



AGENCE ROSSI

04 79 37 61 75



urbanisme@agence-rossi.fr

www.agence-rossi.fr



50 rue Suarez

73200 ALBERTVILLE



Commune de Sillingy



Septembre 2024

Source orthophoto : <https://geoportail.rgd.fr>

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SILLINGY

Modification n°4 – secteur du Geneva

NOTICE



DOCUMENT DE CONSULTATION DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

27 septembre 2024	Consultation de la MRAe

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
INTRODUCTION	2
1 JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION	6
2 EVOLUTIONS ENVISAGEES	9
2.1 Evolutions du zonage.....	9
2.2 Evolutions du règlement	10
3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L'ACTIVITE AGRICOLE, LES RISQUES ET LA RESSOURCE EN EAU ET MESURES ERC (EVITER, REDUIRE, COMPENSER)	14
3.1 Incidences sur les objectifs de conservation d'un site Natura 2000	14
3.2 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité	14
3.3 Incidences sur le paysage	15
3.4 Incidences sur l'activité agricole	16
3.5 Prise en compte des risques naturels.....	17
3.6 Incidences sur la ressource en eau.....	17
3.6.1 Adéquation ressource – besoins en eau potable	17
3.6.2 Capacités de la station d'épuration.....	17
4 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU BASSIN ANNECIEN.....	18
4.1 Compatibilité avec le volet économique	18
4.2 Compatibilité avec le volet logements, mobilité, équipements, services et densification ...	21
4.3 Compatibilité avec le volet transition écologique et énergétique, valorisation des paysages .	22
5 TABLEAU DES SURFACES	28
TABLE DES ILLUSTRATIONS	29

INTRODUCTION

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

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

- modification simplifiée n°1, approuvée le 12 septembre 2016
- mise en compatibilité avec le projet d'aire d'accueil des gens du voyage de la Communauté de Communes de Fier & Usses, approuvée le 09 juillet 2018
- modification n°1, approuvée le 09 juillet 2018
- mise en compatibilité avec le projet de logements sociaux au lieu-dit « Sur le Moulin », approuvée le 1^{er} juillet 2019
- modification n°2 approuvée le 16 décembre 2019
- modification simplifiée n°2 approuvée le 18 juillet 2022
- modification n°3 approuvée le 19 juin 2023

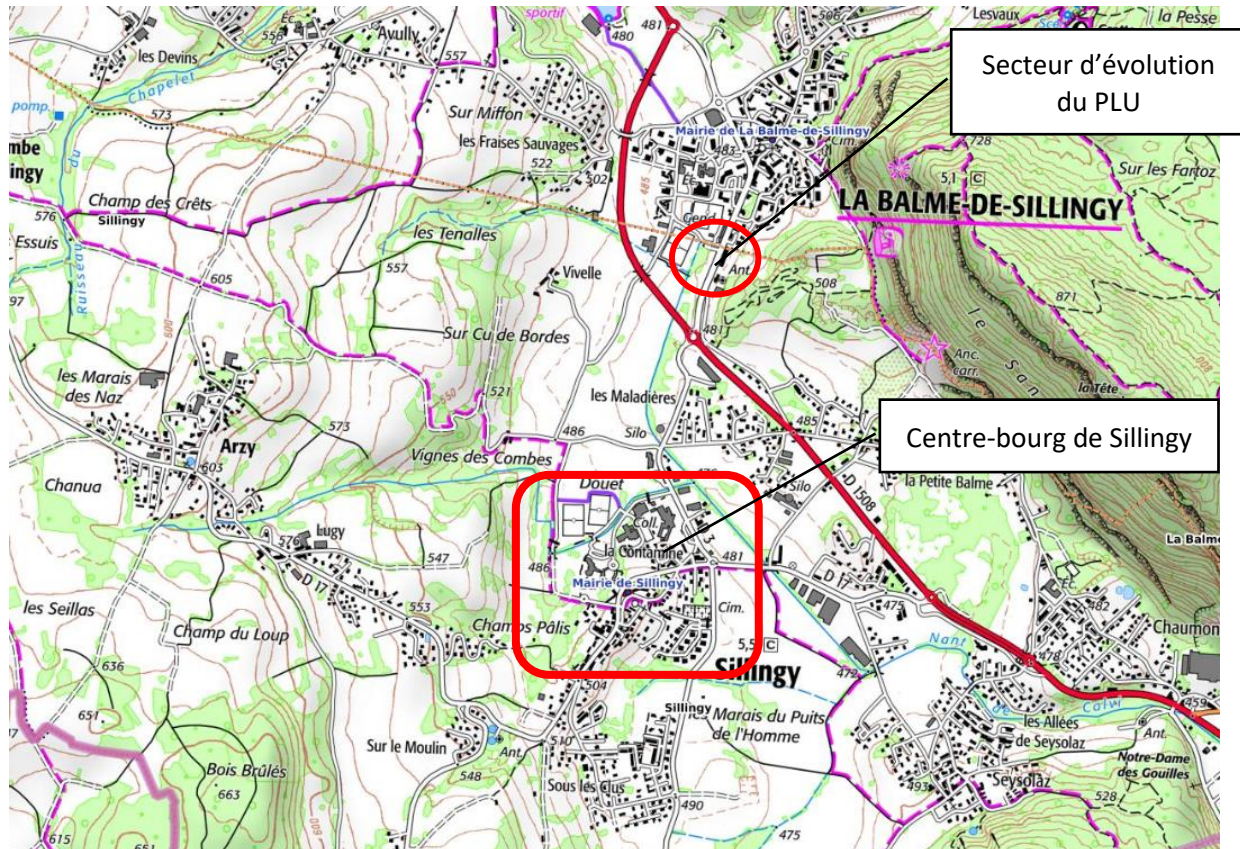
La présente modification est donc la n°4.

Objets de la modification

La Commune de Sillingy souhaite faire évoluer son PLU sur le secteur du Geneva, en limite avec la commune de La Balme-de-Sillingy, afin de permettre une opération à destination d'habitat plutôt qu'à destination de bureaux, commerces et activités artisanales. Quelques points de règlement sont revus pour s'adapter aux spécificités du projet porté par la commune.

En conséquence, sont modifiés : le plan de zonage et le règlement.

Figure 1 : Localisation du site objet de l'évolution du PLU



Principaux articles du code de l'urbanisme concernés

Ces adaptations peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'une modification du PLU dans la mesure où elles respectent les articles L.153-36 à 153-44 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire qu'elles ne vont pas à l'encontre des orientations générales du PADD et ne réduisent pas une zone Agricole ou Naturelle.

Les articles qui s'appliquent plus particulièrement à la procédure sont les suivants :

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.

Pour information, article L.153-31

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

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Article 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 L153-38 : Ouverture à l'urbanisation d'une zone AU. Non concerné.

Article L153-39 : Périmètre de ZAC.

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 L153-40 -1

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

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

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

Modification

Article L153-41

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

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

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

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

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L153-40 -1

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

- 1° Le cas échéant, la sincérité de l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers réalisée au titre du diagnostic du rapport de présentation prévu à l'article L. 151-4 ;
- 2° Le cas échéant, la cohérence avec le diagnostic mentionné au 1° du présent article des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain contenus dans le projet d'aménagement et de développement durables en application de l'article L. 151-5.

Article L153-41

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-42 : PLU intercommunal. Non concerné

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. 153-23 à L. 153-26.

1 JUSTIFICATIONS DE L'EVOLUTION

La commune de Sillingy possède la parcelle ZC101, d'environ 8 010 m², à l'ouest de la route de Bellegarde reliant la RD1508 et le centre-ville de La Balme-de-Sillingy. Elle a acheté ce foncier dans le cadre d'une préemption avec un portage par l'EPF (Etablissement Public Foncier) avec l'objectif de réaliser une opération de logements comprenant majoritairement du locatif social.

La partie nord de cette parcelle, soit environ 1 330 m², est actuellement classé en zone Ub (Territoires d'urbanisation récente à vocation principale d'habitat dense, 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 le secteur central, soit environ 3 350 m², est classé, en zone Ux-bca (Territoires urbains à vocation principale de bureaux, de commerces (compris services marchands à la personne et aux entreprises) et d'activités artisanales). Le reste de la parcelle, au nord-ouest, est classé en zone Nzh (Territoires naturels et forestiers identifiés comme zones humides : à protéger en application du 7° de l'article L123-1-5 du code de l'urbanisme) et au sud en zone Aa (Territoires agricoles à valeur paysagère ou contribuant aux continuités écologiques : à protéger en application du 7° de l'article L 123-1-5 C.Urb).

