

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

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

Une réorganisation des circulations et stationnements est prévue :

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

## 2. Volet programmation

### 2.1 Calibrage de la capacité d'accueil

Doivent pouvoir trouver place :

- Sur le secteur A – Cœur de Bourg (environ 7 000 m<sup>2</sup>) : 28 à 32 logements, pour 1 650 à 2 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher – densité de 40 lgts/ha à atteindre

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

Disposer en chacun des secteurs des programmes excédant de plus de 20% en plus ou 5% en moins, ces capacités d'accueil relèverait, aux yeux de la commune, auteur du PLU, de l'incompatibilité avec la présente O.A.P. pour l'impact paysager à attendre d'une trop forte densité bâtie dans le premier cas, pour la surconsommation foncière qui en résulteraient dans le second.

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

Les opérations destinées à l'habitat (A, B et D) seront réalisées sous forme d'une seule opération portant sur la totalité du secteur concerné.

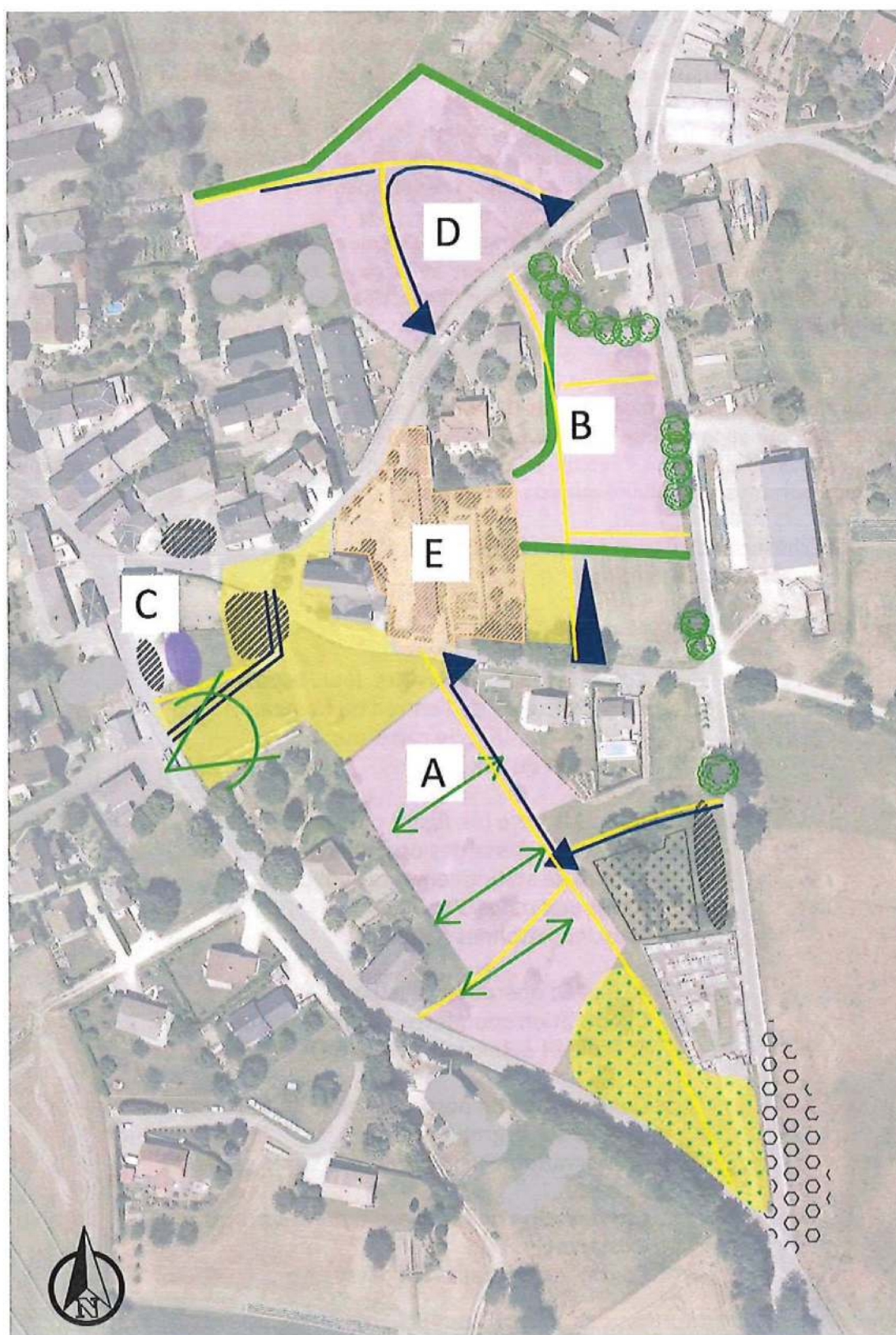
## 2.2 Echancier de départ à l'urbanisation

Départ à l'urbanisation immédiat.

