



MODIFICATION N°1 DU PLU de MÉSIGNY

1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Approbation



SOMMAIRE

I.	OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT	3
I.	REFERENCES RÉGLEMENTAIRES	4
I.	PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE	8
II.	RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD	11
III.	EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	12
IV.	ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT	14
V.	MODIFICATION DE L'OAP SECTORIELLE 1 / SECTEUR 1AUV / « CHEF-LIEU »	38
VI.	MODIFICATION DE L'OAP THEMATIQUE A :	39
VII.	CREATION DE L'OAP THEMATIQUE D « GESTION DES FRANGES URBAINES »	40
VIII.	CONCLUSION	43



I. OBJET DU PRÉSENT DOCUMENT

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de la commune de MÉSIGNY et de présenter les évolutions apportées au dit PLU à l'occasion de sa modification n°1, conformément aux dispositions de l'article R151-5 du Code de l'urbanisme.

Article R151-5 :

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

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

2° Modifié ;

3° Mis en compatibilité.

I. REFERENCES RÉGLEMENTAIRES

La procédure de modification de droit commun

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

Article L153-36

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

Article L153-37

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

Article L153-40

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

Article L153-41

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

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

Article L153-42

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

Article L153-43

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

Article L153-44

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

Évaluation environnementale

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

Dans son avis conforme n°2024-ARA-AC-3549 en date du 25 septembre 2024, l'Autorité environnementale, après examen au cas par cas ad'hoc, a confirmé que la procédure de modification n°1 du PLU de MÉSIGNY n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Les articles encadrant la procédure d'évaluation environnementale :

Article L104-1

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

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

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;*
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;*
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;*
- 3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;*
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;*
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales ;*
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales.*

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

Article L104-2

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

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

- 1° (Abrogé) ;*
- 2° Les cartes communales qui sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, au regard, notamment, de la superficie du territoire auquel elles s'appliquent, de la nature, de la sensibilité et de l'étendue des territoires couverts par les secteurs qu'elles déterminent ;*
- 3° Les schémas d'aménagement prévus à l'article L. 121-28 ;*
- 4° La création et l'extension d'unités touristiques nouvelles locales soumises à autorisation en application du second alinéa de l'article L. 122-21 qui sont susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

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

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

Article L104-3

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



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

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

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

Article R104-11

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

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

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

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

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

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

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

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

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

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

Article R104-12

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

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

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

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

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.
Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle.

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

Article R104-33

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

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

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

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

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'OBJET DE LA PROCÉDURE

Coordonnées du maitre d'ouvrage

Madame la Maire
65 Place de l'Eglise
74330 Mésigny
Téléphone : (+33) 4 50 77 80 02
Email : accueil@mesigny.fr

Présentation synthétique de MESIGNY

La commune de MESIGNY comptait 802 habitants en 2021 (Insee), sur un territoire de 6.73 km².
Le Plan Local d'Urbanisme de MESIGNY opposable a été approuvé le 11 juillet 2019.

Présentation synthétique de la commune de MÉSIGNY

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

La commune appartient à :

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

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

La commune est couverte par le PLH, programme local de l'habitat, de la CCFU, approuvé en février 2024.

Historique des procédures

Le PLU de MÉSIGNY a été approuvé le 11 Juillet 2019.

Il a fait l'objet de deux mises à jour des annexes par arrêté du Maire du 06/10/2023 et du 10/11/2023.

Une révision allégée est menée en parallèle à la présente modification en vue de prendre en compte le jugement du tribunal administratif.

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

La procédure de Modification n°1

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

Le projet de modification porte sur les points suivants :

- Ajout d'une OAP thématique visant à préserver les espaces agricoles et forestiers dans les franges urbaines ;
- Ajustement de certaines dispositions du règlement écrit notamment pour encadrer la densification, encadrer plus précisément la réalisation des annexes aux constructions, ajuster les dispositions relatives aux aspects des constructions et des clôtures, d'ajuster les règles relatives au stationnement et compléter le lexique ;



- Mise à jour des références au zonage en vigueur dans le nuancier de couleur annexé au règlement ;
- Évolutions du règlement pour intégrer les dispositions du schéma de gestion des eaux pluviales ;
- Correction d'une erreur matérielle du règlement graphique qui consiste à supprimer l'identification comme bâtiment patrimonial d'une villa classique ;
- Ajout d'un emplacement réservé pour logements sociaux/mixité sociale

Ainsi, la procédure relève d'une modification de droit commun (avec enquête publique).

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

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

Rappel des étapes de la procédures

La procédure engagée doit veiller à respecter les obligations légales :

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

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

La MRAE AuRA sera sollicité au titre de l'examen cas par cas ad'hoc.

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

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

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

La publicité et l'information

La délibération qui approuvera la modification fera l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R153-20 du code l'urbanisme.

L'acte sera affiché pendant un mois en Mairie.

Il y aura mention de cet affichage et il sera inséré en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département, ainsi qu'au recueil des actes administratifs de la commune.



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

Thématiques	Évaluation des incidences sur l'environnement
1 - Biodiversité et Dynamique écologique	La présente procédure a un impact positif sur cette thématique en instaurant des règles sur les franges urbaines au sein d'une OAP et en réduisant les CES et en augmentant les espaces verts de pleine terre dans le règlement. Le règlement de la zone N exige des clôtures perméables à la faune, il y aura donc un impact positif.
2 - Eau	Pas d'impact en termes de disponibilité de la ressource en eau potable mais reprise des dispositions du schéma de gestion des eaux pluviales pour une meilleure gestion des eaux pluviales dès le stade de l'autorisation d'urbanisme.
3 - Déchets	Pas d'impact sur cette thématique car aucune nouvelle zone ouverte à l'urbanisation
4 - Sols et sous-sols (qualité exploitation)	Absence de sites pollués. - Le projet de modification ne concerne pas d'espaces boisés ni de secteurs d'exploitation de carrière.
5 - Climat-Energie	Pas d'impact sur cette thématique. Les modifications opérées ne changent pas la constructibilité des zones. Il s'agit d'ajustement de détails et de modalités d'application qui n'ont pas d'effet sur ce volet.
6 - Bruit	Absence d'enjeux notables. Les modifications opérées ne changent pas la constructibilité des zones. Il s'agit d'ajustement de détails et de modalités d'application qui n'ont pas d'effet sur ce volet.
7 - Risques pour l'homme et la santé	Absence d'enjeux notables. Les modifications opérées ne changent pas la constructibilité des zones. Il s'agit d'ajustement de détails et de modalités d'application qui n'ont pas d'effet sur ce volet.
8 - Paysage	La modification a pour objectif : - De préserver les espaces agricoles et forestiers dans les zones urbaines - Éviter les dévoiements de règle (lutte contre le non-respect des reculs entre les constructions notamment) - Encadrer les divisions parcellaires et donc être attentif à la densification du tissu pavillonnaire - Favoriser les haies dans les clôtures pour préserver l'identité rurale du territoire

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

II. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD

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

AXE N°1 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE

- Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle globale de la commune
- Mettre en place un véritable projet paysager à l'échelle urbaine
- Préserver l'armature écologique du territoire au travers de la prise en compte de la trame verte et bleue
- Assurer une gestion durable des cours d'eau et des eaux pluviales
- Accompagner la densification en maintenant une ambiance de village
- Tendre vers un développement urbain réduisant son impact environnemental.

La présente procédure permet :

- *Renforcer l'ensemble des points présentés en donnant plus de poids au paysage, aux espaces verts et à la gestion des eaux sur le règlement et la nouvelle OAP thématique.*

AXE N°2 : ANTICIPER ET RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA POPULATION ACTUELLE ET FUTURE

- Être en capacité d'accueillir environ 170 habitants supplémentaires à l'horizon 2030
- Mettre en place une stratégie assurant l'organisation, la composition urbaine à venir et l'échelonnement de l'urbanisation
- Fixer des objectifs pour limiter la consommation de l'espace
- Construire un projet à l'échelle des déplacements piétons/cycles ...
- ... et encourager le report modal et le covoiturage
- Poursuivre le confortement des équipements publics en lien avec le développement futur
- Être en capacité d'assurer un service très haut débit à terme sur l'ensemble du territoire communal.

⇒ **La présente procédure n'a aucune incidence sur ces orientations.**

AXE N°3 : ASSURER LA PRÉSENCE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

- Affirmer l'animation du chef-lieu
- Assurer des conditions favorables au développement des activités
- Tirer partie de la visibilité offerte par la rd1508
- Sécuriser et pérenniser l'activité agricole
- Développer l'économie liée au tourisme vert .