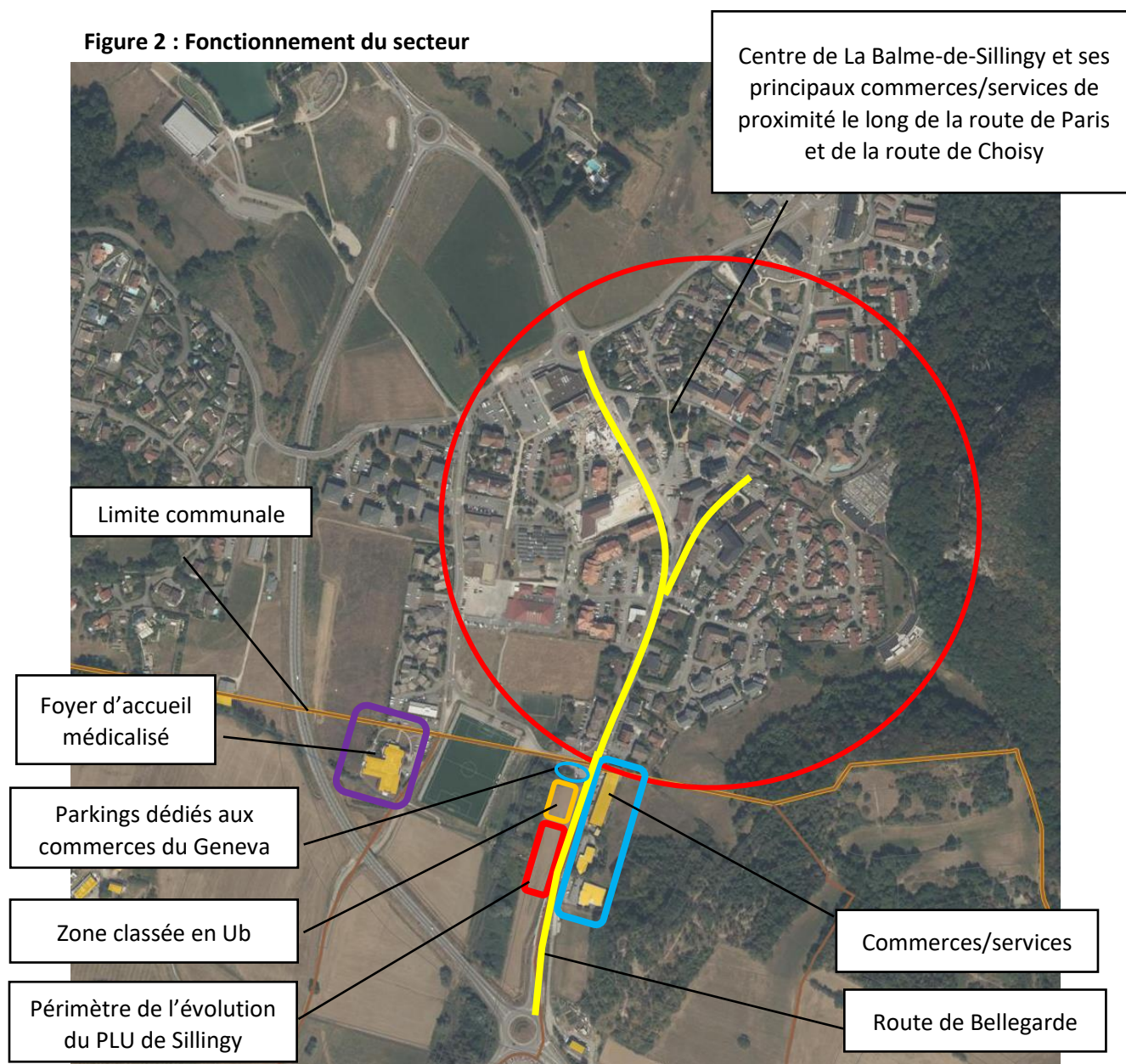
Afin de permettre une opération dédiée entièrement à l'habitat, une évolution du PLU est donc nécessaire pour rattacher la partie de la parcelle ZX101 actuellement en Ux-bca à la zone Ub. Les autres zonages Nzh et Aa ne changent pas.

Nous sommes en limite du territoire de La Balme-de-Sillingy, à quelques centaines de mètres de son centre-bourg, lequel compte de nombreux commerces et services de proximité. La commune de La Balme mène actuellement une action de requalification et aménagement de ses espaces publics, dans le but d'améliorer la qualité du cadre de vie de ses habitants et l'accessibilité aux commerces et ainsi leur fréquentation. Il n'est donc pas souhaitable de fragiliser l'économie existante avec l'installation d'établissements pouvant être concurrents. Par ailleurs, le tissu commercial de La Balme-de-Sillingy, notamment avec ses nouvelles cellules commerciales et de services, est suffisamment dimensionné pour répondre aux besoins de la population actuelle et future.

Sur Sillingy, des commerces et activités de services (restaurants, commerces alimentaires, salon de coiffure, banque, laboratoire d'analyse médicale...) sont installés à l'est de la route de Bellegarde. Ils se situent dans la continuité d'une zone d'habitat implantée sur La Balme-de-Sillingy.

A l'ouest, les terrains sont encore vierges. Ils sont séparés du terrain de foot et du foyer d'accueil médicalisé Les Iris par le Nant de Calvi accompagné de ses boisements et d'une zone humide classés en zone Nzh.

Figure 2 : Fonctionnement du secteur



Source fond de plan : IGN - ortho-express 2023

Ce site est éloigné du centre de Sillingy et de ses principaux secteurs résidentiels et il n'est donc pas envisagé d'y développer des commerces et autres activités de service.

Les terrains disponibles appartiennent à la commune qui prévoit d'y autoriser des opérations dédiées exclusivement à l'habitat. Cette nouvelle orientation se justifie par

- La volonté de ne pas concurrencer les commerces et services de proximité présents dans le centre-bourg de La Balme-de-Sillingy et qui sont suffisants pour répondre aux besoins de la population
- L'éloignement de ce secteur du centre-bourg de Sillingy et des principaux secteurs d'habitat
- L'absence de besoin recensé pour l'installation de nouveaux commerces, services ou activités artisanales sur ce secteur.

A ce jour, la commune porte un projet global sur l'ensemble de la partie de parcelle classée en zone Urbaine, soit 1 330 m² déjà en zone Ub et 3 350 m² qui passent de zone Ux-bca en zone Ub. L'opération envisagée comprend une trentaine de logements répartis de la façon suivante :

- Environ 10 logements en habitat inclusif, destinés spécifiquement aux séniors non dépendants, avec des parties communes et des services destinés ; ils seront en location sociale.
- Environ 20 logements classiques, dont une partie (minimum 20%) en logements locatifs sociaux

Ainsi, sur la totalité de l'opération, environ 46% des logements seront locatifs sociaux, en cohérence avec les objectifs affichés lors de l'acquisition du terrain, et la densité de près de 65 logements par hectare.

2 EVOLUTIONS ENVISAGEES

2.1 EVOLUTIONS DU ZONAGE

Les terrains classés en zone Ux-bca à l'ouest de la route sont rattachés à la zone Ub contigüe. Environ 4 210 m² sont concernés, dont une bande de la route communale.

Figure 3 : Zonage actuel

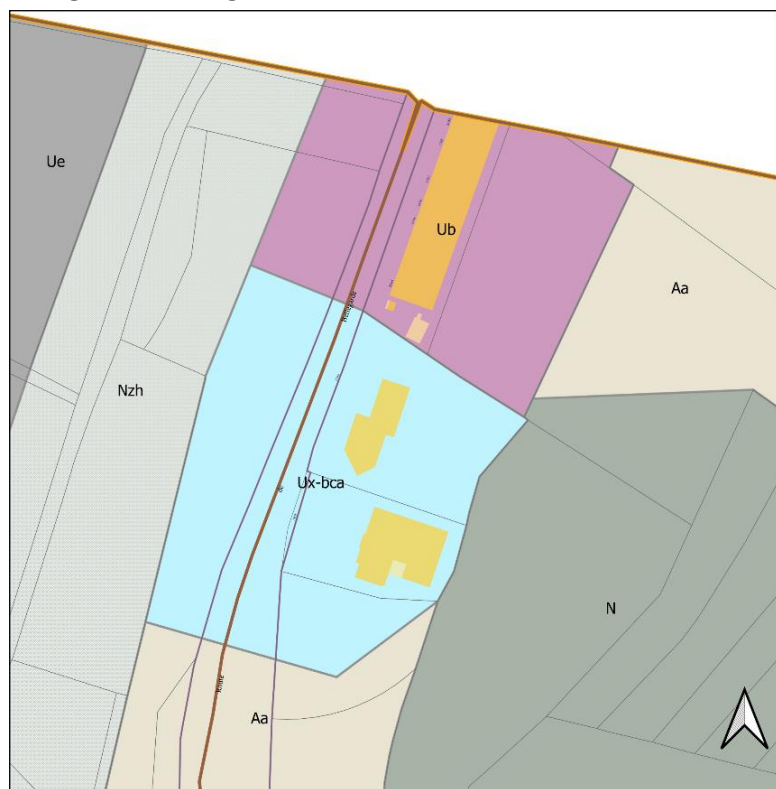
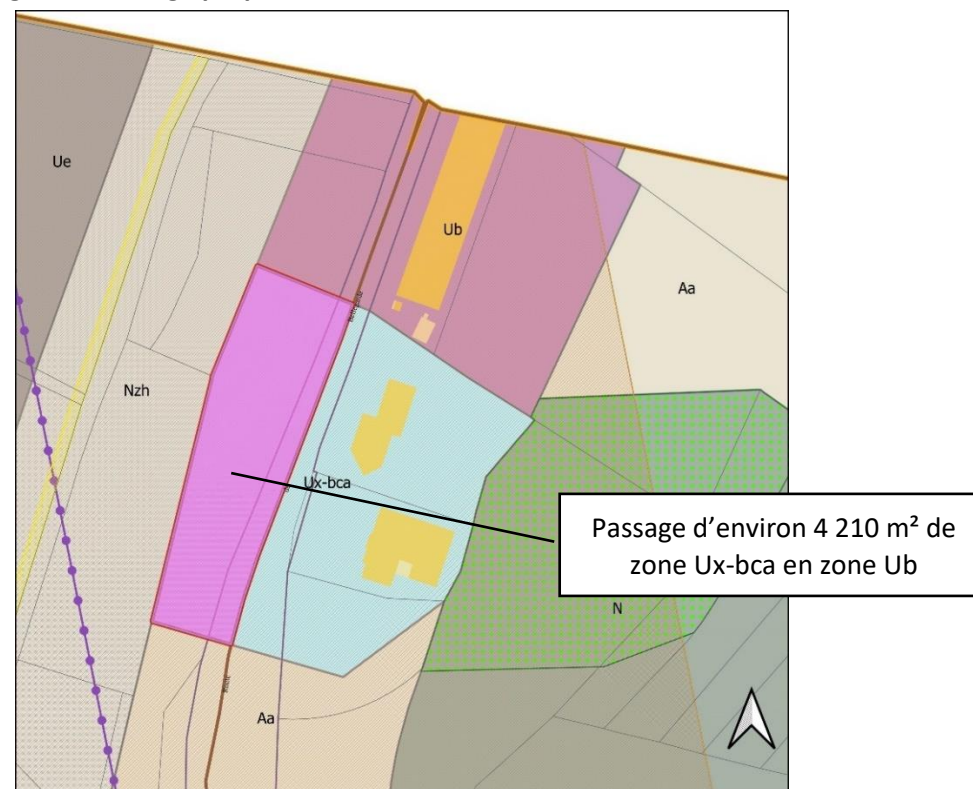


Figure 4 : Zonage proposé





2.2 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

Des évolutions du règlement sur ce secteur particulier destiné notamment à de la résidence sous forme d'habitat inclusif sont prévues.

