

☎ : 04.50.77.80.02  
mail : accueil@mesigny.fr

**ARRETE n° 2024-17**  
**Lançant la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Mésigny**

ANNULE ET REMPLACE L'ARRETE N°2024-12

Le Maire de la commune de Mésigny,

- **Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- **Vu** le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants ;
- **Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin annécien approuvé le 26 février 2014,
- **Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mésigny approuvé le 11 juillet 2019 ;
- **Considérant** la nécessité d'ajouter une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques visant à préserver les espaces agricoles et forestiers dans les franges urbaines ;
- **Considérant** l'intérêt d'ajouter un emplacement réservé sur la parcelle A 1471, au lieu-dit Le Grand Pré, à proximité du Chef-Lieu, afin de produire du logement inclusif et des logements aidés, et de s'inscrire ainsi en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes fier et Usse pour participer à remplir les objectifs visés aux actions n°4 et 6 du PLH ;
- **Considérant** la nécessité d'ajuster 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 ;
- **Considérant** la nécessité de mettre à jour les références au zonage en vigueur dans le nuancier de couleur annexé au règlement ;
- **Considérant** la nécessité de faire évoluer le règlement pour intégrer les dispositions du schéma de gestion des eaux pluviales ;
- **Considérant** la nécessité de corriger une erreur matérielle du règlement graphique qui consiste à supprimer l'identification comme bâtiment patrimonial d'une villa classique ;
- **Considérant** qu'en application de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, l'ensemble des modifications envisagées ne relèvent pas de la procédure de révision dans la mesure où elles ne sont pas de nature à :
  - o changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
  - o réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
  - o 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,
  - o ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
  - o créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté
- **Considérant** qu'en application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, l'ensemble des modifications envisagées ont ponctuellement pour effet de diminuer ces possibilités de construire ou de les augmenter de plus de 20 %,
- **Considérant** que les modifications envisagées entrent dans le champ d'application de la modification de droit commun du PLU avec une enquête publique ;
- **Considérant** que la procédure de modification est menée à l'initiative du Maire ;

**ARRETE**

### **Article 1 : Engagement de la procédure**

Il est décidé d'engager la procédure de modification n° 1 du PLU de Mésigny selon la procédure définie à l'article L153-41 du code de l'Urbanisme.

Le projet de modification n°1 porte sur les points suivants :

- Ajout d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques visant à préserver les espaces agricoles et forestiers dans les franges urbaines ;
- Ajout d'un emplacement réservé sur la parcelle A 1471, au lieu-dit Le Grand Pré, à proximité du Chef-Lieu ;
- 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 les références au zonage en vigueur dans le nuancier de couleur annexé au règlement ;
- Evolution 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 ;

### **Article 2 : Notification du projet de modification**

En application de l'article L153-40 du code de l'Urbanisme, le projet de modification n°1 du PLU de Mésigny sera notifié au Préfet de la Haute-Savoie et aux personnes publiques associées (visées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'Urbanisme) avant l'enquête publique. Le cas échéant, les avis seront joints au dossier de l'enquête publique.

En application de l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme, la modification n°1 doit faire l'objet d'un examen au cas par cas par l'autorité environnementale pour avis conforme. Au vu de cet avis conforme, le Conseil municipal prendra une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale. Cette décision sera jointe au dossier de l'enquête publique.

### **Article 3 : Enquête publique**

Le projet de modification sera soumis à enquête publique dans les conditions qui seront précisées par arrêté du Maire au moins quinze jours avant le début de celle-ci.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui auront été joints au dossier et des observations du public, du rapport et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil municipal.

### **Article 4 : Publicité**

Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-23 du code de l'Urbanisme.

Il sera affiché en mairie de Mésigny durant un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Il sera consultable sur le site Internet de la commune. ([www.mesigny.fr](http://www.mesigny.fr)).

### **Article 5 : Exécution**

Madame le Maire est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation est adressé à Monsieur le Préfet de Haute-Savoie.

### **Article 6 : Contestation**

Le présent arrêté peut être contesté :

- Soit en saisissant le Tribunal Administratif de Grenoble d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la date de sa notification et de sa transmission au contrôle de légalité. Cette possibilité peut être exercée soit par voie postale, soit par l'application « Télérecours citoyens » ([www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)),
- Soit par recours gracieux auprès du Maire adressé par écrit dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification et de sa transmission au contrôle de légalité. Cette démarche interrompt les délais de recours contentieux. Le délai de 2 mois pour saisir le juge recommencera à courir lorsque ce recours aura été rejeté de manière expresse ou implicite par l'administration


Le Maire, auteur de l'acte, certifie le caractère exécutoire de la présente décision.

Fait à MESIGNY, le 04 juillet 2024  
Le Maire, Sylvie LE ROUX



Dans les deux mois à compter de sa publication ou de sa notification, cet acte administratif est susceptible de recours devant le tribunal administratif territorialement compétent.



 <p><b>GOUVERNEMENT</b> <i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p><b>Examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable en application des articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme pour un plan local d'urbanisme</b></p> <p>Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale</p>
	<p>Articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme</p>

**En cas d'avis tacite, le formulaire sera publié sur le site Internet de l'autorité environnementale**  
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative.

Votre attention est appelée sur le fait que les réponses apportées dans les cases de ce formulaire constituent des éléments particuliers sur lesquels votre analyse prendra appui, mais ils ne constituent pas l'analyse qui est à développer (rubrique 6)

Cadre réservé à l'autorité environnementale		
Date de réception :	Date de demande de pièces complémentaires :	N° d'enregistrement
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

1. Identification de la personne publique responsable
<b>Dénomination</b>
Commune de MESIGNY
<b>SIRET/SIREN</b>
Siret 21740179300013 Siren 217401793
<b>Coordonnées (adresse, téléphone, courriel)</b>
Commune de Mésigny 65 place de l'Église 74330 MESIGNY Téléphone : 04 50 77 80 02
<b>Nom, prénom et qualité de la personne physique habilitée à représenter la personne publique responsable</b>
<b>Madame Sylvie LE ROUX</b> , maire de Mésigny
<b>Nom, prénom et qualité de la personne physique ressource (service technique, bureau d'étude, etc.)</b>
<b>Emilie ROBERT</b> , Directrice Aménagement du Territoire, CCFU
<b>Marie COUSTON</b> , Chargée de mission - service aménagement du territoire, CCFU
<b>Delphine PELLETAN</b> , urbaniste Espaces & Mutations

Coordonnées de la personne physique ressource (adresse, téléphone, courriel)

**Emilie ROBERT,**

CCFU

Communauté de Communes Fier et Ussez

61 route du stade 74330 SILLINGY

04 50 68 87 22

06 49 86 60 00

erobert@ccfu.fr

**Marie COUSTON**

Chargée de mission - service aménagement du territoire

Communauté de Communes Fier et Ussez

61 route du stade 74330 SILLINGY

04 50 68 13 32

mcouston@ccfu.fr

**Delphine PELLETAN,** urbaniste

SARL ESPACES ET MUTATIONS, 27 rue Adrastée, 74650 CHAVANOD

## 2. Identification du PLU

### 2.1 Type de document concerné (PLU, PLU(i))

Plan local d'urbanisme

### 2.2 Intitulé du document

Modification n°1 du PLU

### 2.3 Le cas échéant, la date d'approbation et l'adresse du site Internet qui permet de prendre connaissance du document

La révision du PLU a été approuvée le 11/07/2019. Depuis cette date il a fait l'objet de 2 mises à jour des annexes en octobre 2023 et novembre 2023.

Une révision allégée n°1 est en cours en parallèle à la présente modification ; cette révision allégée n'a pas été soumise à évaluation environnementale.

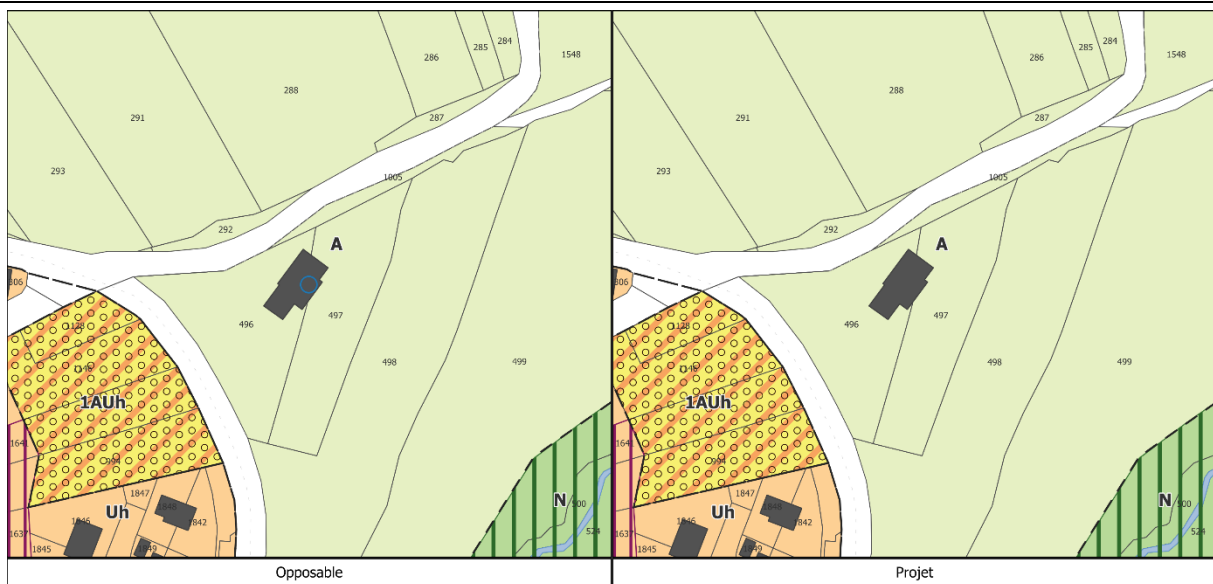
Le PLU est consultable et téléchargeable sur le géoportail de l'urbanisme.

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

### 2.4 Territoire (commune(s) ou EPCI) couvert par le PLU

Le territoire communal de MESIGNY

### 2.5 Secteurs du territoire concernés par la procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du PLU (matérialiser la localisation sur un document graphique)



prescriptions ponctuelles

○ Bâtiments patrimonial (servitude au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme)  
(concerné par l'OAP thématique B)  
Secteur ancien

Zonage

Uh Secteur urbain périphérique à dominante d'habitat  
1AUh Zone à urbaniser à court et moyen terme pour conforter le Chef-lieu  
A Zone agricole

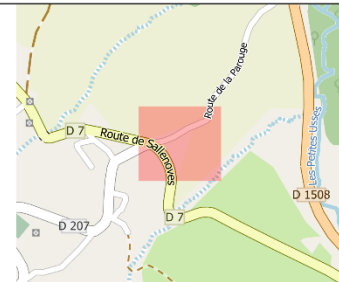
N Zone naturelle

Prescriptions surfaciques

○ Secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation  
□ Elément du paysage (servitude au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme)  
(concerné par l'OAP thématique C)  
□ Secteur ancien (servitude au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme)



1:1 250

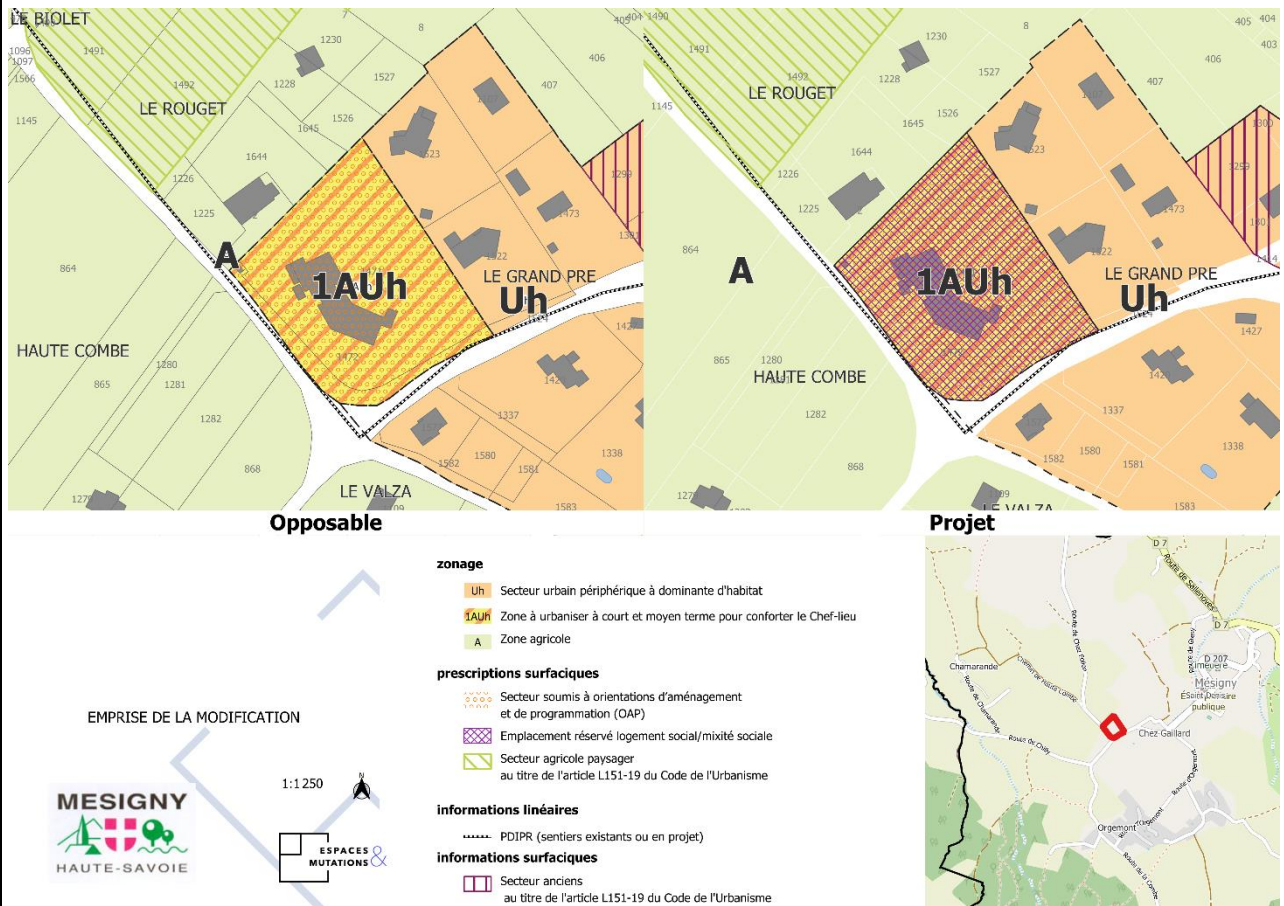


### Localisation des parcelles objet de la Modification n°1

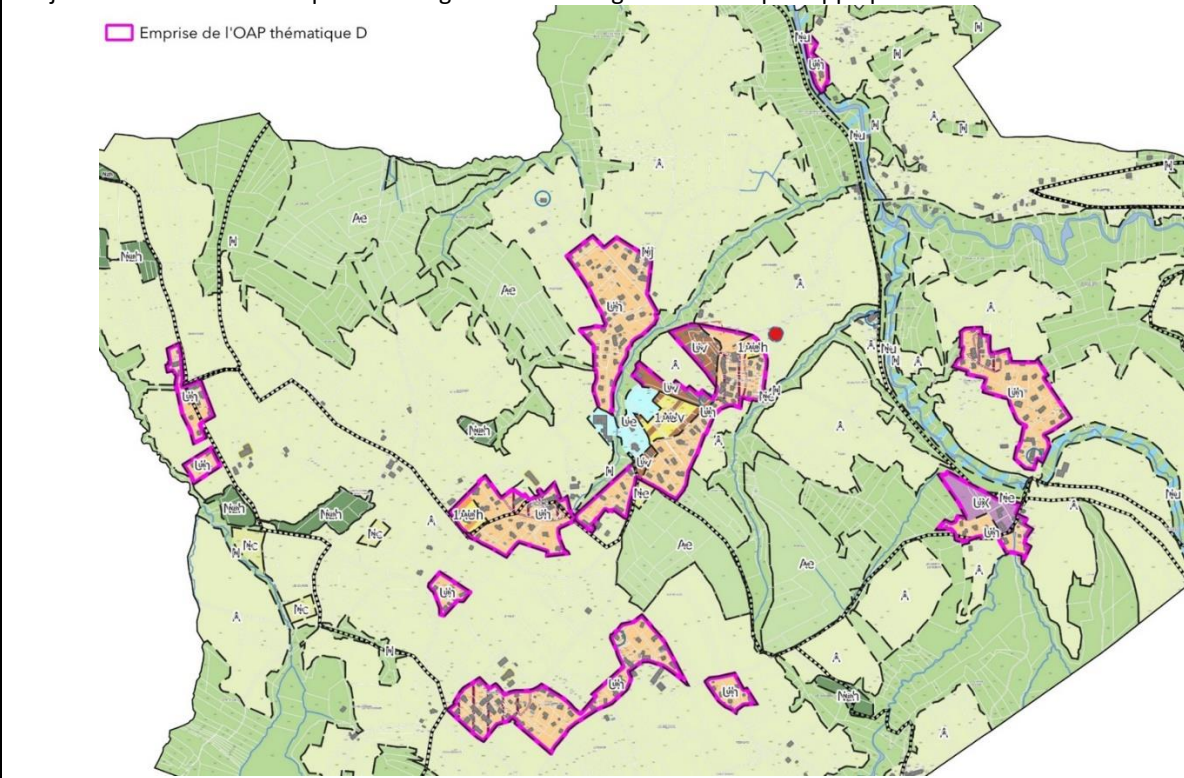
La procédure concerne, de manière localisée le déclassement d'un bâtiment patrimonial pour erreur matérielle



La seconde modification localisée concerne l'ajout d'un emplacement réservé logement social/mixité :



Les autres modifications s'appliquent au règlement et à deux OAP thématiques (modification d'une OAP thématique et ajout d'une OAP thématique D sur la gestion des franges urbaines qui s'applique à l'ensemble des zones U et AU).





### 3. Contexte de la planification

#### 3.1 Documents de rang supérieur et documents applicables

Le territoire est-il couvert par un document de planification régionale (SAR, SDRIF, PADDUC, SRADDET) ?

- Oui  
Non

Si oui, nom du document et date d'approbation :

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes a été adopté par le Conseil régional les 19 et 20 décembre 2019 et a été approuvé par arrêté du préfet de région le 10 avril 2020.

Le territoire est-il couvert par un SCoT ?

- Oui  
Non

Si oui, nom du SCoT et date d'approbation :

Le SCoT du Bassin Annécien approuvé le 26 février 2014. Le SCoT du Bassin Annécien est en cours de révision depuis le 15 décembre 2020.

Le territoire est-il couvert par d'autres types de documents exprimant une politique sectorielle (schéma d'aménagement et de gestion des eaux, plan de gestion des risques d'inondation, charte de parc naturel, PCAET, etc.) ?

Le PCAET est en cours d'élaboration. Le PLH de la CCFU a été approuvé en février 2024.

#### 3.2 Précédentes évaluations environnementales du PLU

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration

- Oui  
Non

Si oui, préciser la date de l'avis de l'AE sur l'évaluation environnementale

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Si non, préciser, le cas échéant, la date de la décision issue de l'examen au cas par cas concluant à l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Décision n°2017-ARA-DUPP-00636 du 15/02/2018 pour la révision du PLU.  
Avis n° 2024-ARA-AC-3326 du 29/02/2024 pour la révision allégée n°1

Si cette évaluation environnementale a été réalisée, a-t-elle été actualisée ?

