

COMMUNE DE SILLINGY



Mars 2022

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

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SILLINGY

Modification simplifiée n°2

Notice

DOCUMENT DE CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

18 mars 2022	

Réf. : 22-029

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
INTRODUCTION.....	2
1 EVOLUTIONS DU REGLEMENT.....	5
1.1 Dispositions générales – Ajout des équipements scolaires dans les bâtiments emblématiques et de certains équipements publics dans les exceptions	5
1.2 Dispositions générales – Clarification de la définition d’une annexe	6
1.3 Article 2 – Obligation de local de stockage pour tous les logements	7
1.4 Dispositions générales – Complément à la définition de la voie et Article 6 – Clarification de la règle des reculs par rapport aux voies.....	10
1.5 Article 7 – Assouplissement des règles d’implantation par rapport aux limites séparatives des équipements publics	15
1.6 Article 11 – Assouplissement des règles pour les annexes de moins de 10 m ²	22
2 INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L’ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE, L’ACTIVITE AGRICOLE ET LES RISQUES	27
2.1 Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité.....	27
2.2 Incidences sur le paysage	27
2.3 Incidences sur l’activité agricole	27
2.4 Prise en compte des risques naturels.....	27
3 COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L’URBANISME	27
4 TABLEAU DES SURFACES	27

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.

La présente modification simplifiée du PLU est donc la deuxième.

Objets de la modification

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

- Dans les exceptions à l'application des dispositions des règlements de zone, ajouter les équipements scolaires dans les exemples de bâtiments emblématiques et les équipements tels que les postes de transformation électrique et les abribus
- Clarifier la définition d'une annexe (non accolée)
- Imposer un local de stockage pour tous les logements
- Clarifier la définition d'une voie et la règle de recul par rapport aux voies d'accès, aux places de stationnements visiteurs et autres espaces communs dans les lotissements, y compris lorsqu'il s'agit de servitudes : les considérer comme les voies communales, avec des reculs imposés
- Revoir la règle de distance des postes de transformation électrique, abribus,... par rapport aux limites séparatives
- Alléger les règles de pentes et de débords de toiture pour les annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol

Ces éléments ne conduisent pas à

- Majorer de plus de 20% des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Diminuer les possibilités de construire
- Réduire une zone U ou AU
- Ou à l'application de l'article L.131-9 du code de l'urbanisme qui porte sur les obligations de compatibilité et de prise en compte par un PLU tenant lieu de Programme Local de l'Habitat dans les territoires frontaliers.

Par conséquent, la procédure mise en œuvre sera une modification simplifiée, ainsi que le prévoient les articles L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme.

Principaux articles du code de l'urbanisme concernés

Article L.153-36

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

Article L.153-37

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

Article L.153-40

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

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

Modification

Article L.153-41

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 : non concerné

Article L.153-43

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

L.153-44

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

Modification simplifiée

Article L.153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-46 : non concerné

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

Article L.153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

1 EVOLUTIONS DU REGLEMENT

1.1 DISPOSITIONS GENERALES – AJOUT DES EQUIPEMENTS SCOLAIRES DANS LES BATIMENTS EMBLEMATIQUES ET DE CERTAINS EQUIPEMENTS PUBLICS DANS LES EXCEPTIONS

L'article 6 (Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ou à plusieurs d'entre elles) des dispositions générales indique que les dispositions des articles 9 (emprise au sol), 10 (hauteur maximale des constructions) et 11 (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords), ne s'appliquent pas aux édifices ou bâtiments institutionnels et cite notamment l'église ou l'hôtel de ville. La commune souhaite compléter la liste de ces bâtiments emblématiques par les équipements scolaires, mais aussi inclure des équipements publics tels que les postes de transformation électrique et les abribus, afin de faciliter leur réalisation. Ces équipements peuvent en effet, pour des raisons techniques et d'usage, présenter une architecture particulière.

Règlement actuel – Dispositions générales	Règlement proposé – Dispositions générales
<p><u>Article 6 - Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ou plusieurs d'entre elles</u></p> <p>6.1 Exceptions aux dispositions des règlements de zone (toutes zones)</p> <p>L'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels qui, à raison de leur vocation publique "emblématique" : église, hôtel de ville, ..., requièrent une expression architecturale et urbaine singulière ne sont pas concernées par les dispositions des articles 9, 10 et 11 du règlement de leur zone.</p> <p>Suite non modifiée.</p>	<p><u>Article 6 - Dispositions réglementaires communes à l'ensemble des zones ou plusieurs d'entre elles</u></p> <p>6.1 Exceptions aux dispositions des règlements de zone (toutes zones)</p> <p>L'édification, la modification et l'extension des édifices ou bâtiments institutionnels qui, à raison de leur vocation publique "emblématique" : église, hôtel de ville, équipements scolaires,..., requièrent une expression architecturale et urbaine singulière ne sont pas concernées par les dispositions des articles 9, 10 et 11 du règlement de leur zone.</p> <p>De même, les postes de transformation électrique et les abribus ne sont pas concernés par les dispositions des articles 9, 10 et 11 du règlement de leur zone.</p> <p>Suite non modifiée.</p>

1.2 DISPOSITIONS GENERALES – CLARIFICATION DE LA DEFINITION D'UNE ANNEXE

A l'instruction des autorisations d'urbanisme, il apparaît nécessaire de clarifier la notion d'annexe, en indiquant qu'il s'agit d'une construction non accolée à la construction principale, en complément de « construction autonome ».