La première évolution consiste à réduire les exigences en matière de locaux de stockage et de stationnement. En effet, l'habitat inclusif est un mode de vie sociale et partagée prévoyant des équipements communs à tous les logements, notamment des espaces pour le stockage, par exemple. Par ailleurs, le nombre de véhicules observé par foyer de personnes âgées est réduit par rapport à celui d'une famille. Il convient donc d'adapter les règles du PLU, qui sont faites pour du logement traditionnel individuel ou collectif, afin de permettre la réalisation de ce projet novateur sur la commune.

Par ailleurs, l'article 2 est complété pour demander la bonne prise en compte de la zone humide des Maladières située à proximité de la zone Ub du Geneva, par la mise en œuvre de la séquence éviter, réduire, compenser.

Les règles de stationnement chiffrées figurent à l'article 8.3 du titre I – Dispositions générales.

Règlement actuel – Ub	Règlement proposé – Ub
<p>ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</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>■ <u>Sont admis</u> dans la zone, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :</p> <p>1. D’habitat, à la condition qu’un local de stockage de 4 m² minimum par logement, facilement accessible, c’est-à-dire de plain-pied ou en sous-sol avec rampe, ou bien en extérieur (ex. ci-après), soit réalisé. Ce local sera clos, couvert et sécurisé. Cette règle s’applique pour les constructions neuves et la réhabilitation.</p> <p>Exemple de stockage en extérieur, associé aux places de stationnement</p>  <p>2. de bureau, à condition d’être attaché aux habitations, 3. de commerce, à condition de ne pas être :</p>	<p>ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</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>■ <u>Sont admis</u> dans la zone, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :</p> <p>1. D’habitat, à la condition qu’un local de stockage de 4 m² minimum par logement, facilement accessible, c’est-à-dire de plain-pied ou en sous-sol avec rampe, ou bien en extérieur (ex. ci-après), soit réalisé. Ce local sera clos, couvert et sécurisé. Cette règle s’applique pour les constructions neuves et la réhabilitation.</p> <p>Exemple de stockage en extérieur, associé aux places de stationnement</p>  <p>Dans le cas des établissements assurant l’hébergement des personnes âgées sous forme d’habitat inclusif, dépendantes ou non, ces locaux de stockage peuvent présenter des surfaces inférieures et être mutualisés.</p>

Commune de Sillingy – Modification n°4

<ul style="list-style-type: none"> - de distribution de carburants au détail, - commerces de gros ou intermédiaires de commerce, <p>4. de service public ou d'intérêt collectif, à condition de n'entraîner aucune pollution nouvelle ou supplémentaire, aucune incommodité ou nuisance excédant celle normale de la vie urbaine et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens.</p> <p><u>Sont admises au surplus</u>, dans les conditions qui les accompagnent :</p> <p>Non modifié.</p>	<ul style="list-style-type: none"> 2. de bureau, à condition d'être attaché aux habitations, 3. de commerce, à condition de ne pas être : <ul style="list-style-type: none"> - de distribution de carburants au détail, - commerces de gros ou intermédiaires de commerce, 4. de service public ou d'intérêt collectif, à condition de n'entraîner aucune pollution nouvelle ou supplémentaire, aucune incommodité ou nuisance excédant celle normale de la vie urbaine et de ne faire courir aucun risque de dommage aux personnes et aux biens. <p>Dans la zone Ub du Geneva, l'opération d'aménagement devra prendre en compte la zone humide des Maladières en mettant en place la séquence Eviter, Réduire et, le cas échéant, Compenser.</p> <p>■ <u>Sont admises au surplus</u>, dans les conditions qui les accompagnent :</p> <p>Non modifié.</p>
--	--

Règlement actuel – Dispositions générales	Règlement actuel – Dispositions générales
<p>ARTICLE 8.3 PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER A L'APPUI DES PROGRAMMES PROJETES</p> <p>Début non modifié.</p> <p>Les places de stationnement mesurent au minimum 5,00 m par 2,50 m.</p> <p>Ratios moyens en matière de stationnement :</p>	<p>ARTICLE 8.3 PLACES DE STATIONNEMENT A REALISER A L'APPUI DES PROGRAMMES PROJETES</p> <p>Début non modifié.</p> <p>Les places de stationnement mesurent au minimum 5,00 m par 2,50 m.</p> <p>Ratios moyens en matière de stationnement :</p>

Commune de Sillingy – Modification n°4

<p>■ <u>Pour les logements :</u></p> <p>Par logement :</p> <ul style="list-style-type: none">- 1 place privative par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée à plus de 50%, avec un minimum de 2 places,- 1 place supplémentaire visiteurs. <p>Les places privatives seront couvertes pour au moins 50% d'entre elles, arrondies au nombre entier inférieur.</p> <p>En stationnement collectif de plus de 3 places couvertes, celles-ci ne seront ni cloisonnées, ni closes.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble : lotissement, AFU, ZAC, etc, les places visiteurs, les places vélos et cyclomoteurs sont en espace collectif.</p> <p>Suite non modifiée.</p>	<p>■ <u>Pour les logements :</u></p> <p>Par logement :</p> <ul style="list-style-type: none">- 1 place privative par tranche de 40 m² de surface de plancher entamée à plus de 50%, avec un minimum de 2 places,- 1 place supplémentaire visiteurs. <p>Les places privatives seront couvertes pour au moins 50% d'entre elles, arrondies au nombre entier inférieur.</p> <p>En stationnement collectif de plus de 3 places couvertes, celles-ci ne seront ni cloisonnées, ni closes.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble : lotissement, AFU, ZAC, etc, les places visiteurs, les places vélos et cyclomoteurs sont en espace collectif.</p> <p>Dans le cas des établissements proposant de l'habitat inclusif, il est exigé : une place par logement et 1 place visiteur par tranche de commencée de 4 logements.</p> <p>Suite non modifiée.</p>
--	--

3 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L'ACTIVITE AGRICOLE, LES RISQUES ET LA RESSOURCE EN EAU ET MESURES ERC (EVITER, REDUIRE, COMPENSER)

3.1 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 sans incidence directe ou indirecte sur les objectifs de conservation des sites Natura 2000. Aucune mesure ERC (Eviter, Réduire, Compenser) n'est donc nécessaire.

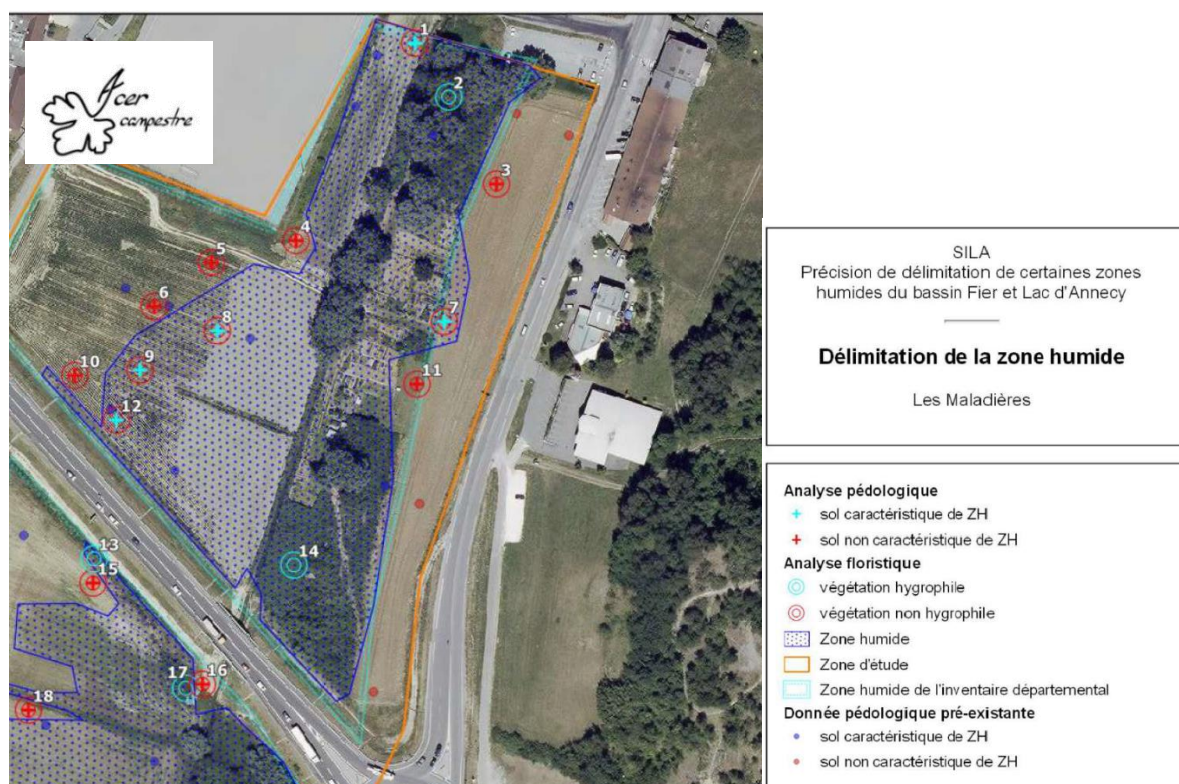
3.2 INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

Cette évolution porte sur des terrains à usage principal agricole actuellement : ceux-ci sont régulièrement labourés et mis en culture. Les enjeux en termes de biodiversité du site restent donc très limités. Cette zone est déjà constructible au PLU actuel.

Le Nant de Calvi et sa ripisylve se tiennent à bonne distance de la zone Urbaine. Le fonctionnement écologique de ce cours d'eau est donc maintenu.