- Oui  
Non

Si oui, préciser la date de l'actualisation

//

Comment l'avis de l'autorité environnementale relatif à cette évaluation environnementale ou son actualisation a été pris en compte ? Expliquer les conséquences sur la procédure actuelle

//

Depuis l'évaluation environnementale initiale, ou sa dernière actualisation, le PLU a fait l'objet d'une procédure d'évolution qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale

- Oui  
Non

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Si oui, préciser sa date d'approbation et son objet

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

#### 4. Type de procédure engagée et objectifs de la procédure donnant lieu à la saisine

##### 4.1 Type de procédure (révision, modification, mise en compatibilité) et fondement juridique

Modification n°1 du PLU

##### 4.2 Caractéristiques générales du territoire couvert par le PLU

###### 4.2.1 Population concernée par le document, d'après le dernier recensement de la population (données INSEE)

802 habitants en 2021 (Insee)

###### 4.2.2 Caractéristiques spatiales

Superficie totale (en hectares)	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.			
Superficie par zones	Actuellement		Après évolution	
	Superficie (en ha)	Pourcentage de la superficie du territoire	Superficie (en ha)	Pourcentage de superficie du territoire
zones U	39,07	5,79	39,07	5,79
zones 1 AU	2,19	0,32	2,19	0,32
zones 2 AU	0	0	0	0
zones A	401,05	59,43	400,92	59,43
zones N	232,53	34,46	232,53	34,46
Total	674.84	100	674.84	100

###### 4.2.3 Rappel des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

###### « Synthèse et objectifs chiffrés :

- Limiter la part de logement individuel à environ 35% de la production future, pour répondre aux objectifs législatifs et au SCoT.
- Rechercher une densité moyenne de l'ordre de 20 logements/ha dans la production future (moyenne à l'échelle globale de la commune).
- De manière générale, limiter la consommation de l'espace en extensif (hors enveloppe urbaine) pour l'habitat à **environ 2 ha maximum** à l'horizon 2030, hors rétention foncière, soit une consommation foncière fortement limitée par rapport à la période 2004-2016. »

##### 4.3 Caractéristiques de la procédure

###### 4.3.1 Contenu et objectifs de la procédure

La Modification n°1 du PLU de la commune a pour objet :

- ajouter une OAP thématique sur la gestion des franges urbaines et agricoles
- modifier le règlement de la zone UH sur les possibilités de construire (diminution du CES, augmentation des espaces verts de pleine terre, ...)
- ajouter la liste des emplacements réservés dans le règlement écrit
- modifier les noms de zone du nuancier de couleurs
- ajouter des définitions dans le règlement écrit (pergola, notion de voie, ...)
- revoir les règles de stationnement pour l'habitat (1 place / 40 m<sup>2</sup> de SP).
- Ajout d'un emplacement réservé pour logements sociaux/mixité sociale

###### 4.3.2 La procédure a pour objet d'ouvrir une ou des zones à l'urbanisation ou de pouvoir autoriser des constructions

Oui

Non

Si oui, préciser la localisation et la superficie

<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p>Les incidences sur l'environnement de cette ouverture à l'urbanisation, ainsi que les incidences au regard des objectifs de conservation d'un site Natura 2000 ou, pour les territoires ultra-marins, au regard des objectifs de conservation des espaces nécessaires aux fonctionnalités écologiques ont-elles été analysées dans l'évaluation environnementale initiale ou dans sa version actualisée ?</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non</p>
<p>Si oui, préciser les pages de l'évaluation environnementale initiale ou de son actualisation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document</p>
<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p>4.3.3 La procédure a pour objet ou pour effet d'augmenter la densité de certains secteurs</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non</p>
<p>Si oui, préciser la localisation et la superficie</p>
<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>

<p>4.3.4 La procédure a pour objet :</p>
<p>- de créer un espace boisé classé</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non</p>
<p>Si oui, préciser la localisation et la superficie</p>
<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p>- de déclasser un espace boisé classé</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non</p>
<p>Si oui, préciser la localisation et la superficie</p>
<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p>- de classer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non</p>
<p>Si oui, préciser la localisation et les superficies</p>
<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p>- de déclasser un espace agricole, naturel ou forestier</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non</p>
<p>Si oui, préciser la localisation et les superficies</p>
<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p>- de créer de nouvelles protections environnementales</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non</p>
<p>Si oui, préciser les protections et leurs superficies</p>
<p>Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.</p>
<p>- de supprimer une protection édictée en raison des risques de nuisance, qualité des sites, paysages, milieux naturels</p> <p><input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non</p>

Si oui, préciser les protections et leurs superficies

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

**4.4 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet**

–Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

–Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :

Oui  
Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

**4.5 Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une procédure intégrée (L. 300-6-1)**

–Description de l'opération ou du projet nécessitant la mise en compatibilité et indications des éléments devant être mis en compatibilité avec le projet

–Le projet concerné par la mise en compatibilité est soumis à évaluation environnementale :

Oui  
Non

Si oui, préciser l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance de la décision issue de l'examen au cas par cas ou de l'étude d'impact du projet concerné par la mise en compatibilité

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

**4.6 Mise en compatibilité du PLU avec un document supérieur**

–Document(s) avec le(s)quel(s) le PLU est mis en compatibilité : parmi les documents listés à la **rubrique 3.1**, intitulé du document, date d'approbation et l'adresse du site internet qui permet de prendre connaissance du document

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

–Motif pour lequel le PLU est mis en compatibilité

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

**4.7 La procédure a des effets au-delà des frontières nationales**

Oui  
Non

**Si oui, préciser les effets**

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

## 5. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure

### 5.1 Le plan local d'urbanisme est concerné par :

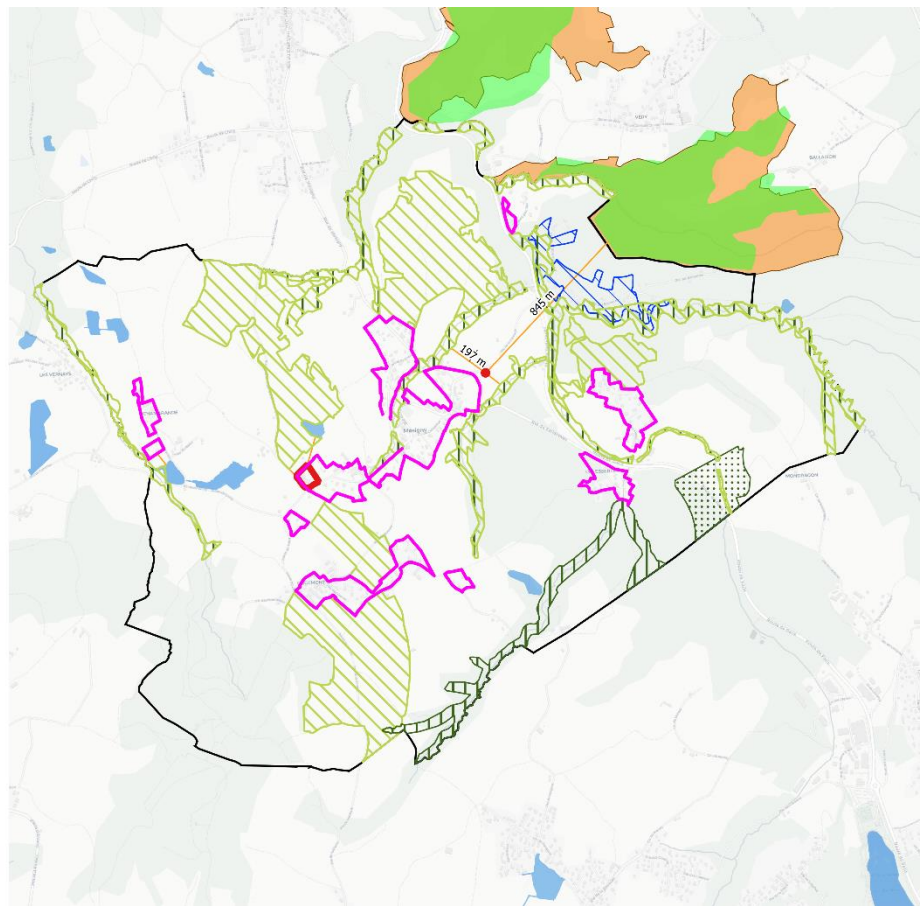
	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

Une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, des articles L. 332-1 et L. 332-16 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune est concernée par un plan des zones exposées à des risques naturels (établie en 1991) et est couverte par une carte des aléas (notifiée par le préfet le 7 novembre 2011)
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Des abords des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cf carte ci-dessous L'inventaire départemental répertorie sept zones humides sur le territoire de Mésigny. Elles bénéficient au projet de PLU d'un classement adapté, en zone Naturelle humide Nzh.  Le règlement de la zone Nzh interdit toute construction, drainage, remblai, stockage de matériaux et autres travaux susceptibles de modifier le fonctionnement biologique et hydraulique des zones humides, voire de les détruire. Sont également interdits toute intervention sur les milieux naturels qui n'entrent pas dans le cadre de mesures de gestion, restauration et/ou valorisation des zones humides.
Une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Cf carte ci-dessous
Une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La ZNIEFF la plus proche est la ZNIEFF 820031806 – Crêt petelet ; elle se trouve en










			dehors de la commune.
Un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

DISTANCE AUX ZONAGES ENVIRONNEMENTAUX

- Arrêtés de protection de biotope
  - contour\_commune copie copie
  - dist\_modif copie
  - Emprise de l'OAP thématique D copie
  - modif copie
  - Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique de type 1 (ZNIEFF 1)
- prescriptions surfaciques copie
- Risques naturels
  - Ripisylve à protéger
  - Element du paysage
  - Corridor écologique
  - Secteur agricole paysager



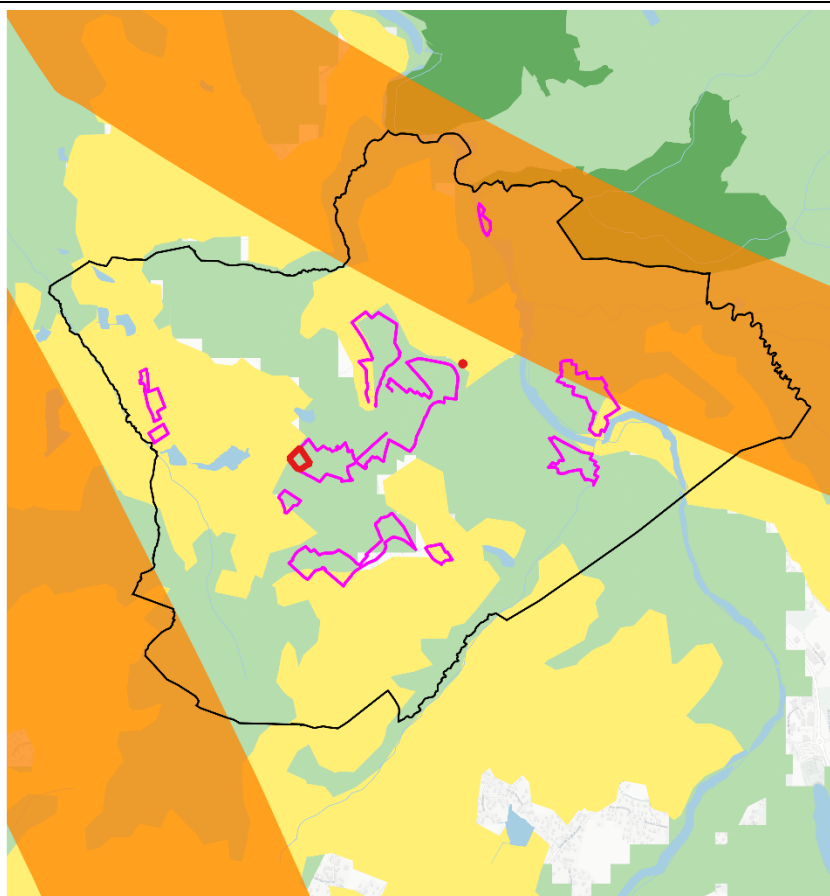
1:14 252

-  modifications graphiques
-  Emprise de l'OAP thématique D
-  Corridors écologiques surfaciques
-  Cours d'eau de la trame bleue régionale
-  Espaces perméables relais surfaciques de la trame verte et bleue
-  Grands espaces agricoles surfaciques
-  Lacs naturels et espaces surfaciques liés au cours d'eau
-  Réservoirs de biodiversité
-  Zones humides régionales issues des inventaires départementaux

EMPLACEMENT AU SRADDET



1:20 000



**5.2 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine sont concernés par :**

	Oui	Non	Si oui, précisez
Les dispositions de la loi montagne	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Les dispositions de la loi littoral	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques technologiques prévu à l'article L. 515-15 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques naturels prévisibles prévu à l'article L. 562-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Un périmètre des servitudes relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement instituées en application de l'article L. 515-8 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un périmètre des servitudes sur des terrains pollués, sur l'emprise des sites de stockage de déchets, sur l'emprise d'anciennes carrières ou dans le voisinage d'un site de stockage géologique de dioxyde de carbone instituées en application de l'article L. 515-12 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Un plan de prévention des risques miniers prévus à l'article L. 174-5 du code minier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

**5.3 Le ou les secteurs qui font l'objet de la procédure donnant lieu à la saisine se situent dans ou à proximité :**

	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site désigné Natura 2000 en application de l'article L. 414-1 du code de l'environnement (ZICO, ZPS, ZSC)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un cœur de parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'une réserve naturelle ou un périmètre de protection autour d'une réserve institués en application, respectivement, de l'article L. 332-1 et des articles L. 332-16 à L. 332-18 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site patrimonial remarquable créé en application des articles L. 631-1 et L. 632-2 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un abord des monuments historiques prévus aux articles L. 621-30 et L. 621-31 du code du patrimoine	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'une zone humide prévue à l'article L. 211-1 du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cf carte ci-dessus L'inventaire départemental répertorie sept zones humides sur le territoire de Mésigny. Elles bénéficient au projet de PLU d'un classement adapté, en zone Naturelle humide Nzh.  Les zones humides sont éloignées des parcelles visées par la procédure.
D'une trame verte et bleue prévue à l'article L. 371-1 du code de l'environnement (préciser réservoir de biodiversité et/ou corridor écologique)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cf carte ci-dessus. Les parcelles visées par la procédure se trouvent hors des secteurs à forts enjeux environnementaux
D'une ZNIEFF (préciser type I ou II) prévue à l'article L. 411-1 A du code de l'environnement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La ZNIEFF la plus proche est la ZNIEFF de type 1 - 820031806 – Crêt petelet ; elle se trouve en dehors de la commune.
D'un espace naturel sensible prévu à l'article L. 113-8 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un espace concerné par : - un arrêté de protection de biotope prévu à l'article R. 411-15 du code de l'environnement ; - un arrêté le listant comme un site d'intérêt géologique prévu à l'article R. 411-17-1 du même code ; - un arrêté le listant comme une zone prioritaire pour la biodiversité prévue à l'article R. 411-17-3 du même code	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un espace boisé classé prévu à l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme, une forêt de protection prévue à l'article L. 141-1 du code forestier	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.



D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
D'un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
Autre protection	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.
<b>5.4 Des constructions à usage d'habitation ou des établissements recevant du public sont-ils prévus dans des zones de nuisances (nuisances sonores, qualité de l'air, pollution des sols, etc.) ?</b>			
<input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non			
Si oui, précisez :			
Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.			

## 6. Auto-évaluation

L'auto-évaluation doit **identifier** les effets potentiels de la procédure qui fait l'objet du présent formulaire compte-tenu de sa nature, de sa localisation – c'est-à-dire en prenant en compte la sensibilité du territoire concerné - et **expliquer** pourquoi la procédure concernée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

### 6.1. La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000

La commune de Mesigny ne compte aucun site Natura 2000. Il n'y a pas de site Natura 2000 à proximité. Les évolutions envisagées dans le cadre de la procédure ne sont donc pas susceptibles d'affecter significativement un site Natura 2000.

### 6.2. La procédure a-t-elle des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité ?

L'évolution envisagée ne porte pas sur des surfaces soumises à zonage environnemental et n'a aucune incidence sur les milieux naturels et la biodiversité.

La présente procédure a un impact positif sur cette thématique en instaurant des règles sur les franges urbaines au sein d'une OAP, 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.

### 6.3. La procédure a-t-elle des incidences sur une zone humide ?

L'évolution envisagée n'affecte aucune zone humide directement ou indirectement.

### 6.4 ; 6.5 et 6.6 : La procédure a-t-elle des incidences sur l'eau potable, sur la gestion des eaux pluviales, sur l'assainissement ?

Pas d'impact en termes de disponibilité de la ressource en eau potable.

La modification complète le règlement et reprend des dispositions du schéma de gestion des eaux pluviales pour une meilleure gestion des eaux pluviales dès le stade de l'autorisation d'urbanisme.

Pas d'impact sur l'assainissement des eaux usées : les règles sont inchangées et la constructibilité n'est pas modifiée.

### 6.7 La procédure a-t-elle des incidences sur le paysage ou le patrimoine bâti ?

L'évolution envisagée a une incidence positive sur le paysage en précisant des règles d'implantation et en instaurant une OAP thématique sur les franges urbaines.

Le bâtiment qui ne sera plus repéré au titre de l'article L151-19, relève d'une erreur matérielle et n'a pas d'intérêt patrimonial.

La modification a pour objectifs 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

### 6.8 La procédure concerne-t-elle des sols pollués, a-t-elle des incidences sur les déchets ?

Aucun site Basol ou Basias n'est concerné par la procédure qui n'affecte également aucune ICPE du territoire.

**6.9 La procédure a-t-elle des incidences sur les risques et nuisances ?**

La procédure est sans effet sur les risques et les nuisances.

**6.10 La procédure a-t-elle des incidences sur l'air, l'énergie, le climat ?**

La procédure est sans effet des incidences sur l'air, l'énergie, le climat.

## 7. Autres procédures consultatives

**7.1 Date prévisionnelle de transmission du projet aux personnes publiques associées**

Octobre 2024

**7.2 Autres consultations envisagées (consultations obligatoires et facultatives)**

Non

**7.3 Procédure de participation du public envisagée**

- enquête publique

Oui

Non

- participation du public par voie électronique

Oui

Non

- enquête publique unique organisée avec une ou plusieurs autres procédures

Oui

Non

Si oui, préciser lesquelles

Enquête publique unique pour la révision allégée n°1 et pour la modification n°1 du PLU

- autre, préciser les modalités

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

## 8. Annexes

**8.1 Annexes obligatoires**

1	Dossier de révision, modification ou mise en compatibilité du PLU (comprenant notamment, le cas échéant, l'exposé des motifs des changements apportés)	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Documents graphiques matérialisant la localisation des secteurs du territoire concernés par la procédure soumise à l'avis de l'autorité environnementale et comportant des zooms qui permettent de localiser et identifier les secteurs avant et après mise en œuvre des opérations ( <b>rubrique 2.5</b> ).	<input checked="" type="checkbox"/>
3	L'auto-évaluation ( <b>rubrique 6</b> )	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Version dématérialisée du document mentionné dans les rubriques 2.3, 4.3.2, 4.4, 4.5 et 4.6 lorsqu'il n'est pas consultable sur un site <i>Internet</i>	<input type="checkbox"/>

**8.2 Autres annexes volontairement transmises par le déposant**

Veuillez préciser les annexes jointes au présent formulaire, ainsi que les rubriques auxquelles elles se rattachent

Cliquez ou appuyez ici pour entrer du texte.

## 9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

(personne publique responsable)

Fait à	Mésigny	le,	01/08/2024
Nom	<b>LE ROUX</b>	Prénom	<b>Sylvie</b>
Qualité	Maire de Mésigny		

Signature





Mission régionale d'autorité environnementale  
**Auvergne-Rhône-Alpes**

**Avis conforme de la mission régionale d'autorité  
environnementale sur la modification n°1 du plan local  
d'urbanisme (PLU) de la commune de Mesigny (74)**

**Avis n° 2024-ARA-AC-3549**

**Avis conforme délibéré le 25 septembre 2024**

## **Avis conforme rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme**

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), qui en a délibéré le 25 septembre 2024 sous la coordination de Yves Majchrzak, en application de sa décision du 12 septembre 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Igedd modifié par l'article 5 du décret n° 2023-504 du 22 juin 2023, Yves Majchrzak attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis conforme.

