

Commune de LA BALME DE SILLINGY

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

PLAN LOCAL D'URBANISME

APPROBATION



2a – Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour, Le Maire, <i>(Nom prénom, Qualité)</i>	Révision du PLU prescrite le	31 mars 2005
	Révision du PLU arrêtée le	
Pour copie conforme, Le Maire	Révision du PLU approuvée, le	



SOMMAIRE

PREAMBULE	3
AXE N°1 : MAITRISER L'URBANISATION POUR UN ACCROISSEMENT RAISONNE DE LA POPULATION	5
OBJECTIFS	5
METHODES	9
AXE N°2 : RECREER LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS AU REGARD DES BESOINS DE LA POPULATION	11
CONSTAT:	11
ENJEUX:	11
METHODES	12
AXE N°3 : ASSURER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LE MAINTIEN DE L'ACTIVITE AGRICOLE	20
CONSTAT	20
ENJEUX	20
METHODES	22
AXE N°4: ADAPTER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL A LA PRESERVATION DES MILIEUX SENSIBLES ET AUX NOUVEAUX DEFIS ENVIRONNEMENTAUX	26
CONSTAT:	26
ENJEUX:	26
METHODES	31

PREAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD), principale innovation de la loi SRU de décembre 2000, constitue la clé de voûte du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Les pièces du PLU ayant une valeur juridique (orientations particulières d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

Le PADD définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Article L110 (Modifié par LOI n°2009-967 du 3 août 2009 - art. 8)

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement. »

Article L121-1 (Modifié par LOI n°2011-525 du 17 mai 2011 - art. 123)

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1° L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Véritable projet politique, il définit les lignes directrices du développement communal. A ce titre, il se doit d'intégrer trois volets essentiels, à savoir : le social, l'économique et l'environnement.

Le PADD de la commune de La Balme de Sillingy s'articule autour de quatre grands chapitres qu'il convient d'appréhender dans leur ensemble en intégrant deux préoccupations majeures : l'intercommunalité et la qualité environnementale.

AXE N°1 : MAÎTRISER L'URBANISATION POUR UN ACCROISSEMENT RAISONNÉ DE LA POPULATION

Objectifs

1. Maîtriser l'accroissement démographique

=> *Quel besoin d'urbanisation, pour quelle progression démographique ?*

La commune de la Balme de Sillingy connaît une forte croissance, souvent plus importante que l'ensemble des communes du SCoT. Dans le contexte d'étude du SCoT, il apparaît important que la commune de La Balme de Sillingy maîtrise de manière plus forte sa croissance démographique et vise une croissance proche de la moyenne des communes du SCoT.

La croissance pour le SCoT atteint 8,1 % pour la période 1999/2006, soit 1,15%/an. A l'intérieur du SCoT, sur la même période, les communes de la Communauté de Communes Fier et Usse ont connu 17,6 % de croissance, contre 5,2 % pour la C2A.

Pour mémoire, les dix dernières années, le taux de croissance démographique à la Balme de Sillingy a été de 2,9 % par an entre 1999 et 2008

La commune souhaite réfléchir son PADD à horizon 2025.

La commune souhaite envisager ses possibilités de développement démographique en fonction de la mise en place d'un bus à haut niveau de service (BHNS), qui sera une alternative efficace à l'utilisation de la voiture individuelle pour se rendre dans le cœur d'agglomération. Ainsi le développement de la Balme de Sillingy tient compte de l'actuelle saturation de la RD1508.

Le projet démographique est le suivant :

- contenir la croissance démographique à un **taux de 1% par an jusqu'à l'arrivée du BHNS** (arrivée envisagée en 2015 à Sillingy)
- permettre une **croissance plus importante** à l'arrivée du BHNS, en restant dans les hypothèses actuellement retenues par le SCOT en cours d'élaboration. Cette croissance serait de l'ordre de **1,5 % par an**.

Les objectifs de population seraient les suivants :

- Population légale de la Balme : 4892 habitants en 2009 (dernier chiffre Insee)
- Période 2009 -2015 => croissance limitée à 1 % par an
=> Soit population estimée à 5193 habitants en 2015
- Période 2015-2025 => croissance à 1,5 % par an
=> Soit population estimée à 6027 en 2025
- **soit une augmentation théorique de 1135 habitants**

Si l'on projette le taux de 1,5% par an jusqu'en 2030, ce double taux permet de retrouver à horizon 2030, l'accroissement global de population envisagée par le SCOT sur le secteur (+ 15,5%).

Le calcul des besoins en logements a été calqué sur la méthode utilisée dans les dernières estimations du SCOT pour estimer les besoins en logements et les consommations foncières.

Estimation de la population en 2009	4891	habitants
Taux de croissance 2009-2015	1	%/an
Taux de croissance 2015-2025	1,5	%/an
Population estimée pour 2025	6025	habitants
Nouveaux habitants à l'horizon 2025	1134	habitants
Taux occupation moyen (selon scot)	1,5	hab/ménage
Nombre de logements à construire	756	logements

La commune de la Balme de Sillingy vise la construction d'environ **756 logements** d'ici 2025.

Cette hypothèse suppose de dégager les espaces suffisants pour accueillir les nouveaux logements. Il y aura aussi la question importante de la répartition dans le territoire, et la question incidente des déplacements.

Une telle augmentation pose aussi la question des équipements et de leur capacité à prendre en charge cette population nouvelle.

2. Prévoir une diversification de l'offre en logements et limiter la consommation d'espace

Au niveau du volume de logement retenu (756 logements à construire), quel équilibre doit-on prévoir entre une offre nouvelle essentiellement tournée vers le collectif et d'autres formes de demandes correspondant à d'autres types de logements qui pourraient continuer d'être développées : pavillonnaire groupé (locatif ou non), pavillonnaire (locatif ou non)...

Ces offres de logements différentes peuvent permettre de répondre à des demandes différentes (familles, jeunes commençant dans la vie, jeunes couples, personnes âgées, familles défavorisées...)

La réponse à cette question a des conséquences :

- au niveau de la consommation de terrain envisagée pour les dix-quinze ans à venir : le pavillonnaire groupé, les logements intermédiaires et le collectif consomment moins de terrain que la maison individuelle...
- au niveau de la croissance de la population et de sa jeunesse dans la mesure où le locatif entraîne une rotation de la population plus rapide...
- en terme d'équipement (effet sur les écoles, sur les déplacements...)

Pour les constructions à venir, le PADD souhaite tendre vers un équilibre des différentes formes de logements, en proposant la répartition suivante :

Répartition	Nb logements
20% maximum de maison individuelle	151 logements
40% minimum de logements intermédiaires et groupés	302 logements
40% minimum de logements collectif	302 logements
Totaux	756 logements

3. Maintenir la mixité sociale sur l'ensemble du territoire ;

La mixité sociale, outre l'effort important consacré au maintien d'une diversité de l'offre de logements (cf. paragraphe précédent), passe par :

- la continuité de **l'effort de constructions de logements sociaux**. Dans les zones 1AU, les orientations d'aménagement et de programmation donneront les préconisations en matière de logements sociaux.
- Respecter les engagements pris dans le cadre du PLH de la communauté de communes Fier et Usses pour la période 2012-2018 soit la production de 24 logements locatifs aidés.
- la possibilité donnée aux propriétaires de maisons individuelles de créer, dans leur parcelle, des **logements accessibles et adaptés** (personnes âgées, handicapés, étudiants...)
- le conseil municipal conserve la possibilité de délibérer pour admettre une **majoration du volume constructible en cas de production de logements sociaux**. La commune se réserve donc la possibilité de mettre en œuvre l'article L127-1 du code de l'urbanisme. Cette majoration est accordée sur délibération motivée ; cette possibilité pourra être accordée dans les zones 1AU dans lesquelles les orientations d'aménagement et de programmation ont des exigences de production de logements. Pour mémoire, la majoration ne peut excéder 50% de la règle initiale.