L'article 7 (Définitions et précisions pour l'application des titres II et III du présent règlement) est donc revu dans ce sens.

Règlement actuel	Règlement proposé
<u>Article 7 - Définitions et précisions pour l'application des titres II et III du présent règlement</u> 7.5. Annexes Sont tenues pour des annexes les constructions et bâtiments répondant aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- constructions autonomes,- constructions dont le terrain d'assiette supporte une construction dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont supérieures à 4 fois la leur,- dont la destination est un accessoire de la destination plus générale de la construction principale, <i>Exemple : un garage est un accessoire de l'habitation au fonctionnement de laquelle il participe. Ce qui n'est pas le cas d'un studio qui est un second logement.</i> Par exemple, n'est pas une annexe, pour n'être pas un accessoire de l'habitation qu'il accompagnerait, le local dédié à l'exercice professionnel d'infirmier, kinésithérapeute, etc. de l'un de ses habitants. Autres définitions non modifiées, à l'exception du point 7.7 Voies et emprises publiques, dont la justification figure en infra.	<u>Article 7 - Définitions et précisions pour l'application des titres II et III du présent règlement</u> 7.5. Annexes Sont tenues pour des annexes les constructions et bâtiments répondant aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none">- constructions autonomes, non accolées à la construction principale,- constructions dont le terrain d'assiette supporte une construction dont la surface de plancher et l'emprise au sol sont supérieures à 4 fois la leur,- dont la destination est un accessoire de la destination plus générale de la construction principale, <i>Exemple : un garage est un accessoire de l'habitation au fonctionnement de laquelle il participe. Ce qui n'est pas le cas d'un studio qui est un second logement.</i> Par exemple, n'est pas une annexe, pour n'être pas un accessoire de l'habitation qu'il accompagnerait, le local dédié à l'exercice professionnel d'infirmier, kinésithérapeute, etc. de l'un de ses habitants. Autres définitions non modifiées, à l'exception du point 7.7 Voies et emprises publiques, dont la justification figure en infra.

1.3 ARTICLE 2 – OBLIGATION DE LOCAL DE STOCKAGE POUR TOUS LES LOGEMENTS

Face au constat que, dans les constructions comprenant plusieurs logements, les habitants sont parfois contraints de stocker certains équipements type poussettes, pneus,... sur les balcons, faute de lieu de rangement adapté, le règlement est complété pour imposer la réalisation d'une cave et/ou d'un local de stockage facilement accessible. Cette mesure a pour objectif d'améliorer la qualité des logements, l'aspect extérieur des constructions une fois celles-ci occupées et de faciliter la vie quotidienne des habitants.

L'article 2 (Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières) des zones Ua, Ub, Uc et AU (renvoi aux zones U correspondantes) est modifié.

Règlement actuel – zone Ua	Règlement proposé – Zone Ua
<p><u>Article 2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p><u>Sont admis</u>, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :</p> <p><u>Zone Ua, hors zone Ua-c :</u></p>	<p><u>Article 2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p><u>Sont admis</u>, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination :</p> <p><u>Zone Ua, hors zone Ua-c :</u></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> <div>   </div>

Commune de Sillingy – modification simplifiée n°2

<ol style="list-style-type: none"> 1. de commerce, à condition de ne pas être : <ul style="list-style-type: none"> - de distribution de carburants au détail, - des commerces de gros, 2. d'artisanat, sous réserve d'être : <ul style="list-style-type: none"> - d'entretien de la personne (pour connaître l'étendue des activités concernées se reporter aux champs d'activité visés en rubrique <i>Services marchands et non marchands aux personnes et aux entreprises</i> au tableau pages 17 à 19 du Titre I du présent règlement), - alimentaire et des biens de consommation (pour connaître l'étendue des activités concernées se reporter aux champs d'activité visés en rubrique <i>Industrie</i> au tableau pages 18 à 20 du Titre I du présent règlement), 3. 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>Suite non modifiée</p>	<ol style="list-style-type: none"> 2. de commerce, à condition de ne pas être : <ul style="list-style-type: none"> - de distribution de carburants au détail, - des commerces de gros, 3. d'artisanat, sous réserve d'être : <ul style="list-style-type: none"> - d'entretien de la personne (pour connaître l'étendue des activités concernées se reporter aux champs d'activité visés en rubrique <i>Services marchands et non marchands aux personnes et aux entreprises</i> au tableau pages 17 à 19 du Titre I du présent règlement), - alimentaire et des biens de consommation (pour connaître l'étendue des activités concernées se reporter aux champs d'activité visés en rubrique <i>Industrie</i> au tableau pages 18 à 20 du Titre I du présent règlement), 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>Suite non modifiée</p>
--	--

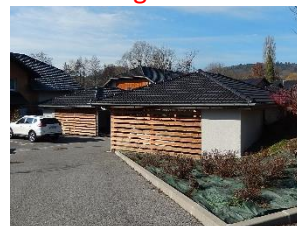
Règlement actuel – zones Ub et Uc	Règlement proposé – zones Ub et Uc
<p><u>Article 2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <u>Sont admis</u> dans la zone, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination : 	<p><u>Article 2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <u>Sont admis</u> dans la zone, dans les conditions qui les accompagnent, les ouvrages, constructions, bâtiments, installations et aménagements à destination : <ol style="list-style-type: none"> 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-

1. de bureau, à condition d'être attaché aux habitations,
2. de commerce, à condition de ne pas être :
 - de distribution de carburants au détail,
 - commerces de gros ou intermédiaires de commerce,
3. 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.