⇒ **La présente procédure n'a aucune incidence sur ces orientations.**



III. EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

1. Suppression du bâtiment patrimonial (erreur matérielle)

Le bâtiment implanté sur les parcelles B496-197 a été repéré par erreur comme bâtiment d'intérêt patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit d'une villa édifée dans les années 1980 qui ne présente aucun d'intérêt patrimonial ou architectural notable. Ce repérage est donc clairement une erreur matérielle qui s'est glissée dans le règlement graphique.

Cet ajustement au repéra des bâtiments patrimoniaux a été qualifié d'erreur matérielle car le symbole apparaît sur la cartographie alors que la construction n'est pas référencée dans la liste des bâtiments patrimoniaux ni dans le descriptif présent dans le rapport de présentation (p165 à 167). Il s'agit de corriger cette incohérence en supprimant le symbole apparaissant sur le règlement graphique.



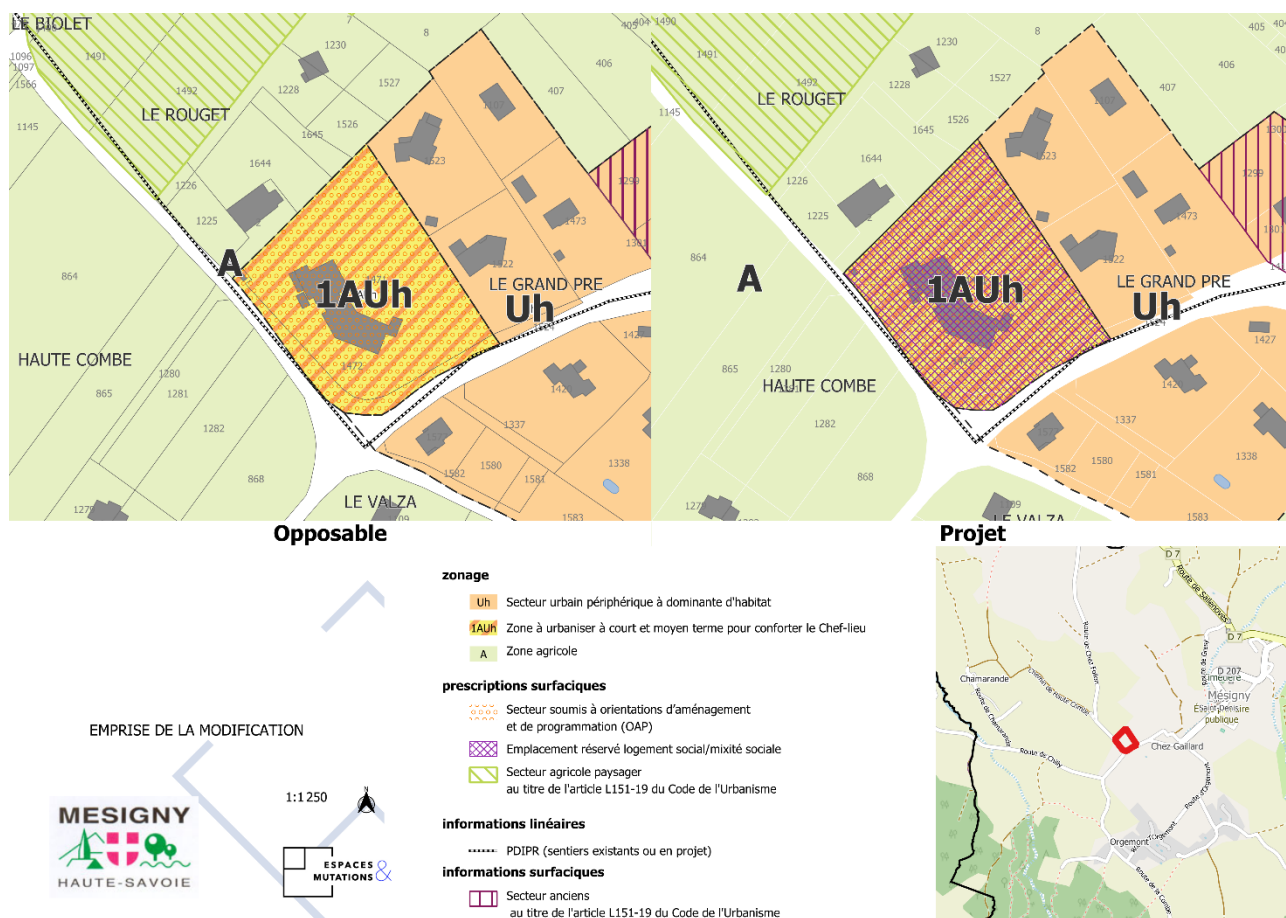
Il est donc proposé de corriger cette erreur matérielle et de supprimer le repérage « patrimonial » sur la villa des parcelles B496-497.



2. Ajout d'un emplacement réservé pour logements sociaux/mixité sociale

La commune travaille avec l'EPF74 (Établissement public foncier) sur la stratégie foncière et habitat de la commune. Dans le cadre du travail réalisé, il a été évoqué l'intérêt pour la commune d'acquérir un bien en vue de produire du logement inclusif et des logements aidés. Le projet concerne l'OAP n° 2 « ancienne usine », parcelle A 1471.

Afin de mettre en œuvre les objectifs fonciers, la commune souhaite ajouter un emplacement réservé sur cette parcelle dans le cadre de la modification du PLU. Il s'agira de l'emplacement réservé n°12



Le tableau des emplacements réservés est complété :

N°	Dénomination	Bénéficiaire	Surface en m²
12	Réalisation d'un projet de mixité sociale (logements sociaux pérennes et/ou logements inclusifs).	Commune	6419



IV. ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT

Évolution dans le cadre de la modification n°1 :

Ajout au règlement en **vert**

Suppression en **rouge barré**

IV.1. Évolutions apportées aux dispositions générales du règlement

Page	Article concerné	Évolution de la règle proposée	Justification														
3	II.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	<table><tr><th colspan="2">OAP complémentaires au règlement</th></tr><tr><th>Type OAP</th><th>Application</th></tr><tr><td>OAP sectorielles</td><td>Périmètre identifié au document graphique</td></tr><tr><td>OAP thématique A « Densification du tissu urbain »</td><td>Zone U et 1AU</td></tr><tr><td>OAP thématique B « Mise en valeur du bâti patrimonial »</td><td>Bâtiments patrimoniaux et secteur urbain ancien identifiés au document graphique</td></tr><tr><td>OAP thématique C « trame verte et bleue »</td><td>Périmètre L. 151-23 C. Urba. Identifié au document graphique</td></tr><tr><td>OAP thématique D « Gestion des franges urbaines »</td><td>L'OAP s'applique aux franges urbaines lorsque la limite de la zone Uh, Uv, Ux, 1AUh, 1AUv est au contact de la zone A ou N.</td></tr></table>	OAP complémentaires au règlement		Type OAP	Application	OAP sectorielles	Périmètre identifié au document graphique	OAP thématique A « Densification du tissu urbain »	Zone U et 1AU	OAP thématique B « Mise en valeur du bâti patrimonial »	Bâtiments patrimoniaux et secteur urbain ancien identifiés au document graphique	OAP thématique C « trame verte et bleue »	Périmètre L. 151-23 C. Urba. Identifié au document graphique	OAP thématique D « Gestion des franges urbaines »	L'OAP s'applique aux franges urbaines lorsque la limite de la zone Uh, Uv, Ux, 1AUh, 1AUv est au contact de la zone A ou N.	Le tableau des OAP thématiques est complété pour ajouter l'OAP thématique D « Gestion des franges urbaines ».
OAP complémentaires au règlement																	
Type OAP	Application																
OAP sectorielles	Périmètre identifié au document graphique																
OAP thématique A « Densification du tissu urbain »	Zone U et 1AU																
OAP thématique B « Mise en valeur du bâti patrimonial »	Bâtiments patrimoniaux et secteur urbain ancien identifiés au document graphique																
OAP thématique C « trame verte et bleue »	Périmètre L. 151-23 C. Urba. Identifié au document graphique																
OAP thématique D « Gestion des franges urbaines »	L'OAP s'applique aux franges urbaines lorsque la limite de la zone Uh, Uv, Ux, 1AUh, 1AUv est au contact de la zone A ou N.																
4	II.8 MODALITÉS DE CALCUL DES RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES	Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article dans le calcul des reculs (excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique) :	Reformuler ce paragraphe permet plus de clarté en indiquant clairement que les points listés dans la suite de la règle, ne sont pas pris en compte dans le calcul des reculs.														
5	II.10 DÉROGATIONS AUX RÈGLES DE VOLUMÉTRIES (ARTICLE 4)	Il pourra être dérogé à ces règles dans le cadre de rénovation ou de réhabilitation de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique. Cette dérogation sera possible jusqu'à +0,40 m +0,30m.	La dérogation aux règles de volumétrie est abaissée à +0,3 m au lieu de +0,4 m pour être mise en cohérence avec le décret 2016-802 du 15 juin 2016 pris en application de l'article 7 de la loi 2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte.														