Vu la directive n°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 et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.104-33 deuxième alinéa ;

Vu le décret n°2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable modifié par le décret n° 2023-504 du 22 juin 2023 ;

Vu l'arrêté du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires du 30 août 2022 portant approbation du règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) en date des 5 mai 2022, 9 février 2023, 4 avril 2023, 19 juillet 2023, 22 février 2024, 6 juin 2024, 29 août 2024 et 20 septembre 2024 ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Auvergne-Rhône-Alpes (ARA) adopté le 13 octobre 2020, et notamment son article 6 ;

Vu la demande d'avis enregistrée sous le n°2024-ARA-AC-3549, présentée le 1er août 2024 par la commune de Mesigny, relative à la modification n°1 de son plan local d'urbanisme (PLU) ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 5 août 2024 ;

**Considérant** que la commune Mésigny (Haute-Savoie) compte 802 habitants sur une superficie de 6,7 km<sup>2</sup> (données Insee 2021), qu'elle fait partie de la communauté de communes Fier et Usses, est couverte par le schéma de cohérence territoriale (Scot) du bassin annécien en cours de révision dont l'armature territoriale la qualifie de rang D (sur quatre rangs, de A à D) ;

**Considérant** que le projet de modification n°1 a pour objet de :

- modifier les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) pour :
  - modifier l'OAP thématique A « densification du tissu bâti » pour supprimer l'interdiction de murs de soutènement dans la bande de recul prévue à l'article 4 du règlement écrit ;
  - ajouter une OAP D « gestion des franges urbaines » pour prescrire une bande inconstructible de 5 m sur les zones Uh, Uv, Ux, 1AUh et 1AUv lorsqu'elles sont en limite d'une zone A ou N ;
- modifier le règlement graphique pour :
  - supprimer l'identification erronée d'un bâtiment parmi les bâtiments patrimoniaux ;
  - ajouter un emplacement réservé n°12 pour la réalisation d'un projet de mixité sociale (logements sociaux et/ou logements inclusifs, surface d'environ 6 420 m<sup>2</sup>) au sein de l'OAP n°2 « ancienne usine » ;
- modifier le règlement écrit notamment pour :
  - réduire la hauteur maximale de la dérogation aux règles de volumétrie pour motif thermique (passe de 40 à 30 cm) en conformité avec le code de l'urbanisme ;
  - interdire les places de stationnement liées à l'habitat en enfilade, dites « commandées », qui ne sont accessibles que par une autre place de stationnement nécessitant de déplacer un véhicule pour atteindre ou sortir de la seconde place ;
  - modifier les règles applicables aux places de stationnement non réalisées sur le terrain d'assiette du projet (distance réduite, passe de 300 à 200 m) ;
  - ajouter un article dans les dispositions générales relatif à la gestion des eaux pluviales avec une disposition de renvoi à l'annexe sanitaire du PLU ;
  - compléter le lexique ;
  - modifier certaines règles applicables dans les zones Uv et Uh (ne pas prendre en compte des pergolas dans les annexes, faciliter les constructions jumelées, préciser la rédaction relative à l'implantation sur une même propriété, préciser les règles applicables aux divisions parcellaires, fixer un coefficient d'emprise au sol, préciser les règles applicables aux toitures, promouvoir les haies le long des voies et limites séparatives, augmenter la surface perméable dans la zone Uh qui passe de 45 à 50 %) ;
  - pour la zone A, préciser que les deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (Stecal) sont situés dans la zone agricole indiquée A, et non la zone agricole correspondant aux espaces à forte valeur écologique indiquée Ae ;
  - pour la zone N, préciser que la distance de recul des annexes par rapport aux limites séparatives est de 5 m (au lieu de 7 m) comme pour la construction principale et prescrire des clôtures perméables pour la faune ;
- actualiser la liste des emplacements réservés ;
- ajuster la rédaction du nuancier annexé au règlement ;

**Considérant** que les évolutions projetées du PLU n'apparaissent pas susceptibles d'effets négatifs notables sur l'environnement, notamment la gestion économe de l'espace, les milieux naturels et le paysage ;

**Concluant** qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date du présent avis, le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mesigny (74) n'est pas susceptible

d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 susvisée ;

**Rend l'avis qui suit :**

La modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Mesigny (74) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ; elle ne requiert pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Conformément aux articles R.104-33, R.104-36 et R.104-37 du code de l'urbanisme, au vu du présent avis, il revient à la personne publique responsable du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de prendre la décision à ce sujet et d'en assurer la publication.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Pour la mission régionale d'autorité  
environnementale Auvergne-Rhône-  
Alpes et par délégation,  
son membre



Yves Majchrzak

**COMMUNE DE MESIGNY****EXTRAIT DU REGISTRE  
DES DELIBERATIONS**

République Française  
Département de la Haute-Savoie

Nombre de membre afférents  
Au conseil municipal

En exercice : **13**

Ayant pris part à la délibération :

**13**

Date de la convocation :  
22/10/2024

**Séance du 29 octobre 2024**

L'an deux mille vingt-quatre, et le vingt-neuf octobre à 19 heures,  
Le conseil municipal de Mésigny, dûment convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le délai habituel de ses séances, en séance ordinaire, sous la présidence de Madame Sylvie LE ROUX, Maire.

Présents : Mmes B. ACCAMBRAY, B. PERROLLAZ, C. FALLOT, V. POMMIER, C. HOAREAU

MM. R. NEYROUD, J.P. RICLOT, S. DUPONT-BOIS, C. DELOZANNE, H. DEMANNE, S. KAPICA, M. PERROLLAZ

Absents excusés :

Pouvoirs :

Secrétaire de séance : B. PERROLLAZ

**DELIBERATION 2024-25****PLU - décision de non-réalisation d'une évaluation environnementale, relative au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de MÉSIGNY, au titre de l'article R104-33 du Code de l'urbanisme**

Conformément à l'article R104-34 du Code de l'urbanisme, la commune a transmis à l'autorité environnementale un dossier comprenant notamment :

- la description des évolutions proposées au PLU approuvé le 11 juillet 2019 et mis à jour en novembre 2023, sur la base des objectifs formulés par l'arrêté du Maire n°2024-17 du 4 juillet 2024 ;
- Les raisons pour lesquelles son projet ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, et par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

Pour rappel, les objectifs de la modification n°1 du PLU sont :

- Ajout d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique visant à préserver les espaces agricoles et forestiers dans les franges urbaines ;
- Ajout d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un projet de mixité sociale au lieu-dit « Le Grand Pré »
- 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 couleurs annexé au règlement ;



SLOW

- Évolutions du règlement pour intégrer les dispositions des eaux pluviales ;
- Correction d'une erreur matérielle du règlement graphique qui consiste à supprimer l'identification comme bâtiment patrimonial d'une villa classique ;

Cette procédure dite « examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable » s'est soldée par un avis conforme de l'Autorité Environnementale en date du 25 septembre 2024, dans lequel elle se propose de suivre l'avis de la collectivité et de considérer que le projet de modification n°1 du PLU ne requiert pas d'évaluation environnementale.

Le Conseil Municipal doit ainsi, conformément à l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme, au regard de l'avis conforme de l'autorité environnementale, rendre sa décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale concernant la procédure de modification n°1 du PLU.

En raison de l'avis de l'Autorité environnementale n'imposant pas d'évaluation environnementale, le projet de modification n°1 a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA), puis il sera soumis à enquête publique. Enfin, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis des Personnes Publiques Associées, des observations du public et de l'avis et des conclusions motivées du Commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil Municipal.

- **Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L. 5216-5 ;
- **Vu** le code de l'Urbanisme et notamment ses articles L153-36 et suivants et plus particulièrement les articles L153-41 à L153-44 ;
- **Vu** le code de l'Environnement ;
- **Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du bassin annécien approuvé le 26 février 2014,
- **Vu** le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Mésigny approuvé le 11 juillet 2019 ;
- **Vu** l'arrêté du Maire n°2024-17 du 4 juillet 2024 engageant la procédure de modification n°1 du PLU ;
- **Vu** l'avis conforme de l'autorité environnementale n° 2024-ARA-AC-3549 du 25 septembre 2024 confirmant l'absence de nécessité d'évaluation environnementale ;
- **Vu** le contenu du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de MÉSIGNY ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à la majorité (une abstention),

- **décide, au regard de l'avis conforme de l'autorité environnementale, de ne pas soumettre le projet de modification n°1 du PLU à évaluation environnementale.**

Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage pendant un mois en Mairie de MÉSIGNY.

La délibération produit ses effets juridiques dès l'exécution de l'ensemble des formalités précitées, la date à prendre en compte pour l'affichage étant celle du premier jour où il est effectué.

*La présente délibération peut être contestée :*

- *Soit en saisissant le Tribunal Administratif de Grenoble d'un recours contentieux dans les deux mois à compter de la date de sa notification et de sa transmission au contrôle de légalité. Cette possibilité peut être exercée soit par voie postale, soit par l'application « Télérecours citoyens » ([www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)).*
- *Soit par recours gracieux auprès du Maire adressé par écrit dans le délai de deux mois à compter de la date de sa notification et de sa transmission au contrôle de légalité. Cette démarche interrompt les délais de recours contentieux. Le délai de 2 mois pour saisir le juge recommencera à courir lorsque ce recours aura été rejeté de manière expresse ou implicite par l'administration.*

Pour extrait conforme au registre des délibérations du conseil municipal.

Le secrétaire,  
Béatrice PERROLLAZ

Le Maire,  
Sylvie LE ROUX



Le Maire de Méziery, soussignée, certifie que la présente délibération dont un extrait a été reçu à la Préfecture et le compte rendu sommaire affiché conformément aux dispositions de l'article L 122-17 du code des communes est exécutoire.





**PRÉFET  
DE LA HAUTE-SAVOIE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**

**Service Aménagement et Risques**  
Pôle aménagement

Annecy, le

Affaire suivie par Frédéric Auget

Le directeur départemental des territoires

Tél. : 04 50 33 78 98

Mél. : frederic.auget@haute-savoie.gouv.fr

à

Madame la Maire de Mesigny

**Objet** : Modification n° 1 du PLU de la commune de Mesigny

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Mesigny a été notifié et réceptionné à la préfecture le 07/10/2024, conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

La commune de Mesigny dispose d'un PLU approuvé le 11/07/2019 qui fait l'objet d'une révision allégée en parallèle de cette procédure. Le territoire est couvert par le SCoT du bassin annécien approuvé le 26/02/2014. La commune fait partie de la communauté de communes Fier et Usse.

La modification n°1 a pour objet de :

- l'ajout d'une OAP thématique visant à préserver les espaces agricoles et forestiers dans les franges urbaines ;
- la modification du règlement écrit (densité, annexes aux constructions...);
- l'ajout d'un emplacement réservé pour le logement social sur l'OAP n°2 ;
- la correction d'erreurs matérielles.

Les modifications sur la partie réglementaire tiennent compte du retour d'expérience depuis l'approbation du PLU et ont pour objet de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Parmi les modifications opérées, il est à saluer les précisions apportées quant à la définition du logement social (ajout du caractère pérenne) et à la notion de programme, permettant de garantir la bonne application des servitudes de mixité sociale.

Cependant, dans le règlement écrit, il est remplacé la notion de logements aidés par logements locatifs sociaux pérennes ou accession sociale. Il conviendrait de mentionner « logements sociaux pérennes », cette notion s'appliquant à la fois aux logements locatifs sociaux mais également aux logements en accession sociale. Ainsi, s'agissant de l'accession sociale, cela revient à privilégier des logements en bail réel solidaire plutôt que des logements en accession type PSLA qui à la différence des logements en BRS, sont décomptés comme logements sociaux pendant une durée limitée<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> 5 ans à compter de la levée de l'option d'achat  
15 rue Henry-Bordeaux  
74998 ANNECY cedex 9  
Tél. : 04 50 33 60 00  
Mél. : ddt@haute-savoie.gouv.fr  
www.haute-savoie.gouv.fr

La mise en place d'une OAP dédiée aux franges urbaines est également une mesure intéressante pour gérer les interfaces entre zones urbanisées et zones naturelles et agricoles, qu'il s'agisse de préserver la qualité de la perception paysagère de ces interfaces, mais aussi leurs fonctions écologiques.

Les autres évolutions du PLU n'appellent pas d'observations de notre part.

En synthèse, j'émet un avis favorable au dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Mesigny et je vous invite à prendre en compte la remarque relative à la dénomination générique des logements sociaux pérennes regroupant à la fois l'accession sociale et les logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, en ce qui concerne le règlement graphique, la version électronique requise en application de l'article L. 133-4 du code précité, devra aussi être produite à l'approbation. Cette version au format CNIG compte en effet parmi les pièces à remettre en préfecture.

Je vous informe, qu'en qualité d'autorité compétente pour publier le PLU, votre collectivité devra le mettre en ligne sur le géoportail de l'urbanisme (GPU). Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023, la publication sur le géoportail de l'urbanisme est une formalité obligatoire pour que le PLU devienne exécutoire.

Il conviendra de vous assurer, au moment du téléversement du PLU sur le GPU, qu'il corresponde bien au document opposable papier, et qu'il comporte, notamment, la modification que vous approuverez prochainement.

Mes services restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Pour le directeur départemental des territoires  
L'adjointe au chef du service aménagement et  
risques



Signature numérique de  
Ariane STEPHAN  
Date : 2024.10.30 12:30:33  
+01'00'

Copie : Préfecture - BAFU



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



INSTITUT NATIONAL  
DE L'ORIGINE ET DE  
LA QUALITÉ

Christèle MERCIER  
La Déléguée Territoriale

Dossier suivi par : SARRET Ambroise  
Téléphone : 03 85 21 96 59  
Mail : a.sarret@inao.gouv.fr

A l'attention de Sylvie LE ROUX  
Maire  
65 Place de l'Eglise  
74330 MESIGNY

V/Réf :

N/Réf : CM/AS-24-374

Mâcon, le 10 octobre 2024

**Objet : Modification n°1 du PLU de Mésigny**

Madame Le Maire,

Par courrier du 26 septembre 2024, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de modification n°1 du PLU de la commune susvisée.

Conformément à la réglementation, l'INAO n'a pas d'avis formel à émettre considérant que la commune n'est incluse dans aucune aire géographique d'Appellation d'Origine Protégée (AOP).

En revanche, elle appartient aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) "Pommes et Poires de Savoie ou Pommes de Savoie ou Poires de Savoie", "Tomme de Savoie", "Emmental de Savoie", "Raclette de Savoie" et "Gruyère". Enfin, elle est incluse dans l'aire de production de l'Indication Géographique (IG) "Génépi des Alpes".

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Le projet de modification n°1 du PLU a pour objet:

- L'ajout d'une OAP thématique visant à préserver les espaces agricoles et forestiers dans les franges urbaines ;
- La modification du règlement écrit (densité, annexes aux constructions, ...) ;
- L'ajout d'un emplacement réservé sur une parcelle urbanisée ;
- La correction d'erreurs matérielles.

Après étude du dossier, l'INAO n'a pas de remarque à exprimer car le projet n'a aucun impact sur les IGP et IG concernées.

Je vous prie de croire, Madame Le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice de l'INAO  
et par délégation,  
La Déléguée Territoriale,  
Christèle MERCIER

Copie : DDT 74

- Nuancier communal – Commune de Mésigny 74 330 –

---

- Document annexe au règlement du Plan Local d'Urbanisme -

- Août 2007 -



Sophie Garcia  
Coloriste- sociologue  
3, bis passage de l'Eglise 74150 Rumilly  
Tel: 06.23.90.02.75 - Mail: [sophiegarcia.couleurs@yahoo.fr](mailto:sophiegarcia.couleurs@yahoo.fr)

---

Vision première du spectateur, la couleur, dans toutes ses dimensions et quel que soit le support investi, participe de l'environnement et entre pour une large part dans la composition et le caractère des paysages, ruraux comme urbains. Prodigieux outil de création d'ambiance et d'expression de l'espace dont elle contribue indéniablement à la mise en valeur, la couleur agit comme un révélateur de l'architecture. Dès lors que se profile la volonté de construire ou de réhabiliter, tout en conservant à la commune une authenticité et une identité, la couleur est un outil essentiel dans la valorisation du patrimoine, la requalification des constructions plus récentes, mais également l'intégration harmonieuse de tout nouvel élément du cadre bâti dans son environnement.





## Perception de la couleur

Simplifiée dans sa lecture globale, et complexe dans sa vision élémentaire, la couleur change selon l'échelle et la distance de perception.

Perçue de loin, une architecture est appréhendée dans l'ensemble global du site dont elle devient un élément constitutif. C'est de cette perception lointaine et globale que dépend la qualité des couleurs du paysage.

A moindre distance, la perception élémentaire amène à une lecture plus détaillée de l'architecture dans laquelle les taches colorées s'affirment et prennent consistance de même qu'apparaissent les textures, matériaux et structures des constructions.

Aussi, pour une juste intégration des constructions dans le paysage, c'est à ces deux niveaux de perception qu'il faut satisfaire. La prise en considération des données environnementales mais également du caractère des édifices alentour apparaît alors indispensable.

## Couleurs et contrastes

Dans un paysage où les tonalités de façade gravitent autour des bruns et des gris colorés, n'ont initialement pas une pigmentation éclatante, il est périlleux d'utiliser des tons vifs, par trop agressifs dans l'environnement. En revanche, dans certains cas, un accent de couleur vive peut être utilisé pour faire ressortir un ou des éléments ponctuels de l'architecture (porte d'entrée, volets...). Il reste cependant toujours plus élégant de jouer le contraste de valeur afin d'éviter la multiplication des tonalités, l'anarchie visuelle et par là, de préserver une harmonie dominante.

L'appréciation des couleurs se fait toujours par phénomène de contraste, une teinte n'étant jamais isolée mais en contact permanent avec une ou plusieurs teintes voisines. Aussi, tonalité et valeur (luminosité) sont les données fondamentales à prendre en considération lors du choix d'une teinte destinée à prendre place dans le paysage. A distance, le choix de la valeur vient en priorité (la luminosité étant perçue en amont de la tonalité). Ainsi une teinte trop claire ou vive, telle que blanc ou rose peut amener un contraste visuel trop fort dans un environnement végétalisé, alors qu'un mur de pierre ou d'enduit de valeur moyenne s'y fondera plus harmonieusement.

## Couleur et lumière

La plupart des couleurs du paysage sont impermanentes, c'est-à-dire sans cesse modifiées sous l'effet des variations de la lumière, du renouvellement de la végétation au fil des saisons mais également de la patine du temps. A la base de la vision des couleurs, la lumière joue un rôle capital dans leur apparence, les transformant selon les heures du jour et les saisons. De plus, l'orientation du soleil détermine des ombres portées qui ont une incidence importante dans l'animation rythmique de l'architecture, dont elle accentue ou modifie les lignes et les proportions.

Dans la volonté de définition d'une palette communale pour l'architecture, adaptée le plus justement possible au paysage, ce sont les couleurs dites permanentes de l'environnement et des matériaux composant un édifice qui sont prises en considération. Le point de départ est alors le minéral, élément, par rapport à la lumière ou la végétation, le plus stable dans le paysage sur le plan de la couleur et à la base des matériaux d'architecture.

## Évolution des couleurs de la construction

Dans un cadre rural de qualité, au cœur d'un village constitué de hameaux traditionnels entourés de terres agricoles, l'habitat se compose principalement de bâtiments anciens, notamment de vieilles fermes réhabilitées, et de constructions récentes regroupées autour de ces hameaux structurés porteurs d'identité et dont il importe de préserver le caractère patrimonial.

De tendance plutôt naturelle concernant les constructions traditionnelles, la gamme des façades s'éclaircit peu à peu avec le temps pour aller vers des tons plus lumineux mais également plus affirmés sur le plan coloré et qui participent de l'évolution des formes du paysage. Aussi, dans un cadre naturel étendu et vallonné où les points de vue sont multiples sur l'ensemble du territoire, la recherche de la juste intégration de la construction dans son environnement, par la couleur notamment, doit rester une préoccupation, ce pour la préservation de l'identité, du caractère rural particulier du village mais également de la protection de la richesse et la qualité du paysage.

Initialement construites avec des « matériaux trouvés sur place », les constructions traditionnelles agricoles présentent des façades relativement soutenues dans des gris faiblement colorés à tendance chaude, relevés d'abord par les tons du bois naturel ou dynamisés un peu plus tard, avec l'arrivée des volets métalliques, par des couleurs de menuiseries affirmées et contrastantes avec le caractère naturel de la façade. Ainsi bien que le bois soit très souvent présent dans ses tonalités naturelles de valeur moyenne à très foncée, il peut tout autant être coloré dans des tons profonds tels que des bleus pétrole, des bleus-verts, des vert sapin, des bordeaux ou encore des rouges brique. De loin comme de près, les matériaux naturels (pierre, bois...) permettent une juste intégration dans l'environnement et les menuiseries contrastées, dans des tons soutenus favorisent la lecture des volumes tout en apportant des touches de couleur vives dans le paysage. Sur le plan de la luminosité, façades et menuiseries sont souvent équivalentes, ce qui donne de près, une façade vivante et contrastée et de loin, une construction homogène, discrètement implantée dans le paysage.

