1 – Prévoir des liaisons douces Obligation : L'aménagement des espaces libres du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier en liaison avec les cheminements existants ou prévus aux frontières du quartier. Les itinéraires à prévoir selon les principes éventuellement indiqués sur le schéma. Autant que possible, ils seront déconnectés de la voirie automobile. Ces itinéraires devront : → Etre installés sur un espace présentant une largeur minimale de 4 mètres (lorsqu'ils sont déconnectés de la voirie automobile) → Bénéficier de solutions techniques de revêtements garantissant la circulation à la fois des piétons, des cycles et des personnes à mobilité réduite. → Etre accompagné d'une trame végétale herbacée ou arborée permettant l'intégration paysagère du parcours.</p> <p>C2. Organiser la circulation</p> <p>Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat Obligation : Les voiries ouvertes à la circulation automobile seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste.</p> <p>C3. Organiser le stationnement</p> <p>Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Elles devront aussi prévoir des stationnements sur l'espace collectif pour les visiteurs. Le nombre de places de stationnement « visiteurs » par logement est défini à l'article 12 du règlement. Ces espaces de stationnements pourront être en partie prévus le long de la voie de desserte générale.</p>	<p>S'agissant des formes urbaines attendues, les recommandations sont reformulées. La commune souhaite privilégier les formes individuelles groupées, par bloc avec jardin privatif.</p>
--	--

VIII. ÉVOLUTION DE LA ZONE 1AUX DES GRANDES VIGNES

1. Justifications

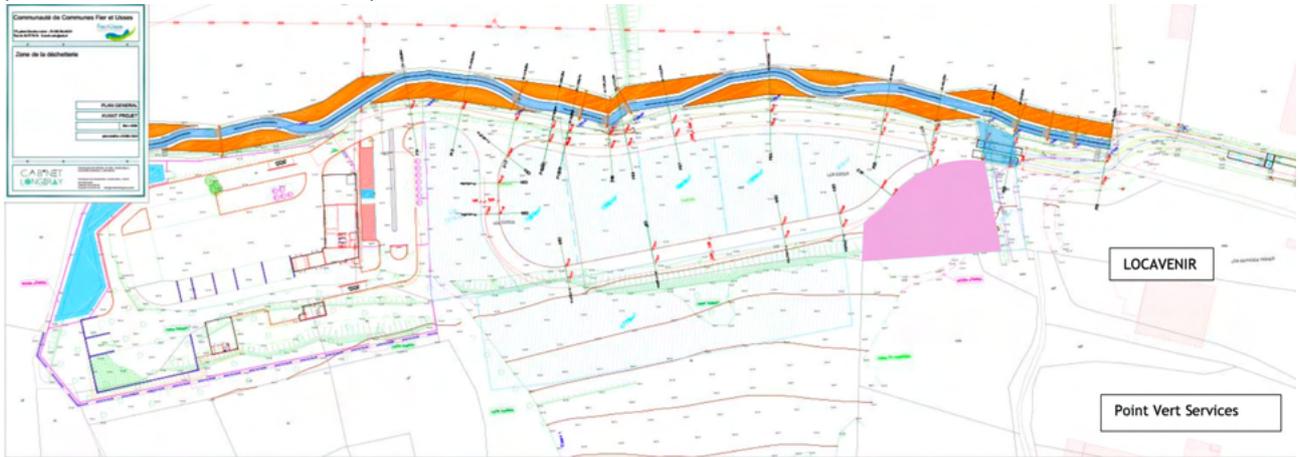
La communauté de communes est en cours d'étude pour réaliser l'extension de la zone des Grandes Vignes ; l'extension est prévue au Nord de la zone existante dans la zone 1AUX définie au PLU opposable. Le projet de la CCFU est en cours de définition, l'extension intégrera notamment le tènement de la future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



Carte des parcelles des personnes morales - MAJIC

Dans le cadre des études d'aménagement de la zone des Grandes Vignes, le plan-masse de l'avant-projet a défini un principe de desserte différent de celui de l'OAP actuellement opposable. Il est donc nécessaire de faire évoluer l'OAP.