4. Prévoir un développement urbain moins consommateur d'espaces

Le constat exprimé au paragraphe précédent, et les principes qui régissent désormais les documents d'urbanisme obligent à réfléchir différemment l'urbanisation pour les décennies à venir. En effet, l'accueil de nouveaux habitants pour les 15 ans à venir ne pourra pas s'effectuer sur le même modèle que celui vécu lors des décennies précédentes.

Le chef-lieu rassemble les équipements et les services. On peut donc avoir intérêt à positionner la nouvelle population à proximité de ces équipements et services... mais rappelons que la commune dispose de 3 groupes scolaires : Chef-lieu, Avully, Vincy, avec des équipements complémentaires (aires de jeux réalisées ou en projet). On peut raisonnablement **imaginer de prévoir des zones de développement autour et à proximité des groupes scolaires**.

Le PLU se positionne sur les secteurs à développer ou non pour l'habitat :

- le chef-lieu,
- autour du groupe scolaire d'Avully
- autour du groupe scolaire de Vincy

En lien avec les préoccupations du code de l'urbanisme et du SCoT en cours d'élaboration, le PADD du PLU de la Balme de Sillingy est basé sur les principes suivants concernant le développement de l'habitat.

- **développement et densification au chef lieu** pour le conforter dans son rôle de lieu de bourg, pourvoyeur de services, commerces et équipements
- **développement secondaires dans les hameaux** constitués, **proches des groupes scolaires de Vincy et Avully** qui ne présentent pas d'enjeux agricoles ; les espaces retenus pour l'habitat ne doivent pas être des terrains agricoles stratégiques
- **urbanisation en dents creuses** dans les autres espaces bâtis ne présentant ni enjeux agricole ni enjeu environnemental : hameaux les plus éloignés, secteurs urbanisés lâches

5. Pérenniser l'existence des écoles dans les hameaux

Cette question reprend le point précédent. En effet, historiquement, La Balme de Sillingy compte **trois groupes scolaires**, qui sont autant de lieux de vie et d'animation. La municipalité souhaite conserver cette triple polarité, et inscrire ces secteurs comme « **pôles à développer** » ; l'équilibre entre le chef-lieu et les hameaux de Vincy et Avully doit cependant être défini.

6. Conforter l'enveloppe urbanisée des hameaux

Aujourd'hui, la Balme de Sillingy doit faire face à une structure éclatée, éclatement historique lié aux anciennes fermes, et éclatement récent lié à l'implantation de nouveaux quartiers détachés des structures anciennes.

Le PADD et sa traduction dans le zonage devront permettre à la Balme de Sillingy de recentrer ses zones de développement avec des objectifs multiples :

- limiter la consommation d'espace agricole
- recoudre les nouveaux quartiers avec les secteurs plus anciens
- préserver les secteurs écologiquement intéressants.

Il s'agit donc d'identifier les hameaux qui peuvent connaître un développement et ceux pour lesquels le PADD n'envisage pas d'extension.

Le choix a été basé sur la présence des écoles et de la possibilité de relier les nouveaux quartiers d'habitation aux écoles par des liaisons en mode doux (piétons, cycles...), dans le souci de tenir compte des enjeux de développement durable et de limitation des déplacements automobiles.

7. Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espaces

Ainsi le PADD pose comme « **objectif de limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** » l'objectif d'une densité 19-20 logements par hectare sur l'ensemble de la production de logements pour les 15 ans venant. (pour mémoire, en 2008, la densité moyenne de logements de La Balme est de 12 logt/ha).

1. Délimiter des zones à urbaniser qui ne seront ouvertes à la construction qu'avec des critères d'accueil en terme d'infrastructures, d'emploi, d'animation sociale et d'activité commerciale

Tous les critères évoqués ci-avant ne peuvent avoir une traduction réglementaire dans le PLU.

En effet, seul le critère d'infrastructures (desserte et réseaux) peut conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'une zone. Cependant la définition des secteurs à urbaniser peut se réfléchir au regard de la proximité des équipements, des services, et de la structure commerciale existante.

Par rapport à la question de la mixité sociale, les zones en développement devront compter une part de logements locatifs et logements locatifs sociaux.

2. Supprimer les avancées urbanisables dans l'espace agricole et limiter le mitage

Ce point sera traduit d'une part par le choix effectué entre les hameaux pouvant se développer et ceux dont l'étalement doit être circonscrit.

D'autre part, le schéma du PADD veille à tenir compte des sites agricoles et à conserver dans la mesure du possible l'intégrité des parcelles agricoles.

3. Imposer des logements sociaux dans les programmes de construction

Afin de conserver une part importante de logements sociaux dans son parc immobilier (22,2 % de logements sociaux), la commune souhaite poursuivre l'effort important entamé ces dernières années.

L'exigence de pourcentage de logements locatifs sociaux dans les opérations de constructions à usage d'habitation, s'appuiera sur l'application de l'article L123-2-d du code de l'urbanisme. Le règlement demandera qu'un pourcentage minimum de la SHON soit affecté à des logements locatifs sociaux dans les programmes dans tous les secteurs U et AU (on pourra définir une SHON minimale concernée) (il s'agit d'une servitude).

Comme évoqué dans les parties précédentes, la commune souhaite maintenir une règle existante dans le POS :

- pour les opérations de 5 à 10 logements, obligation de réaliser 1 logement social
- pour les opérations de plus de 10 logements, le programme doit prévoir 20 % de logements sociaux.

Enfin, dans le souci de maintenir la part des logements sociaux dans le parc de logements et afin d'inciter chaque opérateur ou aménageur à participer à cet effort, la commune annonce la possibilité qui pourra être proposée (en fonction des projets et de leur localisation dans la commune_localisation par rapport au chef-lieu ou aux écoles...) aux aménageurs ou aux pétitionnaire de bénéficier d'une majoration de COS lors de la réalisation de logements sociaux dans une opération d'urbanisme.

Cette possibilité de majoration de COS résulte de l'article L127-1¹ du code de l'urbanisme.

4. La réhabilitation de logements dans les hameaux et l'habitat diffus

Concernant les hameaux et l'habitat diffus, deux cas peuvent se présenter :

Le 1^{er} cas est celui des bâtiments (anciens ou récents), implantés de manière dispersée dans le territoire et qui ont une vocation d'habitat (non lié à une activité agricole). Ces bâtiments seront inscrit dans un secteur spécifique de la zone naturelle ou agricole, autorisant les aménagements, extensions mesurées et constructions d'annexes, mais aussi la possibilité d'étendre la SHON en cas de création d'un logement accessible.