Avec l'évolution des styles de constructions et l'apparition de matériaux nouveaux, des gammes de teintes autres se profilent sur les façades faisant ainsi place à des tons moins "grisés", toujours relativement neutres sur le plan coloré mais plus clairs tels que des blancs, blancs cassés, beiges, gris clairs, le plus souvent associés aux tonalités foncées du bois des menuiseries. Malgré un contraste clair/obscur marqué, (façades lumineuses / menuiseries foncées), le bois « entretient » le lien avec l'environnement naturel. Par la suite, si l'emploi des tonalités naturelles du bois pour les menuiseries et le bardage perdure, il s'associe de plus en plus à des façades plus colorées, gravitant autour de couleurs chaudes et pastel telles que des jaunes paille, ocre jaune, ocre rose... Au phénomène important et généralisé de « blanchiment » des constructions, succède une « re-coloration » d'abord discrète puis de plus en plus affirmée sur les constructions nouvelles.

En effet, c'est davantage dans l'ostentation que dans la discrétion que la coloration des habitations évolue aujourd'hui ; les constructions récentes proposent des couleurs de façades plus franches, plus vives (jaune, orangé, rose...) avec des ouvertures aux tonalités foncées reprenant celles du bois, mais également de nouvelles teintes très claires comme le jaune paille, jouant sur le "ton sur ton", ou plus neutres telles que le gris très clair ou encore le blanc pur. Ainsi de nouvelles associations colorées murs / menuiseries apparaissent dans des gammes éloignées de celles des matériaux naturels, pouvant occasionner de forts contrastes visuels avec le paysage environnant. De même, la gamme des toitures perd sa neutralité et évolue vers des teintes vives et soutenues, telles que des rouges orangé qui sont autant de points colorés immédiatement visibles et qui se fondent parfois difficilement dans le paysage naturel.

D'importance, l'enjeu est à la fois de préserver le caractère patrimonial des constructions traditionnelles, de conserver « l'esprit » des hameaux porteurs d'identité et de rechercher la meilleure intégration possible pour les nouvelles constructions, à l'environnement bâti et naturel existant. Dans le respect de l'identité et des particularités d'un village situé au cœur d'un cadre rural de qualité, il s'agit de valoriser le patrimoine, de s'inscrire, en parallèle et le plus justement possible, dans le sens de l'évolution et de la modernité, avec la préoccupation d'une évolution douce et raisonnée des formes du paysage.

# Évolution des couleurs de la construction

---



Entre tradition.....



..... et modernité



Habitations communales - Vues données à titre indicatif

## Les palettes de couleurs

Chaque environnement présentant sa gamme de couleurs particulière, toute introduction de nouvelles teintes par le biais de l'architecture, doit se faire dans un souci d'intégration optimale des nouvelles constructions au paysage existant. Or, aujourd'hui, les matériaux de synthèse offrant de nombreuses possibilités d'utilisation de couleurs intenses, toujours plus éloignées des teintes traditionnelles ou des matériaux naturels, l'emploi aléatoire de la couleur s'avère délicat car le risque est grand de générer des contrastes visuels dissonants avec le paysage dans lequel les constructions ont pour vocation de s'intégrer.

Dans le souci de préserver la spécificité de ce paysage et d'enrayer la propagation anarchique de teintes trop artificielles ou "tapageuses", une stratégie créative et globale de la couleur s'impose qui passe par un recentrage de la politique de construction et de ravalement sur une charte de couleurs concertée, mise au point à partir et dans le respect de la gamme colorée de l'existant.

C'est pourquoi, du fait de l'infinité de possibilités qu'offre la couleur, c'est d'abord l'observation du paysage, puis le recensement et l'analyse des données dominantes des constructions qui permettent de saisir l'identité colorée du secteur et, par la suite, conditionnent la mise au point de gammes de teintes en adéquation avec les problématiques et la spécificité des lieux.

La synthèse des informations recueillies in situ, permet de mettre au jour des orientations légitimées, des gammes réduites de teintes, souples, permutable permettant diversité et liberté d'expression. L'harmonie des couleurs choisies est un atout considérable mis à la disposition des habitants pour réaliser la meilleure cohérence visuelle d'une habitation avec le site

Ces gammes colorées sont réparties sous forme de palettes répertoriant les éléments pertinents des constructions:

\* La **palette générale** qui concerne les dominantes chromatiques architecturales représentant la majeure partie de la construction. Elle est constituée par les teintes des surfaces les plus importantes :

- les toitures
- les façades

\* La **palette ponctuelle** qui est relative aux teintes des éléments secondaires ou de plus petite surface tels que :

- les ouvertures et menuiseries: portes, fenêtres, volets....
- le bardage et / ou les lambris de dessous de toit
- les éléments de décor

## Mesures des couleurs

La couleur se définit et se mesure selon trois paramètres: la tonalité, la saturation et la clarté.

La **Tonalité** est la qualification pigmentaire de la couleur. Les tonalités de base ou couleurs primaires, sont au nombre de trois: bleu cyan, rouge magenta et jaune. Mélangées deux à deux, elles produisent les trois couleurs secondaires, vert, violet et orange. Les couples de couleurs complémentaires, justes et harmonieux pour l'œil, sont formés d'une couleur primaire associée à la secondaire issue du mélange des deux autres primaires. Par exemple, le violet, mélange du bleu et du rouge, est la couleur complémentaire du jaune.

La **Saturation** équivaut à la pureté pigmentaire d'une couleur et se mesure sur une échelle allant de la couleur pure au gris neutre. Plus un ton est vif, plus il est saturé; additionné de gris, il perd en pureté et devient déssaturé. Les gris colorés sont constitués de couleurs pures additionnées d'importantes quantités de gris. Ils s'opposent aux couleurs vives, teintes où la couleur pure est majoritaire. L'accent mis sur la saturation permet l'obtention de gris colorés subtils en accord avec les matériaux naturels et l'ambiance colorée du paysage.

La **Clarté** ou **Valeur** d'une couleur concerne l'intensité lumineuse d'une teinte et varie du très clair au très foncé. La valeur dépend de la quantité de noir ou de blanc ajoutée à la couleur. Plus la valeur est importante, plus la couleur est claire et lumineuse.

Inscrits dans un système universel de définition de la couleur, les trois nombres associés aux teintes proposées situent la tonalité, la saturation et la clarté (TSC).

Par exemple, concernant la teinte référencée 6 70 60 :

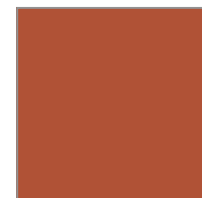
- 6 correspond à la position de la tonalité sur cercle chromatique. Ce degré (sur une échelle de 360) correspond à la partie des rouges oranges

Sur une échelle admise de 100 %,

- 70 correspond à la saturation. La proportion de couleur pure est ici deux fois supérieure à celle du gris

- 60 correspond à la clarté. La quantité de lumière renvoyée (luminosité) est ici moyenne

Est donc ici référencé un rouge orangé assez saturé et relativement lumineux, soit un ocre rouge ou brique.



Sur les palettes proposées, les noms de couleurs associés aux indices de mesures ne sont donnés qu'à titre indicatif et ne renvoient nullement aux références des fabricants.

## Effets de surfaces

Le relief et la matière des éléments sur lesquels doit être apposée la couleur doivent être pris en compte dans le choix de la valeur (luminosité) d'une tonalité.

Une surface lisse réfléchit plus fortement la lumière qu'une surface structurée ou rugueuse. Par conséquent, la même tonalité paraîtra plus claire sur une surface lisse, le relief créant des ombres qui obscurcissent la valeur initiale de la couleur. Ainsi, plus la surface est lisse, plus il est important de foncer la clarté d'une couleur. Il est donc souhaitable de choisir une tonalité plus foncée qui paraîtra sur le mur toujours plus claire que sur l'échantillon.

## Choix des couleurs

Quelles que soient la nature, l'échelle et la fonction d'un édifice pour lequel le choix de matériaux et de couleurs est à définir, une prise en considération du caractère du paysage ainsi que des constructions environnantes s'impose. Un édifice quel qu'il soit, fait partie d'un contexte. Il est toujours nécessaire de tenir compte des couleurs et des matériaux dominants du paysage, afin que le choix des tonalités de l'édifice à traiter soit cohérent avec le milieu, même si les teintes choisies sont contrastantes.

Il est souhaitable, dans une volonté de juste intégration à l'environnement d'observer en premier lieu les éléments du paysage et les édifices voisins afin de définir les tonalités puis les valeurs du bâtiment à traiter. Ensuite, il importe de tenir compte des dominantes que les matériaux des constructions voisines expriment en valeur et tonalité (luminosité et ambiance existante)

Suite à l'observation et la prise en considération des éléments dominants environnementaux, l'édifice lui-même est abordé en commençant toujours par la palette générale et la couleur de la surface apparente prédominante qui se trouve souvent être la toiture, choisie au regard des toitures alentour. En relation avec la teinte du toit est alors déterminée la couleur de la façade. Sont enfin appréhendées dans la palette ponctuelle, les menuiseries et autres éléments de détail de la construction. A ce stade, toute latitude est permise d'harmoniser les couleurs de l'édifice dans une ambiance "ton sur ton" (volets bruns sur façade jaune) ou au contraire dans des accords de couleurs plus contrastés.

Influencée par les préférences personnelles et la nécessité du respect de l'environnement existant, le choix de la coloration d'une construction s'appréhende élément par élément dans un processus allant du général au particulier:

- Prise en compte de l'environnement naturel
- Prise en compte des teintes des édifices voisins
- Choix de la couleur de toiture
- Choix de la couleur de façade
- Choix de la couleur des menuiseries
- Choix de la couleur du bardage et/ou des éléments architectoniques inhérents à la construction (retour de toit, balcons, ferronneries...)



# 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 bâtiment 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)

## Annexe : Nuancier communal applicable aux zones Ua et Ub

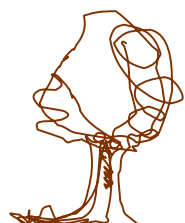
---



Vues d'ensemble...



Habitations communales - Vues données à titre indicatif





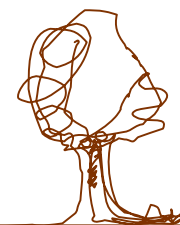


En amont du choix de coloration d'une construction inhérente à la zone Ub, une prise en considération de la position géographique et du contexte urbain apparaît indispensable, ce dans un objectif d'intégration harmonieuse de la construction à son environnement.

Concernant les habitations de même type « groupées » sur des secteurs définis Ub ou Ua, la coloration doit se faire en référence aux palettes préconisées pour ces zones (pages suivantes).

En revanche, toutes les constructions isolées et / ou situées en interface directe avec une zone Uh ou à proximité immédiate de constructions à caractère patrimonial, doivent être appréhendées, indépendamment de leur style, comme des éléments de cette zone, afin de s'inscrire au mieux dans l'ambiance dominante et le paysage alentour.

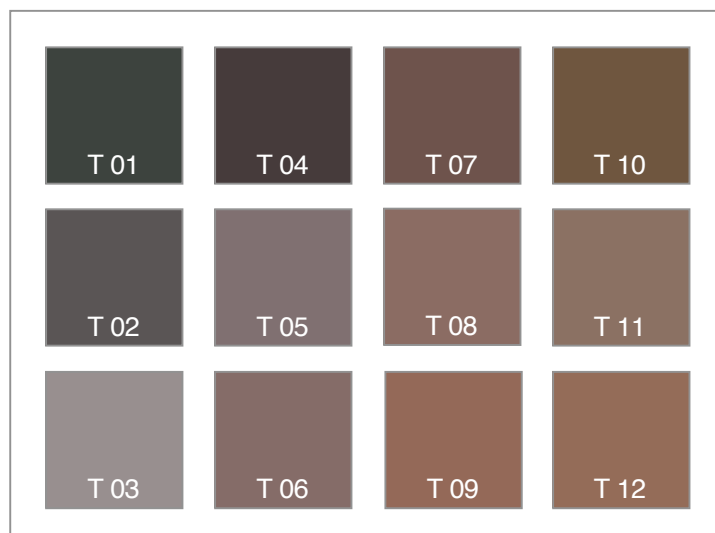
Aussi, relativement à ces constructions situées dans un « contexte » Uh, il est préconisé de se référer à la seconde partie du nuancier concernant les zones Uh, Nb /Nbc et les bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L 123-1.7° et d'appréhender la coloration de l'habitation à partir des palettes préconisées, ce dans une logique recherchée d'homogénéité sur les différents secteurs du territoire.



## Annexe : Nuancier communal applicable aux zones Ua et Ub

Palette générale :

La Toiture



T 01 : vert noir	(120.08.20)
T 02 : gris moyen	( 0.08.29)
T 03 : gris clair	( 0.07.53)
T 04 : brun noir	( 0.15.21)
T 05 : gris rose	( 352.15.42)
T 06 : gris brun	(06.25.45)
T 07 : marron	( 10.33.35)
T 08 : marron moyen	( 14.33.47)
T 09 : ocre	( 16.45.51)
T 10 : marron glacé foncé	( 27.46.36)
T 11 : marron glacé moyen	( 21.33.47)
T 12 : brun rouge	( 19.45.51)

Élément d'importance dans une architecture, pour son impact et son rôle dans le paysage de loin comme de près, la toiture doit être choisie en premier lieu et au regard des constructions alentour.

Dominantes dans la construction communale existante, les teintes traditionnelles foncées grisées à tendance chaude font peu à peu la place à des tons plus colorés, plus vifs (rouge, orangé...) affirmant la présence des nouvelles constructions dans le paysage. D'où la nécessité, lors du choix de la teinte de la toiture et pour éviter des contrastes trop forts avec l'environnement existant, de s'inspirer de l'ambiance colorée alentour de la construction, dans la recherche d'une intégration la plus harmonieuse possible à l'ensemble.

La palette des toitures se compose de 12 tonalités de valeur moyenne à très foncée (dans la réalité et avec la luminosité, la teinte choisie paraîtra toujours un peu plus claire et un peu moins franche que sur l'échantillon). Les tons majoritairement présents dans l'environnement sont repris, et associés à d'autres plus froids et foncés qui peuvent tout autant s'intégrer dans le paysage naturel.

Dans une gamme claire à tendance chaude, la gamme des façades des habitations de la commune se décline en majorité autour des beiges, blancs cassés, ocres jaunes et roses clairs, de très peu à moyennement saturés et de gris colorés lumineux. Pour la plupart, les façades sont claires ou modérément soutenues, associées, le plus souvent à des teintes foncées pour ce qui concerne les menuiseries, les bardages, les balcons, dans une gamme de bruns et de marrons déclinée autour des différentes tonalités du bois. Pourtant, avec le temps, les couleurs des façades s'affirment et des teintes plus vives (jaune, ocre rose...) tendent à apparaître, générant des contrastes parfois forts dans l'environnement.

Aussi, du fait de l'impact visuel fort que peuvent produire, de loin comme de près, des tons trop saturés, (trop éloignés des teintes naturelles) il est préférable, surtout pour une construction isolée dans le paysage, de limiter l'utilisation des couleurs vives ou trop foncées aux menuiseries ou autres éléments de petite surface et de s'orienter vers des tons rompus, subtilement colorés, mais moyennement lumineux pour la façade. Ainsi, pour son impact fort dans un milieu naturel, le blanc pur est à éviter au profit d'un blanc cassé ou d'un gris clair légèrement teinté, choisi au regard des habitations alentour et, à l'échelle du paysage, dans la recherche d'une intégration harmonieuse à l'environnement existant.

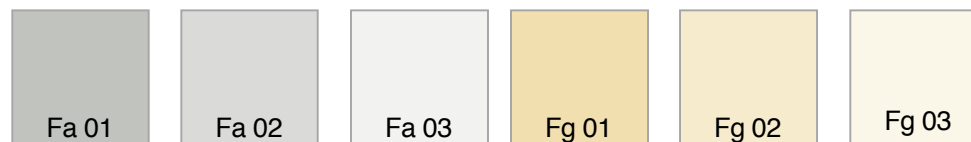
A dominante chaude, la palette des façades, composée de 12 tonalités exprimées dans un dégradé suivant trois degrés de clarté, valeur foncée, valeur moyenne, valeur claire, présente une gamme de 36 couleurs, dont les tons lumineux et les gris colorés présents dans le paysage, ainsi que quelques teintes dérivées. Les références des teintes de façade peuvent aider ensuite dans le choix du bardage et des menuiseries.

## Annexe : Nuancier communal applicable aux zones Ua et Ub

### Palette générale

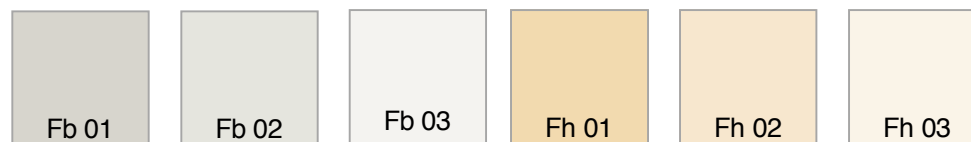
### Les Façades

Fa 01 : gris vert foncé (90.03.72)  
 Fa 02 : gris vert moyen (90.02.83)  
 Fa 03 : gris vert clair (90.01.95)



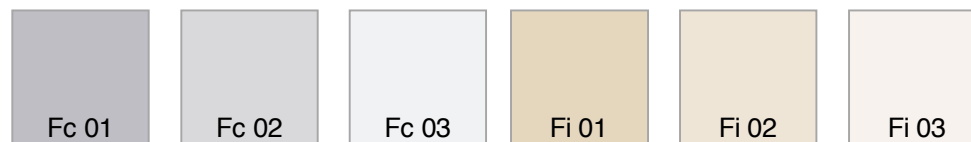
Fg 01 : ocre jaune foncé (43.33.94)  
 Fg 02 : ocre jaune moyen (43.20.96)  
 Fg 03 : ocre jaune clair (43.09.98)

Fb 01 : tilleul foncé (50.06.81)  
 Fb 02 : tilleul moyen (50.04.88)  
 Fb 03 : tilleul clair (50.02.95)



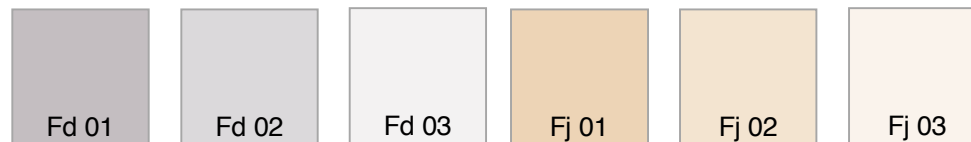
Fh 01 : miel foncé (38.33.94)  
 Fh 02 : miel moyen (38.20.96)  
 Fh 03 : miel clair (38.09.98)

Fc 01 : gris bleuté foncé (240.03.72)  
 Fc 02 : gris bleuté moyen (240.02.83)  
 Fc 03 : gris bleuté clair (240.01.95)



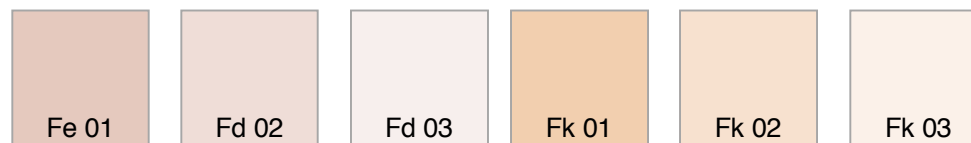
Fi 01 : beige foncé (38.20.87)  
 Fi 02 : beige moyen (38.12.92)  
 Fi 03 : beige clair (38.05.96)

Fd 01 : gris rosé foncé (330.03.72)  
 Fd 02 : gris rosé moyen (330.02.83)  
 Fd 03 : gris rosé clair (330.01.95)



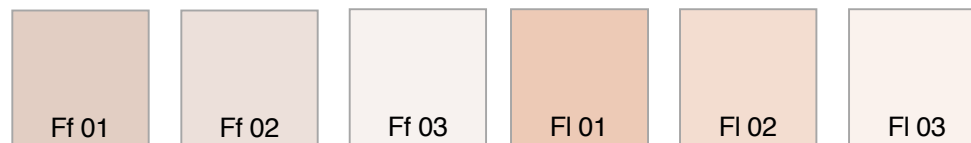
Fj 01 : ocre foncé (33.28.91)  
 Fj 02 : ocre moyen (33.17.95)  
 Fj 03 : ocre clair (33.07.98)

Fe 01 : rosé foncé (16.20.87)  
 Fe 02 : rosé moyen (16.12.92)  
 Fe 03 : rosé clair (16.05.96)



Fk 01 : orangé foncé (27.33.94)  
 Fk 02 : orangé moyen (27.20.96)  
 Fk 03 : orangé clair (27.09.98)

Ff 01 : beige rosé foncé (22.17.85)  
 Ff 02 : beige rosé moyen (22.10.91)  
 Ff 03 : beige rosé clair (22.04.96)



Fl 01 : ocre rose foncé (22.28.91)  
 Fl 02 : ocre rose moyen (22.17.94)  
 Fl 03 : ocre rose clair (22.07.98)

## Annexe : Nuancier communal applicable aux zones Ua et Ub

### Palette ponctuelle : Le Bardage



Ba 01 : brun viole foncé	(0.37.19)	Bd 01 : tabac foncé	(27.64.23)
Ba 02 : brun viole grisé	(0.27.32)	Bd 02 : tabac grisé	(27.48.36)
Ba 03 : brun viole	(0.37.34)	Bd 03 : tabac	(27.64.40)
Ba 04 : brun viole clair	(0.27.45)	Bd 04 : tabac clair	(27.48.51)
Bb 01 : brun rouge foncé	(14.64.23)	Be 01 : ocre brun foncé	(33.64.23)
Bb 02 : brun rouge grisé	(14.48.36)	Be 02 : ocre brun grisé	(33.48.36)
Bb 03 : brun rouge	(14.64.40)	Be 03 : ocre brun	(33.64.40)
Bb 04 : brun rouge clair	(14.48.51)	Be 04 : ocre brun clair	(33.48.51)
Bc 01 : marron foncé	(22.64.23)	Bf 01 : brun vert foncé	(40.37.19)
Bc 02 : marron grisé	(22.48.36)	Bf 02 : brun vert grisé	(40.27.32)
Bc 03 : marron	(22.64.40)	Bf 03 : brun vert	(40.37.34)
Bc 04 : marron clair	(22.48.51)	Bf 04 : brun vert clair	(40.27.45)

La majorité des constructions présentant un bardage bois, le plus souvent relativement foncé et de la couleur des menuiseries, la palette proposée est surtout inspirée des différentes teintes de ce matériau omniprésent dans le village. Élément d'importance dans l'architecture, son utilisation est préconisée.