Suite non modifiée

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.

Exemple de stockage en extérieur, associé aux places de stationnement



2. de bureau, à condition d'être attaché aux habitations,
3. de commerce, à condition de ne pas être :
 - 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.

Suite non modifiée

1.4 DISPOSITIONS GENERALES – COMPLEMENT A LA DEFINITION DE LA VOIE ET ARTICLE 6 – CLARIFICATION DE LA REGLE DES RECULS PAR RAPPORT AUX VOIES

En conséquence de la valeur foncière élevée et de la raréfaction des surfaces disponibles à l'urbanisation sur le bassin de vie, la commune constate de plus en plus fréquemment la réalisation d'opérations d'urbanisme à la densité et forme urbaine souvent inadaptées au contexte local, principalement dans les secteurs d'habitat pavillonnaire. Cette densification, certes vertueuse en termes de consommation foncière, conduit à des implantations souvent contraintes, avec des voies qui passent au ras de la construction. La qualité de vie des habitants, leur sécurité aux abords de leur maison et les possibilités d'évolution des constructions futures peuvent ainsi se trouver amoindries.

Il convient donc de rappeler que les reculs prévus à l'article 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) s'appliquent aux voies et emprises publiques, mais aussi aux voies et espaces collectifs privés desservant trois logements et plus, y compris lorsqu'il s'agit d'une servitude. Cette évolution de l'article 6 concerne les secteurs Ua, Ub et Uc, mais aussi les zones AU pour lesquelles il est fait application des règles des zones Urbaines portant le même indice.

En complément, la définition des voies à l'article 7 (Définitions et précisions pour l'application des titres II et III du présent règlement) des dispositions générales est complétée.

Règlement actuel – Dispositions générales	Règlement proposé – Dispositions générales
<p>Article 7 - Définitions et précisions pour l'application des titres II et III du présent règlement</p> <p>7.7. Voies et emprises publiques</p> <p>Sont tenus pour emprise publique les territoires ouverts à l'usage du public (places urbaines, aires de stationnement public, etc...) et notamment les voies privées ouvertes à la circulation publique (compris les chemins ruraux), sachant que ces dernières sont celles qui ne sont pas fermées (dispositif formant obstacle à l'accès) ou interdites (panneau d'interdiction) à la circulation publique.</p> <p><i>Exemple : l'enceinte d'un groupe scolaire est affectée à un service public sans être affectée à l'usage du public là où un cimetière est affecté à l'usage du public (C.E., 28.06.1935, Marécar).</i></p>	<p>Article 7 - Définitions et précisions pour l'application des titres II et III du présent règlement</p> <p>7.7. Voies</p> <p>Voie : il s'agit des voies ouvertes à la circulation, qu'elles soient publiques ou privées et quel que soit leur statut ou leur fonction (y compris les chemins ruraux). Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, les places de stationnement et les fossés et talus les bordant.</p> <p>Les dessertes par des servitudes de passage sont aussi considérées comme des voies dès lors qu'il y a plus de deux logements desservis.</p>

Commune de Sillingy – modification simplifiée n°2

Autres définitions, à l'exception de l'annexe, dont la justification figure en supra, non modifiées.

Autres définitions, à l'exception de l'annexe, dont la justification figure en supra, non modifiées.

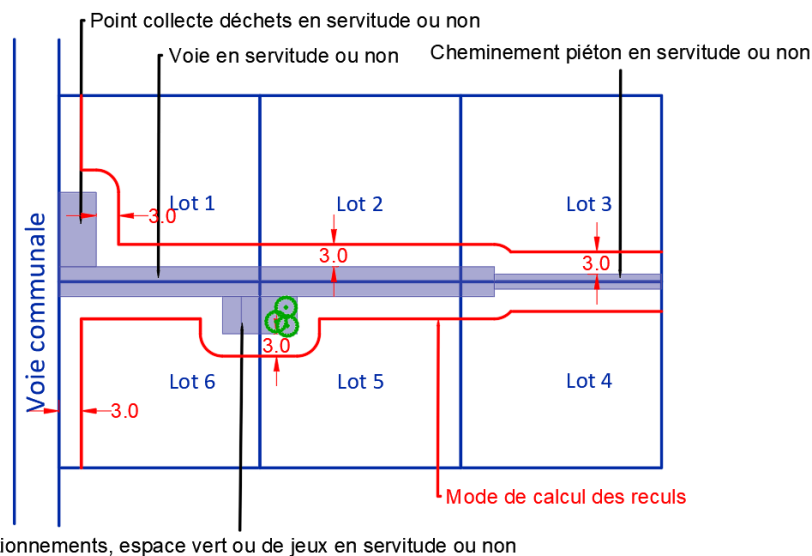
Règlement actuel – Zone Ua	Règlement proposé – Zone Ua
<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><i>Information</i> Pour l'application du présent article, la définition des termes "emprise publique" et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</p> <p>Les reculs à observer pour l'implantation des ouvrages, constructions, installations et bâtiments sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hors chef-lieu : au moins 3,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul, 	<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><i>Information</i> Pour l'application du présent article, la définition des termes « voie » et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</p> <p>Les règles ci-dessous s'appliquent aux emprises publiques et aux voies telles que définies à l'article 7 des dispositions générales, et à tout autre espace collectif et espace commun (aire de collecte des déchets, espace vert, aire de jeux, aire de stationnement...), y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.</p> <p>Les reculs à observer pour l'implantation des ouvrages, constructions, installations et bâtiments sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - hors chef-lieu : au moins 3,00 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite de toute voie telle que définie à l'article 7 des dispositions générales ou d'un espace collectif ou commun, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul, <p>Exemple d'application de cette règle :</p>