Ensuite il s'avère qu'une partie de la zone 1AUX est occupée par les stockages d'une entreprise installée en zone UX. Il apparaît donc nécessaire de revoir le périmètre de la zone 1AUX et de faire évoluer le périmètre de l'OAP en conséquence.



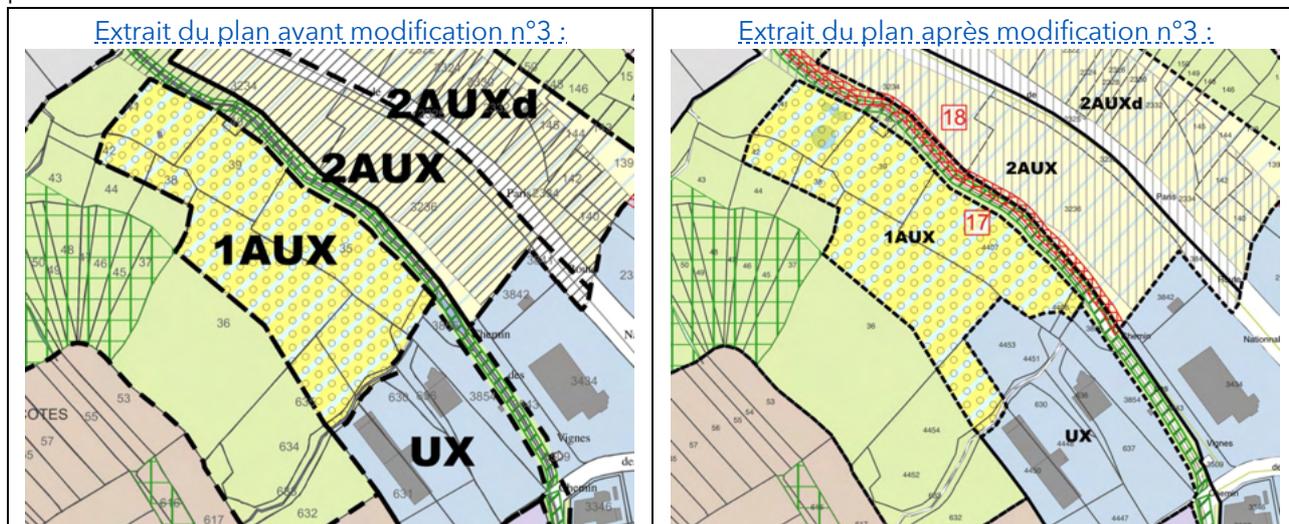
Plan du projet

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

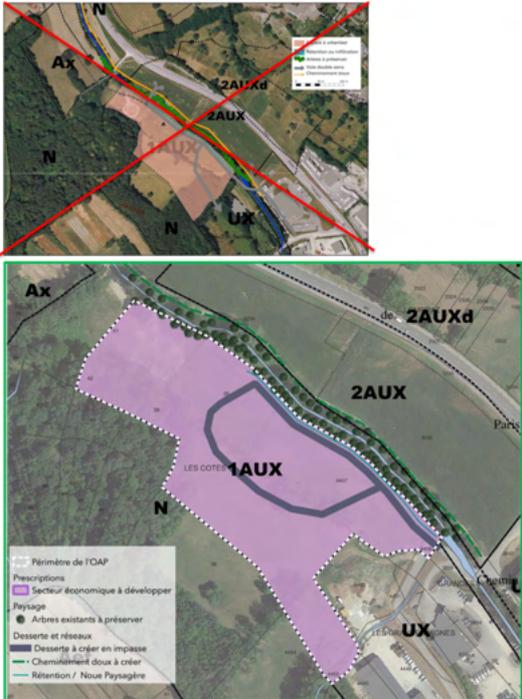


2. Évolution du règlement graphique

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



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

Évolution de l'OAP	Justification
<p data-bbox="167 1081 809 1104">9. ZONE D'ACTIVITE</p> <p data-bbox="167 1133 798 1171">Cet espace se trouve en entrée de ville, mais il est en arrière plan car implanté entre les Petites Ussets et le versant boisé. Le secteur est donc peu perceptible depuis la RD1508.</p>  <p data-bbox="167 1917 798 1971">Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles :</p>	<p data-bbox="837 1077 1321 1099">En cohérence avec l'évolution du plan :</p> <ul data-bbox="850 1115 1430 1624" style="list-style-type: none"> - Réduction de l'emprise de l'OAP 9. - Modification du principe de desserte interne pour tenir compte du projet en cours d'étude. La desserte se fera par une voie interne avec bouclage. - Le principe d'une desserte ultérieure de la zone 2AUX depuis la zone 1AUX avec enjambement du ruisseau des Petites Ussets est abandonné. - Maintien de la préservation des arbres en bords des Petites Ussets pour l'intégration paysagère. - Maintien du principe de gestion des eaux pluviales.

<p>En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse de projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.</p> <p>Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> -> Les conditions d'aménagement -> Les transports et les déplacements <p>A. CONDITIONS D'AMENAGEMENT</p> <p>A1. Mettre en valeur l'environnement, le paysage, les entrées de villes et le patrimoine</p> <p>Objectif 1 – Rétention ou infiltration Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets au milieu naturel ou dans les réseaux d'eaux pluviales. Les dispositifs de rétention seront équipés de système de traitement des eaux pluviales de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des eaux du milieu récepteur (les Petites Ussets). Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.</p> <p>Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Ils doivent être :</p> <ul style="list-style-type: none"> -> Etre enherbés sur toute leur surface ; -> Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ; -> Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%) -> Avoir une profondeur maximum de 1,5 m. -> Ne pas être fermés par une clôture <p>Un système d'infiltration et/ou de rétention individuelle devra être prévue à l'échelle des lots.