6	II.12 MODALITÉS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT	<u>CARACTERISTIQUES GENERALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :</u> Les dimensions minimales de ces places, sauf au bord d'une voie pour le stationnement en ligne, doivent être de 5,00 m x 2,50 m. Les places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduites devront être conformes aux normes. Les places de stationnement liées à l'habitat doivent être indépendantes et autonomes. Les places commandées sont donc proscrites.	La commune souhaite interdire les places commandées qui génèrent des problématiques de stationnement.
6	II.12 MODALITÉS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT	<u>MODALITES DE REALISATION :</u> Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet et être desservies soit par un seul accès sur la voie publique, soit par plusieurs accès distants les uns des autres de 50 m au moins. En cas d'impossibilité technique d'aménager tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération, sont admises les possibilités suivantes : ○ L'aménagement des places de stationnement sur un autre terrain appartenant au même propriétaire que le terrain de l'opération et situé à moins de 300 mètres de ladite l'opération, ○ l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation. ○ L'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération ○ L'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération	La règle est mise en cohérence avec l'article L151-33 du code de l'urbanisme. La commune choisit de réduire la distance de 300 à 200 mètres considérant qu'une distance de 300 m dans un environnement villageois comme Mésigny constitue une distance trop importante. En réduisant ainsi la distance, la commune souhaite éviter que certaines opérations flèchent leurs stationnements dans un parc de stationnement privés ou public situé à 300m et que dans les faits, les véhicules se stationnent dans les espaces communs ou sur la voie de desserte de l'opération.

7	II.15 GESTION DES EAUX PLUVIALES	<u>II.15 Gestion des eaux pluviales</u> Tout nouvel aménagement doit respecter les règles imposées par le zonage pluvial. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se <u>référer au zonage pluvial des annexes sanitaires</u> (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet. <u>REGLE APPLICABLE A TOUS LES NIVEAUX DE PLUIE</u> Les eaux pluviales doivent être gérées à l'aide de dispositifs séparatifs, c'est-à-dire propre aux eaux pluviales et de ruissellement, sans aucune connexion avec des eaux usées. <u>REGLE PAR NIVEAUX DE PLUIE</u> <u>GESTION DES PLUIES COURANTES :</u> Tout aménagement doit favoriser l'infiltration et/ou l'évapotranspiration des pluies courantes en mettant en œuvre, pour les surfaces imperméabilisées, une rétention d'une capacité au moins égale à 15 litres/m² de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes. On utilisera exclusivement des solutions de faible profondeur permettant d'optimiser la filtration par les sols (de type espaces verts « en creux », noues, tranchées d'infiltration et « jardins de pluie »), en privilégiant autant que possible les dispositifs à ciel ouvert. Les puits d'infiltration ne sont pas appropriés pour la gestion des pluies courantes. <u>GESTION DES PLUIES MOYENNES A FORTES</u> Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à	Création d'un nouvel article « II.15 GESTION DES EAUX PLUVIALES » pour intégrer, dans le règlement du PLU, une synthèse des règles liées au zonage des eaux pluviales établi par le SILA pour le compte de la CCFU.
---	----------------------------------	--	---

		fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de : - Débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique) - Période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique) L'infiltration doit être la première solution recherchée. Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité : - Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs, - Permettre un contrôle aisé des dispositifs. Ceux-ci doivent donc être totalement accessibles, dans tous les cas. Si le dispositif est enterré, un accès spécifique et sécurisé doit être prévu. Les puits d'infiltration sont interdits pour : - La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants), - N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique. En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition : - Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont, - De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe, - D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées. <u>GESTION DES PLUIES EXCEPTIONNELLES</u> Tout nouvel aménagement doit : - Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour	
--	--	---	--

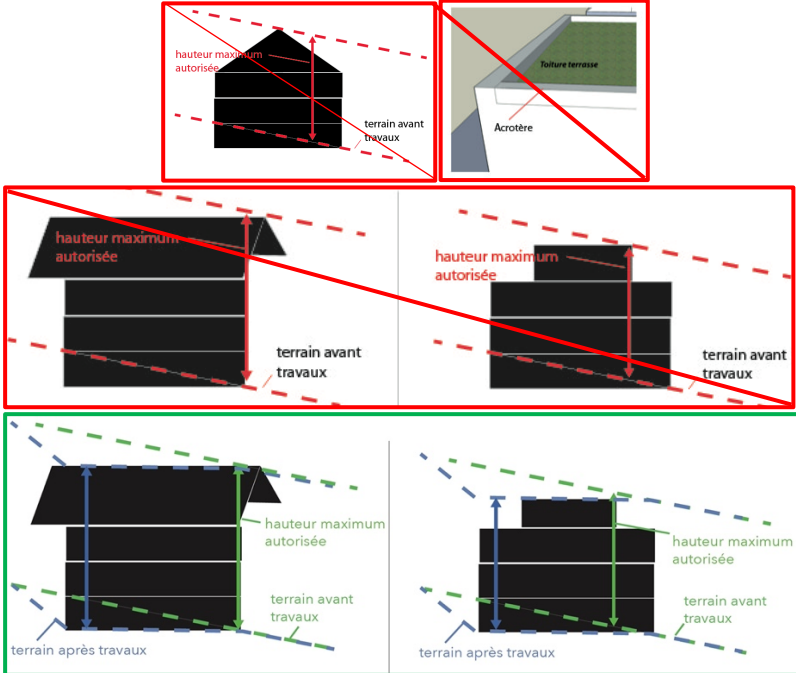


		d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement. - Faire en sorte que ces débordements se fassent selon le « parcours à moindre dommage », pour le projet lui-même et pour les enjeux (personnes et biens) existants à l'aval. <u>PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</u> Selon la nature et le contexte du projet, des précautions particulières doivent être prises vis-à-vis des risques de pollution, de l'infiltration et des zones humides. Les règles et recommandations en la matière sont indiquées dans le zonage pluvial.	
11	IV : DÉFINITIONS	Construction jumelée Deux constructions, indépendantes, accolées sur au moins 50% du linéaire de façade considéré et présentant une harmonie architecturale.	Ajout de définition pour préciser les termes et éviter le dévoiement de règle. Il apparaît notamment nécessaire de définir le terme « construction jumelée ».
11	IV : DÉFINITIONS	Dépôt de véhicules Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement destinées au stationnement des véhicules des habitants, des professionnels ou mis à la vente.	La définition de « dépôt de véhicules » est précisée.
11-12	IV : DÉFINITIONS	Emprise au sol des constructions (...) Ne sont pas pris en compte dans le calcul du CES les constructions ou partie de construction de faible importance : - Les piscines, - Les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0.50m, - Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés, sous réserve que la partie non enterrée ne dépasse pas une hauteur de 0.50m maximum,	La partie de la définition qui liste les exclusions du calcul de l'emprise au sol est précisée pour lever toute ambiguïté d'application notamment concernant les annexes non comptées et les pergolas.



		- Les constructions annexes (accolées, non accolées) non closes si la hauteur totale de la construction annexe ne dépasse pas 4 m et dans la limite de 20m² d'emprise au sol (surplus comptabilisé), - Les pergolas dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, - Les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme, - Les murs de remblai et de soutènement, - Les locaux destinés aux deux-roues (cycles), dans la limite de 20m² d'emprise au sol (prise en compte uniquement du surplus dans le calcul du CES). (...)	
13	IV : DÉFINITIONS	Emprises publiques L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques, les parcs de stationnement publics, ...	La définition du terme « emprise publique » a été dissocié de la définition du terme « voie publique »
13	IV : DÉFINITIONS	Espaces verts de pleine terre Les espaces verts de pleine terre sont des surfaces végétalisées non couvertes, non bâties ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales et aménagés en espaces verts. Ils doivent être plantés et il est interdit de laisser le sol nu, non végétalisé. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre.	Dans la mesure où il est imposé un pourcentage d'espace vert de pleine terre en zone Uh, il convient de définir le terme dans le règlement.
14	IV : DÉFINITIONS	Extension L'extension consiste en un agrandissement de la surface de plancher et/ou du volume de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction, ou encore dans le volume existant.	Il est précisé qu'une extension peut être également verticale, tant qu'elle respecte la règle de hauteur maximale.