Toutefois, pour un matériau autre, (style PVC), il importe de préserver « l'image » de la construction, par la couleur notamment, en choisissant parmi les teintes de la palette ici présentée et de privilégier les tons foncés. Les teintes trop vives ou trop claires sont déconseillées du fait de leur impact fort dans le paysage. De même, le blanc, trop lumineux est à éviter au profit d'un blanc cassé, un gris clair ou un beige.

Reprenant les teintes des façades et des menuiseries, le bardage doit être choisi en accord avec ces éléments. Il doit être plus foncé ou équivalent à la valeur (luminosité) des menuiseries.

La palette des bardages se compose de 6 tonalités allant du brun viole au brun vert, passant par différents bruns, exprimées dans un dégradé suivant trois degrés de clarté : valeur foncée, valeur moyenne, valeur claire et deux degrés de saturation (plus ou moins coloré)

## Annexe : Nuancier communal applicable aux zones Ua et Ub

### Palette ponctuelle : Les Menuiseries



M 01 : gris bleu foncé	(0.14.17)	M 09 : brun rouge foncé	(11.60.22)
M 02 : gris vert foncé	(48.22.18)	M 10 : bordeaux	(16.61.28)
M 03 : vert foncé	(52.33.19)	M 11 : ocre brun moyen	(22.60.42)
M 04 : tilleul grisé (70.20.38)		M 12 : rouge brique	(19.80.49)
M 05 : brun vert foncé	(44.60.22)	M 13 : brun foncé	(16.49.21)
M 06 : kaki foncé	(41.61.28)	M 14 : brun ocré	(33.81.26)
M 07 : marron	(36.70.30)	M 15 : caramel	(27.71.45)
M 08 : taupe	(30.48.39)	M 16 : jaune safran moyen	(39.71.67)

Destinées aux éléments de détail de l'architecture tels que portes, volets, fenêtres... les couleurs de cette palette sont inspirées des dominantes existantes mais également des nouvelles teintes qui apparaissent dans la construction et le paysage.

Dès lors la toiture et la façade choisies, il est conseillé de rester dans les mêmes teintes pour les menuiseries (et le bardage) mais plus affirmées sur le plan de l'intensité colorée, (par exemple des volets bordeaux sur une façade rosée). Elles peuvent être choisies soit pour créer une ambiance en camaïeu ("ton sur ton") sur la façade en ne faisant compter qu'une différence de valeur, plus claire ou plus foncée, soit pour créer un contraste fort ou moyen, donné par exemple par une tonalité verte modérée sur une façade ocre rouge très claire.

Sur façade claire, les menuiseries de valeur moyenne ou foncée sont préférables aux teintes claires et trop vives. Sur façade colorée (rose, jaune...), de valeur moyenne, les tons chauds et foncés du bois sont conseillés.

Dans un souci de préservation de l'identité du village, les matériaux autres que le bois ou le métal peint sont à éviter de même que les tons trop clairs. Toutefois, si les volets sont en PVC par exemple, la teinte doit rester en harmonie avec le caractère de la construction et si le choix s'oriente vers des tons clairs, le blanc pur, trop lumineux et «artificiel» dans un milieu rural, doit être modéré au profit d'un gris légèrement teinté.

Il reste préférable de composer avec peu de couleurs et de faire jouer la clarté plutôt que risquer des accords dissonants en utilisant trop de couleurs différentes et contrastées entre elles et avec l'environnement.

A dominante chaude, la palette s'inspire des teintes existantes et se compose de 16 tonalités, de valeur moyenne à foncée et de saturation relativement élevée.

Sur les palettes proposées, les noms des couleurs associés aux indices de mesures ne sont donnés qu'à titre d'indication et ne renvoient nullement aux références des fabricants de peintures.

### Exemples d'accords colorés applicables aux constructions récentes



Ton sur ton : une couleur

Déclinée en clarté et / ou en saturation, une même couleur décomposée en plusieurs teintes peut servir la coloration d'une construction.

Sont ici présentés trois exemples de coloration monochrome d'une habitation (jaune, rose et vert) pour lesquels la toiture, le fond de façade ainsi que les menuiseries sont issus d'une même seule couleur.

Une coloration en camaïeu atténué le contraste clair/obscur généré par une façade très claire associée à des volets foncés et transforme notablement l'aspect de la construction, son image et l'impression dégagée.



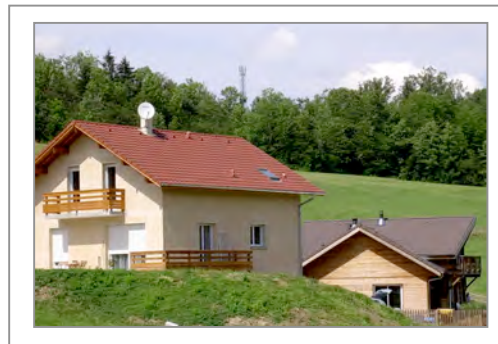
Camaïeu jaune



Camaïeu rose



Camaïeu vert



En contraste : deux couleurs

A partir de couleurs complémentaires ou d'une association gris coloré/couleur, la construction s'affirme tout en conservant une certaine harmonie, générée par une façade faiblement colorée associée à des menuiseries et une toiture issus d'une même teinte et qui concourent à l'intégration de la construction dans le paysage.



Gris bleu pâle / brun orangé



Jaune pâle / bordeaux



Gris clair / marron foncé



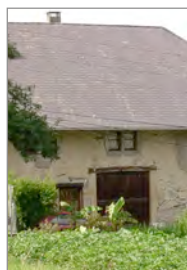
Rose pâle / vert foncé

**Annexe : Nuancier communal applicable aux zones Uh, Nb/Nbc et aux bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L 123-1.7°**

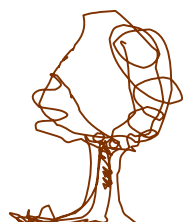
---



Vues d'ensemble...



Bâtiments communaux anciens - Vues données à titre indicatif





## Annexe : Nuancier communal applicable aux zones Uh, Nb/Nbc et aux bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L 123-1.7°

---



Dans une volonté d'homogénéité à l'échelle du territoire et du fait de leur caractère spécifique (habitat dispersé constitué d'habitations récentes et également de fermes anciennes), les zones Nb et Nbc, sont volontairement associées aux zones Uh. Ainsi, les règles applicables à ces zones doivent être identiques à celles des zones Uh et aux bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L 123-1.7°.

Dès lors, compte tenu de leur situation géographique et de leur contexte d'implantation les constructions des zones Nb et Nbc, qui ne sont pas situées dans des secteurs de développement urbain, doivent être appréhendées sur le plan de la coloration, avec la même logique que celle relative aux constructions patrimoniales, ce toujours dans une même volonté d'insertion harmonieuse de l'architecture dans l'environnement existant et le respect du paysage naturel.



Palette générale : La Toiture



T 01: gris violine foncé	(322.15.21)	T 09: ocre gris foncé	( 36.33.24)
T 02: gris bleuté moyen	(280.07.33)	T 10: ocre gris moyen	( 32.33.33)
T 03: gris moyen	(350.07.33)	T 11: ocre foncé	( 26.33.38)
T 04: gris rosé moyen	( 0.14.34)	T 12: ocre	( 20.33.47)
T 05 : anthracite	( 30.15.21)	T 13: brun foncé	( 21.33.24)
T 06 : gris foncé	( 18.13.29)	T 14:bordeaux foncé	( 17.48.26)
T 07: taupe foncé	( 23.20.35)	T 15: bordeaux grisé	( 11.33.33)
T 08: marron glacé	(15.15.42)	T 16: gris rosé clair	( 11.15.42)

Élément d'importance dans une architecture, pour son impact et son rôle dans le paysage de loin comme de près, la toiture doit être choisie en premier lieu et au regard des constructions alentour.

Il importe en effet, dans la recherche d'une intégration harmonieuse de la construction au paysage, de conserver et prolonger l'esprit et le caractère des bâtiments traditionnels qui ont apporté les premières touches colorées dans l'environnement tout en s'y intégrant dans la « discrétion ». C'est pourquoi, lors d'une réhabilitation par exemple, il importe d'éviter les teintes trop vives ou trop claires et de se laisser guider par les indications données par les constructions de même style.

Sauf concernant quelques bâtiments récemment réhabilités présentant des tons vifs (rouge orangé), les toitures, inspirées des matériaux naturels, se présentent dans une gamme à dominante grise dont les teintes relativement foncées gravitent autour des gris neutres et de gris colorés chauds (brun rouge, gris ocré...)

La palette se compose de 16 tonalités de valeur moyenne à foncée (dans la réalité et avec la luminosité, la teinte choisie paraîtra toujours un peu plus claire et un peu moins franche que sur l'échantillon) et se décline autour de gris peu colorés chauds et froids et de gris ocrés et gris bruns foncés relativement saturés.

Fa 01	Fa 02	Fa 03	Fa 04	Fh 01	Fh 02	Fh 03	Fh 04
Fb 01	Fb 02	Fb 03	Fb 04	Fi 01	Fi 02	Fi 03	Fi 04
Fc 01	Fc 02	Fc 03	Fc 04	Fj 01	Fj 02	Fj 03	Fj 04
Fd 01	Fd 02	Fd 03	Fd 04	Fk 01	Fk 02	Fk 03	Fk 04
Fe 01	Fe 02	Fe 03	Fe 04	Fl 01	Fl 02	Fl 03	Fl 04
Ff 01	Ff 02	Ff 03	Ff 04	Fm 01	Fm 02	Fm 03	Fm 04
Fg 01	Fg 02	Fg 03	Fg 04	Fn 01	Fn 02	Fn 03	Fn 04

**Palette générale : La Façade**

Dans une ambiance colorée issue des matériaux naturels, les teintes des façades des bâtiments repérés patrimoniaux gravitent autour des gris neutres et gris colorés plutôt chauds, ocre, ocre rose et jaune. Les couleurs sont rarement saturées, la clarté souvent moyenne. La façade peut être relativement colorée, mais l'emploi de tons trop vifs ou trop contrastés avec le paysage environnant reste à éviter. Le choix de la tonalité peut être orienté par la toiture; la valeur (clarté) doit s'approcher de celle des bâtiments alentour ou du même style.

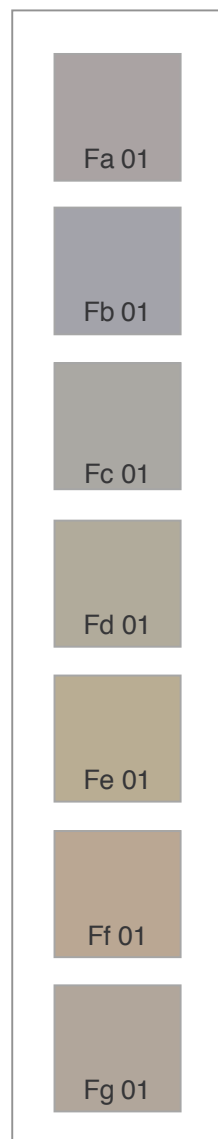
La palette de couleurs des façades, inspirée des tons lumineux et gris colorés présents dans le village, assortis de quelques teintes dérivées, se compose de 14 tonalités exprimées, chacune dans trois niveaux de saturation (de la couleur pure au gris) et dans un dégradé suivant quatre degrés de clarté: valeur foncée, valeur moyenne, valeur claire, valeur très claire (pâte).

Dans le respect de ses spécificités et de son caractère patrimonial, la coloration doit contribuer à la valorisation du bâtiment ancien tout en participant, dans une logique d'accompagnement, à sa juste intégration au cœur des hameaux, dont il importe de préserver l'identité.

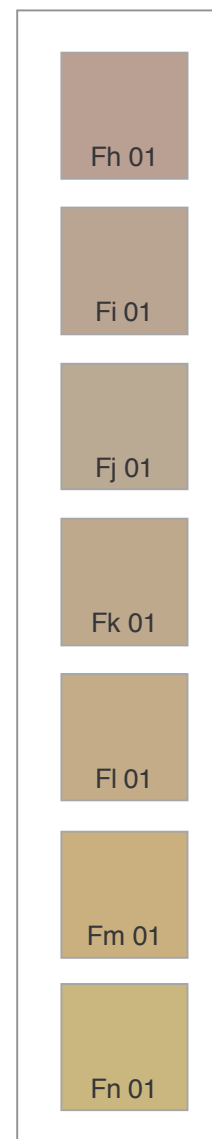
## Annexe : Nuancier communal applicable aux zones Uh, Nb/Nbc et aux bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L 123-1.7°

### Palette générale :

### La Façade



Fa 01 : gris foncé	( 0.05.60)
Fa 02 : gris moyen	(0.03.72)
Fa 03 : gris clair	(0.02.83)
Fa 04 : gris pâle	(0.01.95)
Fb 01 : gris bleuté foncé	(240.05.60)
Fb 02 : gris bleuté moyen	(240.03.72)
Fb 03 : gris bleuté clair	(240.02.83)
Fb 04 : gris bleuté pâle	(240.01.95)
Fc 01 : gris vert foncé	(45.05.60)
Fc 02 : gris vert moyen	(45.03.72)
Fc 03 : gris vert clair	(45.02.83)
Fc 04 : gris vert pâle	(45.01.95)
Fd 01 : kaki foncé	(43.15.64)
Fd 02 : kaki moyen	(43.10.74)
Fd 03 : kaki clair	(43.05.84)
Fd 04 : kaki pâle	(43.02.95)
Fe 01 : gris jaune foncé	(40.25.67)
Fe 02 : gris jaune moyen	(40.15.76)
Fe 03 : gris jaune clair	(40.08.86)
Fe 04 : gris jaune pâle	(40.02.95)
Ff 01 : taupe foncé	(31.25.67)
Ff 02 : taupe moyen	(31.15.76)
Ff 03 : taupe clair	(31.08.86)
Ff 04 : taupe pâle	(31.02.95)
Fg 01 : marron glacé foncé	(30.15.64)
Fg 02 : marron glacé moyen	(30.10.74)
Fg 03 : marron glacé clair	(30.05.84)
Fg 04 : marron glacé pâle	(30.02.95)



Fh 01 : vieux rose foncé	(19.25.67)
Fh 02 : vieux rose moyen	(19.15.76)
Fh 03 : vieux rose clair	(19.08.86)
Fh 04 : vieux rose pâle	(19.02.95)
Fi 01 : gris rosé foncé	(29.25.67)
Fi 02 : gris rosé moyen	(29.15.76)
Fi 03 : gris rosé clair	(29.08.86)
Fi 04 : gris rosé pâle	(29.02.95)
Fj 01 : gris ocré foncé	(34.25.67)
Fj 02 : gris ocré moyen	(34.15.76)
Fj 03 : gris ocré clair	(34.08.86)
Fj 04 : gris ocré pâle	(34.02.95)
Fk 01 : ocre jaune foncé	(33.31.69)
Fk 02 : ocre jaune moyen	( 33.19.78)
Fk 03 : ocre jaune clair	(33.10.87)
Fk 04 : ocre jaune pâle	(33.03.96)
Fl 01 : caramel foncé	(35.36.72)
Fl 02 : caramel moyen	(35.24.80)
Fl 03 : caramel clair	(35.13.88)
Fl 04 : caramel pâle	(35.04.96)
Fm 01 : miel foncé	(39.43.75)
Fm 02 : miel moyen	(39.28.82)
Fm 03 : miel clair	(39.16.89)
Fm 04 : miel pâle	(39.05.96)
Fn 01 : jaune safrané foncé	(45.43.75)
Fn 02 : jaune safrané moyen	(45.28.82)
Fn 03 : jaune safrané clair	(45.16.89)
Fn 04 : jaune safrané pâle	(45.05.96)



Détails: les menuiseries



Bâtiments communaux anciens - Vues données à titre indicatif

Palette ponctuelle : Les Menuiseries

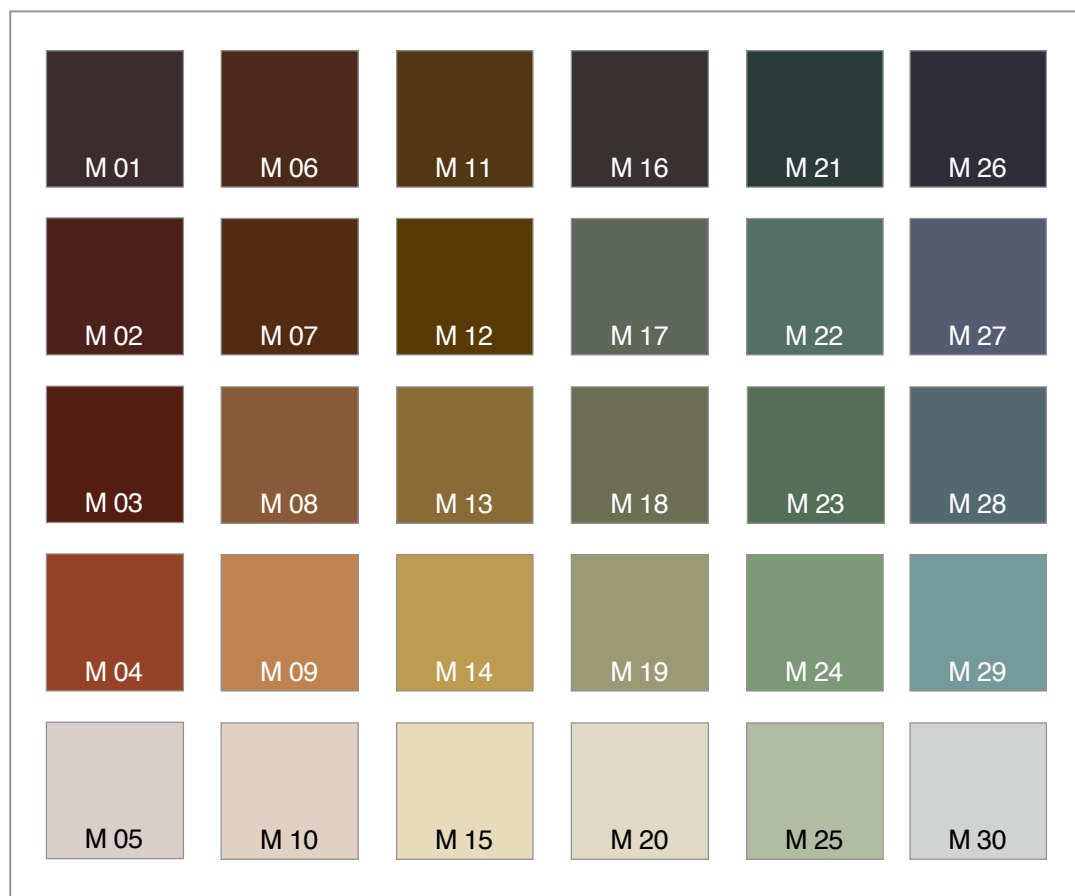
Les couleurs de cette palette sont destinées aux éléments de détail de l'architecture tels que portes, volets, fenêtres... Partagée entre tons chauds et tons froids, la palette se compose de 30 tonalités exprimées dans divers degrés de clarté et de saturation et s'inspire des teintes habituelles inhérentes aux constructions anciennes, dont les façades le plus souvent "neutres", grisées, sont dynamisées par ces tons francs (vert foncé, vert bleu, brique...) plus ou moins soutenus mais qui restent en harmonie avec l'histoire des constructions et le paysage naturel environnant.