</p> <p>Objectif 2 – Paysager la frontière entre espace rural et espace construit Obligation : Les espaces situés le long de la rivière devront être plantés de manière relativement importante de manière à créer un filtre par rapport à la zone d'activité. L'effet recherché est une végétation naturelle en mélange. Obligation : Les espaces situés le long de la RD devront être plantés de manière à structurer l'entrée de ville. L'effet recherché peut être une image végétale urbaine : grand tapis engazonné, alignements d'arbres...</p> <p>Liste des espèces utilisables par exemple sur le site (non exhaustive) :</p> <p>Arbres de haut jet (12 à 25m) : Chênes, Noyer commun, Merisier, Charme, Hêtres, Frêne commun Arbres intermédiaires (4-12m) : Erable champêtre, Noisetier, Auline, Arbustes (2-4m) : Troène, Cornouiller sanguin, Prunellier, Viome lantane.</p>	<p>S'agissant de la gestion des eaux pluviales, il est demandé un système d'infiltration et/ou de rétention à l'échelle de chaque lot. Le principe de la noue sur l'OAP permettra de gérer les eaux pluviales des voiries et espaces collectifs.</p> <p>L'obligation relative aux espaces situés le long de la RD est supprimée. Il n'y a pas de façade donnant directement sur la RD ; c'est une erreur de plume.</p>
<p>Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.</p> <p>A2. Permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune</p> <p>Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone Obligation : Afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement d'ensemble concernant la totalité du secteur. Une urbanisation en tranche est possible, à condition de respecter à terme l'ensemble des principes énoncés dans l'OAP. Obligation : L'urbanisation de la zone devra tenir compte de l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du POS du projet de déchetterie.</p> <p>C. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS</p> <p>C1. Organiser la circulation</p> <p>Objectif 1 – Limiter la vitesse à l'intérieur des quartiers d'habitat L'aménagement de la zone est conditionné à la réalisation de la desserte interne de la zone.</p> <p>Objectif 2 – Préserver des maillages à venir La voirie sera réalisée de telle sorte qu'elle permettra la desserte à terme de la zone Ax destinée à l'accueil d'une unité de traitement et valorisation des déchets inertes.</p> <p>C3. Organiser le stationnement</p> <p>Objectif 1 – Organiser le stationnement pour les visiteurs Obligation : Les opérations devront prévoir des stationnements pour les visiteurs sur les espaces collectifs de desserte.</p>	<p>L'OAP fait désormais référence à l'étude hydraulique réalisée dans le cadre du projet de déchetterie ; cette étude est venue préciser celle qui avait été réalisée dans le cadre du POS.</p> <p>Les prescriptions relatives à la desserte de la zone Ax sont supprimées.</p>