14	IV : DÉFINITIONS	Hauteur La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. La hauteur se calcule à la verticale entre le terrain naturel avant travaux ainsi que le terrain après travaux, et tout point du bâtiment. Il sera précisé que la règle de hauteur s'applique au plus défavorable. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. 	Le schéma est corrigé dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLU afin de le mettre en cohérence avec la règle écrite. Il est précisé que la règle de hauteur s'applique au cas le plus défavorable.
15	IV : DÉFINITIONS	Limites séparatives Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. <u>du terrain d'assiette du projet par</u>	La définition du terme « limite séparative » est complétée pour une meilleure application et éviter les dévoiements de règle, notamment l'utilisation de terrains agricoles dans le terrain d'assiette du projet.

		rapport au(x) terrain(s) contigu(s). Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.	Cette définition nécessite l'ajout de la définition du terme « terrain d'assiette ».
15-16	IV : DÉFINITIONS	Logement locatif social pérenne Un logement locatif social est considéré comme pérenne dès lors qu'il fait l'objet d'un conventionnement au titre de l'aide personnalisée au logement sur une durée d'au moins 30 ans. Cette durée pourra être ramenée à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux. Logements en accession sociale pérenne Ce sont les logements dont le prix de vente et les ressources des acquéreurs sont soumis, quelle que soit la date de la transaction, à des plafonds fixés par la puissance publique. Il s'agit en particulier des logements en Bail Réel Solidaire (BRS). Logement social pérenne Le terme regroupe le logement locatif social pérenne et le logement en accession sociale pérenne.	Ajout des définitions relatives aux logements sociaux et reprise des termes exacts dans le reste du document en cohérence avec les préconisations des Services de l'État.
16	IV : DÉFINITIONS	Pergola Une pergola est une construction légère, non close, venant couvrir une terrasse et dont la toiture est faite de poutrelles à claire-voie reposant sur des poteaux ou des colonnes.	Ajout de la définition du terme « pergola » qui est utilisé dans le règlement.
16	IV : DÉFINITIONS	Servitude de cour commune Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L145-1 du Code de l'urbanisme pour Les propriétaires de terrains contigus en zone urbaine ou à urbaniser uniquement ont la possibilité de constituer des servitudes de cour commune. De telles servitudes ont pour effet de déroger aux dispositions du règlement relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, en y substituant les dispositions de l'article 4-3 du règlement de la zone concernée	Afin d'éviter la constitution de servitudes de cour commune en zone agricole ou naturelle et les débats autour de la faisabilité d'une telle constitution, il est proposé de fixer les modalités de mise en œuvre de ces servitudes en reprenant le modèle du PLU de Paris.

18	IV : DÉFINITIONS	Terrain d'assiette du projet Le terrain d'assiette d'un projet est composé d'une ou plusieurs unités foncières, elles-mêmes constituées d'une ou plusieurs parcelles. Dans le cas d'un lot issu d'un lotissement, les limites du terrain d'assiette du projet sont définies par les limites du lot.	Au vu du nombre de détachements de terrains de plus en plus petits, il est proposé d'apporter une définition précise du terrain d'assiette afin d'éviter les détournements de règle visant à agrandir les terrains issus des divisions en y annexant par exemple un terrain agricole contigu.
18	IV : DÉFINITIONS	Toiture terrasse Toiture plate, accessible ou non.	Ajout de définition du terme « toiture terrasse », la rédaction est faite dans l'objectif de comptabiliser les terrasses surélevées
18	IV : DÉFINITIONS	Voies et emprises publiques Dans le règlement est utilisé le terme « voie » pour désigner les voies ouvertes à la circulation générale, qu'elles soient publiques ou privées et quels que soient leur statut ou leur fonction, y compris les chemins ruraux. Les servitudes de passage sont aussi incluses dans la définition de voie. Elles comprennent la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Les chemins ruraux, Les chemins d'exploitation et les chemins piétons indépendants des voiries n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du Code de L'Urbanisme. Ce sont les dispositions de l'article 4.2 qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long des chemins. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public, de propriété publique, qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Ces espaces publics comprennent les places, les aires de jeux publiques, les parcs de stationnement publics, ...	Pour éviter les dévoiements de règle lors de la division des terrains il est précisé que les servitudes de passage doivent être vues comme des voies ; ainsi les constructions nouvelles doivent respecter un recul par rapport aux servitudes de passage. Certains projets dans le passé récent ayant eu recours à la servitude de passage pour éviter de respecter le recul de constructions, conduisant ainsi à une densification non maîtrisée, très peu qualitative et induisant des conflits de voisinage. De la même manière, il est nécessaire d'imposer un recul de 5 mètres par rapport aux chemins ruraux sans quoi les constructions peuvent être implantées trop proches de la limite et impliquer des difficultés pour les engins agricoles De plus, comme indiqué à la ligne précédente, la définition du terme « emprise publique » a été dissociée de la définition du terme « voie ». Il convient donc de la supprimer dans la présente définition.

19	V : TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	N°	Dénomination	Bénéficiaire	Surface en m²
		1	Nouvelle voie et traitement du carrefour entre la RD7 et la RD207	CD74	869
		2	Continuité piétonne	Commune	113
		3	Aménagement de la place au "Crêt"	Commune	523
		4	Projet de véloroute	Commune	30973
		5	Elargissement de voirie à "Vengeur"	Commune	223
		6	Aménagement d'un parking de proximité à "Orgemont" avec aire de pique-nique	Commune	402
		7	Aménagement d'un parking de proximité à "Orgemont"	Commune	447
		9	Aménagement pour parking public	Commune	1305
		10	Aménagement d'un parking de proximité aux "Choseaux" + abris bus + acquisition de la construction pour réaliser un commerce de proximité	Commune	417
		11	Elargissement de la voirie à "Grésy" pour une plateforme de 5 m de large	Commune	1082
		12	Réalisation d'un projet de mixité sociale (logements sociaux pérennes et/ou logements inclusifs).	Commune	6419

Ajout d'un article « V : TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS » reportant le tableau des emplacements réservés pour le rendre opposable.



IV.2. Évolutions apportées aux zones Uv/Uh et répercutées dans les autres zones

Page	Article concerné	Évolution de la règle proposée	Justification
23	ARTICLE U2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	<u>2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</u> (...) - Les annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme : - Sont limitées à 2 et ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 60 m² de surface de plancher ou emprise au sol par logement (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme) + une piscine par logement + 1 pergola par terrain d'assiette. Toutefois, les pergolas ne sont pas limitées en emprise (sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement). - Pour les bâtiments repérés patrimoniaux, seules les annexes non accolées sont autorisées.	Il est précisé que les pergolas ne comptent pas dans la surface des annexes du fait de leur caractère, mais elles sont limitées à une pergola par terrain d'assiette pour éviter leur multiplication.
23	ARTICLE U3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	<u>3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT</u> Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 800 m² de surface de plancher d'habitat (hors changements de destination ou réhabilitation d'un volume déjà existant à la date d'approbation du PLU) comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements locatifs sociaux perennes aidés et/ou de logements en accession sociale. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logements toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.	Concernant la mixité sociale, la commune souhaite utiliser les termes définis par les Services de l'État en Haute Savoie.
23	ARTICLE U3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	<u>3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE</u> En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, afin Afin de favoriser la mixité urbaine et pour le bâtiment patrimonial n°4 repéré au document graphique au titre de l'article L151-16¹⁹ du code de l'urbanisme : (...)	La règle est reformulée et l'erreur de renvoi à l'article du Code de l'Urbanisme est corrigé. S'agissant de la mixité fonctionnelle, il s'agit de l'article L151-16 et non L151-19.

24 53	ARTICLE U4 /UX4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<u>RAPPEL :</u> Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Département des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée. Pour les constructions nouvelles, extension de construction ou création d'annexes sur des terrains classés en zone U et en zone A ou N : se référer complémentairement à l'OAP thématique D.	Dans les zones Uv, UH, UX concernées par l'application de l'OAP thématique D de gestion de franges urbaines, il est ajouté un renvoi à cette OAP en début d'article 4 traitant des implantations des constructions.
25	ARTICLE U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<u>4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> 4-2-1- REGLE GENERALE : Se référer complémentairement à l'OAP thématique A et/ou à l'OAP sectorielle concernée. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche, doit être au moins égale à 5 m. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions jumelées. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux pergolas, qui peuvent être implantées jusqu'à 1 m des limites séparatives. Les projets de deux constructions jumelées, telles que définies dans les dispositions générales, sur une même limite de propriété sont autorisés. De même, lorsque sur la propriété voisine une construction est présente en limite, il est autorisé de construire une nouvelle construction accolée à celle existante, sous réserve d'une harmonie architecturale. Les deux constructions doivent être de même nature (annexe avec annexe ; ou construction principale avec construction principale). En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les règles de reculs par rapport aux nouvelles limites séparatives sur le tènement foncier issu de la division.	Il est rappelé qu'outre la règle écrite et l'OAP thématique A, le projet peut être concerné par une OAP sectorielle. Une exception est introduite pour les pergolas en imposer le respect d'un recul identique à celui applicable aux annexes non accolées, soit 1 mètre minimum. Précision de la règle sur les limites séparatives, et ouverture à la facilitation de jumelage sous certaines conditions. La commune choisit d'appliquer la règle y compris sur les tènements supportant la division afin d'éviter les dévoiements de règle et les densifications de parcelles à outrance qui ont pu être constatées sur le territoire intercommunal.