## 3. Schéma organisationnel

-  Cœur piéton avec placette, jeux, espaces verts
-  Requalification de l'entrée du hameau
-  Réaménagement du carrefour
-  Extension du cimetière
-  Voie existante (ne figure pas sur le fond de plan)
-  Voie de desserte des opérations
-  Poches de stationnements publics
-  Accès aux zones d'habitat
-  Liaisons piétonnes à prévoir
-  A, B et D: opérations d'habitat
-  C: opération commerce de proximité et habitat
-  E: école et extension envisagée
-  Conservation de porosités entre les bâtiments et vues sur le grand paysage
-  Conservation d'un cône de vue sur le grand paysage
-  Conservation ou remplacement des arbres existants
-  Continuité ou transition paysagère
-  Bâtiment inexistant (à titre informatif)
-  Construction nouvelle (à titre informatif)





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

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

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

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



### 3.2.2 Evolutions du zonage

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

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

Les périmètres objets d'OAP destinés à l'habitat sont reclassés en zone AUb pour imposer, comme le permet le code de l'urbanisme, que les projets soient réalisés en une seule opération d'aménagement d'ensemble. Le reliquat de la zone Uc située au nord de la rue Chez Dunand, est rattaché à la zone 1AUb pour favoriser un aménagement cohérent du secteur.

Une partie de la parcelle AW80 et une partie de la AW79 (1167 et 1166 sur le cadastre ayant servi de fond au zonage actuel du PLU) sont rattachées à la zone Ua (territoires urbains denses anciens, voire patrimoniaux, du bourg-centre et des hameaux, à vocation principale d'habitat, de commerces (compris services marchands) contigüe au lieu de Ue. La commune envisage en effet la réalisation de commerces de proximité et logements sur ce périmètre, alors que le règlement de la zone Ue n'autorise pas les logements. Environ 810 m<sup>2</sup> sont concernés.

Le périmètre de l'emplacement réservé n°44 est revu : la commune n'envisage plus de rond-point, mais une reconfiguration du carrefour avec des axes routiers perpendiculaires. Cet ER s'étend sur environ 1 375 m<sup>2</sup>.

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

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

Un emplacement réservé n°56 est créé sur une partie de la parcelle AW63 (1245 et 2028 sur le cadastre ayant servi de fond au zonage actuel du PLU), à destination d'extension de l'école, aménagements annexes (ex. cantine, services périscolaires,...) et espace de loisirs. Localisé sur de la zone Ub (territoires d'urbanisation récente à vocation principale d'habitat, accompagné ou non d'activités de bureaux, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises) et de services publics ou d'intérêt collectif) et Ue (territoires urbains à vocation exclusive de services publics ou d'intérêt collectif d'éducation, d'action sanitaire et sociale, récréatifs (sports, loisirs et culture) et d'administration, susceptibles d'être complétés interstitiellement, et leurs extensions périphériques), il a pour objectif d'affirmer et préciser les usages prévus par la commune. Cet ER porte sur 2 415 m<sup>2</sup> environ.