Le 2nd cas concerne les bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial. Dans ce cas, il s'agit de bâtiments utilisés par l'agriculture au moment de la révision du PLU mais dont la qualité justifie qu'ils puissent changer de destination et être réhabilités en constructions à usage d'habitation.

Cette possibilité de réhabilitation et changement de destination nécessite un inventaire des bâtiments présentant un intérêt architectural et/ou patrimonial assorties d'un règlement d'urbanisme limitant les surfaces restaurées (restauration et réhabilitation dans la limite de la SHON et volumes existant).

Cette possibilité offerte par l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme permet de participer à la limitation de la consommation d'espace par la réutilisation du bâti existant.

Cette première orientation en faveur d'une limitation du développement de l'habitat permet de s'inscrire dans le respect des articles L110 et L121.1 du code de l'urbanisme, en assurant :

- ° l'équilibre entre le renouvellement urbain (développer les secteurs centraux) et un développement urbain maîtrisé (croissance autour des secteurs centraux),
- ° une utilisation économe et équilibrée de l'espace.

¹ Article L127-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 12 juillet 2010 : « Le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme peut, par délibération motivée, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une **majoration** du volume constructible tel qu'il résulte du coefficient d'occupation des sols ou des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette **majoration**, qui ne peut excéder 50 %. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération. Le projet de délibération comprenant l'exposé des motifs est porté à la connaissance du public en vue de lui permettre de formuler des observations pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité. »

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

Constat:

Les constructions nouvelles, en particulier au chef-lieu, ont été consommatrices d'espaces. Ces espaces ouverts étaient auparavant dédiés aux activités sportives et ludiques, à la promenade et aux espaces verts et permettaient l'organisation de manifestations d'envergure. Il convient, pour rétablir ces espaces de vie, de restructurer les équipements collectifs.

Enjeux:

1. Favoriser le développement d'une vie associative culturelle et sportive très présente sur la commune

La commune dispose d'un bon niveau d'équipement. Cependant le diagnostic a mis en évidence quelques manques. Le PADD apporte donc des réponses pour la localisation d'équipements nouveaux.

En particulier, la commune doit pouvoir créer une salle de spectacle/théâtre, pour accueillir les spectacles et le festival de théâtre.

2. Maintenir la cohésion sociale dans les hameaux

Comme évoqué précédemment, cet enjeu passe par la définition des zones de développement autour des pôles de la vie de la commune, soit le chef-lieu et les abords des écoles des hameaux.

3. Répondre aux besoins d'accueil de la jeunesse en tenant compte de l'évolution des modes de vie et des conditions économiques et sociales

La question de la « petite enfance » est une compétence de la communauté de communes Fier et Usses.

La commune s'est engagée auprès de la CCFU pour mettre à disposition de nouveaux locaux afin d'étendre les capacités de la halte-garderie.

La commune souhaite aussi pouvoir étendre les capacités d'accueil (en terme d'horaires d'ouverture) du centre de loisirs.

4. Tenir compte de la capacité des équipements d'infrastructure

La commune de la Balme de Sillingy a fait face jusqu'à présent à une croissance démographique importante. Outre les équipements de superstructure et les dessertes (cf. paragraphes précédents), la commune doit dimensionner ses réseaux pour satisfaire les besoins de la population actuelle et à venir.

1. Faciliter les transports intra et extra communaux

Cet enjeu dépasse largement le cadre communal. En effet, les déplacements à l'intérieur de la commune restent finalement assez limités :

- domicile/école (trois pôles),
- domicile/commerces et services de proximité (au chef-lieu)
- domicile/équipements sportifs ou culturels (au chef-lieu)

Les trajets quotidiens vers les lieux de travail s'effectuent pour trois-quarts des actifs vers une autre commune du département.

A une échelle plus large, la commune et les structures intercommunales réfléchissent à la mise en œuvre de modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle :

- transport par câble à l'échelle de la région annecienne
- liaison douce (essentiellement cycles) entre les communes du fond de vallée de la CCFU
- doublage de la déviation par des solutions en mode doux ou en transport en commun

Méthodes

1. Créer une halle des sports

Ce nouvel équipement sera le noyau d'une zone à vocation ludique ayant un caractère paysager propre.

Il sera positionné entre la déviation et le lac de la Balme, cette position permettra d'assurer la transition entre les quartiers d'habitation au sud de la déviation et les espaces de loisirs autour du lac. Il s'agit de remettre à disposition des futurs habitants des espaces de promenade et de loisirs facilement reliés par des liaisons douces.

2. Créer une salle de théâtre/spectacle

La commune souhaite pouvoir disposer d'une salle de spectacle / théâtre pour accueillir le festival annuel et différents spectacles.

La commune envisage de créer cette salle dans les locaux qu'elle a acquis dans la zone des Grandes Vignes.

3. Déplacer les activités de la salle du Bois Joli

La commune souhaite déplacer les activités de la salle du Bois Joli pour différentes raisons :

- La Poste a besoin de locaux plus grands que ceux du chef-lieu. Cet établissement pourrait donc s'installer au Bois Joli
- L'utilisation comme « salle privée » pour mariage et autres manifestations crée des nuisances pour le voisinage
- Les services techniques auront sans doute besoin de s'étendre dans ce bâtiment.

D'autre part, le déplacement des activités de la salle du Bois Joli va permettre de réorganiser les activités associatives.

Les activités sportives se dérouleront dans la Halle des Sports à construire et les activités culturelles pourront prendre place dans le bâtiment communal, dans lequel la commune souhaite aussi mettre en place une salle de spectacle (cf. § précédent).

4. Installer des aires de jeux

Ces aires de jeux destinées aux écoles et ouvertes au public permettront de renforcer la notion de lieu de vie et participeront à l'objectif de cohésion social dans les hameaux.

Les aires de jeux d'Avully et du chef-lieu sont en cours de réalisation alors que pour Vincy le PLU réserve un secteur pour l'accueil de cette aire de jeux à proximité de l'école.

5. Adapter les structures d'accueil en augmentant leur capacité et en diversifiant les modes de garde.

La commune de la Balme de Sillingy a acquis un logement contigu à la halte-garderie actuelle afin d'augmenter la capacité d'accueil de 8 places.

6. Prévoir les réseaux adaptés au niveau de population

a. Eau potable

La commune est desservie par un réseau d'eau potable, alimenté par plusieurs captages et forages.

La communauté de communes compte 1703 raccordements au réseau en 2009.

Lors de l'établissement du zonage réglementaire du PLU, il est nécessaire de vérifier la capacité du réseau à alimenter correctement l'ensemble des nouveaux quartiers et à assurer la défense incendie.

b. Assainissement

La commune est desservie par un réseau d'assainissement sur l'ensemble des zones urbanisées de la commune (en dehors de quelques écarts).