Sur des façades "grisées" «de valeur moyenne et foncée, les couleurs franches et sombres sont conseillées; sur les façades plus colorées (ocre, gris rosé...), l'utilisation du bois, dans ses tons foncés est préconisée. Comme pour les constructions traditionnelles, la porte d'entrée peut être d'une teinte autre que les volets (bois naturel).

Dans un souci de préservation du caractère rural du bâtiment, les matériaux autres que le bois ou le métal peint sont à éviter de même que les tons trop clairs. Toutefois, si les volets sont en PVC par exemple, la teinte doit rester en harmonie avec le caractère de la construction et si le choix s'oriente vers des tons clairs, le blanc pur, trop lumineux et «artificiel» dans un milieu rural, doit être modéré au profit d'un gris légèrement teinté.

Sur les palettes proposées, les noms des couleurs associés aux indices de mesures ne sont donnés qu'à titre d'indication et ne renvoient nullement aux références des fabricants de peintures.

Palette ponctuelle : Les Menuiseries



M 01 : noir violine	(355.26.18)
M 02 : grenat foncé	(06.64.23)
M 03 : bordeaux	(08.77.25)
M 04 : rouge brique	(11.77.51)
M 05 : gris rosé clair	(13.09.82)
M 06 : marron foncé	(17.64.23)
M 07 : chocolat	(20.77.25)
M 08 : caramel	(23.64.46)
M 09 : orangé	(26.64.69)
M 10 : beige rosé clair	(28.16.85)
M 11 : brun	(31.77.25)
M 12 : brun moyen	(34.87.28)
M 13 : safran foncé	(37.64.46)
M 14 : miel	(40.64.69)
M 15 : ocre jaune clair	(43.23.89)
M 16 : noir rouge	(0.10.16)
M 17 : vert de gris	(105.14.34)
M 18 : vert olive	(67.28.36)
M 19 : tilleul	(57.27.55)
M 20 : ocre vert clair	(49.16.85)
M 21 : vert foncé	(170.26.18)
M 22 : vert sapin moyen	(155.28.36)
M 23 : vert bouteille	(129.28.36)
M 24 : vert gazon	(112.27.55)
M 25 : lichen clair	(84.17.69)
M 26 : bleu cobalt foncé	(255.26.18)
M 27 : bleu marine	(226.28.36)
M 28 : bleu canard	(196.28.36)
M 29 : turquoise clair	(183.27.55)
M 30 : gris vert clair	(165.02.79)



Détails: les lambris de dessous de toits

Bâtiments communaux anciens - Vues données à titre indicatif



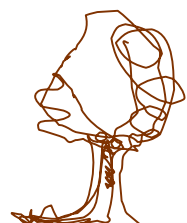
Très présent sur les constructions récentes, le bardage ne trouve manifestement pas sa place ou très peu, (parfois sur la moitié supérieure d'un côté du bâtiment) sur les façades des constructions traditionnelles.

En revanche, les lambris de dessous de toit ont leur importance sur ces constructions anciennes. Inscrits dans l'histoire de l'architecture traditionnelle, en bois souvent brut et foncé ou parfois peint, ils habillent le retour du toit et les angles entre la toiture et la façade et s'imposent, par la surface colorée qu'ils dévoilent, comme une composante de l'architecture à prendre en considération, notamment lors des réhabilitations.



Cet élément architectural qui joue un rôle dans l'image particulière de la construction doit être travaillé, sur le plan coloré, dans une logique « d'accompagnement », s'inscrire dans la discrétion sur une façade dont il doit respecter le caractère et participer à la mise en valeur.

Reprenant le plus souvent les différentes teintes du bois naturel, il est, traditionnellement, de la même tonalité que les menuiseries; s'il est parfois coloré (vert clair, vert moyen, caramel...), c'est toujours en relation avec la toiture, la façade et surtout les menuiseries. A choisir dans la palette des menuiseries, la teinte du lambris doit s'harmoniser avec elles et participer à l'unité de l'ensemble de la construction.





## Exemples d'accords colorés applicables aux constructions traditionnelles

Traditionnellement, les constructions anciennes présentent des ambiances colorées issues des matériaux bruts, permettant leur intégration au paysage naturel dans la nuance et la discrétion. Avec le temps, les menuiseries se colorent de manière plus osée mais le plus souvent dans une valeur (clarté), qui reste proche de celle des murs.

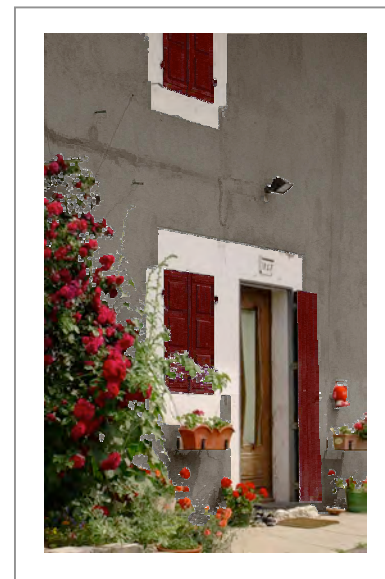


Ainsi, lors d'une réhabilitation par exemple, si toutes les tonalités, surtout foncées, du bois brut sont adaptées, l'emploi de couleurs affirmées reste également en relation avec l'histoire de l'architecture et le paysage environnant.

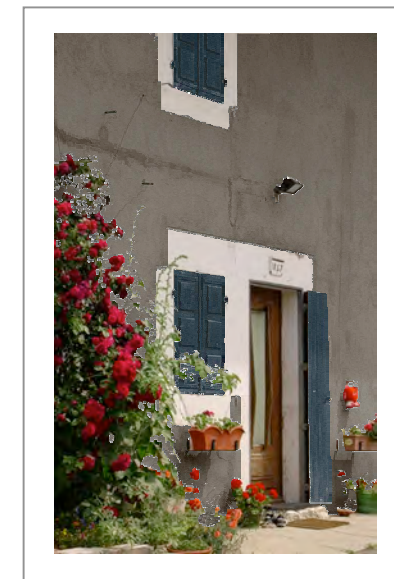
Dans une perception lointaine, la construction signale sa présence sans dénoter avec l'ambiance naturelle existante; dans une lecture proche, par le contraste de tonalité donné par une façade brute associée à des volets colorés, elle affirme son caractère et sa singularité. Conservés dans une teinte très claire, les encadrements des portes et fenêtres apportent de l'animation à la façade

Dans l'esprit des accords colorés relatifs aux constructions traditionnelles observés sur le territoire communal, sont ici proposées quatre possibilités de coloration avec des menuiseries de même valeur que la façade dans des tonalités soutenues de rouge bordeaux, de bleu pétrole, de vert sapin et de vert anis.

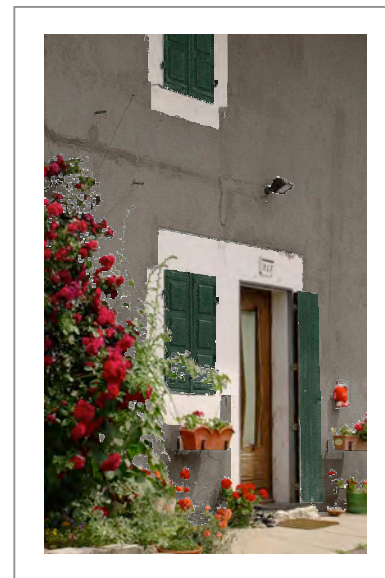
A partir d'un même fond de façade, ici, relativement neutre et soutenu, un simple changement de coloration des menuiseries transforme notablement la physionomie de la construction, et par là, son image tout en préservant son caractère particulier



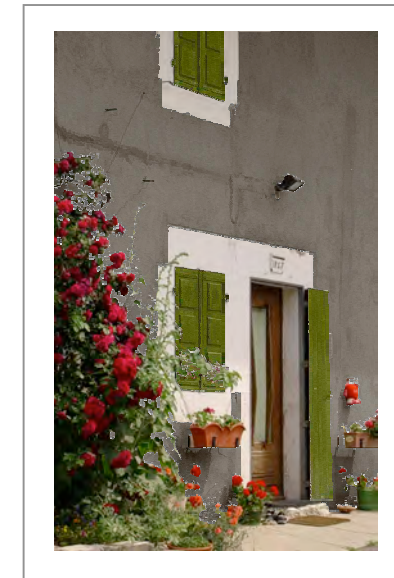
Rouge bordeaux



Bleu pétrole



Vert sapin



Vert anis

## Annexe : Nuancier communal applicable aux zones Uxa et Nx

### Façade – Bardage - Menuiseries

#### Revêtement bois



Ba 01 : brun violine foncé (0.37.19)  
Ba 02 : brun violine (0.37.34)  
Ba 03 : brun violine grisé (0.27.32)  
Ba 04 : brun violine clair (0.27.45)

Bb 01 : brun rouge foncé (14.64.23)  
Bb 02 : brun rouge moyen (14.64.40)  
Bb 03 : brun rouge grisé (14.48.36)  
Bb 04 : brun rouge clair (14.48.51)

Bc 01 : brun ocré foncé (27.64.23)  
Bc 02 : brun ocré (27.64.40)  
Bc 03 : brun ocré grisé (27.48.36)  
Bc 04 : brun ocré clair (27.48.51)

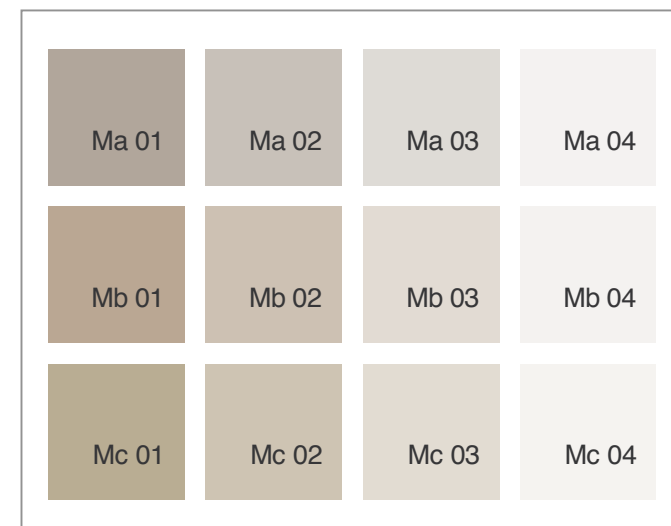
Dans une volonté de préservation d'une unité sur l'ensemble du village, la palette destinée aux revêtements bois et métallique s'inspire des teintes dominantes et des gammes proposées relatives aux façades et bardages des constructions, ce, pour une intégration discrète et harmonieuse des bâtiments industriels au sein du territoire communal

Ces bâtiments ont pour particularité l'image de marque de la société qu'ils représentent et qui s'exprime dans une ou plusieurs couleurs normalisées. Toutefois, ces teintes spécifiques sont à réserver à l'enseigne et / ou à quelques ponctuations de l'architecture et leur utilisation n'est pas souhaitable pour la palette générale des bâtiments qui doivent s'intégrer d'abord et sans fort contraste, à leur environnement.

Les couleurs pures, trop vives sont à éviter. De même, un blanc faiblement coloré ou grisé est préférable au blanc pur trop lumineux dans un environnement naturel.

La gamme des revêtements se compose de 3 tonalités déclinées dans deux degrés de saturation et deux degrés de clarté. Le choix de la coloration pour les volumes importants des bâtiments industriels, doit rester guidé par l'ambiance colorée alentour.

#### Revêtement métallique ou matériaux destinés à être enduits



Ma 01 : gris taupe foncé (30.15.64)  
Ma 02 : gris taupe moyen (30.10.74)  
Ma 03 : gris taupe clair (30.05.84)  
Ma 04 : gris taupe pâle (30.02.95)

Mb 01 : gris ocré moyen (31.25.67)  
Mb 02 : gris ocré clair (31.15.76)  
Mb 03 : gris terre moyen (31.08.86)  
Mb 04 : gris terre clair (31.02.95)

Mc 01 : gris ocré jaune moyen (40.25.67)  
Mc 02 : gris ocré jaune clair (40.15.76)  
Mc 03 : gris ocré jaune moyen (40.08.86)  
Mc 04 : gris ocré jaune clair (40.02.95)

---

Sophie Garcia  
Coloriste- sociologue  
3, bis passage de l'Eglise 74150 Rumilly  
Tel: 06.23.90.02.75 - Mail: [sophiegarcia.couleurs@yahoo.fr](mailto:sophiegarcia.couleurs@yahoo.fr)



# MODIFICATION N°1 DU PLU DE MÉSIGNY

## 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Septembre 2024

NOTIFICATION ET ENQUÊTE PUBLIQUE

## SOMMAIRE

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE MÉSIGNY

1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation du PLU 3
2. Les orientations d'aménagement et de programmation « **SECTORIELLES** » 5

	Secteur d'application
OAP N°1 / ZONE 1AUV « CHEF-LIEU »	Périmètres identifiés au document graphique
OAP N°2 / ZONE 1AUH « ANCIENNE USINE »	
OAP N°3 / ZONE 1AUH « LES CHOSEAUX »	
OAP N°4 / SECTEUR UH « LES CHOSEAUX »	
OAP N°5 / SECTEUR UX « LES ESSERTS »	

3. Les orientations d'aménagement et de programmation « **THÉMATIQUES** » 16

	Secteur d'application
OAP A / DENSIFICATION DU TISSU BÂTI	Zone U et zone 1AU
OAP B / MISE EN VALEUR DU BÂTI PATRIMONIAL	Bâtiments patrimoniaux et secteur urbain ancien identifiés au document graphique
OAP C / CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	Périmètre L. 151-23 C. Urba. Identifié au document graphique
OAP D / GESTION DES FRANGES URBAINES	Zones U et AU

An aerial photograph of a village in a rural setting. A church with a tall spire is the central focus, surrounded by a school building and other residential structures. The landscape is a mix of fields, trees, and a small hill in the background.

# 1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

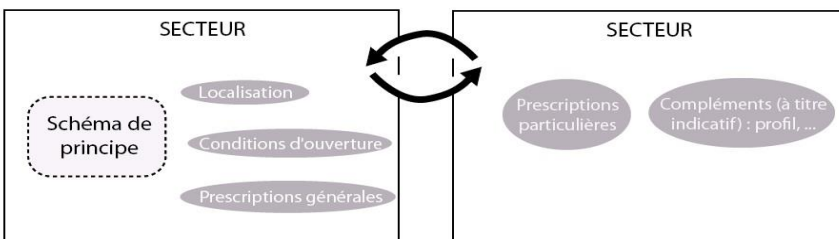
# 1. Généralités sur les orientations d'aménagement et de programmation

La commune de MÉSIGNY a souhaité préciser des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs qui relèvent d'une nécessité d'organisation en raison des enjeux urbains en termes de fonctionnement et de composition.

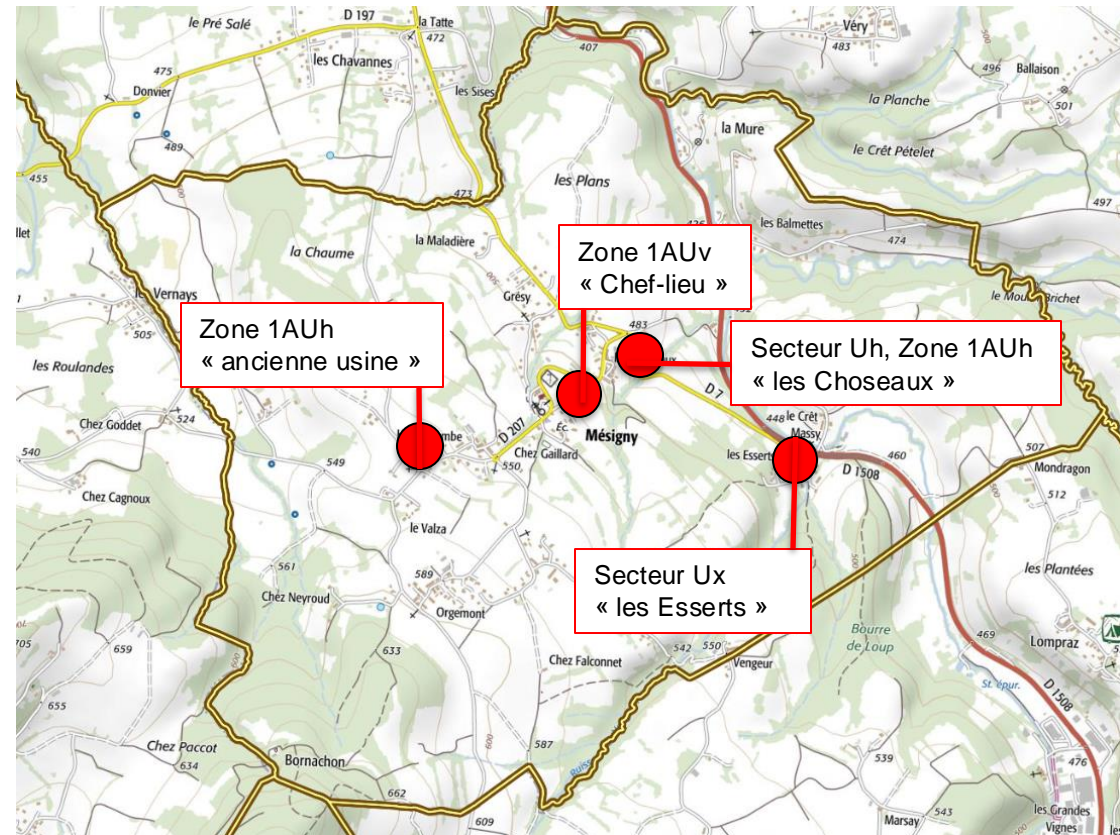
Le projet communal se compose de 5 OAP sectorielles qui ont été élaborées afin de répondre aux objectifs principaux du PLU, à savoir :

- Répondre aux orientations du SCoT du Bassin annécien.
- Limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation.
- Mettre en place des formes urbaines plus denses, diversifiées et adaptées à l'environnement bâti des quartiers.
- Organiser les déplacements, mailler les futures voiries, penser les accès et le stationnement, prévoir les cheminements piétons permettant de faire le lien entre les structures urbaines.
- Intervenir sur l'espace public et les éléments marquants du paysage pour traiter de façon qualitative l'espace urbain.
- Échelonner le développement sur la durée du PLU en cohérence avec les capacités des équipements

**Rappel :** les principes d'aménagement des OAP sont opposables pour les demandes d'autorisation d'urbanisme dans un rapport de compatibilité et non de conformité. Ces principes sont complémentaires au règlement (écrit, graphique), excepté disposition spécifique prévue au règlement écrit.



Principe de lecture des OAP



Localisation des OAP « sectorielles »

An aerial photograph of a rural village. In the center, a church with a tall spire stands on a slight rise. A large, open, rectangular field is situated in front of the church. The surrounding area is a mix of residential buildings, trees, and open fields. In the background, there are rolling hills under a clear sky.