- au chef-lieu : selon les reculs portés au schéma ci-après et en l'absence de reculs au schéma, jusqu'à l'alignement.

Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abris-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.

Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.

Plan non modifié.



- au chef-lieu : selon les reculs portés au schéma ci-après et en l'absence de reculs au schéma, jusqu'à l'alignement.

Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abris-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.

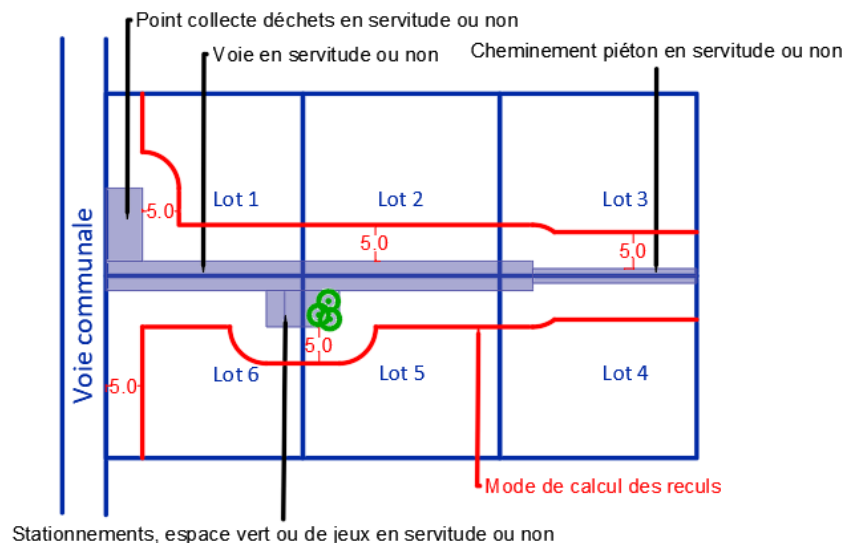
Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.

Plan non modifié.

Règlement actuel – Zones Ub et Uc	Règlement proposé – Zones Ub et Uc
<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><i>Information</i> Pour l'application du présent article, la définition des termes "emprise publique" et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Au regard des sections de routes départementales situées hors <u>agglomération</u>, les reculs à observer sont ceux visés à l'article 6.3. du Titre I "Dispositions générales". ■ Au regard des autres voies ou sections de voies, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite sur voie privée ouverte à la circulation publique en tenant lieu, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul. 	<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p><i>Information</i> Pour l'application du présent article, la définition des termes « voies » et "agglomération" est donnée aux articles 7.7. et 8.1. du Titre I "Dispositions générales" du présent règlement.</p> <p>Les règles ci-dessous s'appliquent aux emprises publiques et aux voies telles que définies à l'article 7 des dispositions générales, et à tout autre espace collectif et espace commun (aire de collecte des déchets, espace vert, aire de jeux, aire de stationnement...), y compris lorsque ceux-ci sont en servitude.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Au regard des sections de routes départementales situées hors <u>agglomération</u>, les reculs à observer sont ceux visés à l'article 6.3. du Titre I "Dispositions générales". ■ Au regard des autres voies, sections de voies, <u>emprises publiques, espaces collectifs ou communs</u>, les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5 m de la limite sur le domaine public routier (alignement) ou de la limite de toute autre voie ou espace collectif ou commun, sauf extension bâtie en poursuite, sans risque pour la sécurité routière, d'une façade déjà en place dans ce recul. <p>Exemple d'application de cette règle :</p>

Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abris-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.

Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.



Par exception aux dispositions ci-dessus, sous réserve de ne pas créer de risque pour la sécurité routière, les murs de soutènement ainsi que les ouvrages ou installations techniques liés à la voirie tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abris-bus,... pourront s'implanter jusqu'à l'alignement.

Les passées de toitures, les terrasses, les balcons et les escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.

1.5 ARTICLE 7 – ASSOUPPLISSEMENT DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DES EQUIPEMENTS PUBLICS

A l'usage, il s'avère que des équipements ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. poste de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets,...) peuvent difficilement s'implanter aux distances par rapport aux limites séparatives requises par le règlement. Il est donc nécessaire d'ajuster la règle.

En parallèle, le schéma mentionné à la modification n°1 est intégré directement dans le règlement, pour en faciliter l'accès.