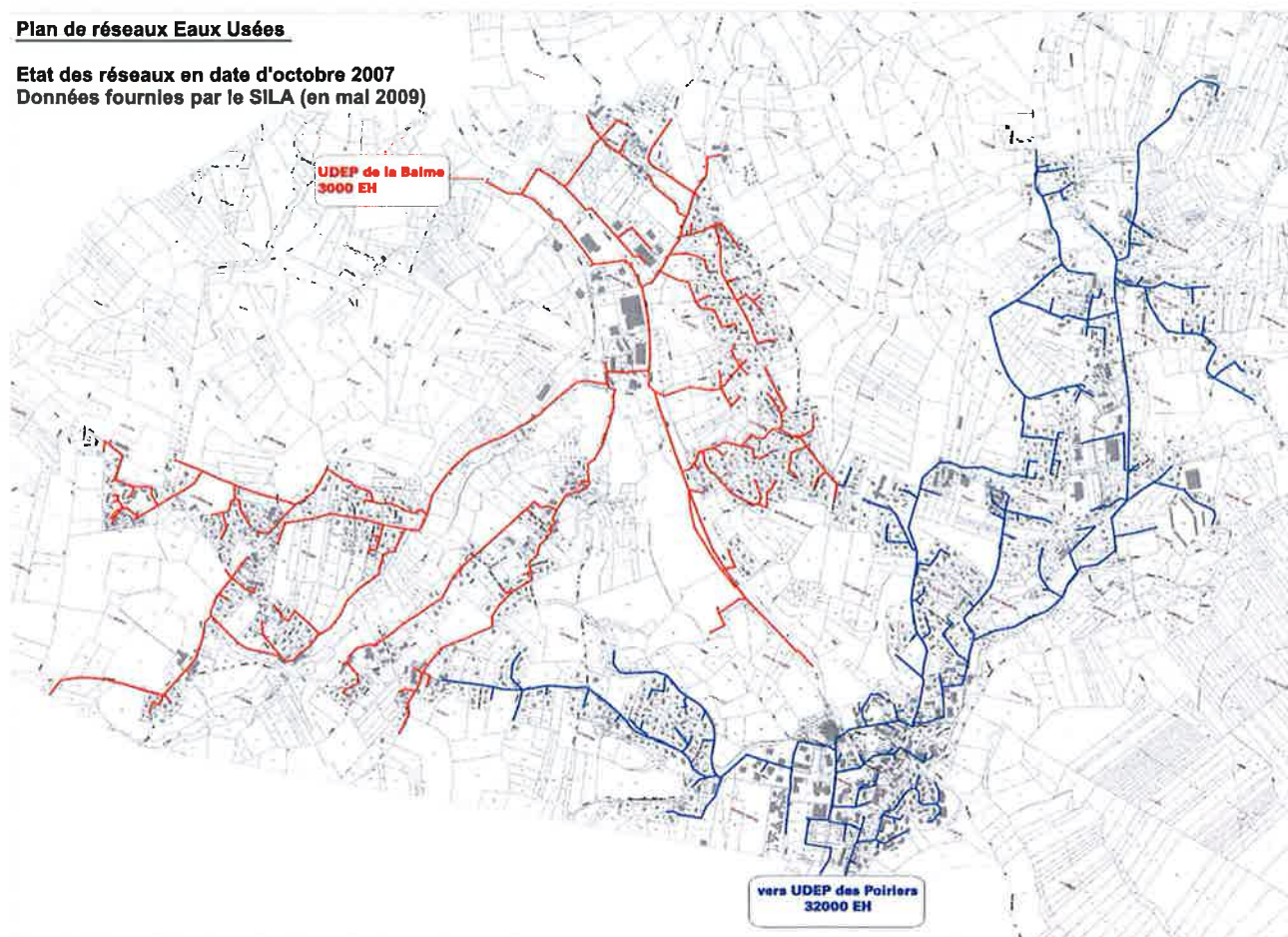
La plus grande partie du réseau EU (Chef-lieu, Dalmaz, Vincy, les Fraises sauvages et le bas d'Avully) est raccordée à l'UDEP des Poiriers (station d'épuration intercommunale implantée sur la commune de Poisy). Les données 2008 indiquent que 3028 habitants sont raccordés pour la

Balme de Sillingy. Au total ce sont les effluents de 28129 habitants qui sont traités à l'UDEP des Poiriers, sur une capacité totale de 32000 EH.

L'autre partie du réseau (les Berges, la Gruenna, la Caille, Lompraz, la zone d'activité, la Bonnasses, Les Morzies, les Devins) est dirigée vers l'unité de traitement de la Balme de Sillingy. Cette station est dimensionnée pour 3000 EH. Elle traite les effluents de 1449 habitants.

Plan de réseaux Eaux Usées

Etat des réseaux en date d'octobre 2007
Données fournies par le SILA (en mai 2009)



c. Eaux pluviales

Du fait d'un relief marqué et d'un sous-sol relativement imperméable, la commune doit faire face à une problématique importante de gestion des eaux pluviales.

Elle est équipée sur un long linéaire de réseaux EP. Cependant, à l'avenir, la commune souhaite inciter la gestion des eaux de pluie à l'échelle de chaque opération.

7. Les énergies renouvelables

a. Favoriser les énergies renouvelables ou, en tout cas, ne pas les empêcher

Le projet donne la possibilité de l'installation de capteurs **solaires** pour la production de chaleur ou d'électricité.

b. Améliorer la performance énergétique des bâtiments

Lors de la conception d'un projet de bâtiment ou lors de la réalisation du plan-masse d'un nouveau quartier, la prise en compte des **facteurs climatiques locaux** dans l'implantation des bâtiments devient un thème de réflexion à ne pas éviter.

Il faut bien sûr d'abord insister sur l'importance d'une bonne isolation thermique pour maîtriser la consommation en énergie.

Dans la dynamique de la recherche d'une meilleure performance énergétique des bâtiments, la commune souhaite pouvoir utiliser l'outil offert par le code de l'urbanisme de la majoration des règles de volumes pour les projets répondant aux exigences de performance énergétique accrue (application de l'article L128-1² du code de l'urbanisme).

8. Les équipements funéraires

a. Le jardin du souvenir

La commune de la Balme de Sillingy accueille un crématorium. La municipalité souhaite mettre en place un jardin du souvenir, de manière que les proches puissent venir s'y recueillir.

Ce jardin du souvenir sera situé à proximité immédiate du crématorium.

b. Prévoir l'extension du cimetière.

La commune de la Balme de Sillingy doit aussi réfléchir à la création de nouvelles places en cimetière.

Le cimetière actuel ne présente pas de possibilité d'extension du fait de sa position en pied des falaises de la Mandallaz. La commune doit donc pouvoir dégager une surface suffisante pour créer un tel équipement en tenant compte des contraintes liées à ce type de structure.

² Article L128-1 du code de l'urbanisme (modifié par la loi 2010/788 du 12 juillet 2010):

« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, un dépassement des règles relatives au gabarit et à la densité d'occupation des sols résultant du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu peut être autorisé, par décision du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, dans la limite de 30 % et dans le respect des autres règles établies par le document, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipements performants de production d'énergie renouvelable ou de récupération.

Ce dépassement ne peut excéder 20 % dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code. Il ne peut permettre de déroger aux servitudes d'utilité publique visées à l'article L. 126-1.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères de performance et les équipements pris en compte.

La partie de la construction en dépassement n'est pas assujettie au versement résultant du dépassement du plafond légal de densité».