**4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR
UNE MEME PROPRIETE**

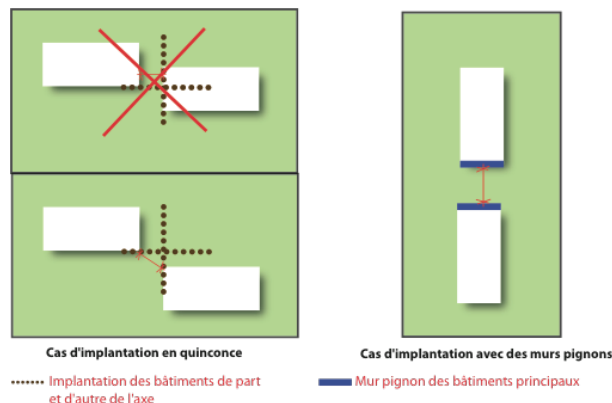
(...)

ARTICLE 4-3-2 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance (~~hors annexes accolées~~, débords de toits non compris) comptée horizontalement entre 2 constructions principales ou parties d'un seul bâtiment générant chacune un linéaire de façade tel que défini à l'article 5, doit :

- ~~Soit~~ être au moins égal à 10 m.
- ~~Soit être au moins égal à 6 m en cas d'implantation en quinconce ou si au moins une des deux constructions présente son mur pignon en interface avec l'autre construction.~~

La distance comptée horizontalement entre 2 constructions principales (débords de toit non compris) pourra être ramenée à au moins 6 mètres en cas d'implantation en quinconce ou si les deux constructions présentent leurs murs pignons en interface.

**4-3-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

Ces règles ne s'appliquent pas entre 2 constructions jumelées.

~~La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.~~ Les constructions principales et leurs annexes non accolées devront respecter une distance au moins égale à 2m et ne devront pas être en contact par le biais de leur toiture.

L'esprit de la règle est conservé mais elle est reformulée pour être plus facilement applicable ; ainsi il est admis une distance réduite lorsque les murs pignons se font face.

Enfin dans les dispositions particulières, la règle relatives à l'implantation des annexes non accolées par rapport à la construction principale est précisée pour éviter le dévoiement de la règle.

29	ARTICLE U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<u>4-5-2 EMPRISE AU SOL MAXIMUM AUTORISE</u> En cas de division d'un foncier bâti existant, la construction préexistante doit respecter les règles d'emprise au sol applicables sur le nouveau tènement foncier issu de la division. En secteur Uv : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,25. En secteur Uh : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20. Coefficient d'emprise au sol : - En secteur Uv : - o CES = 0,20 pour les terrains d'assiette d'une superficie inférieure ou égale à 600m², - o CES = 0,25 pour les terrains d'assiette d'une superficie supérieure à 600m². - En secteur Uh : - o CES = 0,17 pour les terrains d'assiette d'une superficie inférieure ou égale à 600m², - o CES = 0,20 pour les terrains d'assiette d'une superficie supérieure à 600m².	En 1^{er} lieu, la commune choisit d'appliquer la règle y compris sur les tènements supportant la division afin d'éviter les dévoiements de règle et les densifications de parcelles à outrance qui ont pu être constatées sur le territoire intercommunal. De plus la commune souhaite nuancer l'emprise au sol en fonction de la taille de la parcelle pour encadrer les divisions sur les petites emprises.
31	ARTICLE U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	<u>5-4/ ASPECT DES TOITURES</u> Bâtiments principaux Les toitures seront à pans. Toutefois les toitures-terrasses pourront être admises de façon ponctuelle si leur proportion n'excède pas 30% de l'ensemble de la toiture de la construction et si le projet architectural le justifie. De plus : - Les toitures à 4 pans égaux (de type pyramide) sont interdites Les toitures à 4 pans sont autorisées sous réserve que la toiture présente une ligne de faîtage égale au 2/3 de la longueur de la plus longue façade. Pour les extensions, un seul pan ou une toiture terrasse pourront être autorisés mais sa proportion ne devra pas excéder 30% de l'ensemble de la toiture du volume total de la construction (volume initial et extension) et si le projet architectural le justifie	La commune souhaite interdire les toitures à 4 pans sans ligne faîtière mais également les toitures 4 pans avec petite ligne de faîtage donnant visuellement l'impression d'une toiture en pointe de diamant, qui ne sont pas représentative du secteur. La formulation de la règle permet d'admettre les croupes qui sont rencontrées sur les bâtiments anciens.

32	ARTICLE U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	<u>5-5 ASPECT DES CLOTURES</u> Règle générale : Hauteur : Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,60 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m. Les clôtures végétalisées sont à prioriser le long des voies et des limites séparatives. Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m. Les clôtures pleines sont autorisées ponctuellement le long des limites si elles respectent une alternance avec des dispositifs à claire-voies et/ou haies. En tout état de cause, le linéaire total de clôture pleine ne pourra excéder 50% du linéaire total de chaque limite de propriété et sera interdit le long du domaine public. Ces clôtures pleines ne pourront pas être constituées d'un mur sur toute leur hauteur. Le mur éventuel sera un mur bahut de 0,60m maximum.	Pour préserver l'identité rurale du territoire, le règlement incite à réaliser des clôtures végétalisées le long des voies et des limites séparatives. Le terme « clôtures végétalisées » est préféré au terme « haie » car il laisse un plus large choix de solutions (haies, plantes grimpantes, etc.).
34	ARTICLE U6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS	<u>6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</u> Il est imposé 50% 45% minimum d'espaces perméables (35% en secteur Uv) sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction. De plus, dans le secteur Uh, il est imposé 40% minimum d'espaces de pleine terre sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction. Les surfaces de pleines terres sont comptées dans les espaces perméables.	Augmentation de l'exigence de surface perméable dans les projets en zone Uh afin de favoriser une meilleure infiltration des eaux pluviales, de préserver les sols et de gérer la densification du tissu pavillonnaire. Afin d'aller plus loin dans la démarche, dans le secteur UH, nous proposons d'imposer 40% d'espace de pleine terre dans les projets. Les espaces de pleine terre comptent dans les 50% d'espaces perméables.



35	ARTICLE STATIONNEMENT	U7-	<u>7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES</u> La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Toute tranche commencée implique la réalisation de la place de stationnement. Le nombre de places réalisées devra être arrondis à l'entier supérieur, le cas échéant. En cas de division d'un foncier bâti existant, les stationnements liés à la construction existante doivent respecter les règles du PLU sur le nouveau tènement foncier issu de la division. Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération. Afin d'assurer le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques, il est exigé : (...)		La commune choisit d'appliquer la règle y compris sur les tènements supportant la division afin d'éviter les dévoiements de règle et les densifications de parcelles à outrance qui ont pu être constatées sur le territoire intercommunal et pour lesquelles apparaissent des problématiques importantes de stationnement.	
35 45 55 75 88	ARTICLE U7, UE7, UX7, A7, N7 - STATIONNEMENT		<table><tr><td>Habitation</td><td>1 place de stationnement par tranche de 50 40m2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.</td></tr></table>	Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50 40m2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.	Habitation Réduction du critère de surface pour le calcul des places de stationnement afin d'exiger un nombre de places cohérent avec le nombre de personnes par logements, étant entendu que Mésigny est éloigné des réseaux de transport en commun. Cette règle est modifiée dans toutes les zones où elle apparait : UV / UH / UE / Ux / A / N.
Habitation	1 place de stationnement par tranche de 50 40m2 de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.					
35 45	ARTICLE U7, STATIONNEMENT	UE7-	<table><tr><td>Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</td><td>Rappel du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »</td></tr></table>	Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »	Logements locatifs financés... Suppression du rappel du Code de l'Urbanisme concernant le stationnement des logements sociaux, qui est inutile car applicable de fait. Cette règle est modifiée dans toutes les zones où elle apparait : UV / UH / UE.
Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat	Rappel du code de l'urbanisme : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »					

35	ARTICLE STATIONNEMENT	U7-	Pour toute opération de plus de 500 m² de surface de plancher d'habitat 20% des places, en plus des places obligatoires (cf Habitat), seront réalisées en places « visiteur » non affectées. La moitié de celles-ci devront être réalisées en surface et non closes. Chaque logement se verra attribuer 1 cave de 4m² par logement, facilement accessible, c'est-à-dire de plain-pied, en sous-sol avec rampe ou en surface. Ce local doit être clos, couvert et sécurisé.	Pour toute opération de plus de 500m² de SP d'habitat : La règle est complétée pour demander la réalisation de caves pour chaque logement. Cette évolution ne concerne que la zone U d'habitat
35	ARTICLE STATIONNEMENT	U7-	Industrie, artisanat et commerce de détail Une place minimum par tranche de 25m² de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m² de surface de plancher de travail/stockage.	Ajout de la sous-destination industrie qui avait été omise. En effet, la zone U permet les bâtiments à usage industriel, mais aucune règle de stationnement n'est rédigée.