Lors de la définition du PLU initial, un espace tampon a été conservé le long de la zone humide nommée « Les Maladières proximité de La Balme de Sillingy » localisée à l'ouest. Le périmètre de cette zone humide a été délimité par Acer Campestre pour le compte du SILA en 2020 et figure ci-après. L'opération envisagée devra en tenir compte, comme le demande le règlement du PLU.

Figure 5 : Délimitation de la zone humide



Source : Acer Campestre pour le compte du SILA, Précision de délimitation de certaines zones humides du bassin Fier et Lac d'Annecy, Délimitation de la zone humide Les Maladières.

L'aménagement de la zone Urbaine n'aura pas d'incidence significative sur le ruisseau et la zone humide, grâce à la mise en œuvre de la séquence Eviter, Réduire, Compenser. .

En phase travaux, le périmètre extérieur de l'opération sera mis en défens. En phase exploitation, un traitement des eaux des voiries et parkings avant tout rejet dans les milieux naturels sera mis en place si le projet le nécessite.

L'évolution est sans incidence significative sur les milieux naturels et la biodiversité. Aucune mesure ERC n'est donc nécessaire à l'échelle du PLU.

3.3 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Cette évolution porte sur une zone déjà classée en zone Urbaine, dans la continuité et en vis-à-vis d'un alignement de constructions. En effet, lorsque l'on arrive au Geneva depuis le sud, les terrains à l'est de la route de Bellegarde sont occupés par diverses activités de services et des commerces. A l'ouest s'étend un espace agricole avec la ripisylve du Nant de Calvi en arrière-plan. Au fond, l'urbanisation de La Balme-de-Sillingy est implantée de part et d'autre de la voie et le clocher de l'église se détache des autres constructions.

Photo 1 : Entrée sud du Geneva



Photo 2 : Entrée nord du Geneva



Depuis le nord, les constructions alignées à l'est de la route de Bellegarde marquent le paysage. Une aire de stationnements dédiés aux commerces et services a été aménagée à l'ouest de la voie et constitue le premier plan paysager ; au second plan se distingue un espace ouvert bordé des feuillus qui accompagnent le Nant de Calvi puis une petite colline boisée.

Les terrains aujourd'hui à usage agricole à l'ouest de la route sont classés en zone Urbaine. D'un point de vue paysager, ils se situent dans la continuité d'une trame bâtie de La Balme-de-Sillingy et en face de celle de Sillingy. Leur urbanisation contribuera à structurer l'entrée dans le centre-bourg de La Balme.

La commune sera attentive à l'intégration du projet dans le terrain naturel, à la qualité architecturale du bâti et au traitement paysager des abords des constructions, pour assurer l'insertion de l'opération dans le paysage.

3.4 INCIDENCES SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Cette évolution porte sur une zone déjà classée en zone Urbaine.

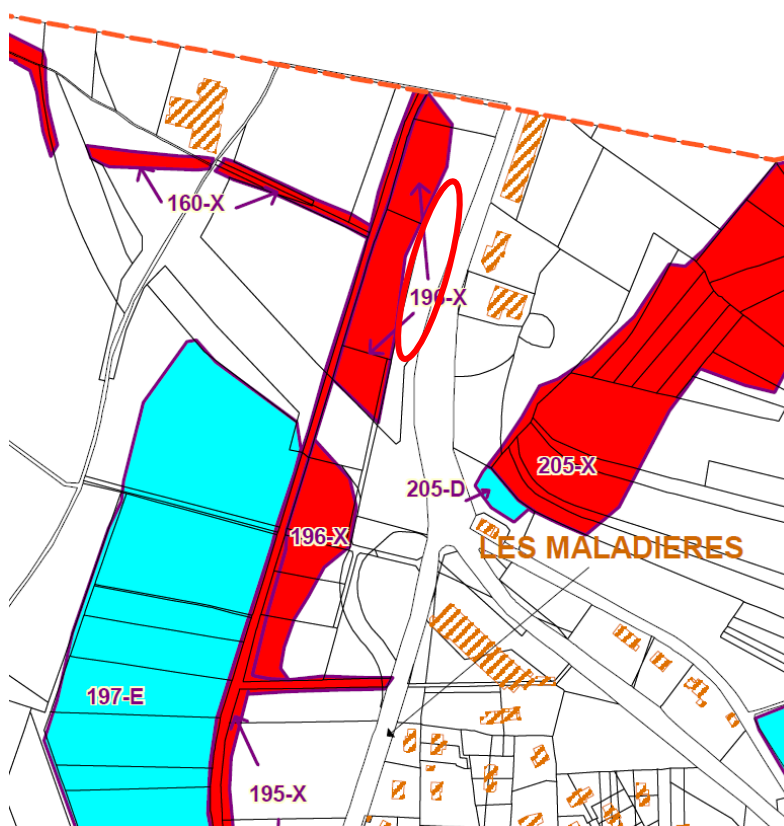
Selon les données du RGP (Registre Parcellaire Graphique), la bande de terrain située entre la route de Bellegarde et le ruisseau est à usage de cultures. La surface à usage agricole concernée reste cependant limitée (environ 4 680 m²), se situe à distance de bâtiments d'exploitation, représente une bande étroite, enclavée entre la route et le ruisseau, et n'appartient pas à un grand ensemble agricole.

L'évolution n'est pas de nature à augmenter les incidences du classement initial sur les activités agricoles. Cependant, l'urbanisation de la zone conduira à la suppression d'environ 4 680 m² de terres aujourd'hui cultivées.

3.5 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le PPRN a été approuvé le 5 janvier 2015. L'extrait ci-dessous démontre que aucun risque naturel n'est identifié sur le périmètre objet de l'évolution du PLU. Dans tous les cas, l'évolution du PLU ne génère pas de risques naturels supplémentaires.

Figure 6 : Extrait du PPRN



3.6 INCIDENCES SUR LA RESSOURCE EN EAU

3.6.1 Adéquation ressource – besoins en eau potable

L'évolution du PLU ne vient pas ajouter un besoin supplémentaire, car la zone est déjà dédiée à l'urbanisation. Les conclusions sur la suffisance de la ressource établies au moment de l'élaboration du PLU restent donc valides.

3.6.2 Capacités de la station d'épuration

L'évolution du PLU ne vient pas ajouter un besoin supplémentaire en termes de volumes à traiter, car la zone est déjà dédiée à l'urbanisation. Les conclusions sur la suffisance des capacités de la STEP établies au moment de l'élaboration du PLU restent donc valides.

4 COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU BASSIN ANNECIEN

Le Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé le 26 février 2014. Il est en cours de révision et devrait être arrêté en octobre.

L'analyse de la compatibilité est faite vis-à-vis des orientations figurant au Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui sera arrêté prochainement.

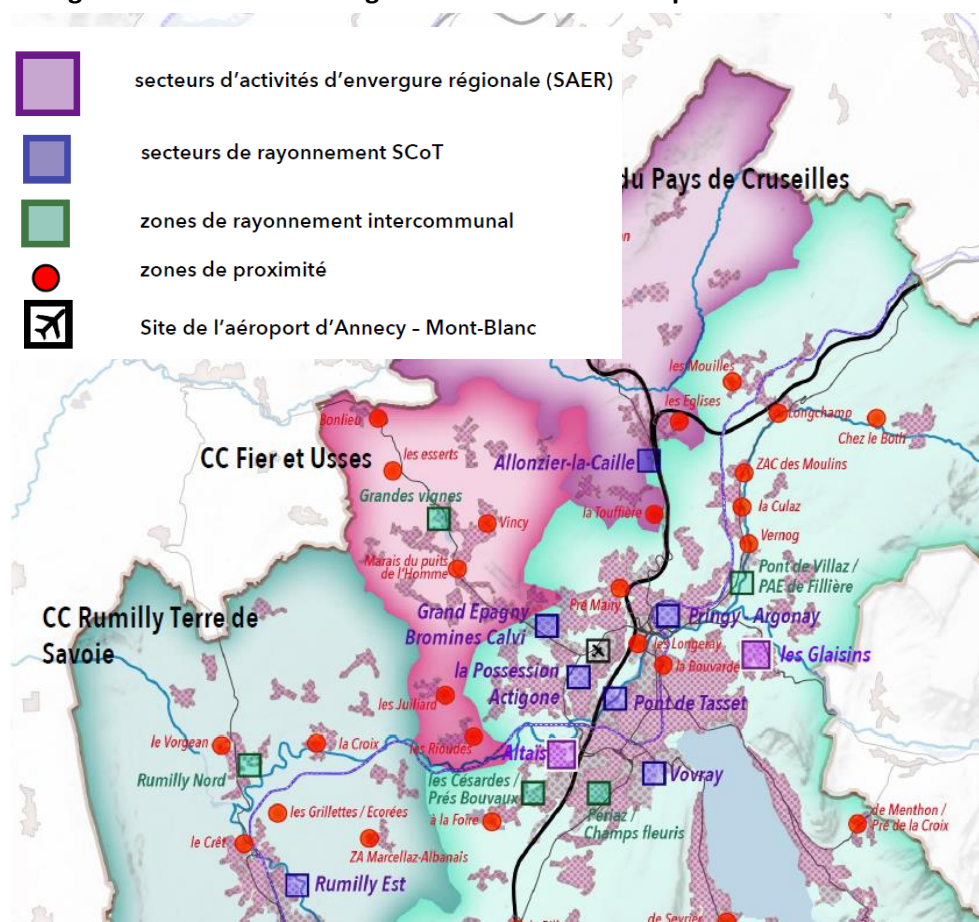
4.1 COMPATIBILITE AVEC LE VOLET ECONOMIQUE

La première partie du DOO porte sur les activités économiques, agricoles, commerciales et logistiques et se décline en quatre volets :

- Le développement économique et d'activités
- La préservation et le développement de l'agriculture
- La localisation préférentielle des commerces
- Le document d'Aménagement Artisanal, Commercial et logistique (DAACL)

Concernant le premier volet, le DOO définit les secteurs d'activités d'envergure régionale (SAER), les secteurs de rayonnement SCOT, les zones de rayonnement intercommunal, les zones de proximité et le site de l'aéroport d'Annecy-Mont-Blanc. Seule la zone économique du Marais du Puits de l'Homme est recensée sur Sillingy comme zone de proximité.