9. Créer un plan de circulation en fonction de la restructuration de la RD 1508 et l'A41 en favorisant les liaisons douces

Les déplacements à l'intérieur de la commune

=> le chef lieu

Les zones de développement, et en particulier, autour du chef-lieu, sont organisées de telles manières que des maillages automobiles et piétons soient prévus entre ces nouveaux quartiers et les polarités (commerces, école, équipements sportifs).

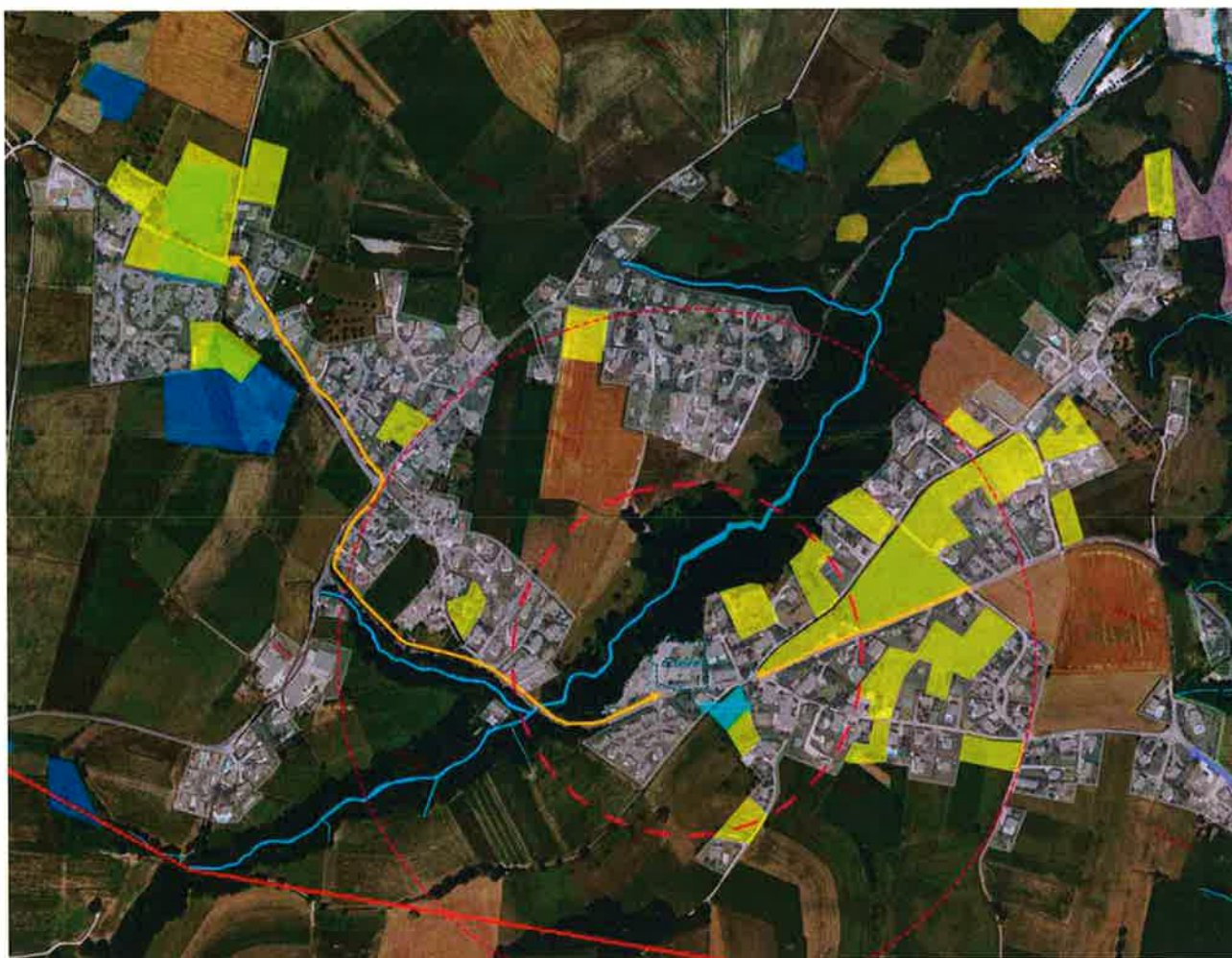
Ces maillages vers le chef-lieu sont d'autant plus importants que la déviation de la RD1508 va permettre d'alléger le trafic de transit dans le chef-lieu.



-  Tracé de la déviation
-  Voiries automobiles existantes
-  Maillage automobiles à créer
-  Liaisons piétonnes et trottoirs existants
-  Liaisons piétonnes à créer
-  Piste cyclable

De la même manière, les quartiers à développer dans les hameaux de Vincy et Avully ont été définis en fonction de la distance aux écoles et des maillages piétons possibles.

=> Avully et le secteur Ouest de la commune :



Secteur d'Avully

Dans le secteur d'Avully, la commune envisage la mise en place de liaisons douces sécurisées entre les nouveaux quartiers et l'école :

- entre les Lachair/Les Morzies et l'école
- le long de la route de la Plaine (entre la Bathie et l'école)

De plus, dans la mesure où de nombreux déplacements s'effectuent encore avec la voiture (les habitants de ce quartier n'y travaillent pas, les transports en commun ne desservent pas le quartier), il est important d'aménager un parking face à l'école pour faciliter la dépose des enfants qui se fait actuellement de manière non organisée.

=> le secteur de Vincy :



Secteur de Vincy

Dans le secteur de Vincy, la sécurisation des voies piétonnes s'effectue au fur et à mesure de la réfection ou de la création de voiries.

Les déplacements vers d'autres communes

La question des liaisons douces est aussi traitée dans les déplacements vers d'autres communes, puisque la commune et la CCFU se sont engagées dans la réalisation d'un cheminement doux qui relie toutes les communes du fond de la vallée des Petites Usses.

Concernant la Balme, il utilise un chemin communal le long du Nant de Gillon, en venant de Sillingy, traverse le chef-lieu et se poursuit le long des Petites Usses d'abord dans la zone d'activité puis dans l'espace agricole.

Dans la réflexion vers des modes de déplacements moins polluants, la commune a souhaité mettre en place des réserves de part et d'autre de la déviation (une dizaine de mètres) de manière à pouvoir mettre en place liaisons douces et/ou transport en commun.

Enfin, la commune et la région annecienne réfléchissent à l'opportunité de mettre en place un transport par câble entre la Balme de Sillingy et Annecy, avec différents « arrêts ».

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

Constat

Bien que les activités commerciales, artisanales et industrielles ne soient pas absentes du territoire communal, elles doivent être développées pour répondre aux trois volets suivants:

- emploi local,
- offre de services,
- finances communales.

En effet, La Balme de Sillingy compte pas moins de 145 entreprises , commerces et services répartis dans le chef-lieu, en zone d'activités et sur le reste du territoire et offre un peu plus de 1000 emplois.

Le maintien de l'agriculture, en tant qu'activité économique, doit être assuré, ce qui permettra en outre de conserver les espaces paysagers caractéristiques. Malgré une urbanisation importante et la proximité de l'agglomération annecienne, la commune compte encore 14 sites d'exploitations dont 5 n'ont pas de pérennité à long terme.