IV.3. Évolutions apportées à toutes les zones

Page	Article concerné	Évolution de la règle proposée	Justification
	En tout point du règlement	logements aidés sociaux pérennes	En tout point du règlement le terme logements aidés est précisé et remplacé par logements sociaux pérennes.
24	ARTICLE U4, UE4, UX4, AU, A, N : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<u>4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES AU DOMAINE PUBLIC</u> Les constructions doivent s'implanter : - <u>En secteur Uv et dans les secteurs urbains anciens :</u> - o Retrait de 3 m minimum par rapport à la limite des emprises publiques et des voies des voies publiques, et de l'emprise publique, des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer. - o ou en respectant la ligne d'implantation inscrite au document graphique, si elle existe. Cette servitude relative à la ligne d'implantation ne s'applique pas aux annexes et aux extensions en façade arrière des bâtiments principaux existants. (...) - <u>En secteur Uh (hors secteurs urbains anciens) :</u> - o Retrait de 5 m minimum par rapport à la limite des emprises publiques et des voies des voies publiques, et de l'emprise publique, des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer. - o Retrait de 18 m par rapport à l'axe de l'emprise des RD hors agglomération pour les bâtiments principaux et de 30 m pour la RD1508. - <u>Complémentaire en secteur Uv et en secteur Uh :</u> - o Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisés dans cette bande de recul à condition :	Le règlement est adapté pour correspondre aux définitions des emprises publiques et de voies afin que les règles de recul s'appliquent à toutes les voies quel que soit leur statut.

		• Qu'elle s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant. • qu'elles s'effectuent dans le prolongement des façades sur une longueur n'excédant pas 5 m linéaire par extension et sous réserve de respecter les règles de retrait par rapport aux autres limites. (...) Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics : les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des emprises publiques et des voies de l'emprise des voies publiques, et de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public existantes ou à créer.	
	ARTICLE U8, UE8, UX8, AU, A, N – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	<u>ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</u> <u>8-1/ ACCES</u> Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%. Pour chaque construction, une entrée privative hors clôture et portail encore appelée sas non clos, doit être prévue avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite de propriété jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public, sauf impossibilité technique. (...) <u>8-2/ VOIRIES</u> En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m2 de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies publiques ou privées ouvertes au public nouvelles ne doit pas être inférieure à 6 m dont un trottoir de 2 m. Cette largeur pourra être ramenée à 5 m (dont un trottoir de 2 m), en cas de sens unique.	Modification de la dénomination des voies pour correspondre aux nouvelles définitions ajoutées et s'assurer que toutes les règles s'appliquent quel que soit le statut de la voie.



	ARTICLE U8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ⇒ Zones U ⇒	9-3/ EAUX PLUVIALES Voir les dispositions générales du règlement. • La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux pluviales. • Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales assurant leur collecte, leur rétention et leur infiltration dans les sols lorsque ceux-ci le permettent. • Les ruissellements de surface préexistant doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval. • Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté dans le réseau public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler les apports pluviaux. • Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière ne peuvent pas être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales dimensionné à cet effet, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie publique. • Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe. • Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. • En cas de pollution potentielle des eaux pluviales (création ou extension d'aire de stationnement, aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ...), celles-ci devront être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.	Suppression de la règle zone par zone pour la reporter dans les dispositions générales
--	--	--	---

		De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci avant, il conviendra de maintenir voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette. La mise en place d'un dispositif de récupération des eaux pluviales en limite du domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.	
--	--	--	--

IV.4. Évolutions apportées à la zone A

Page	Article concerné	Évolution de la règle proposée	Justification
64	CARACTERE DE LA ZONE :	Cette zone comprend aussi : Secteur Ae, correspondant aux espaces à forte valeur écologique Les règles définies ont pour objectifs principaux de préserver la fonctionnalité écologique de ces espaces. Cette zone comprend aussi deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) où l'évolution des activités économiques existantes est autorisée dans le secteur agricole. Cette zone comprend aussi : Secteur Ae, correspondant aux espaces à forte valeur écologique Les règles définies ont pour objectifs principaux de préserver la fonctionnalité écologique de ces espaces. Cette zone comprend aussi : deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) où l'évolution des activités économiques existantes est autorisée dans le secteur agricole.	La mise en page du règlement en vigueur laisse penser que les STECAL sont en zones Ae alors que ce les STECAL sont dans la zone A.
68	ARTICLE A2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	<u>2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</u> (...) <u>Complémentairement dans les STECAL n°1 et n°2 uniquement :</u> - La rénovation des constructions existantes	Pour être conforme avec la rédaction du rapport de présentation (p 158), l'unité à utiliser est le %. En effet l'utilisation de l'unité métrique

		○ L'extension des constructions existantes dans la limite de 20m% de surface de plancher ou d'emprise au sol par rapport au volume légalement édifié à la date d'approbation du PLU. ○ Pour le STECAL n°2 : le bâtiment patrimonial n°5 ne pourra pas faire l'objet d'extension. Il conviendra de se reporter complémentirement aux dispositions de l'article A3	est incohérente dans cette phrase. Il s'agit d'un erreur de plume.		
75	ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	5-4/ ASPECT DES CLOTURES <table><tr><td>Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles</td><td>Se référer aux règles du secteur Uh. Les clôtures seront réalisées au moyen de grillages ou de clôtures végétalisées.</td></tr></table>	Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur Uh. Les clôtures seront réalisées au moyen de grillages ou de clôtures végétalisées.	Concernant les clôtures des habitations en zone agricole, afin de préserver le caractère agricole du paysage, nous proposons de supprimer le renvoi aux dispositions de la zone Uh et d'imposer des grillages ou des clôtures végétalisées.
Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles	Se référer aux règles du secteur Uh. Les clôtures seront réalisées au moyen de grillages ou de clôtures végétalisées.				

IV.5. Évolutions apportées à la zone N

Page	Article concerné	Évolution de la règle proposée	Justification
81	ARTICLE N4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<u>4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</u> 4-2-1- REGLE GENERALE : La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à 5 m. Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal, peuvent être édifiées à partir de 0,50m des limites des propriétés voisines à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m au faîtage et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades	

		mitoyennes ne dépasse pas 10 m. Dans le cas d'annexes accolées à un bâtiment principal pré existant, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 7m 5 m.	La commune souhaite imposer le même recul que celui imposé à la construction principale.
84	ARTICLE N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	5-4/ ASPECT DES CLOTURES Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m comportant ou non un mur bahut. Dans ce cas la hauteur maximale du mur bahut est limitée à 0,60m. Les clôtures seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur est limitée à 1,20 mètre.	La commune souhaite reprendre l'article L372-1 du code de l'environnement qui impose désormais de prévoir des clôtures perméables à la faune dans les espaces naturels.



IV.6. Ajout d'un titre 5 - Annexes

Il est ajouté un titre 5 au règlement pour disposer le nuancier communal en annexe au règlement.

De plus le nuancier établi en 2007 est ajusté pour faire référence aux dénominations de zones du PLU approuvé en 2019. Exemple ci-dessous pour la page 9.

Le Nuancier Communal

Pour les zones Ua et Ub :

Pour les zones Uv et UH

Vues d'ensemble...

Palette générale:

- la Toiture : 12 couleurs
- la Façade : 36 couleurs (12 tonalités sur trois degrés de clarté)

Palette ponctuelle :

- le Bardage : 24 couleurs (6 tonalités sur deux degrés de saturation et trois degrés de clarté)
- les Menuiseries : 16 couleurs

Exemples d'application: illustrations d'utilisations d'accords colorés sur une architecture

Pour la zone Uh, la zone Nb/Nbc et les bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L 123 1-7° :

Pour les secteurs anciens, bâtiments en zone N et bâtiments repérés patrimoniaux

Vues d'ensemble...