4. Évolution du règlement écrit de la zone 1AUX

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

Articles	Évolutions du règlement écrit	Justification
<p>1AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux et de services, de commerce, d'entrepôts commerciaux sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article 1AUX.2 du présent règlement.</p> <p>De plus, et seulement dans la <u>zone 1AUX</u>, sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les commerces alimentaires. • les activités artisanales et/ou commerciales, de service de proximité telles que fleuristes, coiffeurs, esthéticiennes... • les logements 	<p>Dans cette nouvelle zone économique, les logements, y compris de fonction ou de surveillance sont interdits.</p>
<p>1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</p>	<p>Parmi les occupations et utilisations du sol nécessitant une autorisation d'urbanisme, seules celles qui suivent sont admises :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les commerces et entrepôts commerciaux, • les bureaux et services, • les activités artisanales ou industrielles, • les entrepôts liés aux activités, • les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif • les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, • les aires de stationnement, • les parcs de stationnement, • les constructions annexes fonctionnelles des constructions énumérées ci-dessus, • les déchetteries <p>En outre les occupations et utilisations du sol suivantes ci avant ne sont admises que si elles respectent l'étude hydraulique de la déchetterie. les conditions ci après :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les constructions à usage d'habitation si elles sont des locaux nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise sous réserve d'une intégration aux volumes des bâtiments, à raison de 30 m² de surface de plancher maximum par bâtiment et si la surface de plancher destinée à l'habitation ne dépasse pas 25% de la surface de plancher du bâtiment • Le remblaiement de certaines zones inondables est autorisé dans les limites 	<p>Le terme « <i>nécessitant une autorisation d'urbanisme</i> » est supprimé car inutile.</p> <p>La récente étude hydraulique de la déchetterie est visée en lieu et place de l'étude hydraulique qui avait été réalisée dans le cadre du POS de la commune.</p> <p>Les conditions liées aux constructions à usage d'habitation sont supprimées dans la mesure où les logements sont désormais interdits.</p> <p>Le remblaiement des zones inondables est interdit. Les conditions doivent être supprimées.</p>

	<p>définies par le Plan d'aménagement de zone. Ce plan fixe :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les parties de zones inondables pouvant être remblayées sans restriction, notamment sous les emprises de constructions. ○ les parties de zones inondables pouvant être remblayées dans certaines limites, notamment les zones de stationnement extérieur, ces zones devant rester en partie inondables à l'occasion de fortes crues. Le plan d'aménagement de zone fixe l'étendue de ces zones ainsi que la cote moyenne à respecter sur l'étendue du lot pour la réalisation du remblai. ○ l'aménageur veillera à ne pas implanter sur les parties de lot pouvant être inondées, des constructions ou des aménagements extérieurs susceptibles d'être détériorés en cas d'inondation (cf plan en annexe). 	
1AUX 3 - ACCÈS ET VOIRIES	<p>(...)</p> <p>La largeur de plate-forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à 8,5 m 7,5 m dans le cas des voies à double sens de circulation (7m 6 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) • à 5,5 m 4,5 m dans le cas des voies à sens unique de circulation (4m 3 m de voie et 1,5 m de cheminement piéton) <p>La pente des voies sera de 10 % maximum.</p> <p>Le gestionnaire de la voirie pourra imposer des largeurs plus importantes s'il le juge nécessaire à la sécurité des usagers.</p>	La largeur des voiries est revue à la baisse dans un souci d'économie de foncier et de limitation de l'artificialisation des sols.
1AUX 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	<p>Les voies entrant dans le champ d'application de cet article sont les voies et emprises publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation motorisée. Le recul s'appliquera également aux servitudes de passage.</p> <p>Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.</p> <p>Les constructions doivent s'implanter selon un retrait au moins égal à 3 m par rapport à la limite d'emprise.</p>	Dans un souci d'optimisation foncière de la zone d'activité, le recul est limité à 3 m en limite des voies et emprises publiques.