Enjeux

1. Limitier les déplacements et éviter que la Balme de Sillingy ne devienne une ville dortoir

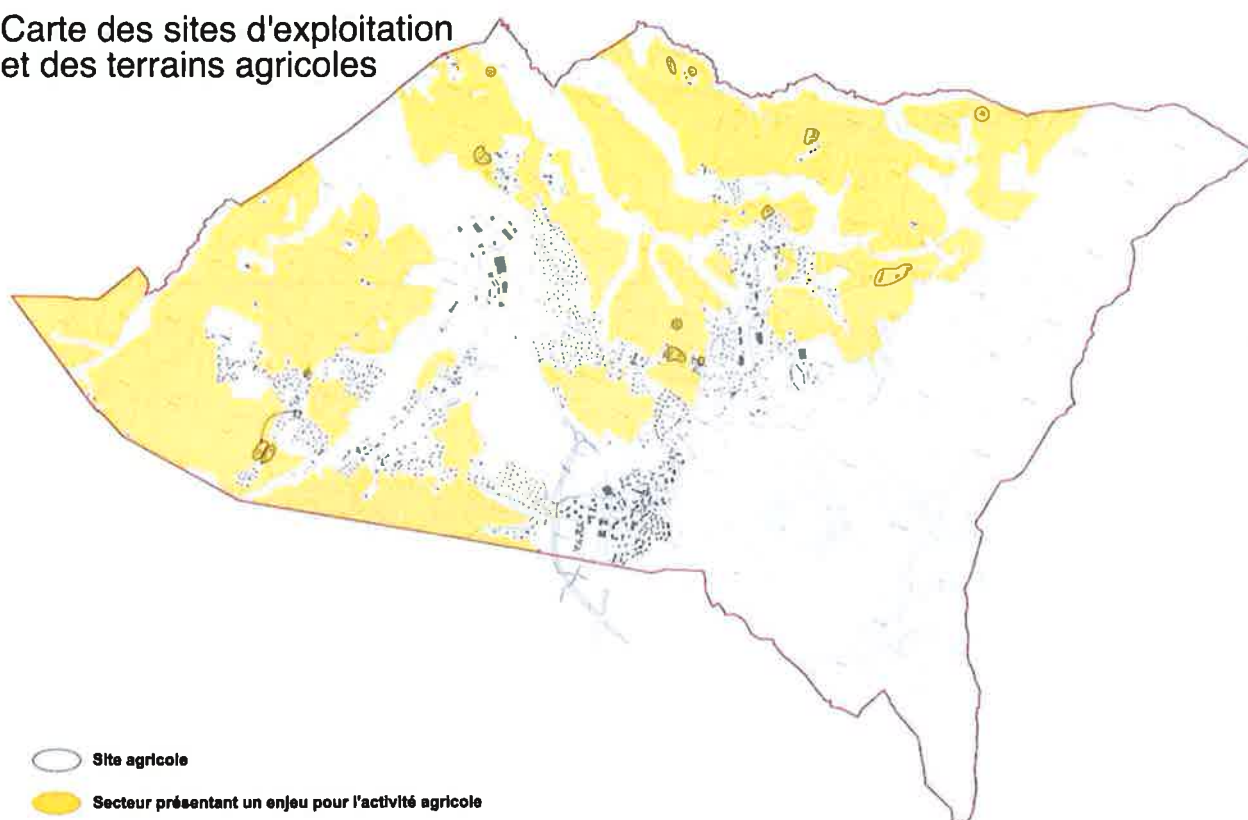
Avec ses 145 entreprises et son millier d'emplois, La Balme de Sillingy est une commune dynamique qui offre un niveau de commerces et services important. Elle dispose aussi d'une structure artisanale et industrielle qui font de la commune un pôle d'activité au niveau de la CCFU.

Il faut cependant poursuivre cet effort de développement économique de manière que les emplois ne soient pas trop majoritairement dépendants de l'agglomération annecienne.

2. Conserver l'activité agricole dans les hameaux

L'activité agricole assure une double fonction. Il s'agit d'une part d'une activité économique encore fortement présente sur la commune, malgré une urbanisation grandissante mais c'est aussi un acteur primordial du maintien des paysages. Les espaces agricoles couvrent plus de 570 ha sur les 1651 ha du territoire communal (35 % du territoire).

Carte des sites d'exploitation et des terrains agricoles



Espaces et sites agricoles

Aussi pour conserver un caractère rural à la commune, il est important de préserver des conditions les plus favorables possible aux sites agricoles vivants et viables.

Parmi les 14 sites agricoles, 5 disposent de bâtiments inclus dans la tache urbaine. Pour ces 5 sites, le PADD considère que l'enjeu agricole n'est pas ou plus prépondérant alors que pour les 9 autres sites, la protection et le développement agricole sont primordiaux.

Les autres sites agricoles sont à l'écart des zones habitées et le PADD prévoit de conserver des espaces suffisants entre les sites d'exploitation et les zones habitées.

3. Conforter le développement touristique

Avec la proximité de l'agglomération annecienne et la présence sur le territoire de points d'attrait touristique (le lac, la Mandallaz...), la commune doit réfléchir à ses potentialités en terme de développement touristique, telle que :

- le lac,
- sentier de randonnées
- les jardins de Haute Savoie
- hébergements (hôtel avec mini-golf), camping, HLL

L'offre d'activités mais aussi d'hébergement doit tenir compte du fait que le « tourisme » à la Balme est plus lié à un « point » de passage qu'à une destination choisie.

Toutefois, le lac, en plus d'être un lieu de promenade pour les habitants de la Balme et des villages proches, est un lieu de visite pour les touristes de passage ; cette pratique est facilitée par le positionnement du lac en bordure de RD1508 (route de Paris).

Afin de conserver le dynamisme économique, la commune souhaite étendre la zone industrielle de Lompraz et des Grandes Vignes. Cette extension s'inscrit dans la suite logique de la zone existante.

L'extension doit tout de même tenir compte des enjeux environnementaux liés au passage des Petites Usses et des corridors écologiques (cf partie 5 du rapport de présentation).

Le PADD prévoit donc une zone tampon de part et d'autre de la rivière et un espace pour conserver les corridors écologiques au niveau du ruisseau du Bois des Cotes et en limite Nord avec Mésigny.

Enfin l'espace prévu pour l'extension de la zone d'activité se trouve en entrée Nord de la commune. Ce sera donc la 1^{ère} image donnée par la commune, il réside donc un enjeu paysager fort d'entrée de ville dans cet espace, actuellement tiraillé entre une image agricole et une utilisation pour l'activité (cf- étude L111-1-4, pièce 1bis du présent PLU).

En venant de Mésigny, la partie à droite de la route pourrait être dédiée à la zone d'activité intercommunale alors que le reste de la zone serait de compétence communale.

Mettre un objectif sur la zone de déchets inertes à l'échelle de la CCFU. Voir le positionnement : nord ou sud du « rejet »

b. Zone de Vincy

Cette zone est enserrée dans le tissu urbain et ne présente pas de potentiel d'extension. Néanmoins, son urbanisation est plutôt lâche et s'est limitée à une 1^{ère} frange le long des voies existantes. La commune a réalisé une voirie interne, qui dessert l'intérieur de la zone et donne la possibilité de quelques nouvelles installations (au maximum, une dizaine de nouvelles implantations sont possibles).