Règlement actuel – zone Ua	Règlement proposé – zone Ua
<p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront au choix:</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit, à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur ($D \geq H/2$), prise en tout point de la construction, sans être inférieure à 3,00 m ; - soit, sur limite, si un bâtiment voisin est déjà établi sur limite et sous réserve d'une mitoyenneté sur plus de la moitié de la façade du bâtiment projeté. <p>Sur les terrains riverains de la RD 17 compris entre l'intersection avec l'impasse des Marais de Douet jusqu'au rond-point de la Cruse, si l'application de l'alinéa précédent à un terrain d'une grande largeur devait conduire à constater l'impossibilité de réaliser le programme envisagé, alors une autre implantation pourra être choisie sous réserve qu'une clôture maçonnée d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m assure la continuité du front de rue.</p>	<p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)</p> <p>Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront au choix:</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit, à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur ($D \geq H/2$), prise en tout point de la construction, sans être inférieure à 3,00 m ; - soit, sur limite, si un bâtiment voisin est déjà établi sur limite et sous réserve d'une mitoyenneté sur plus de la moitié de la façade du bâtiment projeté. <p>Sur les terrains riverains de la RD 17 compris entre l'intersection avec l'impasse des Marais de Douet jusqu'au rond-point de la Cruse, si l'application de l'alinéa précédent à un terrain d'une grande largeur devait conduire à constater l'impossibilité de réaliser le programme envisagé, alors une autre implantation pourra être choisie sous réserve qu'une clôture maçonnée d'une hauteur comprise entre 1,20 m et 1,50 m assure la continuité du front de rue.</p>

Commune de Sillingy – modification simplifiée n°2

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

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

Pour une bonne compréhension de l'application de cette règle, on se reportera au schéma porté en page 6 du rapport de présentation de la modification n° 1 du PLU approuvée le 9 juillet 2018.

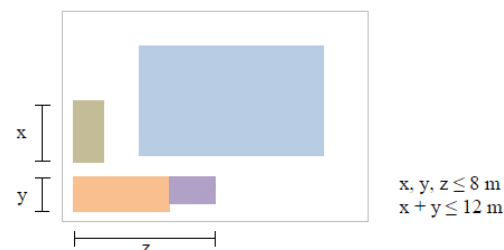
Pour l'application des dispositions du présent article :

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

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

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

Cette règle est destinée à être appliquée comme suit :



Pour l'application des dispositions du présent article :

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

Règlement actuel – zones Ub, Uc, Ue	Règlement proposé – zones Ub, Uc, Ue
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
	<p>Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)</p>

Commune de Sillingy – modification simplifiée n°2

Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront au choix:

- soit à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur, prise en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m ($D \geq H/2$, min. 4 m), sous réserve de se tenir à une distance supérieure ou égale à leur hauteur ($D \geq H$) de tout bâtiment existant sur les terrains voisins ;
- soit sur limite, si un bâtiment voisin de même nature y est déjà établi et sous réserve :
 - . d'une mitoyenneté sur plus de la moitié de la façade du bâtiment projeté,
 - . du caractère aveugle du mur à disposer sur limite.

Les installations, ouvrages techniques et les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m pourront être implantés jusqu'en limite séparative sous réserve de se tenir à une distance d'au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.

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

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

Pour une bonne compréhension de l'application de cette règle, on se reportera au schéma porté en page 6 du rapport de présentation de la modification n° 1 du PLU approuvée le 9 juillet 2018.

Les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront au choix:

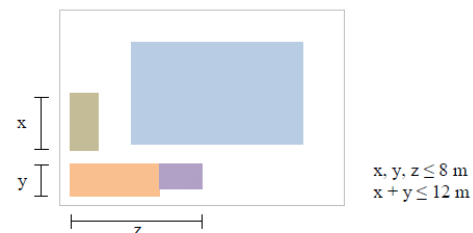
- soit à une distance de la limite au moins égale à leur demi-hauteur, prise en tout point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m ($D \geq H/2$, min. 4 m), sous réserve de se tenir à une distance supérieure ou égale à leur hauteur ($D \geq H$) de tout bâtiment existant sur les terrains voisins ;
- soit sur limite, si un bâtiment voisin de même nature y est déjà établi et sous réserve :
 - . d'une mitoyenneté sur plus de la moitié de la façade du bâtiment projeté,
 - . du caractère aveugle du mur à disposer sur limite.

Les installations, ouvrages techniques et les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m pourront être implantés jusqu'en limite séparative sous réserve de se tenir à une distance d'au moins 8,00 m de tout bâtiment existant sur les terrains voisins.

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

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

Cette règle est destinée à être appliquée comme suit :



<p>Pour l'application des dispositions du présent article :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb, - les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m. 	<p>Pour l'application des dispositions du présent article :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb, - les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.
--	--

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

Commune de Sillingy – modification simplifiée n°2

Les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.	Les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.
---	---

Règlement actuel – zone AU non indiquée	Règlement proposé – zone AU non indiquée
<p><u>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5,00 m des limites séparatives sur lesquelles le périmètre de zone est établi.</p>	<p><u>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)</p> <p>Les ouvrages, constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 5,00 m des limites séparatives sur lesquelles le périmètre de zone est établi.</p>

Règlement actuel – zone A	Règlement proposé – zone A
<p><u>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Hors la zone Ahv où ils pourront se tenir jusqu'en limite séparative, les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions,</p>	<p><u>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)</p> <p>Hors la zone Ahv où ils pourront se tenir jusqu'en limite séparative, les ouvrages (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions,</p>

Commune de Sillingy – modification simplifiée n°2

installations et bâtiments se tiendront à au moins 6,00 m de la limite séparative.