Figure 7 : Extrait du maillage des activités économiques sur le Bassin annécien

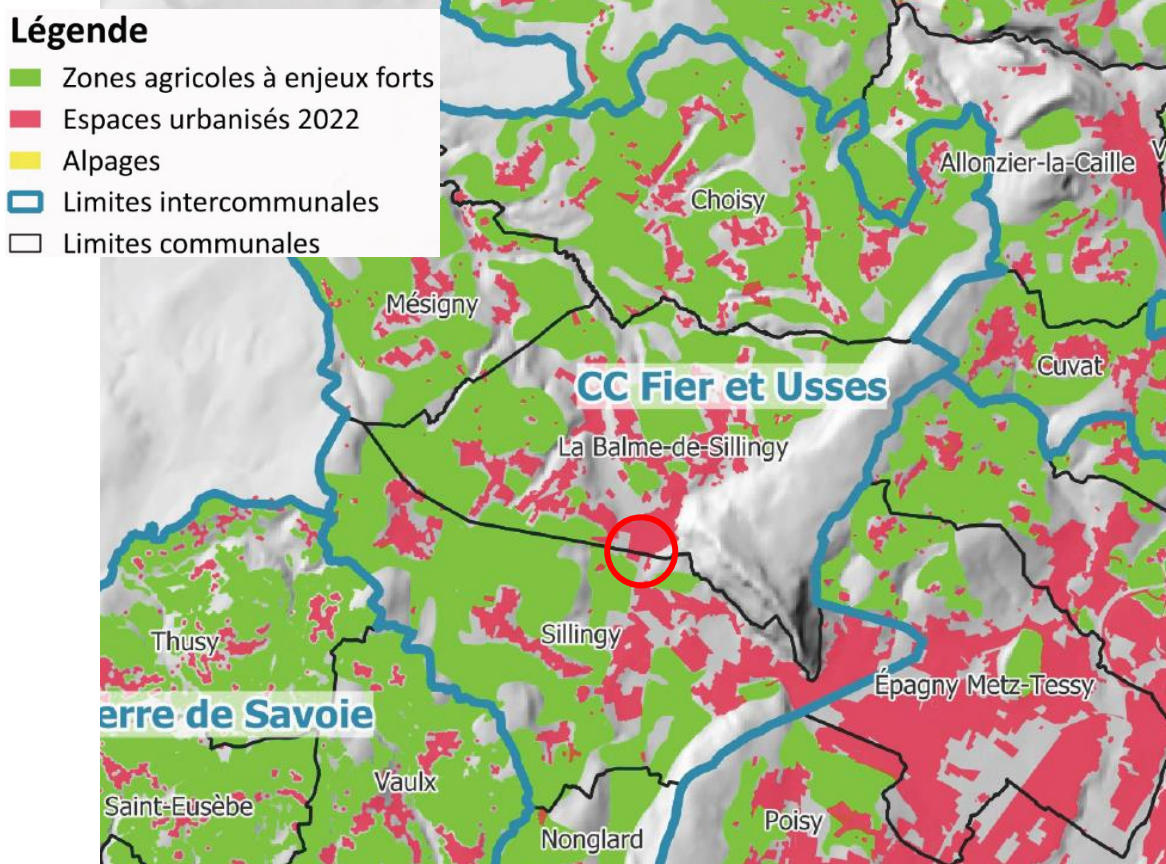


Sources : BDTopo IGN© 2023, atopia, dans le DOO du SCOT prévu à l'arrêt.

Aucune zone n'est identifiée sur le secteur du Geneva à Sillingy. L'évolution n'est donc pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec le futur SCOT sur ce point.

Sur le volet agricole, le DOO identifie les zones agricoles à enjeux forts qui sont à préserver.

Figure 8 : Extrait de la carte des zones agricoles à enjeux forts – secteur nord



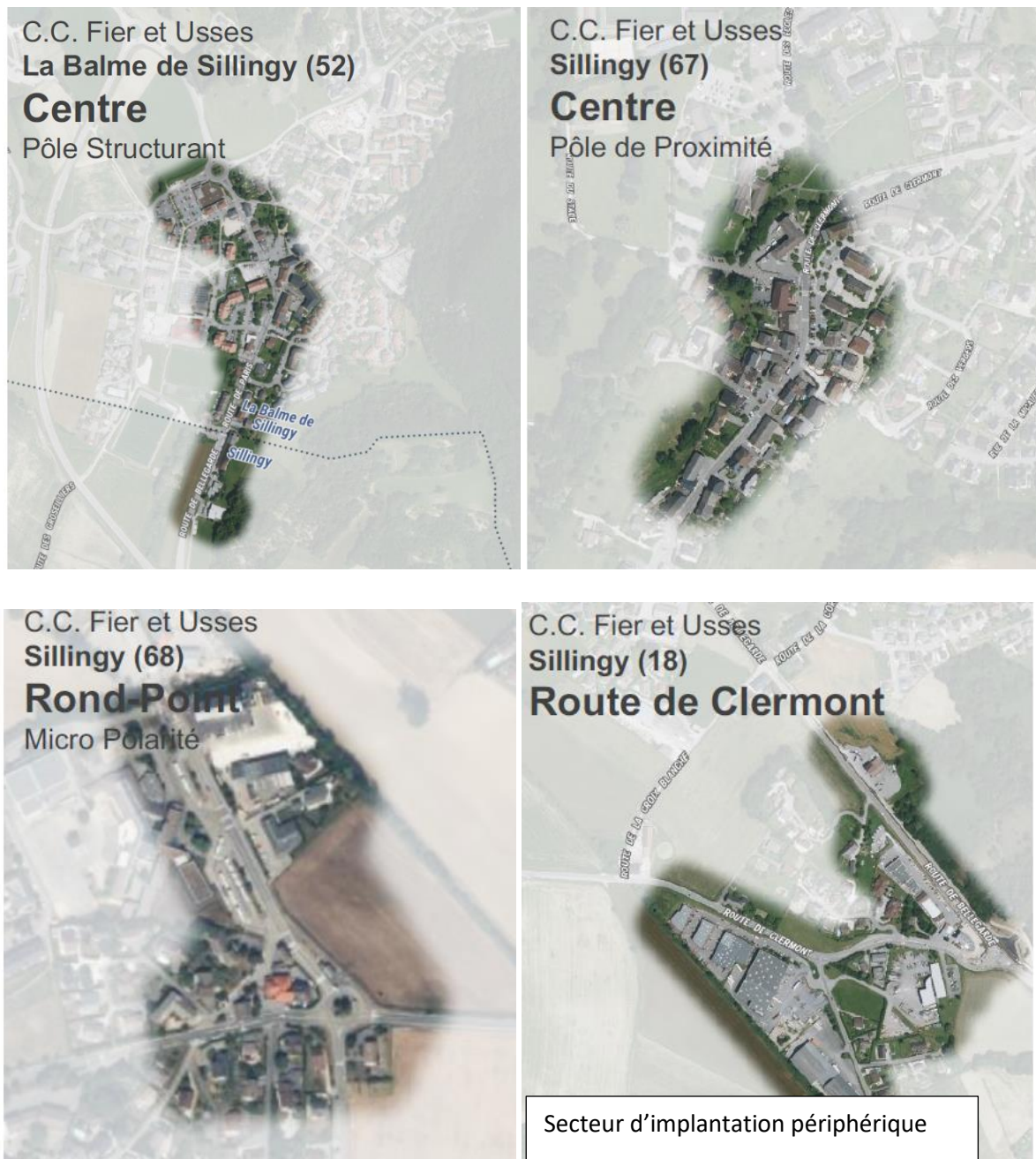
Source : DOO du SCOT prévu à l'arrêt.

Le périmètre objet de l'évolution du PLU n'est pas identifié à enjeu fort par le projet de SCOT.

Le DOO identifie la localisation préférentielle des commerces ; pour Sillingy, il s'agit des secteurs du « Centre » et du « Rond-Point » au pied du Chef-lieu. Le secteur « Route de Clermont » est, quant à lui, identifié dans le Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) comme secteur périphérique. Le centre de la Balme-de-Sillingy est identifié comme pôle structurant ; il englobe les activités implantées le long de la route de Bellegarde sur Sillingy.

Les objectifs sont de « pérenniser l'offre, en appui du maillage en équipements et services de proximité qui les accompagne, et de garantir un niveau de services suffisant à même de limiter les déplacements contraints et de renforcer le lien social à l'échelle de bassins de vie de proximité. »

Figure 9 : Extraits de la cartographie du DAACL



Le SCOT identifie les secteurs préférentiels d'implantation économique, mais n'impose pas cette destination.

Par ailleurs, la commune de La Balme-de-Sillingy conduit une importante opération de requalification de son centre-bourg, avec confortement des commerces, de l'artisanat et des services de proximité, qui sont déjà suffisamment dimensionnés. Il n'est pas souhaitable de développer de nouvelles activités au Geneva, pour éviter de déporter la centralité de l'ensemble et de fragiliser le cœur de La Balme-de-Sillingy.