<p>1AUX 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p>	<p>7.1 Les constructions et les murs de remblais doivent être écartés des limites séparatives d'une distance au moins égale à 5 m et à condition qu'elles observent, par rapport à ces limites, les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, <p>A moins d'être implantées sur la limite séparative, les constructions et les murs de remblais doivent être écartés des limites séparatives d'une distance au moins égale à 3 m et à condition qu'elles observent, par rapport à ces limites, les dispositions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, • Les auvents, débordements de toiture et de balcon jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Les débords de toiture, quelle que soit leur dimension, ne doivent pas empiéter sur la propriété voisine. 	<p>Le règlement admettra désormais que les constructions pourront être implantées sur la limite séparative. Si l'implantation n'est pas réalisée en limite, alors la construction devra respecter un recul de 3 m. Le recul par rapport aux limites séparatives est donc également abaissé (au lieu de $D \geq H/2$ et 5 m) pour permettre un usage optimisé du foncier économique.</p>
<p>1AUX 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics. La hauteur des bâtiments est limitée à <u>12 m</u> à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Toutefois, dans les secteurs de pente indiqués dans l'orientation d'aménagement, la hauteur est limitée à 6,5 m au faîtage. La hauteur des annexes non accolées ne devra pas dépasser 3,5 m au faîtage</p>	<p>Dans la mesure où les toitures plates sont admises, il est précisé que la hauteur est mesurée à l'égout de toiture pour les toitures à pans et à l'acrotère pour les toits terrasses ou plats. L'OAP opposable ne reportait aucun secteur de pente. La nouvelle OAP ne comporte pas non plus de telles dispositions. Ainsi la règle faisant référence à des « secteurs de pente indiqués dans l'orientation d'aménagement » est supprimée car elle n'a pas de justification.</p>
<p>1AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR</p>	<p>1. Généralités (...) Est interdit l'emploi extérieur à nu de matériaux notoirement fabriqués en vue d'être recouvert d'un parement ou d'un enduit.</p>	