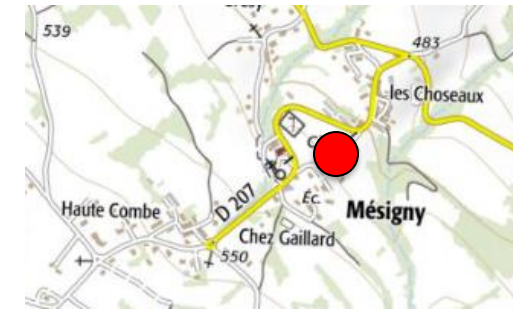
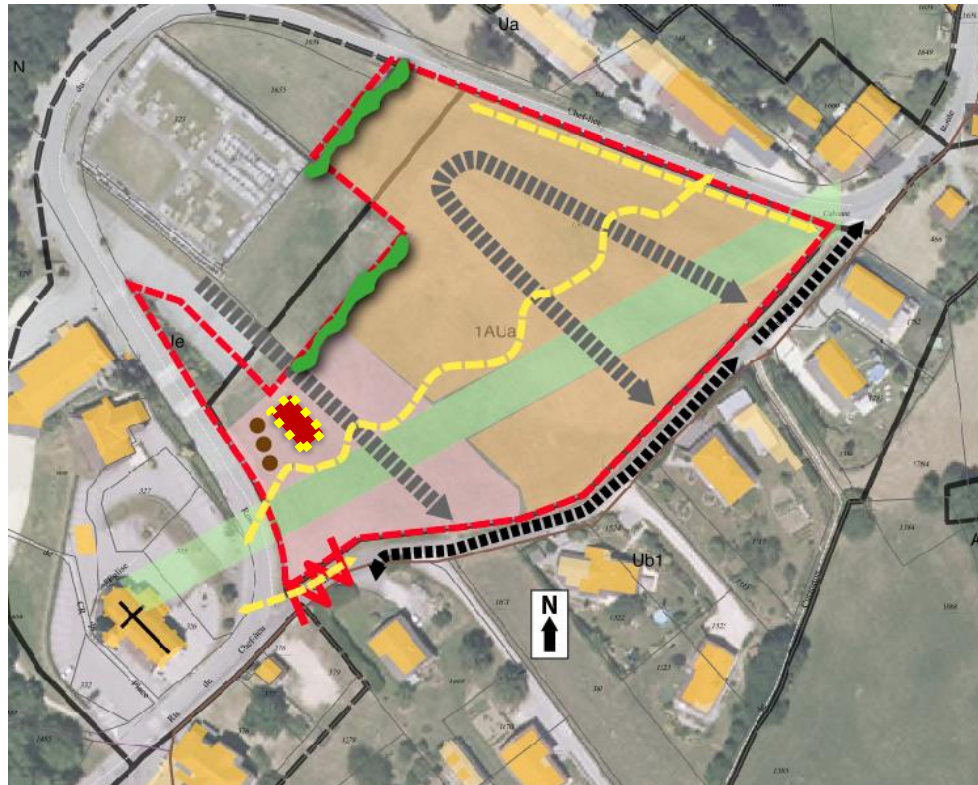
## 2. Les orientations d'aménagement et de programmation « SECTORIELLES »



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

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

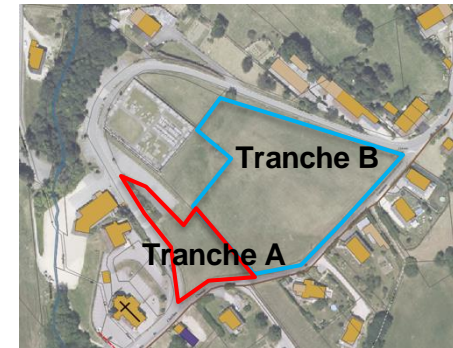
Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement



## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

### Ouverture :

- Soit par opération d'aménagement 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 **perenne** 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

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


## PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

### Accessibilité et déplacements


-  La desserte du site sera assurée par deux voies :
- En partie haute dans le prolongement du parking public existant et en se connectant sur le chemin de Cutapeton. Elle desservira donc aussi les constructions existantes le long de ce chemin.
  - En partie basse depuis le chemin de Cutapeton.

 Hors périmètre de l'OAP (à titre informatif) : le chemin de Cutapeton sera reprofilé :

- Suppression de l'intersection en partie haute avec la RD207. Une continuité piétonne sera assurée avec la RD207
- Maintien d'un sens unique descendant vers l'intersection en partie basse avec la RD207.

 Des continuités piétonnes ouvertes au public (autre que les trottoirs le long des voies de desserte) seront réalisées :

- Pour relier l'entrée du Chef-lieu à l'espace collectif (cheminement en site propre)
- En interface avec la RD207

 Un espace collectif type placette sera aménagé en partie haute en interface avec la RD207 et la place de l'Église. Cet espace sera réalisé de telle façon à être accessible depuis le rez-de-chaussée d'activités imposé.

## PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

### Nature et caractéristiques des constructions


#### TRANCHE A

- Habitat de type **collectif horizontal souhaité**. Un bâtiment devra prévoir au minimum une partie de son rez-de-chaussée à usage d'activités et donnant sur la placette.

#### TRANCHE B

- Habitat de type **semi-collectif souhaité en interface avec la tranche A** et **individuel groupé souhaité** en partie basse.  
*Habitat semi-collectif : construction de plus de deux logements agrégés horizontalement ou verticalement avec chacun une entrée privative à l'air libre.*

### Traitement paysager et espaces libres

 Principal cône de vue à prendre en compte dans l'opération. Son emprise précise sera à définir dans le projet urbain.

 Une interface paysagère avec la zone Ue sera prévue.

## POTENTIEL THÉORIQUE DU NOMBRE DE LOGEMENTS

**Densité globale recherchée à l'échelle des deux tranches : environ 35 logements/ha**

#### TRANCHE A :

Environ 15 à 20 logements collectifs et éventuellement semi-collectifs.

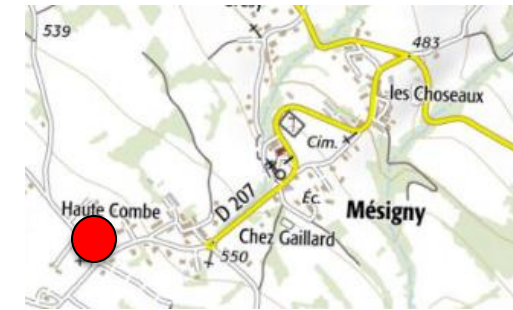
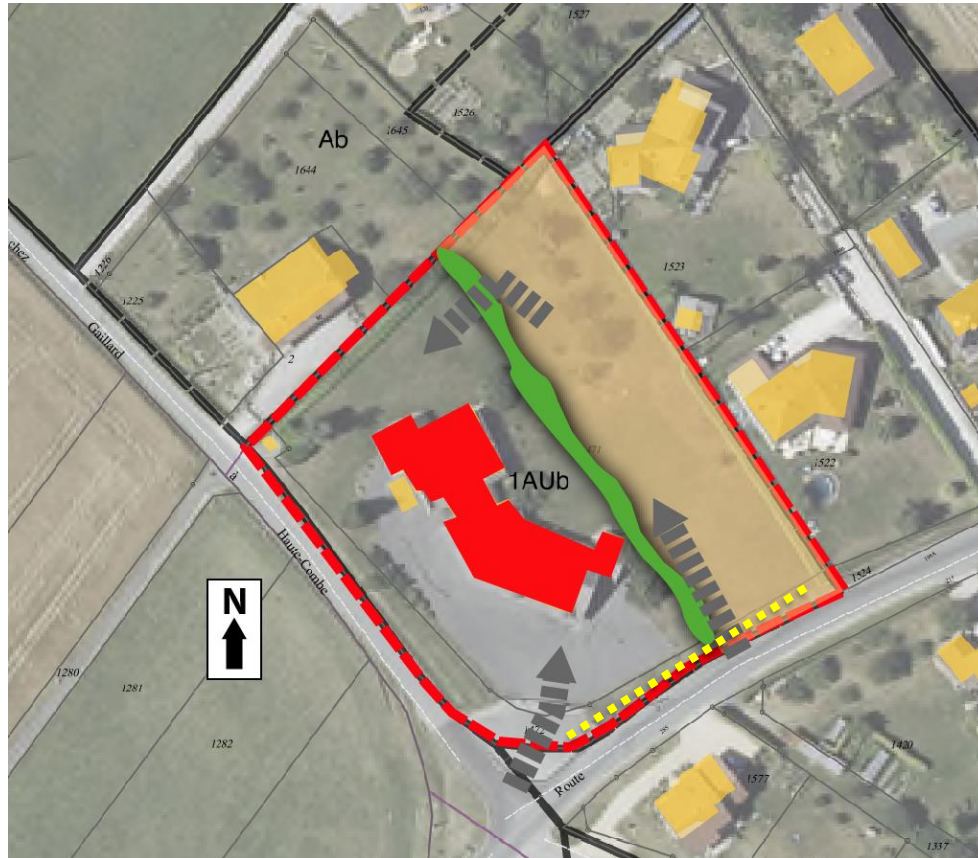
#### TRANCHE B :

Environ 20 à 25 logements individuels groupés et semi-collectifs. Toutefois, une part d'habitat individuel « pur » sera aussi possible à la marge (3 unités maximum).

# OAP n°2 / SECTEUR 1AUh / « ancienne usine » (environ 0,65 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. Chacune des tranches sera comprise exclusivement à l'intérieur du périmètre des zones 1AU. Les accès à l'autre tranche devront être pris en compte.

## PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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

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.

 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

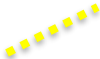
## OAP n°2 / SECTEUR 1AUh / « ancienne usine » (environ 0,65 ha)

### PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

#### Accessibilité et déplacements

 La desserte du site sera assurée par deux accès maximum sur le domaine public :

- Pour les occupations autres que l'habitat, depuis l'accès existant uniquement.
- Pour l'habitat, une voie nouvelle depuis la RD207 sera autorisée si besoin. Elle pourra desservir à la fois les constructions neuves et la partie logement du bâtiment existant.

 Une continuité piétonne ouverte au public sera réalisée en interface avec la RD207.

#### Nature et caractéristiques des constructions

Le périmètre de l'OAP devra prévoir une mixité des fonctions urbaines :

- De la surface de plancher d'habitat
- De la surface de plancher d'activités économiques telles que prévues au règlement écrit. Sa proportion devra représenter au minimum 25% de la surface de plancher générée

 Pour cela, ces surfaces de plancher seront réalisées :

- Dans la réhabilitation de l'ancienne usine. *Les extensions du bâtiment existant sont autorisées.*
- Les surfaces de plancher d'habitat en construction neuve seront prévues sous forme d'habitat **individuel groupé**. Une part d'habitat individuel « pur » pourra aussi être autorisée.

### PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

#### Traitement paysager et espaces libres



Une interface paysagère entre l'ancienne usine et les constructions neuves sera prévue.

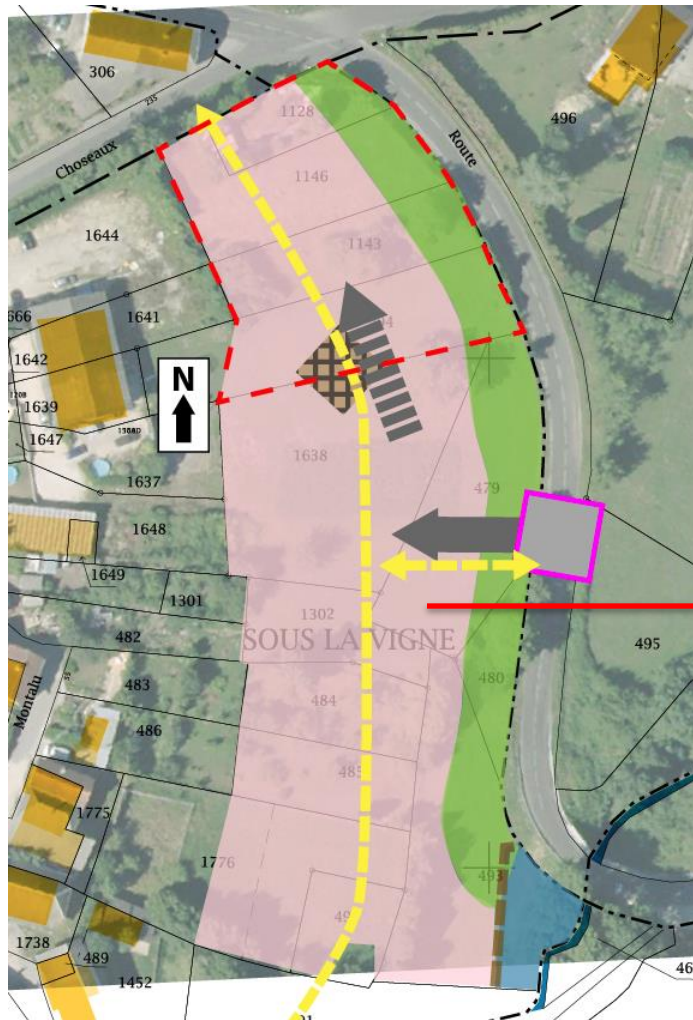
### POTENTIEL THÉORIQUE DU NOMBRE DE LOGEMENTS (à titre indicatif)

Environ 6 logements et solde en activités économiques.

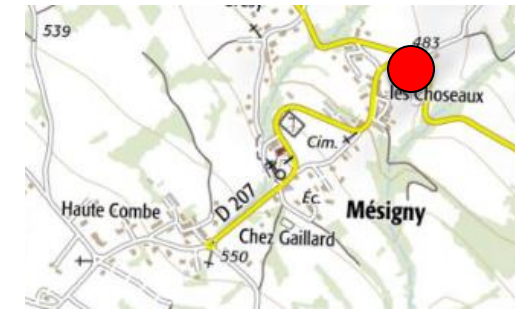
# OAP n°3 / SECTEUR 1AUh / « les Choseaux » (environ 0,30 ha)

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement



 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture par opération d'aménagement portant exclusivement sur la totalité du périmètre de l'OAP.

Rappel de l'aménagement sur la tranche 1 déjà réalisée de l'opération (reclassée en secteur Uh et hors OAP).

## PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

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


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.


## OAP n°3 / SECTEUR 1AUh / « les Choseaux » (environ 0,30 ha)

### PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER


#### Accessibilité et déplacements

 L'accès aux lots constructibles sera assuré dans le prolongement de la voie d'accès de la première tranche de l'opération (réalisée et reclassée en secteur Uh). Cette voie sera en impasse pour les véhicules.

*Nota : d'autres solutions d'accès pourront être retenues. Dans ce cas, le ou les accès devront être réalisés depuis la partie amont, sans créer de nouvel accès sur la RD.*


 Un cheminement piéton à créer, traversant la zone, et accessible par les constructions.


#### Nature et caractéristiques des constructions

 Constructions : habitat assimilé à de l'habitat horizontal (Hauteur 9 m maximum). Les faîtages devront être parallèles aux courbes de niveau.

### PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

#### Traitement paysager et espaces libres

 Espace vert ouvert avec essences locales à aménager en interface avec la RD. Retrait des constructions de 10 m minimum par rapport à l'axe de la RD.

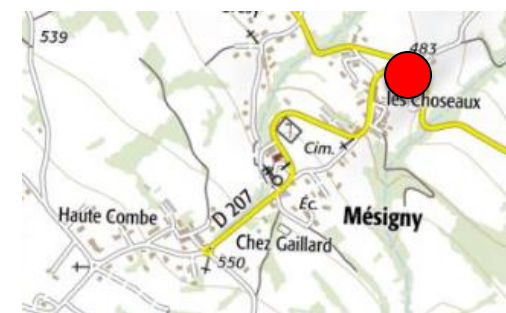
 Une placette et/ou espace privé ouvert au public minimum en interface avec les constructions (positionnement indicatif sur le schéma). En tout état de cause, la réalisation au minimum d'une construction de type petit collectif horizontal ou semi-collectif sera exigé en interface avec cet espace.

*Habitat semi-collectif : construction de plus de deux logements agrégés horizontalement ou verticalement avec chacun une entrée privative à l'air libre.*

## OAP n°4 / SECTEUR Uh / « les Choseaux »

## SCHEMA DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement



## CONDITIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture « au coup par coup » possible.

## PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur Uh.

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.

 Périimètre de l'orientation d'aménagement et de programmation

**OAP n°4 / SECTEUR Uh / « les Choseaux »****PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER****Accessibilité et déplacements**

Les accès carrossables seront autorisés soit depuis l'amont, soit depuis la voirie interne du lotissement.

**Nature et caractéristiques des constructions**

Secteur bâti traditionnel du Chef-lieu : les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'extension. Les nouvelles habitations et les annexes (accolées ou non) sont aussi autorisées.

**Traitement paysager et espaces libres**

Une perméabilité paysagère (environ 8 à 10m d'épaisseur) sera prévue entre le secteur bâti traditionnel du Chef-lieu (éventuellement « épaissi ») et le lotissement d'habitat individuel récent. Elle est assimilable aux espaces perméables exigés dans le règlement écrit et les annexes d'une hauteur de 3,50m maximum sont aussi autorisés.

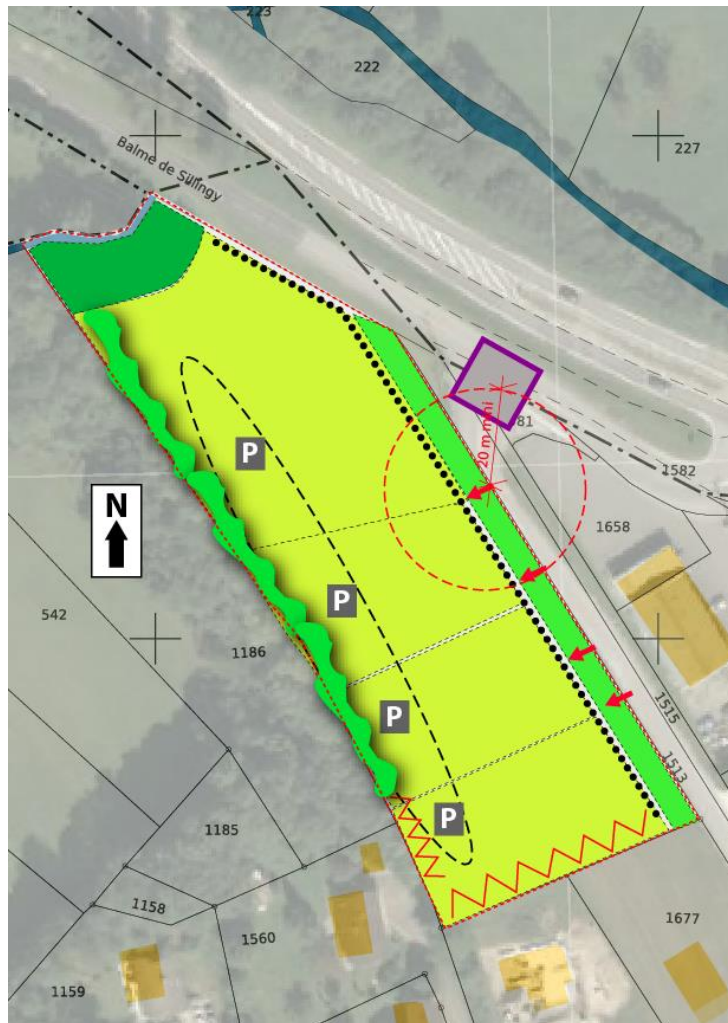




# OAP n°5 / SECTEUR Ux / « les Esserts » (environ 0,70 ha)

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Nota : la représentation graphique est donnée à titre illustratif uniquement



 Périètre de l'orientation d'aménagement et de programmation



## CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Ouverture « au coup par coup » possible.

## PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL À RESPECTER

La règle applicable à la zone est celle du secteur Ux.

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.

## OAP n°5 / SECTEUR Ux / « les Esserts » (environ 0,70 ha)

**PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER****Accessibilité et déplacements**

Desserte des constructions directement depuis la voie existante. Un retrait de 20 m minimum est exigé entre le carrefour avec la RD7 et le premier accès. La desserte éventuelle des lots non accessibles depuis la voie existante pourra être assurée depuis la voirie interne des autres lots, sous réserve d'en limiter l'impact visuel. En cas de bâtiment unique sur l'ensemble du site, un seul accès sur la voie existante sera autorisé.



Intersection à traiter

P

Gestion des stationnements préférentiellement à l'arrière des bâtiments afin d'en limiter l'impact visuel. Toutefois en cas de bâtiment unique sur l'ensemble du site, les stationnements pourront être prévus en partie basse pour des raisons de fonctionnement, sous réserve d'être plantés.

**Nature et caractéristiques des constructions**

5 lots maximum



Façades «nobles» à l'est de la zone : 50% bureaux ou commerces

*Les prescriptions spécifiques, en matière d'architecture, de paysage et d'accessibilité, telles que déclinées dans l'étude amendement DUPONT annexée au rapport de présentation, devront être prises en compte.*

**PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER****Traitement paysager et espaces libres**

Recul des constructions adapté en limite de zone afin d'assurer l'interface avec l'habitat



Respect d'une bande de recul de 5 m minimum le long de la voie existante. Cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager, non planté et non clos.