Palette générale:

- la Toiture : 16 couleurs
- la Façade : 56 couleurs (14 tonalités sur quatre degrés de clarté)

Palette ponctuelle :

- les Menuiseries : 30 couleurs
- détail : les menuiseries
- détail : les lambris de dessous de toits

Exemples d'application: illustrations d'utilisations d'accords colorés sur une architecture

Pour les zones Uxa et Nx :

Pour la zone UX et les STECAL

Palette générale – palette ponctuelle:

La Façade – le Bardage - les Menuiseries : revêtement métallique et matériaux destinés à être enduits : 12 couleurs
: revêtement bois : 12 couleurs (3 tonalités sur deux degrés de saturation et deux de clarté)

9



V. Modification de l'OAP sectorielle 1 / SECTEUR 1AUv / « Chef-lieu »

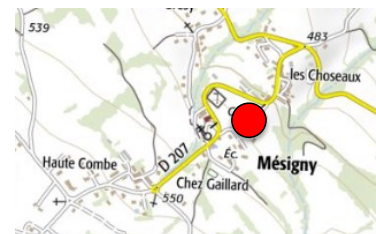
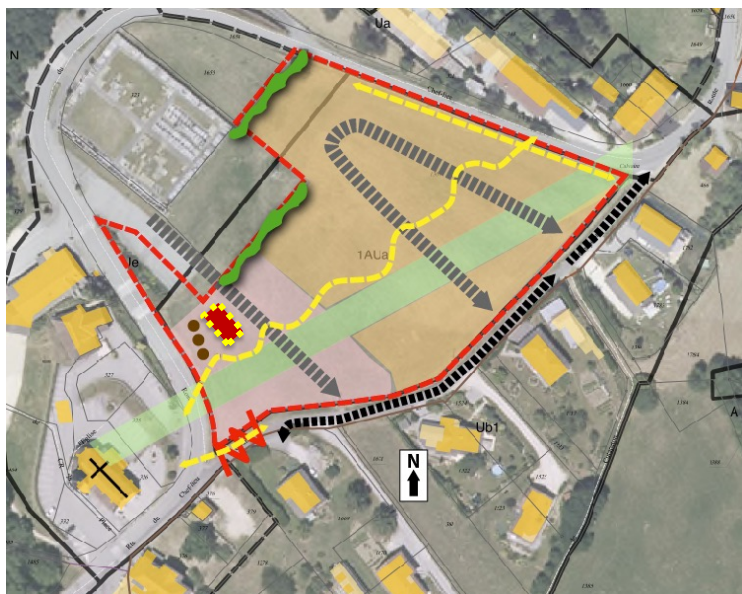
L'OAP sectorielle n°1 du secteur 1AUv au chef-lieu est ajustée dans le paragraphe « PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER » quant au rappel de la servitude de mixité sociale pour utiliser le vocabulaire « logement social pérenne » au lieu de logement locatif social.

COMMUNE DE MÉSIGNY

OAP n°1 / SECTEUR 1AUv / « Chef-lieu » (environ 1,20 ha)

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

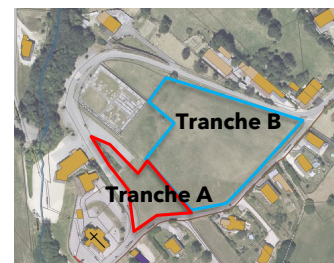
Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement



CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture :

- Soit par opération d'aménagement portant exclusivement sur la totalité du périmètre de l'OAP.
- Soit en deux tranches telles que définies ici. La tranche B sera réalisée après la tranche A, qui devra prendre en compte son accès.



PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur 1AUv.

Rappel : 25% de logement ~~locatif~~ social **pérenne** est imposé pour chacune des tranches ou de la tranche unique (voir règlement).

Les aménagements pourront faire l'objet le cas échéant de la mise en place d'un Projet Urbain Partenarial ou d'une majoration de la Taxe d'Aménagement ou de tout autre dispositif de fiscalité.

Respect des annexes « eaux pluviales » si elles existent.



Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

VI. Modification de l'OAP Thématique A :

Le point sur les murs de soutènements est en incohérence avec le règlement et est donc supprimé :

OAP THÉMATIQUE A : « DENSIFICATION DU TISSU BÂTI »

SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

Nota : la présente OAP s'applique pour les projets réalisés sur des terrains non bâtis, ou en densification de terrains déjà bâtis (division foncière, ...). Elle ne s'applique pas aux secteurs concernés par une OAP sectorielle.

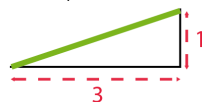
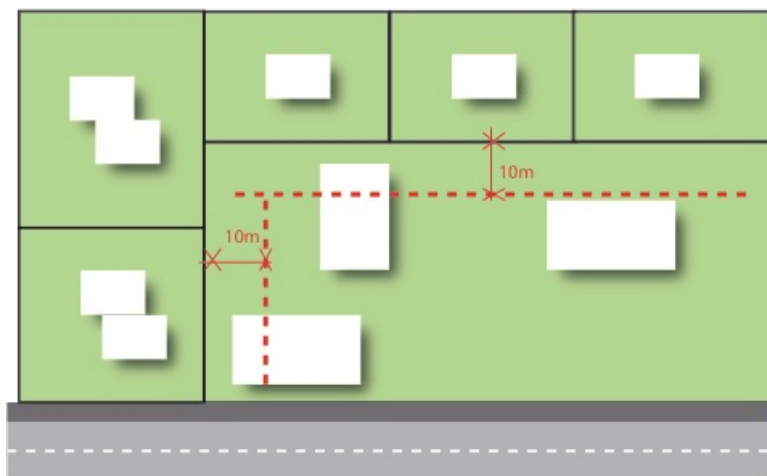


Schéma explicatif



PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

ACTION 2 : Traitement de l'interface entre l'habitat semi-collectif ou collectif R+1+comble/attique et l'habitat individuel existant

Traitement des limites :

~~la bande de recul prévue à l'article 4 du règlement ne devra pas comporter de murs de soutènement.~~

- Les talus éventuels seront obligatoirement végétalisés. Si nécessaire un petit fossé sera creusé au pied de chaque talus afin de récolter les eaux de pluie.
- Le rapport de la pente maximale à appliquer sera de 3 pour 1.

Prescriptions paysagères :

- Les clôtures éventuelles seront constituées au minimum d'une haie végétale d'essences locales, composée de bosquets d'arbres tiges et de cépées. Il conviendra de se reporter à la palette végétale décrite ci-après (palette non exhaustive).
- Cette limite devra avoir un aspect naturel. L'implantation des cépées devra se faire de façon aléatoire.

Implantation des bâtiments collectifs :

- L'implantation des bâtiments devra conserver des fenêtres de vue depuis les habitations existantes limitrophes (voir croquis ci-contre) : dans une bande de 10 m bordant les limites des propriétés privées voisines, les bâtiments collectifs devront présenter leur plus petit linéaire de façade donnant sur ces limites.

VII. CREATION DE L'OAP THEMATIQUE D « Gestion des franges urbaines »

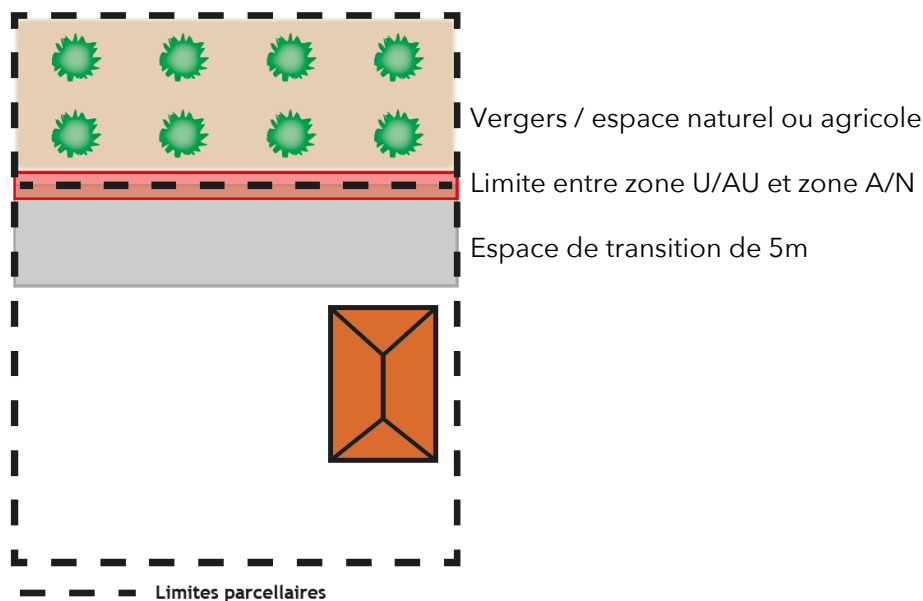
Une nouvelle OAP D - Gestion des franges urbaines » est créée pour permettre une meilleure gestion de la constructibilité dans les espaces en lien avec les zones A et N. Cela permet une meilleure intégration des franges urbaines dans le règlement graphique.

COMMUNE DE MÉSIGNY

OAP THÉMATIQUE D : « GESTION DES FRANGES URBAINES »

SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

En zone Uh, Uv, Ux, 1AUh, 1AUv,
en limite de zone A ou N :



PRINCIPE D'AMENAGEMENT À RESPECTER

Action 1: Fixer une bande de 5 m sur la parcelle en zone U concernée par une frange urbaine et agricole, lorsque la limite de la zone Uh, Uv, Ux, 1AUh, 1AUv est au contact avec une bande inconstructible de 5m de profondeur sur la zone U ou AU.