	<p>L'utilisation de la tôle ondulée verticale et du fibrociment brut est proscrite.</p> <p>Les éléments à caractère technique situés en toiture doivent faire l'objet d'un traitement architectural particulier.</p> <p><u>2. Adaptation des constructions au terrain naturel</u> (...)</p> <p><u>3. Les Clôtures</u> Les clôtures non naturelles sont soumises à déclaration préalable quant à leur aspect et leur implantation. Les clôtures seront réalisées à l'aide de treillis soudés, de ton vert foncé. (...)</p> <p><u>4. Les Portails</u> Les portails doivent être d'aspect acier thermo laqué. Pour les teintes des portails, ils seront traités de la même couleur que la clôture.</p>	<p>Cette interdiction n'est pas opportune car le PLU ne peut pas réglementer de matériaux.</p> <p>Il n'est pas nécessaire de fixer une teinte pour les clôtures.</p> <p>De la même manière, il y a peu d'intérêt à déterminer précisément l'aspect des portails dans une zone d'activités.</p>
<p>1AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p>Les espaces non construits doivent être aménagés en espaces verts entretenus. Les espaces verts doivent être plantés d'arbustes et d'arbres de moyenne et haute tige, à choisir dans la palette végétale annexée au présent règlement.</p> <p>La plantation d'au moins un arbre de haute tige est demandée par tranche de 100 m² de terrain non bâti. Toute tranche entamée est due. Les plantations d'arbres seront réalisées en bosquets.</p> <p>La surface de toitures végétalisées et de places de stationnement « vertes » (c'est à dire engazonnée sur au moins 60% de sa surface) sont comptées dans ces espaces verts. Au moins 20% du terrain d'assiette d'une opération ne doit pas être imperméabilisé.</p> <p>Les marges de reculement par rapport à la RD1508 devront être aménagés et plantés avec utilisation d'espèces locales arbustives ou arborescentes.</p> <p>Le long de la voie de desserte de la partie au nord de la RD1508, des plantations d'arbres et arbustes sont obligatoires, pour limiter l'effet de tranchée dans la pente.</p>	<p>L'article 13 relatifs aux espaces libres et plantations est complété pour imposer des plantations d'arbres de haute tige sur les parties de terrain non bâties. Cela participe à la qualité paysagère du projet et à l'adaptation du territoire au changement climatiques ; les arbres offrant un ombrage lors des fortes chaleurs.</p> <p>Pour améliorer la gestion des eaux pluviales et limiter l'imperméabilisation et l'altération durable des sols, le règlement impose de préserver, sur le terrain d'assiette, au moins 20% d'espaces perméables.</p> <p>Pour mémoire la notion d'espaces perméables est définie dans les dispositions générales du règlement.</p>

IX. LE CONTENU DES AUTRES MODIFICATIONS APPORTÉES AU RÈGLEMENT ÉCRIT

Évolution dans le cadre de la modification n°3 :

Ajout au règlement en **vert**

Suppression en **rouge barré**

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

L'article 5 qui traite des « rappels et dispositions communes à toutes les zones » dans les dispositions générales est complété pour indiquer que les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal. En effet le conseil municipal a délibéré en ce sens.

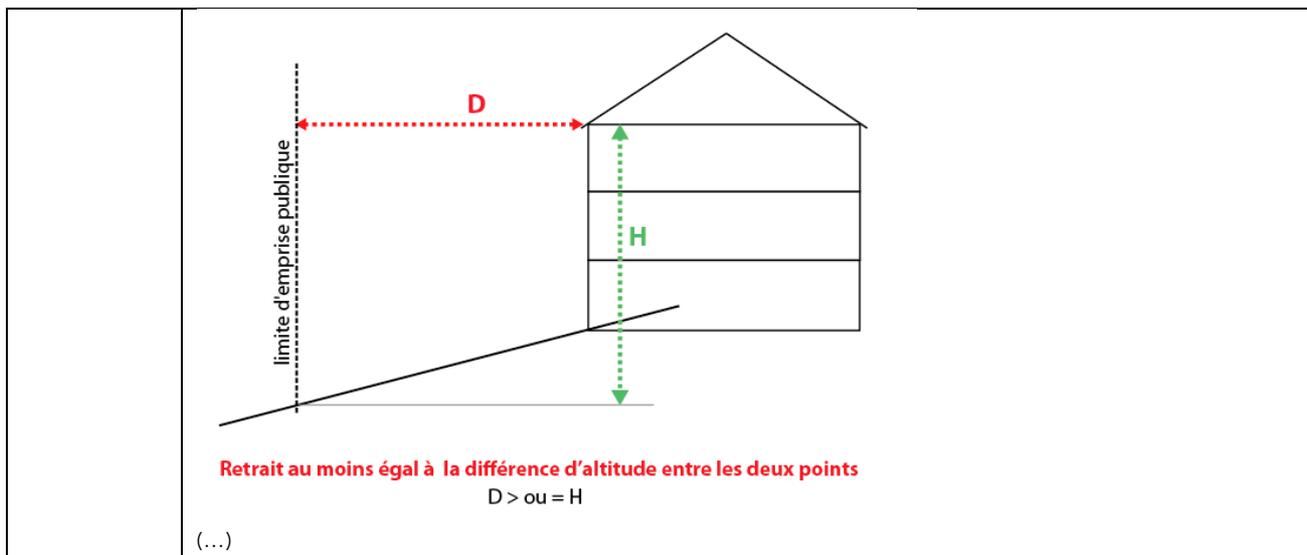
Article concerné	Dispositions modifiées
Article 5 des DG	<ul style="list-style-type: none">• (...)• Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.• Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal• (...).