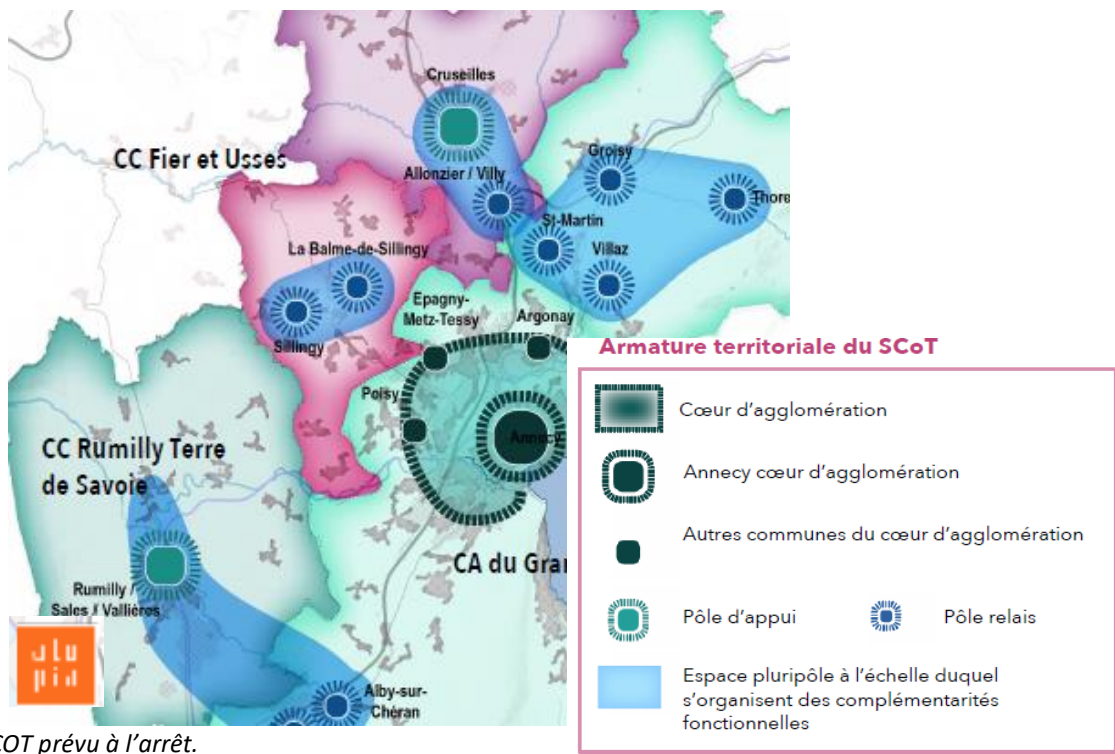
L'évolution du PLU n'est pas de nature à remettre en cause la compatibilité de l'ensemble du document avec le futur SCOT.

4.2 COMPATIBILITE AVEC LE VOLET LOGEMENTS, MOBILITE, EQUIPEMENTS, SERVICES ET DENSIFICATION

La deuxième partie du DOO porte sur le volet offre de logements, de mobilité, d'équipements, de services et densification.

En termes de logements et politique d'amélioration du parc existant, le DOO identifie Sillingy et La Balme-de-Sillingy comme « pôles relais » ; sous forme d'un espace pluripôle à l'échelle duquel s'organisent des complémentarités fonctionnelles.

Figure 10 : Extrait de l'armature territoriale du SCOT



Source : DOO du SCOT prévu à l'arrêt.

Pour le renforcement de l'armature urbaine, le DOO prévoit la production de 1 165 logements (soit 117/an) sur la période 2025-2035 pour le pôle relais de la CC Fier et Usses, soit Sillingy et La Balme-de-Sillingy. Ces nouveaux logements concourent à l'accueil de la croissance démographique et à la diversification de l'offre résidentielle de l'ensemble du Bassin annécien. Il s'agit également de poursuivre l'atteinte du taux réglementaire SRU de 25% de logements sociaux dans le parc résidentiel des communes concernées. Ces objectifs de logements tiennent compte du desserrement des ménages.

Tableau 1 : Extrait des objectifs de production de logements neufs

	2025-2035	/an	2035-2045	/an
CC Fier et Usses	1 840	184	1 225	123
pôle relais	1 165	117	775	78
autres communes	675	68	450	45

Source : DOO du SCOT prévu à l'arrêt, page 41.

Le DOO demande également de prévoir des logements adaptés et accessibles aux personnes à mobilité réduite et aux personnes en perte d'autonomie, des logements de petites typologies, afin de libérer les grands logements sous-occupés et d'accroître la capacité d'accueil du parc aidé pour faciliter l'accès au logement de toutes les populations.

Le projet porté par la commune de Sillingy, comptant notamment de l'habitat inclusif et du locatif social, s'inscrit tout à fait dans l'objectif de produire une diversité de logements pour satisfaire au parcours résidentiel de chacun. Il est compatible avec le SCOT.

Un projet de Transport en Commun en Site Propre entre Annecy et le pôle Sillingy La Balme-de-Sillingy est en cours de réalisation. Le corridor cyclable principal envisagé est en cours de réalisation.

L'évolution du PLU n'a pas d'incidence sur la compatibilité du PLU avec ce point.

En matière de densification, le DOO demande de densifier les centralités des pôles urbains du territoire. Concernant Sillingy, il a identifié les espaces suivants comme des secteurs stratégiques pour le renouvellement et la densification des tissus urbains : Chef-lieu / Croix blanche, de Fhioullet / Sous les Clus et de La Combe. Il prévoit également que 65% des logements neufs des pôles relais soient réalisés au sein des espaces déjà urbanisés (page 56).

La densité prévue pour les pôles relais comme Sillingy est de 30 logements par hectare minimum sur la période 2025-2035.

Le projet prévoit la construction de 30 logements sur un tènement d'environ 4 680 m². La densité sera de près de 65 logements par ha.

L'évolution du PLU est compatible avec le projet de SCOT sur le volet densité.

4.3 COMPATIBILITE AVEC LE VOLET TRANSITION ECOLOGIQUE ET ENERGETIQUE, VALORISATION DES PAYSAGES

Cette partie comprend quatre grandes thématiques :

- Les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Les orientations de préservation des paysages
- Les modalités de protection de la biodiversité, des continuités écologiques et des ressources naturelles
- Les orientations en faveur de la transition énergétique et climatique

Dans l'objectif de modérer la consommation foncière et de lutter contre l'étalement urbain, le DOO prévoit que, pour Sillingy, 65% des logements neufs soient réalisés au sein des espaces déjà bâtis, avec une densité minimale de 30 logements par hectare pour la période 2025-2035. Le DOO attribue 14 ha de surfaces maximales en extension pour le pôle relais Sillingy – La Balme-de-Sillingy pour la période 2025-2035, soit environ 7 ha pour Sillingy, les deux communes comptant, ce jour, approximativement le même nombre d'habitants.

Tableau 2 : Extrait des objectifs relatifs à la consommation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers

Secteurs géographiques	Objectifs de densification - Part minimum des constructions neuves à réaliser en enveloppe urbaine	Objectifs relatifs à la consommation économe des espaces agricoles, naturels et forestiers				
		Développement résidentiel en extension		Activités économiques et commerciales		
		Densité brute (log/ha)		Surfaces maxi (en ha) en extension		Surfaces maxi (en ha) en extension
Secteurs géographiques et polarités		1 ^{ère} décennie	2 ^{ème} décennie	1 ^{ère} décennie	2 ^{ème} décennie	2025-2045
CC Fier et Ussets	72%	27	33	19	11	4
pôle relais	65%	30	35	14	8	
autres communes	85%	20	25	5	3	

Source : DOO du SCOT prévu à l'arrêt, page 64.

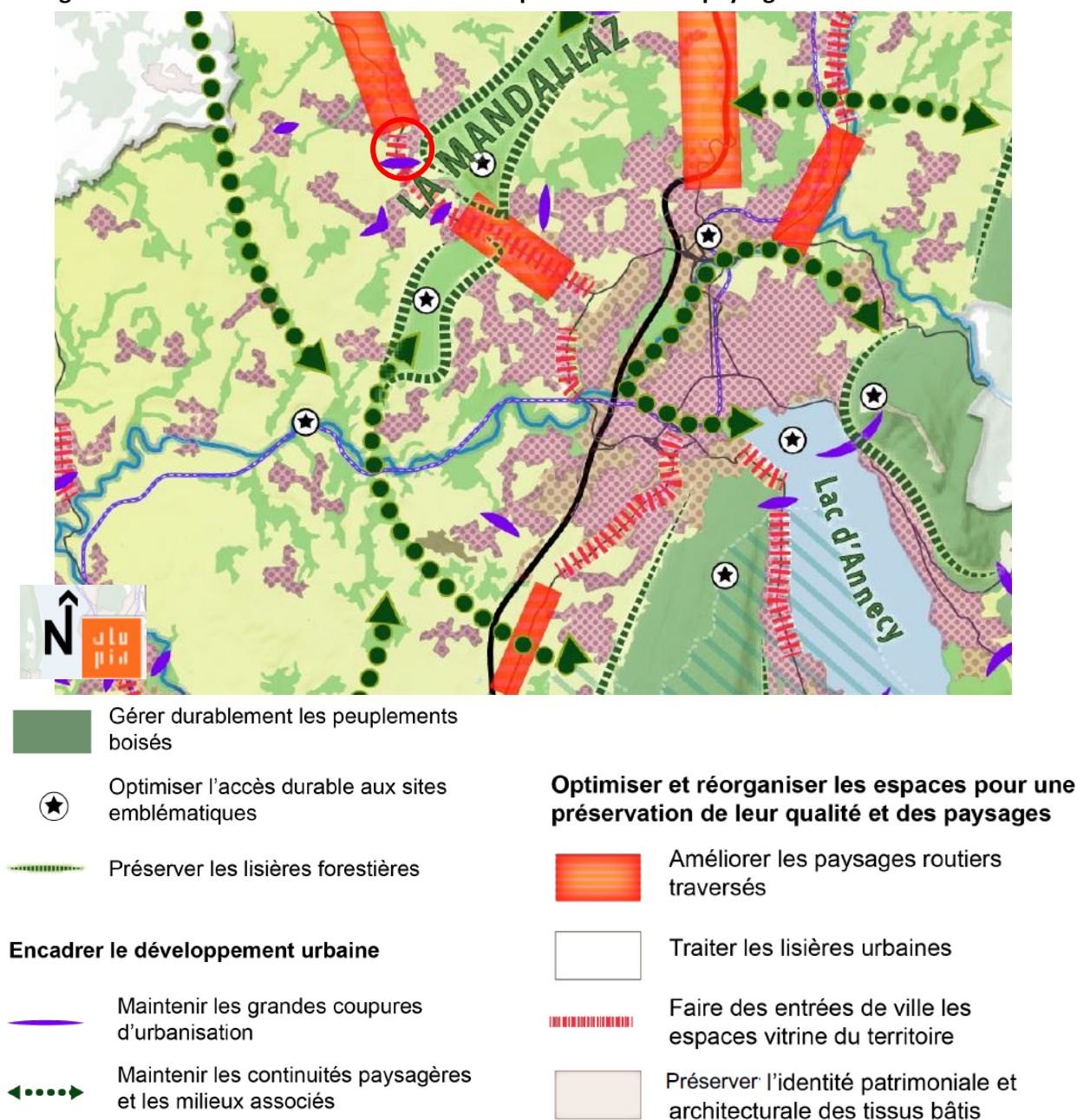
L'évolution du PLU de Sillingy porte sur des terrains aujourd'hui déjà classés en zone Urbaine ; l'objectif est de permettre une opération d'ensemble cohérente sur une parcelle appartenant à la commune. Les 4 680 m² sont en extension de l'enveloppe bâtie, mais restent compatibles avec les 7 ha attribués à la commune pour la période 2025 – 2035.