La zone de Vincy

c. Zone du Lac

Enfin, dans la perspective du développement « Loisirs / tourisme » autour du lac de la Balme, la commune prévoit une petite zone de développement dédiée aux activités en lien avec la vocation loisirs ou tourisme. Ainsi dans cette zone située entre le lac et le futur parking relais, les activités industrielles seront interdites et les activités commerciales encouragées. Les activités artisanales resteront possibles.



La zone du lac

2. Assurer des conditions favorables à l'agriculture

Assurer la protection spatiale des sièges d'exploitation signifie que le PADD ne prévoit pas de zones de développement de l'habitat sur des parcelles proches des sites d'exploitations et en particulier à proximité des bâtiments d'élevage, sauf quelques cas particulier (cf. rapport de présentation, partie 4).

Ne pas entraver le passage des engins agricoles, il s'agit de tenir compte des déplacements des engins agricoles (entre le site d'exploitation et les terrains exploités) mais aussi de ne pas enclaver de terrains agricoles par l'urbanisation des parcelles en bordure de voirie.

Préserver les espaces agricoles et identifier les espaces agricoles à protéger au regard de leur intérêt agronomique et paysager. Le PADD tente de limiter l'étalement urbain et de reconcentrer les zones de développement autour des hameaux et quartiers existants. Néanmoins, cette question reste délicate au vue de la structure urbaine éclatée actuelle.

Réfléchir à une protection des espaces agricoles à l'échelle de la Communauté de Communes Fier et Usses par la mise en cohérence des zones agricoles des communes voisines.

3. Conforter le potentiel touristique

La commune de la Balme affirme sa volonté de conserver des hébergements touristiques en affichant dans son PADD les sites actuels et en tenant compte de leurs besoins pour le futur :

- hôtellerie: conserver la possibilité d'un logement pour le gérant
- extension des campings
- aire d'accueil pour les camping-cars : une extension de l'aire est prévue dans le prolongement de l'aire existante
- développement des loisirs (de type luge d'été)

Le lac et ses abords offrent plusieurs possibilités d'activités (promenade, pêche, attractions touristiques, parcours de santé...)

Les activités sont aussi liées à la présence de la montagne la Mandallaz, qui offre plusieurs circuits de randonnées.

La commune souhaite donc identifier les départs de randonnée et mettre en place les stationnements nécessaires.

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

Constat:

La commune de La Balme de Sillingy possède deux entités naturelles remarquables :

- la Montagne de la Mandallaz : zone forestière préservée par un arrêté biotope, maillon important du couloir écologique Léman - Val de Fier,
- le Lac : zone humide, base de loisirs, propriété communale.

L'urbanisation en patte d'oie le long des voies principales a dégagé des espaces naturels cultivés.

La géographie de la commune se caractérise aussi par de nombreuses langues boisées le long des cours d'eau.

Enfin, le diagnostic écologique a mis en évidence deux grands enjeux :

- la préservation et la mise en valeur des zones humides,
- la préservation des corridors écologiques,
- l'intérêt écologique de la Mandallaz.

La commune est également caractérisée par son relief...et les risques qui y sont associés. En effet, une partie du territoire est couverte par un plan de prévention des risques.

Enjeux:

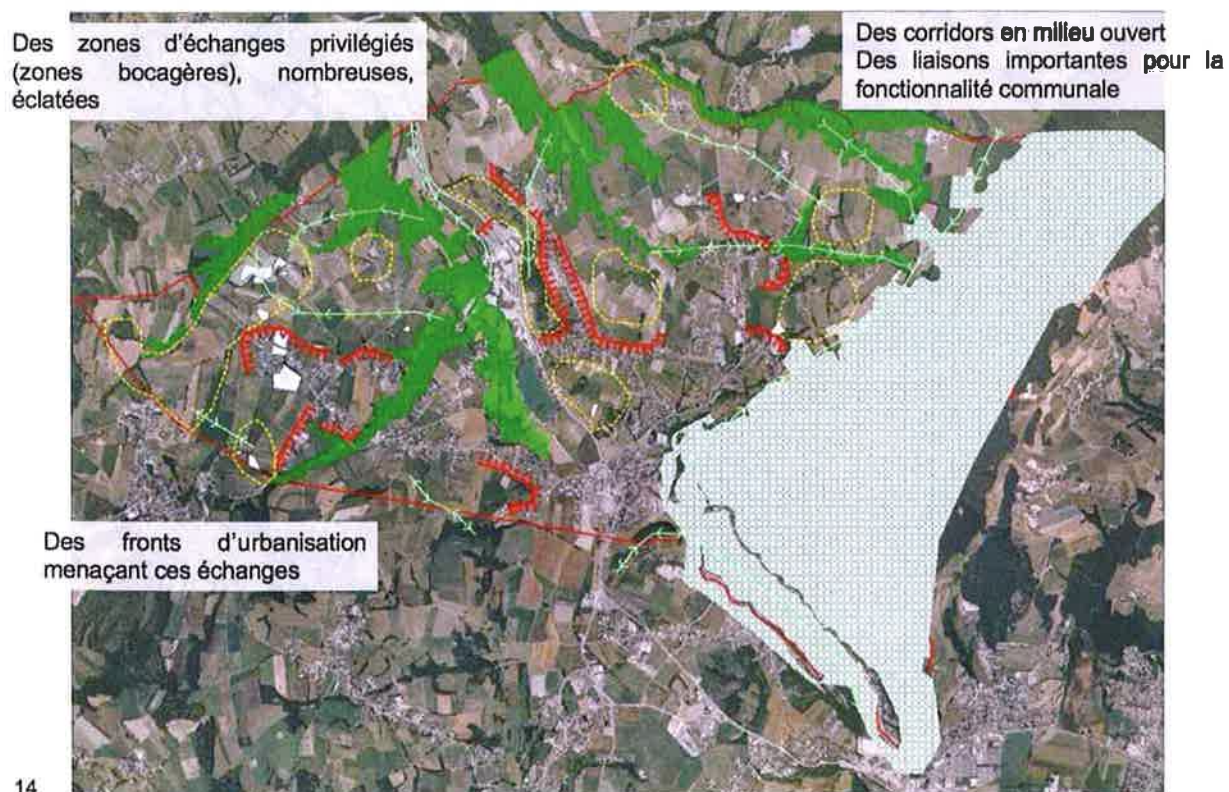
1. Protéger les milieux naturels existants

Il s'agit de définir les espaces présentant un intérêt écologique fort, soit par la qualité des milieux eux-mêmes (prairie sèche), soit par le rôle qu'ils jouent dans les équilibres écologiques (zones humides, corridors écologiques...).



- | | |
|--|---|
|  Falaises |  Ripisylves |
|  Massif forestier |  Vallons boisés |
|  Pelouses |  Zone de bocage |
|  Prairies (fauche) |  Zone humide |
|  Prairies (pâturées) |  Zone humide potentielle |
|  Lambeaux de pelouses | |

Les secteurs présentant des enjeux écologiques



Les corridors écologiques

Mais la prise en compte des équilibres écologiques passe également par la prise en compte de la nature ordinaire.