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

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



Figure 21 : Zonage actuel de La Combe

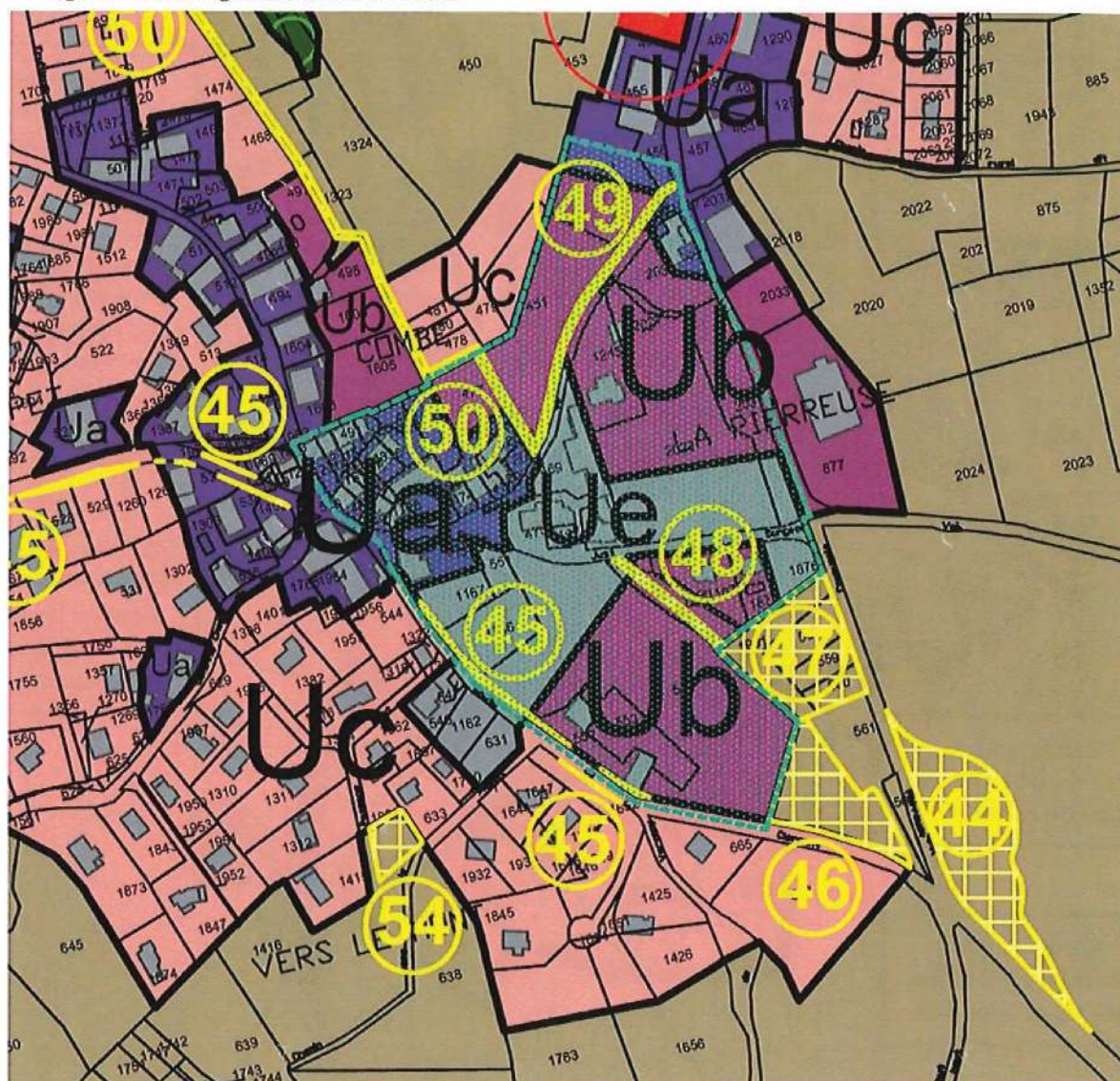
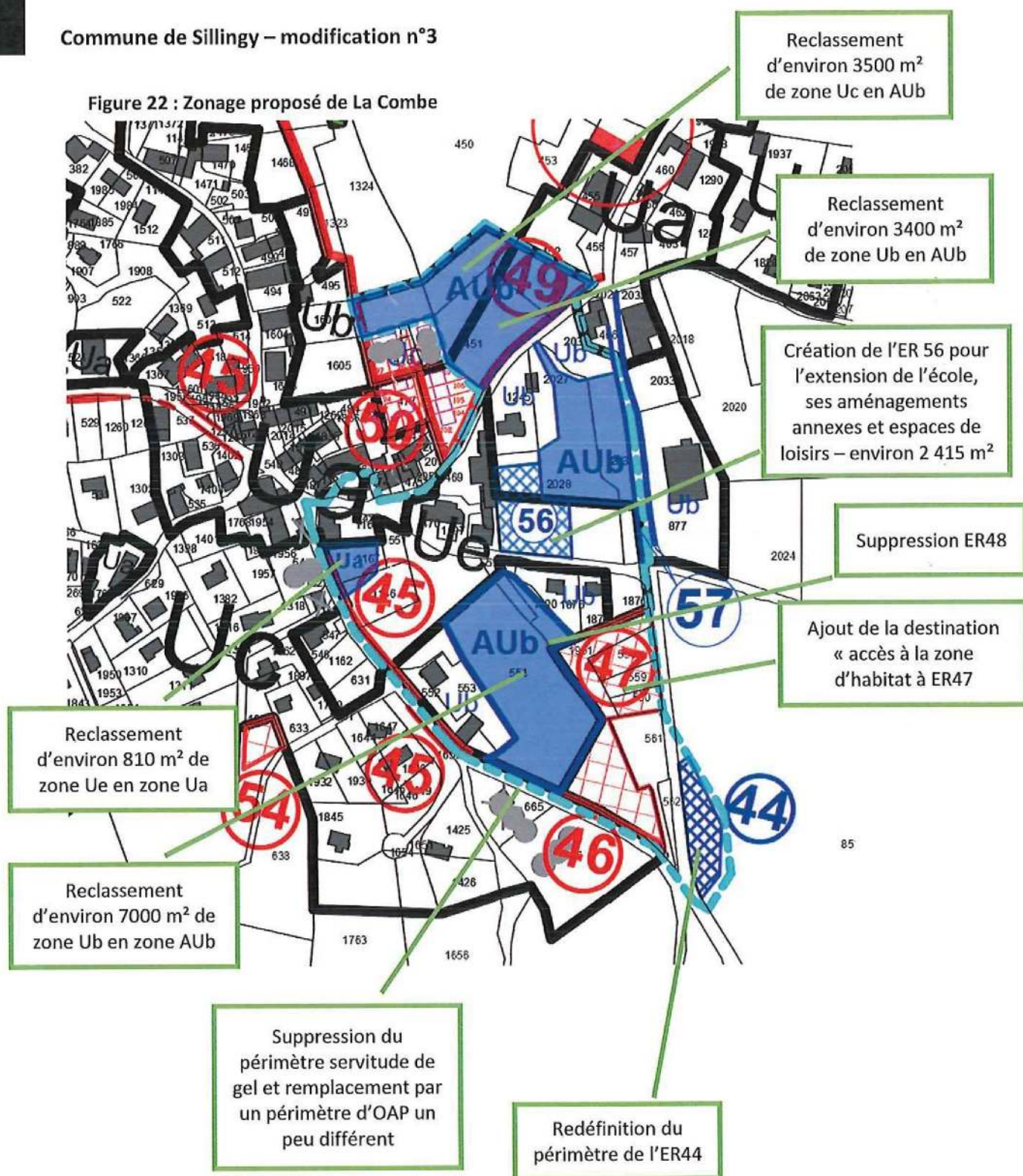