En zones Ab, Ah et As, par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, les annexes pourront se tenir jusqu'à 1,50 m de la limite séparative sous les conditions suivantes :

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

Pour une bonne compréhension de l'application de cette règle, on se reportera au schéma porté en page 6 du rapport de présentation de la modification n° 1 du PLU approuvée le 9 juillet 2018.

Pour l'application des dispositions du présent article :

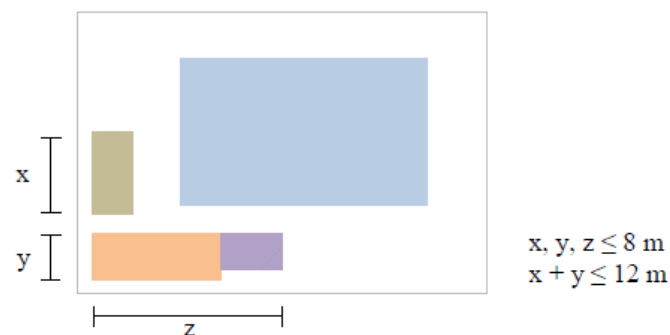
- la hauteur est comptée de tout point du bâtiment, de la construction ou de l'installation au sol naturel avant travaux à son aplomb,
- les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte qu'au-delà de 1,20 m.

installations et bâtiments se tiendront à au moins 6,00 m de la limite séparative.

En zones Ab, Ah et As, par exception aux dispositions de l'alinéa précédent, les annexes pourront se tenir jusqu'à 1,50 m de la limite séparative sous les conditions suivantes :

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

Cette règle est destinée à être appliquée comme suit :



Pour l'application des dispositions du présent article :

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

Règlement actuel – zone N	Règlement proposé – zone N
<p><u>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Les ouvrages, (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 6,00 m de la limite séparative.</p> <p>Les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.</p>	<p><u>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Information : les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'édification, la modification et l'extension des ouvrages, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex. postes de transformation électrique, abribus, points de collecte des déchets...)</p> <p>Les ouvrages, (au nombre desquels ne sont pas comptés les murs de soutènement d'une hauteur inférieure à 1,70 m) et les constructions, installations et bâtiments se tiendront à au moins 6,00 m de la limite séparative.</p> <p>Les débordements de toitures, de terrasses, de balcons et d'escaliers ne sont pris en compte pour l'application des dispositions du présent article qu'au-delà de 1,20 m.</p>

1.6 ARTICLE 11 – ASSOUPPLISSEMENT DES REGLES POUR LES ANNEXES DE MOINS DE 10 M²

A l’instruction des autorisations d’urbanisme, il apparaît que de nombreux abris de jardin ou autres annexes dont l’emprise au sol ne dépasse pas 10 m² ne sont pas conformes au règlement du PLU en ce qui concerne la pente et les débords de toiture. Ces constructions de taille limitée n’ayant que peu d’incidences dans la perception urbaine et paysagère du site, un assouplissement de la règle est proposé.

Est ainsi modifié l’article 11 (Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords) des zones Ua, Ub, Uc, AU (renvoi aux zones U correspondantes), A et N (en N, les débords de toit ne sont pas imposés).

Règlement actuel – zones Ua, Ub, Uc	Règlement proposé – zones Ua, Ub, Uc
<p>Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>Début non modifié.</p> <p>■ Configuration de toiture</p> <p>Les toitures seront à 2 pans, à 2 pans et croupe sur pignon : totale ou partielle, ou encore à 4 pans par corps de bâtiment.</p> <p>Outre les rampants droits (plans), les rampants courbes ou cintrés sont admis.</p> <p>Les vérandas et charreteries accolées au bâtiment principal et les porches d'entrée pourront présenter une toiture à 1 pan composant avec le reste des toitures en termes de volume et de matériaux.</p> <p>Les toiture-terrasses sont admises dans les seuls cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à usage de terrasse associée à une toiture à au moins 2 pans et pour au maximum 30% de la surface de toiture, 	<p>Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</p> <p>Début non modifié.</p> <p>■ Configuration de toiture</p> <p>Les toitures seront à 2 pans, à 2 pans et croupe sur pignon : totale ou partielle, ou encore à 4 pans par corps de bâtiment.</p> <p>Outre les rampants droits (plans), les rampants courbes ou cintrés sont admis.</p> <p>Les vérandas et charreteries accolées au bâtiment principal et les porches d'entrée pourront présenter une toiture à 1 pan composant avec le reste des toitures en termes de volume et de matériaux.</p> <p>Les toitures terrasses sont admises dans les seuls cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à usage de terrasse associée à une toiture à au moins 2 pans et pour au maximum 30% de la surface de toiture,