2. Reconstitution d'une zone humide



Il existait dans le secteur des Morzies / Lachair une zone humide, le PLU prévoit sa reconstitution. En effet, le zonage prévoit une zone spécifique Nzh correspondant dans laquelle sont admis les ouvrages, installations, aménagements, affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaires à la reconstitution d'une zone humide.

3. Préserver les ressources

La commune de la Balme de Sillingy peut compter sur deux ressources naturelles : l'exploitation forestière et la ressource en eau ; l'une et l'autre sont fragile et nécessitent une attention particulière.

4. Valoriser les paysages et préserver le caractère rural des hameaux

La Mandallaz constitue l'élément majeur du paysage de la commune, elle représente un arrière-plan pour le chef-lieu, donnant ainsi du caractère au noyau ancien.



Une image forte pour le chef-lieu

L'analyse paysagère a démontré d'une part que certains espaces bénéficiaient encore d'une image rurale, telle que le vallon du ruisseau du Champ Fleury ou l'espace agricole entre Lachair, Vengeur et les Devins.

D'autre part, certains hameaux présentent une qualité paysagère et architecturale comme le hameau de la Bathie ou la maison forte de Dalmaz.



Maison forte de Dalmaz



Le hameau de la Bathie

5. Tenir compte des risques naturels et technologiques recensés sur la commune

Le projet de la commune évitera de prévoir des zone de développement de l'habitat ou des équipements dans les secteurs soumis à des risques naturels ou technologiques. En conséquence, les abords de la Mandallaz devront être protégés. En particulier le PPR interdit les nouvelles constructions en zone rouge.

Le long des cours d'eau, dans les secteurs qui ne sont pas encore urbanisés, le PADD veillera à préserver les espaces nécessaires à l'expansion des crues (notamment aux bords des Petites Usses).

Le chef-lieu est traversé par le pipeline ; les études de danger de SPMR recommande de limiter la densification aux abords de cette canalisation. Néanmoins, la situation en cœur de chef-lieu de cette canalisation rend difficile la limitation de la densité.

Méthodes

1. Faire « vivre » l'arrêté biotope et assurer un écrin de verdure aux abords du lac ;

Les espaces à fort intérêt environnemental et les secteurs assurant des fonctionnalités écologiques seront protégés dans le PLU au travers essentiellement de zones naturelles inconstructibles.

La protection du lac sera aussi assurée, ainsi que sa mise en valeur, au travers d'une zone naturelle permettant le développement touristique.

2. Laisser libre de toute urbanisation les espaces naturels présentant un intérêt en dégageant des fenêtres paysagères remarquables ;

Les secteurs les plus sensibles du point de vue paysager seront préservés de toute urbanisation nouvelle.

D'autre part, le PADD s'attache à préserver le cône de vue sur l'église et la Mandallaz, depuis l'entrée Nord-Ouest (soit depuis Frangy). En effet, une zone verte inconstructible est imaginée de part et d'autre de la RD1508.

3. Préserver les ressources naturelles

Exploitation forestière

La commune est en grande partie couverte par des espaces forestier qui sont exploités. Le PADD annonce la volonté de poursuivre cette exploitation, tout en respectant les enjeux écologiques qui se rapportent à l'espace forestier et en particulier aux boisements de la Mandallaz. Ainsi le PLU prévoit de conserver les espaces boisés classés qui interdisent toute demande de défrichement dans la Mandallaz. De plus, ce vaste massif est toujours protégé par un arrêté préfectoral de biotope qui régit strictement les usages dans le périmètre concerné.

Ressource en eau

La commune compte de nombreuses sources et captages, exploités pour l'alimentation en eau potable de la commune ou des communes voisines. Ces captages sont protégés par des périmètres de protection de captage instaurés par déclaration d'utilité publique du Préfet.

Le PADD confirme cette volonté de protection de ces espaces sensibles par la définition de zones strictement inconstructibles sur les périmètres de protection de captage, dès lors qu'ils se trouvent hors des zones urbanisées. Ainsi le seul captage dérogeant à cette protection stricte est le captage du lac. Néanmoins l'arrêté préfectoral de protection de captage donne des obligations

strictes à respecter pour les occupations et utilisations du sols (rejets d'eaux usées, engrais agricole et domestiques, protection des cuves à fuel, ...).

4. Tenir compte des secteurs présentant des risques.

Le PADD respecte les prescriptions du PPR par rapport aux risques de chutes de blocs aux abords de la Mandallaz. Le PPR identifie également les secteurs soumis à des crues « torrentielles » qui sont donc exempt de développement de l'habitat ou d'équipement.

Le long des Petites Usses, en aval de la zone d'activités, où une étude hydraulique réalisée dans le cadre du précédent document d'urbanisme avait mis en évidence des risques d'inondation, le PLU reprend les prescriptions qui avaient été édictées.

Enfin, le PADD annonce la volonté de préserver les ripisylves, qui participent aux maintiens des berges des cours et qui ont donc un rôle à jouer dans la prévention des risques d'inondation. Ainsi dans le PLU, les cours d'eau se trouvent en zone naturelle, pour éviter toute construction à proximité. De plus, les boisements de bords de cours d'eau (= ripisylves) sont protégés par un repérage au titre de l'article L123-1-5, alinéa 7. Le règlement du PLU définit précisément les règles à suivre.

Sur la question des risques technologiques, le PADD prend en compte les risques liés à la conalisation d'éthylène. Aucun développement n'est prévu dans la zone de danger en dehors du chef-lieu où le pipeline ne peut pas être évité.



Le tracé du pipeline sur la Balme de Sillingy

5. Prendre en compte les défis environnementaux et rechercher le point d'équilibre du triangle social - économique - environnement.

Dans le souci de la prise en compte des enjeux du développement durable, le PADD tend à tenir compte du nécessaire équilibre entre les aspects sociaux, économiques et environnementaux :

- préservation des éléments remarquables des milieux naturels et du paysage
- permettre un développement urbain qui garantisse un cadre de vie aux habitants
- prévoir un développement économique pour la Balme de Sillingy
- permettre l'intégration des nouveaux habitants par le maintien et le développement des lieux de vie et d'échange de la commune : école, aires de jeux, équipements sportifs, salles communales...

Cela signifie que le développement urbain qui est envisagé doit veiller à ne pas détruire :

- les sites à très forte sensibilité environnementale (site ponctuels présentant une qualité de milieux très spécifiques : certaines pelouses sèches ou certaines zones humides très particulières...)
- les grands équilibres écologiques du territoire en évitant de fermer les corridors et espaces d'échanges hydrologiques.

Le PADD peut se résumer dans l'objectif global de : **Maintenir la qualité de vie pour les balméens d'aujourd'hui et de demain.**

Le PADD de la Balme de Sillingy s'appuie sur le principe que la commune doit pouvoir continuer d'accueillir de nouveaux habitants tout en prenant soin de conserver les éléments qui la rende attractive :

- Une image encore rurale
- Un niveau d'équipement collectifs correct
- Une commune perçue comme un petit pôle de services et commerces
- Des emplois sur place

Le PADD s'attache également à donner les clés de la résolution de certaines problématiques, liées entre autre à la structure urbaine de cette petite ville et à l'enjeux fort des déplacements dans et à travers la Balme.