Cette bande permet de gérer et encadrer les capacités de densification dans la frange urbaine

Zones fréquentées

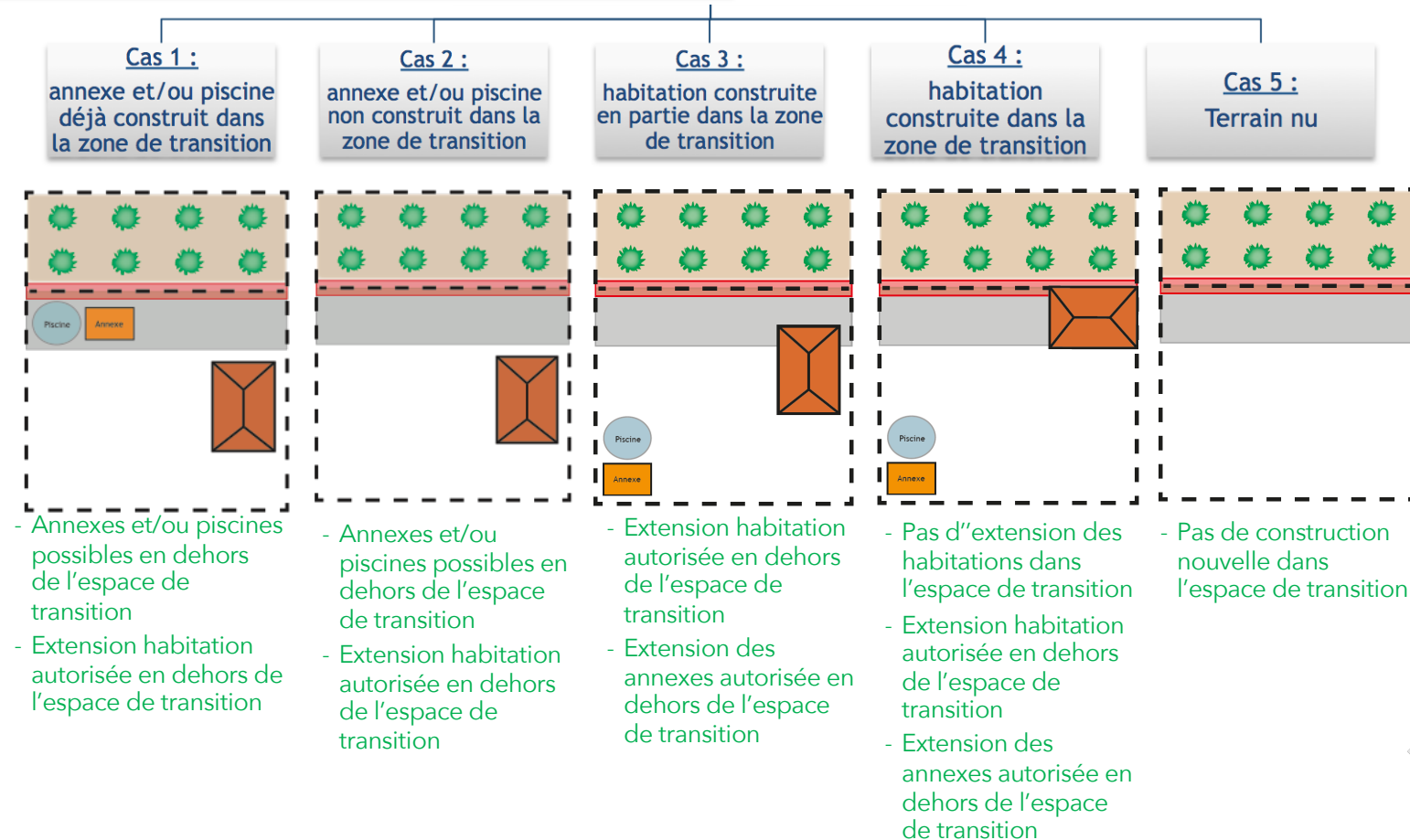
« zones attenantes aux bâtiments habités et aux parties non bâties à usage d'agrément contiguës à ces bâtiments » (article L. 253-8 III. du Code rural et de la pêche maritime)



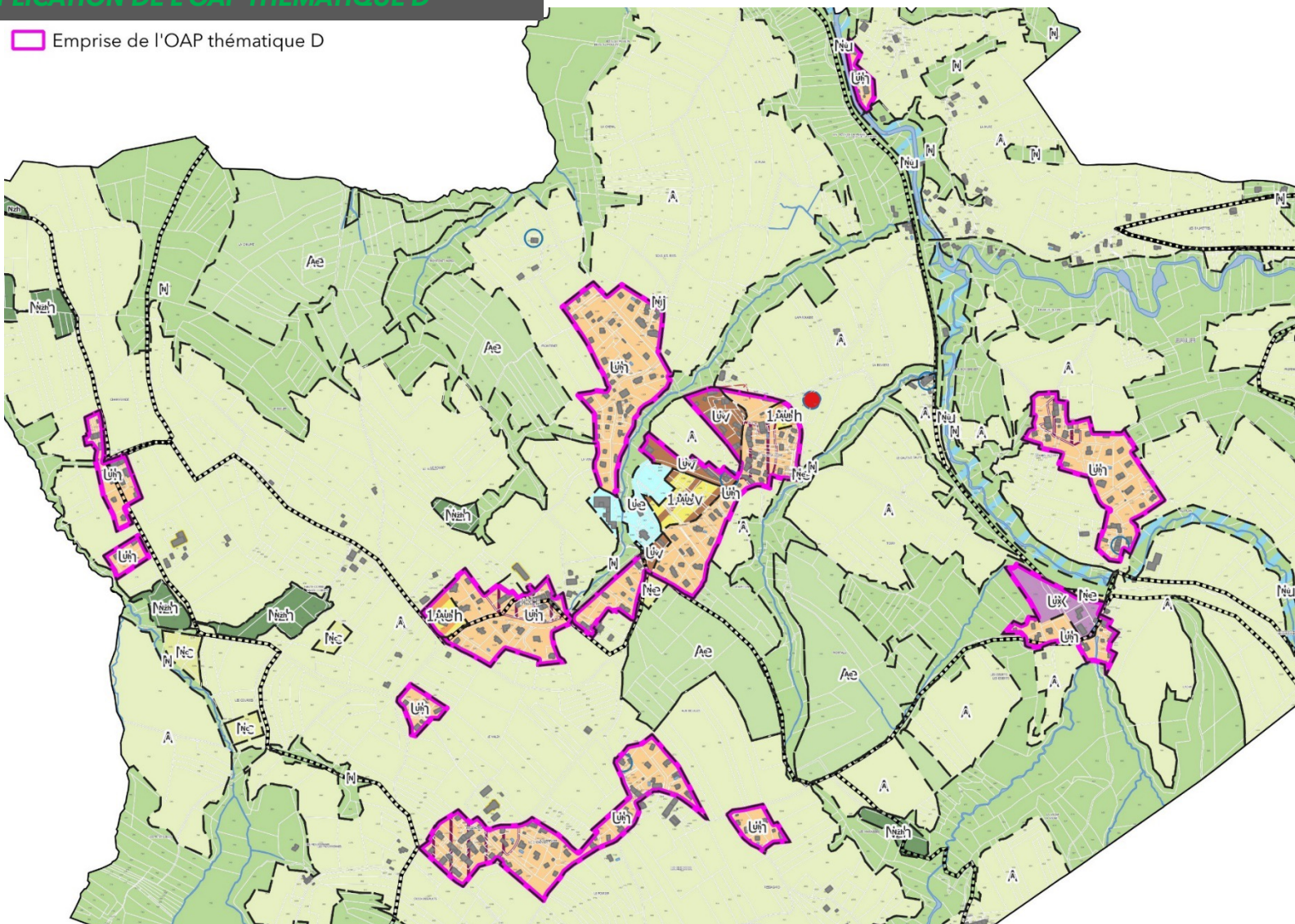
OAP THÉMATIQUE D : « GESTION DES FRANGES URBAINES »

En zone Uh, Uv, Ux, 1AUh, 1AUv,
en limite de zone A ou N :

Les différents cas de figure d'application des prescriptions
dans la frange urbaine



☐ Emprise de l'OAP thématique D



VIII. CONCLUSION

L'ensemble des modifications proposées :

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

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

Le présent dossier est composé des éléments suivants :

- Du présent additif au rapport de présentation
- D'un bordereau des pièces
- Le règlement complet modifié
- Des orientations d'aménagement et de programmation modifiées
- Du plan de zonage modifié