Commune de Sillingy – modification simplifiée n°2

<p>- végétalisée (toiture non accessible sauf pour son entretien) en vue de la gestion des eaux pluviales et pour au maximum 30 % de la surface de toiture.</p> <p>Par exception à l'alinéa précédent, les annexes de moins de 30 m² de surface de toiture pourront présenter une toiture-terrasse végétalisée. Les pergolas ne sont pas concernées par les dispositions précédentes.</p> <p>Les toitures présenteront une pente comprise entre 60 et 100 %, ces pourcentages étant comptés en cas de rampants cintrés d'équivalent égout à équivalent faitière (pente de la corde de l'arc).</p> <p>Par exception à l'alinéa ci-dessus, les toitures des annexes présenteront une pente comprise entre 40 et 80 %.</p> <p>Les dépassées de toiture seront d'au moins, hors chéneaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes : 0,60 m, - pour les constructions principales à un seul niveau (rez-de-chaussée sans combles) : 0,80 m, - pour les constructions principales comportant un rez-de-chaussée + combles : 1,00 m, - pour les constructions principales comportant un rez-de-chaussée + 1 étage et plus : 1,20 m. <p>Suite non modifiée.</p>	<p>- végétalisée (toiture non accessible sauf pour son entretien) en vue de la gestion des eaux pluviales et pour au maximum 30 % de la surface de toiture.</p> <p>Par exception à l'alinéa précédent, les annexes de moins de 30 m² de surface de toiture pourront présenter une toiture-terrasse végétalisée. Les pergolas ne sont pas concernées par les dispositions précédentes.</p> <p>Les toitures présenteront une pente comprise entre 60 et 100 %, ces pourcentages étant comptés en cas de rampants cintrés d'équivalent égout à équivalent faitière (pente de la corde de l'arc).</p> <p>Par exception à l'alinéa ci-dessus,</p> <p>- la pente des toitures des annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol n'est pas réglementée.</p> <p>- les toitures des autres annexes présenteront une pente comprise entre 40 et 80 %.</p> <p>Les dépassées de toiture seront d'au moins, hors chéneaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les annexes d'emprise au sol de moins de 10 m² : non réglementés, - pour les autres annexes : 0,60 m, - pour les constructions principales à un seul niveau (rez-de-chaussée sans combles) : 0,80 m, - pour les constructions principales comportant un rez-de-chaussée + combles : 1,00 m, - pour les constructions principales comportant un rez-de-chaussée + 1 étage et plus : 1,20 m. <p>Suite non modifiée.</p>
---	---

Règlement actuel – Zone A	Règlement proposé – zone A
<p><u>Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</u></p> <p>Début non modifié.</p> <p>■ Configuration de toiture</p> <p>Les toitures seront à 2 pans, à 2 pans et croupe sur pignon, totale ou partielle, ou à 4 pans par corps de bâtiment.</p> <p>Outre les rampants droits (plans), les rampants courbes ou cintrés sont admis.</p> <p>Les vérandas et charreteries accolées au bâtiment principal et les porches d'entrée pourront présenter une toiture à 1 pan composant avec le reste des toitures en termes de volume et de matériaux.</p> <p>Les toitures présenteront une pente comprise entre 60 et 100 % pour les bâtiments d'habitation et entre 35 et 100 % pour les bâtiments agricoles, ces pourcentages étant comptés en cas de rampants cintrés d'équivalent égout à équivalent faitière (pente de la corde de l'arc).</p> <p>Par exception à l'alinéa ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les toitures des annexes présenteront une pente comprise entre 35 et 80 %, <ul style="list-style-type: none"> - en zone Ahv, les toitures présenteront une pente comprise entre 40 et 80 %. 	<p><u>Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</u></p> <p>Début non modifié.</p> <p>■ Configuration de toiture</p> <p>Les toitures seront à 2 pans, à 2 pans et croupe sur pignon, totale ou partielle, ou à 4 pans par corps de bâtiment.</p> <p>Outre les rampants droits (plans), les rampants courbes ou cintrés sont admis.</p> <p>Les vérandas et charreteries accolées au bâtiment principal et les porches d'entrée pourront présenter une toiture à 1 pan composant avec le reste des toitures en termes de volume et de matériaux.</p> <p>Les toitures présenteront une pente comprise entre 60 et 100 % pour les bâtiments d'habitation et entre 35 et 100 % pour les bâtiments agricoles, ces pourcentages étant comptés en cas de rampants cintrés d'équivalent égout à équivalent faitière (pente de la corde de l'arc).</p> <p>Par exception à l'alinéa ci-dessus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la pente des toitures des annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol n'est pas réglementée - les toitures des autres annexes présenteront une pente comprise entre 35 et 80 %, <ul style="list-style-type: none"> - en zone Ahv, les toitures présenteront une pente comprise entre 40 et 80 %.