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

Pour les zones UA, UAa, UB, UC, UT et 1AU, la règle générale de recul par rapport aux voies et emprise publique fait référence à l'alignement opposé. Or le schéma qui est présenté sous la règle montre l'alignement du côté du terrain d'assiette du projet.

Prendre pour référence l'alignement opposé n'est pas de nature à permettre le respect d'un bon ordonnancement des constructions. Aussi la règle est ajustée pour supprimer le terme « opposé » et le schéma est maintenu en l'état.

Article concerné	Dispositions modifiées
UA UAa UB UC UT 1AU	(...) La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à une fois la différence d'altitude entre ces deux points, soit $D \geq H$.



3. Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

La règle dédiée aux annexes non accolées est légèrement ajustée pour faciliter sa compréhension. En effet, la rédaction actuelle évoque « longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur les propriétés voisines » ; le fait de faire référence aux propriétés voisines introduit un doute...l'application de la règle doit être faite vis-à-vis de l'ensemble des limites séparatives. Dans ce cas, comment gérer un projet qui disposerait de plusieurs annexes non accolées.

Aussi la règle est modifiée pour évoquer « longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur la propriété voisine. Cette nouvelle formulation fait comprendre que la mesure s'effectue sur la limite séparative la plus proche de l'annexe.

L'évolution de cette règle concerne les zones UA, UAa, UB, UC, UE, UT, UX, 1AUX,

Article concerné	Dispositions modifiées
<p>UA UAa UB UC UE UT UX 1AUX</p>	<p>(...)</p> <p>7.2 Les constructions annexes non accolées à une construction principale peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines, dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la hauteur au faîtage ne dépasse pas 3,3 m, avec une pente minimale de toiture de 10% • qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 6 m. • que la longueur cumulée des façades de chaque annexe donnant directement sur les propriétés voisines la propriété voisine et implantées à moins de 5 m ne dépasse pas 12 m. <p>Dans les autres cas, les constructions annexes à une construction principale, doivent être implantées en recul de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines. Ce recul est mesuré à partir du bord du bassin.</p> <p>(...)</p>

X. TABLEAU DES SURFACES DE ZONES

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

MODIFICATION N°3	
UA	18,46
UAa	8,08
UB	10,85
UBa	5,78
UC	121,75
UEa	6,29
UEb	10,52
UEs	0,68
UF	0,43
UT	13,21
UX	23,79
Sous total U	219,84
1AUX	2,87
1AUa	0
1AUb	1,39
1AUc	2,29
1AUd	0
2AUX	2,48
2AUXd	3,19
2AUa	6,87
2AUb	3,3
2AUc	0,98
2AUxa	2,48
Sous total AU	25,85
A	74,03
Aa	49,44
Aaef	157,71
Aef	237,97
Ah	6,38
Ai	50,33
Aief	38,96
As	0,4
Ax	2,01
Azh	5,36
Sous total A	622,59
N	747,57
Nf	1,48
Nh	4,24
Nrzh	1,12
Ns	0,57
Nt	13,89
Nzh	6,93
Sous total N	775,8
TOTAL	1644,08

XI. CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

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

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

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

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