Figure 22 : Zonage proposé de La Combe



3.2.3 Evolutions du règlement

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

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



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

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

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

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

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

### **4.2 INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE**

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

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

### **4.3 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE**

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

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

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

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

### **4.4 INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE**

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

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

### **4.5 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

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



## 5 COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME

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

## 6 TABLEAU DES SURFACES

Les surfaces modifiées figurent en rouge

		Modification n°2		Modification n°3			Différence projet de modification - PLU en vigueur
Zones		Surface (ha)	Total (ha)	Surface (ha)	Total (ha)	%	Surfaces (ha)
<b>Zones Urbaines et zones ouvertes à l'urbanisation</b>							
Zones urbaines	Ua	17.94	296.28	18.02	298.09	20.09%	0.08
	Ub	19.27		17.82			-1.45
	Uc	171.02		174.28			3.26
	Ue	25.12		25.04			-0.08
	Ux/Ux-bc/Ux-bca	62.93		62.93			
Zones à urbaniser "indicées"	AUb	2.83	16.77	4.62	14.96	1.01%	1.79
	AUc	12.18		8.58			-3.6
	AUX-bc	1.76		1.76			
Secteurs agricoles déjà bâtis de taille et capacité d'accueil complémentaire limitées	Ah	3.48	6.13	3.48	6.13	0.41%	
	Ahv	0.35		0.35			
	As	1.30		1.30			
	Ax	1.00		1.00			
<b>Sous-total</b>			<b>319.18</b>		<b>319.18</b>	<b>21.51%</b>	<b>0</b>
<b>Zones en réserve d'urbanisation future</b>							
Réserve d'urbanisation future	AU	15.27	15.27	15.27	15.27	1.03%	
<b>Zones agricoles, naturelles et forestières</b>							
Terrains cultivés au sein des zones urbaines à protéger et inconstructibles	Ua-c	1.29	1.29	1.29	1.29	0.09%	
Zones agricoles	Aa	178.42	874.91	178.42	874.91	58.96%	
	Ab	668.20		668.20			
	Azh	28.29		28.29			
Zones naturelles et forestières	N	256.05	273.35	256.05	273.35	18.42%	
	Nzh	17.30		17.30			
<b>Sous-total</b>			<b>1149.55</b>		<b>1149.55</b>	<b>77.46%</b>	
<b>Surface communale</b>			<b>1484.00</b>		<b>1484.00</b>		
<b>Espaces boisés classés (EBC)</b>			<b>254.10</b>		<b>254.10</b>		