Comme indiqué précédemment, la densité sera de 65 lgts/ha.

L'évolution du PLU est compatible avec le projet de SCOT sur le volet objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'objectif de préservation des paysages passe, en ce qui concerne Sillingy, par l'identification de coupures à l'urbanisation. L'une des coupures est localisée entre Sillingy et La Balme-de-Sillingy. Concernant la CC Fier et Ussets, le SCOT demande la préservation des vastes paysages à dominante agricole et les perceptions sur ces espaces, en particulier depuis les principaux axes routiers. Ainsi, il est nécessaire de structurer et qualifier les séquences de perceptions paysagères le long de la RD1508 traversant Sillingy pour aller à La Balme.

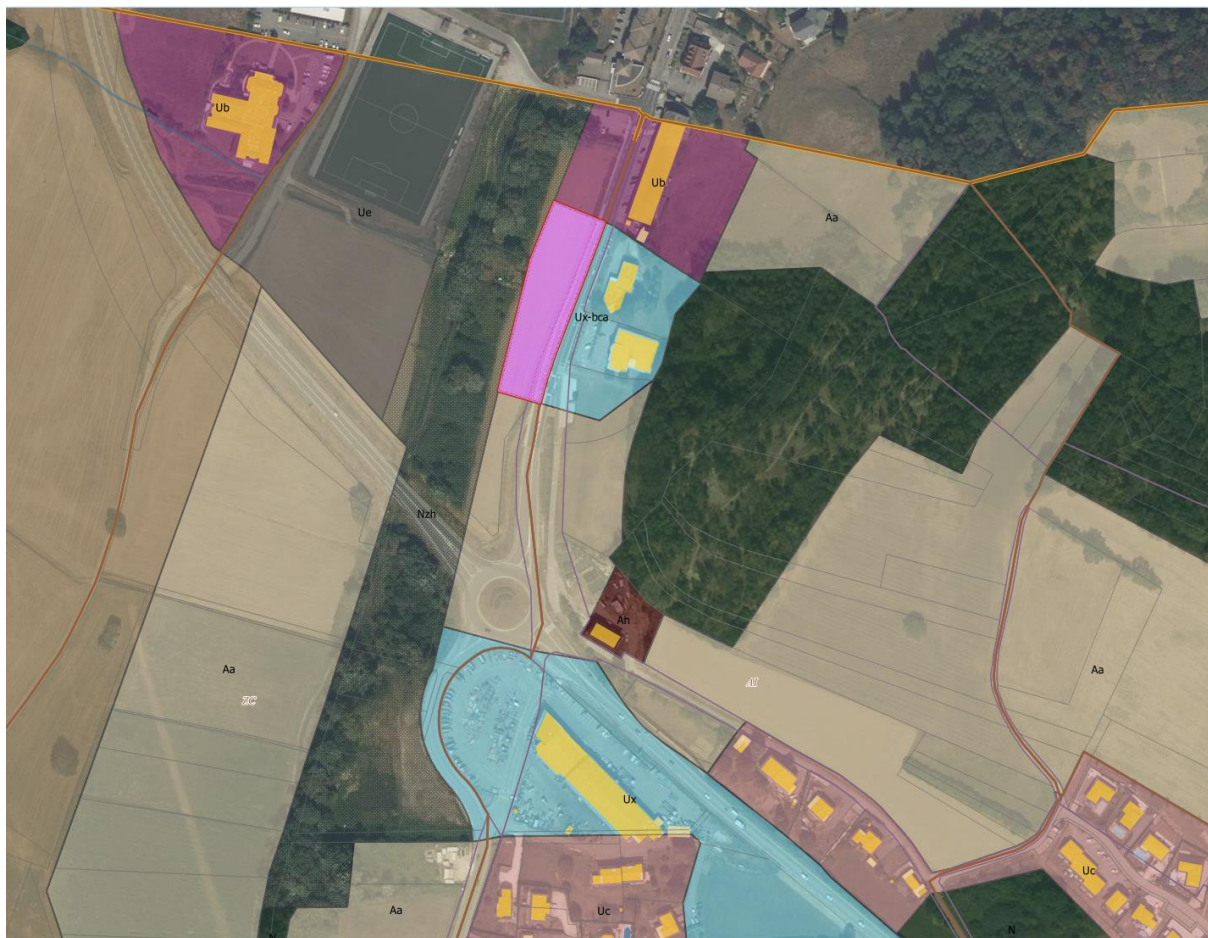
Figure 11 : Extrait de la carte Orientations de préservation des paysages



Source : SCOT prévu à l'arrêt, annexe de la pièce 2 – Atlas cartographique, page 7.

Le zonage de Sillingy préserve une coupure d'urbanisation entre les Malladières et Le Geneva, avec des terrains classés en zone Naturelle ou Agricole, selon leurs caractéristiques. Le périmètre objet de l'évolution du PLU est déjà en zone Urbaine et se situe en vis-à-vis d'une bande déjà urbanisée. Son urbanisation sera sans incidence sur la conservation d'une coupure à l'urbanisation entre Sillingy et La Balme-de-Sillingy.

Figure 12 : Extrait du zonage de Sillingy avec préservation de la coupure d'urbanisation



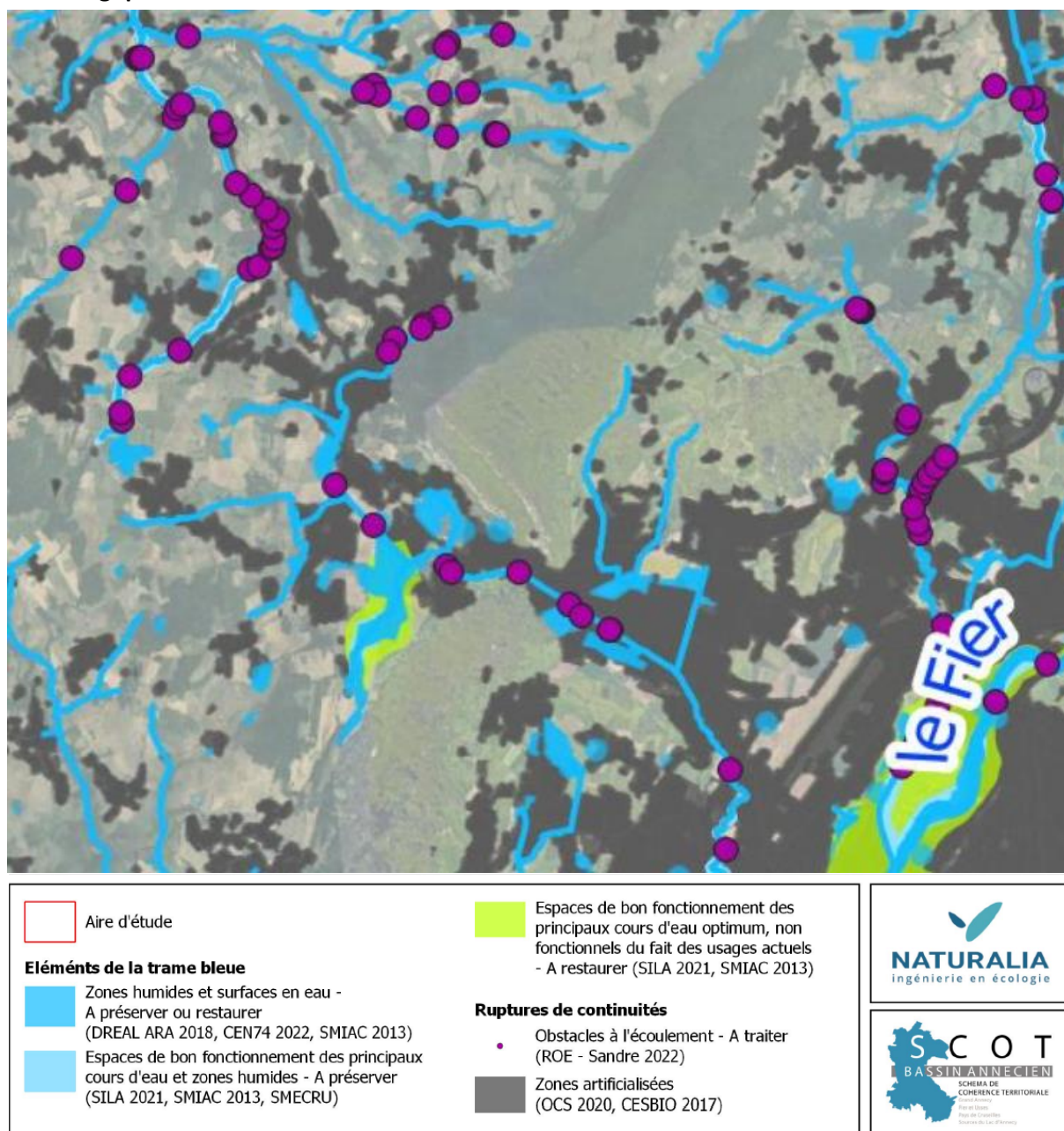
Le projet prévoit une architecture de qualité pour participer à faire des entrées de ville des espaces vitrine du territoire. Ainsi, une harmonie architecturale au sein du futur projet sera recherchée.