Commune de Sillingy – modification simplifiée n°2

<p>Les dépassées de toiture seront d'au moins, hors chéneaux :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour les annexes : 0,60 m,- pour les constructions principales à un seul niveau (rez-de-chaussée sans combles) : 0,80 m,- pour les constructions principales comportant un rez-de-chaussée + combles : 1,00 m,- pour les constructions principales comportant un rez-de-chaussée + 1 étage et plus : 1,20 m. <p>Les toitures-terrasses sont également autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>pour les bâtiments autres que d'habitation</u> : sans conditions,- <u>pour les bâtiments d'habitation</u>, à condition d'être :<ul style="list-style-type: none">• à usage de terrasse associée à une toiture à au moins 2 pans et pour au maximum 30 % de la surface de toiture,• végétalisée (toiture non accessible sauf pour son entretien) en vue de la gestion des eaux pluviales et pour au maximum 30 % de la surface de toiture. <p>Par exception aux dispositions ci-dessus, les annexes de moins de 30 m² de surface de toiture pourront présenter une toiture-terrasse végétalisée. Les pergolas ne sont pas concernées par les dispositions précédentes.</p> <p>Suite non modifiée.</p>	<p>Les dépassées de toiture seront d'au moins, hors chéneaux :</p> <ul style="list-style-type: none">- pour les annexes d'emprise au sol de moins de 10 m² : non réglementés,- pour les autres annexes : 0,60 m,- pour les constructions principales à un seul niveau (rez-de-chaussée sans combles) : 0,80 m,- pour les constructions principales comportant un rez-de-chaussée + combles : 1,00 m,- pour les constructions principales comportant un rez-de-chaussée + 1 étage et plus : 1,20 m. <p>Les toitures-terrasses sont également autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>pour les bâtiments autres que d'habitation</u> : sans conditions,- <u>pour les bâtiments d'habitation</u>, à condition d'être :<ul style="list-style-type: none">• à usage de terrasse associée à une toiture à au moins 2 pans et pour au maximum 30 % de la surface de toiture,• végétalisée (toiture non accessible sauf pour son entretien) en vue de la gestion des eaux pluviales et pour au maximum 30 % de la surface de toiture. <p>Par exception aux dispositions ci-dessus, les annexes de moins de 30 m² de surface de toiture pourront présenter une toiture-terrasse végétalisée. Les pergolas ne sont pas concernées par les dispositions précédentes.</p> <p>Suite non modifiée.</p>
---	--

Règlement actuel – Zone N	Règlement proposé – zone N
<p><u>Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</u></p> <p>Début non modifié.</p> <p>■ Configuration de toiture</p> <p>Les toitures seront à 2 pans, à 2 pans et croupe sur pignon, totale ou partielle, ou à 4 pans par corps de bâtiment.</p> <p>Outre les rampants droits (plans), les rampants courbes ou cintrés sont admis.</p> <p>Les vérandas et charreteries accolées au bâtiment principal et les porches d'entrée pourront présenter une toiture à 1 pan composant avec le reste des toitures en termes de volume et de matériaux.</p> <p>Les toitures présenteront une pente comprise entre 60 et 100 %, ces pourcentages étant comptés en cas de rampants cintrés d'équivalent égout à équivalent faitière (pente de la corde de l'arc).</p> <p>Par exception à l'alinéa ci-dessus, les toitures des annexes présenteront une pente comprise entre 40 et 80 %.</p> <p>Les annexes de moins de 30 m² de surface de toiture pourront présenter une toiture-terrasse végétalisée</p> <p>Suite non modifiée.</p>	<p><u>Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords</u></p> <p>Début non modifié.</p> <p>■ Configuration de toiture</p> <p>Les toitures seront à 2 pans, à 2 pans et croupe sur pignon, totale ou partielle, ou à 4 pans par corps de bâtiment.</p> <p>Outre les rampants droits (plans), les rampants courbes ou cintrés sont admis.</p> <p>Les vérandas et charreteries accolées au bâtiment principal et les porches d'entrée pourront présenter une toiture à 1 pan composant avec le reste des toitures en termes de volume et de matériaux.</p> <p>Les toitures présenteront une pente comprise entre 60 et 100 %, ces pourcentages étant comptés en cas de rampants cintrés d'équivalent égout à équivalent faitière (pente de la corde de l'arc).</p> <p>Par exception à l'alinéa ci-dessus, - la pente des toitures des annexes de moins de 10 m² d'emprise au sol n'est pas réglementée. - les toitures des autres annexes présenteront une pente comprise entre 40 et 80 %.</p> <p>Les annexes de moins de 30 m² de surface de toiture pourront présenter une toiture-terrasse végétalisée</p> <p>Suite non modifiée.</p>

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

2.1 INCIDENCES SUR LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITE

Les évolutions du PLU concernant le règlement n'ont aucune incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.

2.2 INCIDENCES SUR LE PAYSAGE

Les évolutions relatives à l'aspect des toitures des annexes sont sans impact paysager notable.
Les autres évolutions portant clarification des règles sont sans incidence paysagère.

2.3 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. L'évolution des possibilités d'implantation de certains équipements publics par rapport aux limites séparatives en zone Agricole est sans impact notable.

2.4 PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

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

3 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.

Elle n'a pas pour effet,

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer les possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- d'appliquer l'article L.131-9 du code de l'urbanisme qui porte sur les obligations de compatibilité et de prise en compte par un PLU tenant lieu de Programme Local de l'Habitat dans les territoires frontaliers.

La présente évolution du PLU est donc bien soumise à une procédure de modification dite simplifiée, avec mise à disposition du dossier du public.

4 TABLEAU DES SURFACES

Le tableau des surfaces n'est pas modifié.