L'évolution du PLU est donc compatible avec les objectifs de préservation des paysages affichés par le projet de SCOT.

Les modalités de préservation de la trame verte et bleue font l'objet de cartographies qui identifient les zones humides et surfaces en eau à préserver ou restaurer et les continuums écologiques tels que les milieux boisés, les milieux prairiaux, les pelouses sèches et les milieux agricoles.

Ainsi, la zone humide des Maladières, en limite avec la Balme-de-Sillingy, et le cours d'eau du Nant de Calvi, qui traverse la commune de Sillingy, sont identifiés non loin du périmètre d'évolution du PLU.

Figure 13 : Extrait de la carte Modalités de protection de la biodiversité, des continuités écologiques et des ressources naturelles – éléments constitutifs de la trame bleue



Source : SCOT prévu à l'arrêt, annexe de la pièce 2 – Atlas cartographique, page 9.

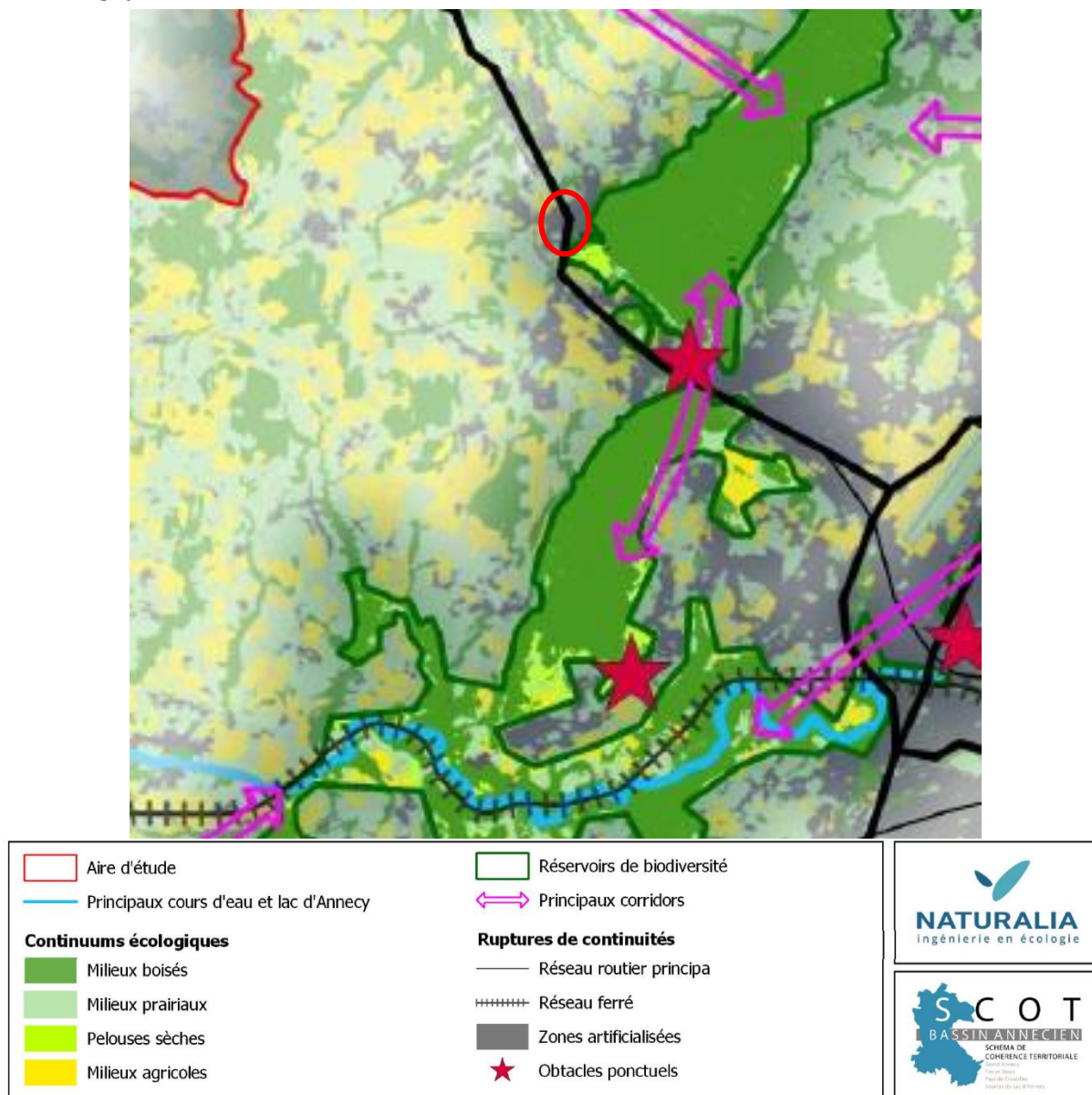
Le secteur du Geneva se situe à grande proximité de la zone humide des Maladières et à environ 30 mètres du ruisseau. Le projet devra tenir compte de la proximité de la zone humide en mettant en place la séquence éviter, réduire, compenser.

Une délimitation de cette zone humide a été réalisée par Acer Campestre pour le compte du SILA (Syndicat Intercommunal du Lac d'Annecy) en 2020. Le projet en cours de définition en partenariat avec la commune prend en compte cette zone humide.

Des pelouses sèches sont recensées à l'est de la zone du Geneva, au pied du massif de la Mandallaz. La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 2 « Chainons de la Mandallaz et de la Montagne d'Age », ainsi que les trois ZNIEFF de type 1 « Versant méridional de la Madallaz et milieux de sa base », « Zone sèche à la base Mandallaz » et le « Marais de La Fin »,

notamment, sont identifiés. A ces réservoirs s'ajoute un corridor entre les massifs de la Mandallaz et celui de la Montagne d'Age.

Figure 14 : Extrait de la carte Modalités de protection de la biodiversité, des continuités écologiques et des ressources naturelles – éléments constitutifs de la trame verte



Source : SCOT prévu à l'arrêt, annexe de la pièce 2 – Atlas cartographique, page 10.

L'évolution du PLU n'affecte pas la zone humide située à proximité ou un autre réservoir de biodiversité et se situe à distance du corridor.

Elle n'est pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLU avec les orientations du futur SCOT portant sur la préservation de la trame verte et bleue.

L'évolution du PLU est sans incidences sur la transition énergétique et climatique.

5 TABLEAU DES SURFACES

Les surfaces modifiées par la présente modification apparaissent en rouge.

Tableau 3 : Evolution des surfaces du PLU

		Modification n°3		Modification n°4			Différence projet de modification - PLU en vigueur
Zones		Surface (ha)	Total (ha)	Surface (ha)	Total (ha)	%	Surfaces (ha)
Zones Urbaines et zones ouvertes à l'urbanisation							
Zones urbaines	Ua	18.02	298.09	18.02	298.09	20.09%	
	Ub	17.92		18.34			0.42
	Uc	174.28		174.28			
	Ue	24.94		24.94			
	Ux/Ux-bc/Ux-bca	62.93		62.51			-0.42
Zones à urbaniser "indicées"	AUb	4.62	14.96	4.62	14.96	1.01%	
	AUc	8.58		8.58			
	AUX-bc	1.76		1.76			
Secteurs agricoles déjà bâtis de taille et capacité d'accueil complémentaire limitées	Ah	3.48	6.13	3.48	6.13	0.41%	
	Ahv	0.35		0.35			
	As	1.30		1.30			
	Ax	1.00		1.00			
Sous-total			319.18		319.18	21.51%	0
Zones en réserve							
Réserve d'urbanisation future	AU	15.27	15.27	15.27	15.27	1.03%	
Zones agricoles, naturelles							
Terrains cultivés au sein des zones urbaines à protéger et inconstructibles	Ua-c	1.29	1.29	1.29	1.29	0.09%	
Zones agricoles	Aa	178.42	874.91	178.42	874.91	58.96%	
	Ab	668.20		668.20			
	Azh	28.29		28.29			
Zones naturelles et forestières	N	256.05	273.35	256.05	273.35	18.42%	
	Nzh	17.30		17.30			
Sous-total			1149.55		1149.55	77.46%	
Surface communale			1484.00		1484.00		
Espaces boisés classés (EBC)			254.10		254.10		

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Table des figures

Figure 1 : Localisation du site objet de l'évolution du PLU	3
Figure 2 : Fonctionnement du secteur	7
Figure 3 : Zonage actuel	9
Figure 4 : Zonage proposé	9
Figure 5 : Délimitation de la zone humide	14
Figure 6 : Extrait du PPRN.....	17
Figure 7 : Extrait du maillage des activités économiques sur le Bassin annécien.....	18
Figure 8 : Extrait de la carte des zones agricoles à enjeux forts – secteur nord	19
Figure 9 : Extraits de la cartographie du DAACL.....	20
Figure 10 : Extrait de l'armature territoriale du SCOT	21
Figure 11 : Extrait de la carte Orientations de préservation des paysages.....	24
Figure 12 : Extrait du zonage de Sillingy avec préservation de la coupure d'urbanisation.....	25
Figure 13 : Extrait de la carte Modalités de protection de la biodiversité, des continuités écologiques et des ressources naturelles – éléments constitutifs de la trame bleue.....	26
Figure 14 : Extrait de la carte Modalités de protection de la biodiversité, des continuités écologiques et des ressources naturelles – éléments constitutifs de la trame verte	27

Table des photos

Photo 1 : Entrée sud du Geneva.....	15
Photo 2 : Entrée nord du Geneva.....	16

Table des tableaux

Tableau 1 : Extrait des objectifs de production de logements neufs.....	21
Tableau 2 : Extrait des objectifs relatifs à la consommation économe des espaces naturels, agricoles et forestiers	23
Tableau 3 : Evolution des surfaces du PLU	28