Ripisylve à protéger



Zone végétale à maintenir comme interface avec la zone naturelle située en amont (épaisseur de 10 m minimum).

An aerial photograph of a rural village. In the center, a church with a tall spire stands on a slight rise. A large, open field or sports field is visible to the left of the church. The village is surrounded by fields and trees, with a hill in the background. The text '2. Les orientations d'aménagement et de programmation « THÉMATIQUES »' is overlaid in red on the image.

## 2. Les orientations d'aménagement et de programmation « THÉMATIQUES »

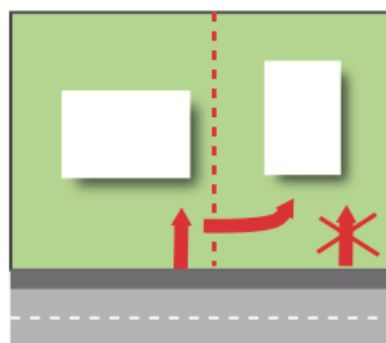
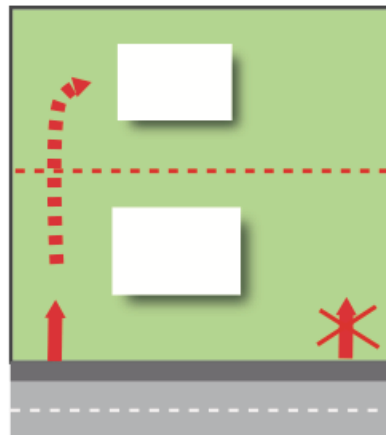
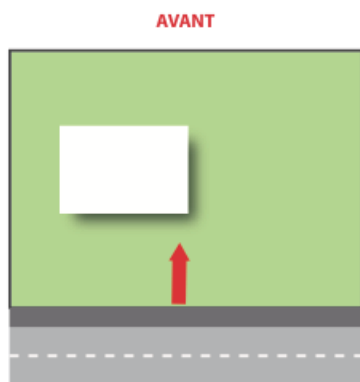
# OAP THÉMATIQUE A : « DENSIFICATION DU TISSU BÂTI »

## 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.

### Principe d'accès privilégié dans le cas d'un projet de construction issu d'une division parcellaire :

*"excepté dans le cas où un nouvel accès sur la voie publique permet d'améliorer les conditions de sécurité, tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu depuis l'accès existant préalablement à ladite division".*



## PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

### ACTION 1 : Gestion des accès voitures en agglomération

#### 1. Le cas des divisions foncières

Tout accès à un terrain issu d'une division foncière sera obligatoirement prévu :

- Soit depuis l'accès existant préalablement à ladite division.
- Soit par un nouvel accès mutualisé à l'échelle du terrain avant division et en remplacement de l'accès préexistant.

#### 2. Le cas des dents-creuses

Lorsque un accès est déjà existant sur un terrain voisin en limite, tout accès nouveau à un terrain initialement non bâti sera obligatoirement prévu :

- Soit en mutualisation avec un accès déjà existant en limite, lorsque cela est possible.
- Soit en contigu avec ce dernier.

Ces dispositions ne s'applique pas :

- Dans le cas de disposition spécifique prévue dans les OAP précédentes,
- Dans le cas où un nouvel accès sur la voie publique permet d'améliorer les conditions de sécurité.

# 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.

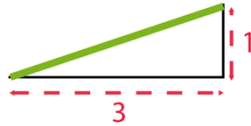
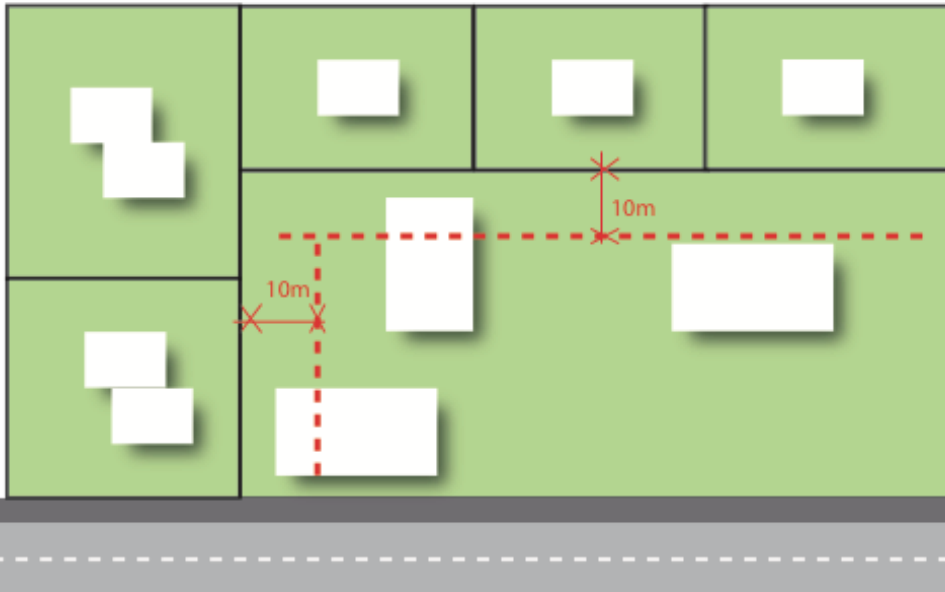


Schéma explicatif



## 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 :**

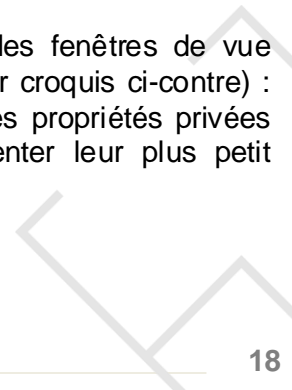
- ~~— la bande de recul prévue à l'article 4 du règlement ne devra pas comporter de murs de soutènement.~~
- Les talus éventuels seront obligatoirement végétalisés. Si nécessaire un petit fossé sera creusé au pied de chaque talus afin de récolter les eaux de pluie.
- Le rapport de la pente maximale à 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.



## OAP THÉMATIQUE A : « DENSIFICATION DU TISSU BÂTI »

## PALETTE VÉGÉTALE POUR LA GESTION DES LIMITES

## DIFFÉRENTS CHOIX POSSIBLES

• **La haie diversifiée taillée**

La palette végétale utilisable pour ce type de haie est théoriquement très large puisque la taille permet de maintenir des végétaux à grand développement en forme "arbusive". La taille peut être géométrique ou plus souple. Le choix des essences se fait suivant le but recherché, l'idéal étant d'établir une proportion adaptée entre des plantes caduques, marcescentes, semi persistantes et persistantes, et de les disposer de façon à répondre aux exigences fixées quant à la nature de l'écran visuel à créer, (masque totalement opaque toute l'année, masque saisonnier, filtre visuel tolérant une certaine transparence, haie basse laissant passer le regard...)

• **La haie diversifiée libre**

Ce type de haie est très intéressant tant sur le plan paysager qu'écologique, pourvu que la palette utilisée comporte une majorité d'essences indigènes. En théorie, ce type de haie suppose de proscrire la taille annuelle des végétaux. En réalité, il s'avère qu'une taille raisonnée, respectant la physiologie et la structure naturelle des plantes, est souvent nécessaire en milieu urbain.

Les végétaux seront choisis pour leur esthétisme, leur faible développement (2 à 4m de hauteur), pour leur floraison abondante et leur rusticité. Les végétaux à fleurs simples seront privilégiés car ils sont plus mellifères. Le choix se portera également sur des essences fructifères, avec des baies comestibles pour l'homme et/ou par les oiseaux et la petite faune terrestre. Étaler la période de feuillaison et de fructification. La plantation sur un ou deux rangs se fera en fonction du but recherché et de la place disponible : la haie sur deux rangs est bien évidemment plus consommatrice d'espace mais plus intéressante pour la diversité biologique, l'impression de nature, l'opacité...

• **La haie vive champêtre et pluristratifié**

Ce type de haie est utilisé depuis très longtemps au sein du domaine agricole. Une haie champêtre se compose d'essences indigènes et présente plusieurs strates végétales : une strate muscinale (lichens et mousses), une strate herbacées, une strate arbustive et une strate arborescente. La multiplication de ces strates, à l'image d'une lisière de forêt, occupe une largeur importante (3 à 4 m minimum sous la strate arborée). **Cette emprise au sol conditionne l'emploi de ce type de haies pour structurer l'espace à une échelle plus large que le domaine privatif** (voie de desserte d'un lotissement, bord d'un ruisseau, limite d'une zone d'activités, transition entre le domaine agricole et le domaine bâti...).

• **La végétalisation des clôtures grâce aux plantes grimpantes**

Pour les petits jardins où il est difficile d'effectuer des plantations de haies, une méthode efficace pour agrémenter les clôtures tout en obtenant un effet de brise-vue est de végétaliser les grillages. Plusieurs espèces, productrices de fleurs attractives pour les insectes et de baies comestibles par les oiseaux sont utilisables. Parmi celles-ci on peut citer : le lierre (*Hedera helix*), la vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*) ou encore certains chèvrefeuilles.

## OAP THÉMATIQUE A : « DENSIFICATION DU TISSU BÂTI »

## PALETTE VÉGÉTALE POUR LES ESPACES VERTS

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE GRANDE TAILLE								
CHÊNE PÉDONCULÉ <i>Quercus robur (pedunculata)</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gland	8 à 12m	très courant
CHÊNE ROUVRE ou SESSILE <i>Quercus sessiliflora (petraea)</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	gland	8 à 12m	très courant
CHÊNE ROUGE D'AMÉRIQUE <i>Quercus rubra (borealis)</i>	15 à 20m		mai	tolérant l'ombre	Jusqu'à 800m	gland	6 à 10m	très courant
BOULEAU VERRUQUEUX <i>Betula pendula</i>	20 à 25m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 2000m			très courant
CORMIER <i>Sorbus domestica</i>	10 à 20m		avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m		6 à 10m	courant
ÉRABLE PLANE <i>Acer platanoides</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		5 à 7m	très courant
ÉRABLE SYCOMORE <i>Acer pseudoplatanus</i>	15 à 20m		mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m		6 à 8m	très courant
FRÊNE COMMUN <i>Fraxinus excelsior</i>	15 à 20m	noirâtre à violacé	mars à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1400m	samare	6 à 10m	très courant
HÊTRE <i>Fagus sylvatica</i>	15 à 20m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1700m		6 à 10m	très courant
MERISIER <i>Prunus avium</i>	12 à 17m	blanc	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1700m	petite cerise rouge puis noire	5 à 8m	courant
NOYER COMMUN <i>Juglans régia</i>	12 à 15m		avril à mai	lumière demi-ombre		noix	8 à 12m	courant
ORME COMMUN <i>Ulmus campestris (minor)</i>	15 à 20m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1300m	samare glabre	8 à 12m	rara
ORME DES MONTAGNES <i>Ulmus montana (glabra)</i>	15 à 20m		mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1300m	samare glabre	5 à 7m	rare
PEUPLIER BLANC <i>Populus alba</i>	20 à 25m	blanc	mars à avril	lumière		graine cotonneuse	5 à 7m	très courant
TILLEUL À GRANDES FEUILLES <i>Tilia platyphyllos</i>	15 à 20m	jaune pâle	juin à juillet	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m		6 à 10m	très courant
TILLEUL À PETITES FEUILLES <i>Tilia cordata</i>	15 à 20m	jaune blanchâtre	juillet	demi-ombre	Jusqu'à 1500m		6 à 10m	très courant
TREMBLE <i>Populus tremula</i>	18 à 22m	verdâtre	mars à avril	lumière	jusqu'à 1300m		5 à 7m	courant

## OAP THÉMATIQUE A : « DENSIFICATION DU TISSU BÂTI »

## PALETTE VÉGÉTALE POUR LES ESPACES VERTS

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
ARBRES DE TAILLE MOYENNE								
ALISIER TORMINAL <i>Sorbus torminalis</i>	10 à 15m	blanc	mai		Jusqu'à 1000m	fruit ovoïde brun		courant
ALISIER BLANC <i>Sorbus aria</i>	6 à 12m	blanc	mai	lumière	Jusqu'à 1700m	fruit rouge ou orangé		courant
AULNE BLANC <i>Alnus incana</i>	10 à 15m		février	lumière	Jusqu'à 1500m			courant
AULNE À FEUILLES DE CŒUR <i>Alnus cordata</i>	12 à 20m		février	lumière	Jusqu'à 1400m			courant
AULNE GLUTINEUX ou VERNE <i>Alnus glutinosa</i>	12 à 18m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1200m			très courant
CERISIER TARDIF <i>Prunus serotina</i>	10 à 15m	blanc	mai à juin	demi-ombre		petite drupe noire luisante		courant
CHARME COMMUN <i>Carpinus betulus</i>	10 à 15m		avril à mai	demi-ombre ombre	Jusqu'à 1000m	akènes en grappe		très courant
CHARME HOUBLON <i>Ostrya carpinifolia</i>	10 à 15m							rare
CHÊNE PUBESCENT ou BLANC <i>Quercus pubescens (lanuginosa)</i>	8 à 12m		avril	lumière	Jusqu'à 1400m	gland		courant
ÉRABLE CHAMPÊTRE <i>Acer campestre</i>	8 à 12m		avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m			très courant
ÉRABLE A FEUILLE D'OBIER <i>Acer opalus</i>	8 à 12m		mars à avril	lumière demi-ombre	jusqu'à 1900m			courant
FRÊNE A FLEURS <i>Fraxinus ornus</i>	6 à 10m	blanchâtre	avril à mai	lumière				courant
GRISARD <i>Populus X canescens</i>	18 à 25m		mars à avril	lumière demi-ombre	Jusqu'à 600m			rare
OSIER DES VANNIERS <i>Salix viminalis</i>	10 à 15m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 400m			courant
POIRIER SAUVAGE <i>Pyrus communis (pyraster)</i>	5 à 10m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire		très rare
POMMIER SAUVAGE <i>Malus sylvestris</i>	6 à 10m	blanc rosé	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	petite pomme jaune verdâtre		très rare
SAULE BLANC <i>Salix alba</i>	15 à 20m		avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m			courant
SORBIER DES OISELEURS <i>Sorbus aucuparia</i>	8 à 10m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m	fruit sphérique rouge		très courant



## OAP THÉMATIQUE A : « DENSIFICATION DU TISSU BÂTI »

## PALETTE VÉGÉTALE POUR LES ESPACES VERTS

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
CONIFÈRES								
SAPIN COMMUN <i>Abies alba</i>	35 à 45m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1800m	cônes		très courant
SAPIN DE NORDMANN <i>Abies nordmanniana</i>	30 à 40m		mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	cônes		très courant
GENEVRIER COMMUN <i>Juniperus communis</i>	2 à 10m		avril-mai	lumière	Jusqu'à 1800m			rare
ÉPICEA COMMUN <i>Picea abies</i>	30 à 50m		mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2000m			très courant
PIN SYLVESTRE <i>Pinus sylvestris</i>	35 à 40m		mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	cônes		courant
IF COMMUN <i>Taxus baccata</i>	10 à 15m		février à avril	ombre lumière	Jusqu'à 1600m	arille rouge vif		courant
GRANDS ARBUSTES CADUCS								
AUBÉPINE ÉPINEUSE <i>Crataegus oxyacantha (laevigata)</i>	3 à 6m	blanc	avril à mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
AUBÉPINE MONOGYNE <i>Crataegus monogyna</i>	4 à 8m	blanc	mai	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1600m	fruit ovoïde rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	Vessie enflée		courant
CERISIER À GRAPPES <i>Prunus padus</i>	5 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	drupe noire		courant
CERISIER DE DAINTE-LUCIE <i>Prunus mahaleb</i>	3 à 4m	blanc	avril	lumière	Jusqu'à 1600m	petite drupe rouge / noire		courant
COGNASSIER <i>Cydonia vulgaris</i>	4 à 6m							rare
CYTISE <i>Laburnum anagyroides</i>	4 à 7m	jaune	mai à juin	lumière	Jusqu'à 2000m	gousse verte puis noirâtre		très courant
COUDRIER ou NOISETIERS COMMUN <i>Coryllus avellana</i>	2 à 5m		janvier à mars	demi-ombre ombre	jusqu'à 1700m	noisette		très courant
NOISETIERS A FRUITS <i>Corylus maxima</i>	3 à 8m							courant
PRUNIER MYROBOLAN <i>Prunus cerasifera</i>	3 à 8m	blanc	mars à avril			fruit rouge		courant
POIRIER À FEUILLES DE CŒUR <i>Pyrus cordata</i>	3 à 8m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1200m	petite poire rouge		rare
SAULE CENDRÉ <i>Salix cinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m	capsule tomenteuse		rare

## OAP THÉMATIQUE A : « DENSIFICATION DU TISSU BÂTI »

## PALETTE VÉGÉTALE POUR LES ESPACES VERTS

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
SAULE MARSAULT <i>Salix caprea</i>	3 à 10m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2000m			courant
SAULE NOIR <i>Salix atrocinerea</i>	2 à 4m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 1500m	capsule tomenteuse		rare
SUREAU NOIR <i>Sambucus nigra</i>	3 À 6m	blanc	juin à juillet	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		rare
SUREAU ROUGE <i>Sambucus racemosa</i>	2 à 4m	jaune pâle	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 2000m	baie ovale rouge luisante		courant
GRANDS ARBUSTES PERSISTANTS								
BUIS <i>Buxus sempervirens</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	capsule verte puis brune		très courant
HOUX <i>Ilex aquifolium</i>	2 à 8m	blanc	mai à juin	demi-ombre ombre	Jusqu'à 2000m	drupe rouge		très courant
LAURIER DU PORTUGAL <i>Laurus lusitanica</i>	2 à 6m							très courant
NERPRUN ALATERNE <i>Rhamnus alaternus</i>	4 à 5m							rare
TROËNE COMMUN <i>Ligustrum vulgare</i>	2 à 4m	blanc	mai à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 1000m	baie noire		courant
TROËNE CHAMPÊTRE <i>Ligustrum atroviens</i>	2 à 4m							très courant
PETITS ARBUSTES CADUCS								
AMELANCHIER DES BOIS <i>Amélanchier ovalis</i>	2 à 3m	blanc	avril à mai	lumière	jusqu'à 1800m			rare
AMELANCHIER <i>Amélanchier canadensis</i>								très courant
ARGOUSIER <i>Hippophae rhamnoides</i>	2 à 4m	verdâtre	mars à avril	lumière	Jusqu'à 1800m	baie jaune orangée		courant
AULNE VERT <i>Alnus viridis</i>	1 à 4m		avril à juin	lumière	Jusqu'à 2300m	petit cône globuleux		rare
ÉPINE-VINETTE <i>Berberis vulgaris</i>	1 à 3m	jaune	mai à juin	lumière demi-ombre	jusqu'à 2000m	Baie rouge		rare
BAGUENAUDIER <i>Colutea arborescens</i>	2 à 4m	Jaune	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 1500m	vessie renflée		courant
BOURDAINE <i>Frangula alnus</i>	1 à 2m	verdâtre	mai	lumière	Jusqu'à 1000m	drupe rouge puis noire		rare

## OAP THÉMATIQUE A : « DENSIFICATION DU TISSU BÂTI »

## PALETTE VÉGÉTALE POUR LES ESPACES VERTS

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
CASSIS <i>Ribes nigrum</i>	1 à 2m	vert rougeâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1600m	baie noire globuleuse		courant
CHÈVREFEUILLE DES HAIES <i>Lonicera xylosteum</i>	1 à 2m	blanc jaunâtre	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	baie rouge		rare
CORNOUILLER MÂLE <i>Cornus mas</i>	1 à 3m	jaune crème	mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge orangée		très courant
COURNOUILLER SANGUIN <i>Cornus sanguinea</i>	1 à 2m	blanc	mai à juillet	demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noir bleutée		très courant
CORONILLE <i>Coronilla emerus</i>	1 à 1,5m	jaune	avril à mai	lumière	Jusqu'à 1300m	gousse noirâtre		courant
FUSAIN D'EUROPE <i>Evonymus europaeus</i>	1 à 4m	blanc verdâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 700m	rose violacé orangé		courant
FUSAIN A LARGES FEUILLES <i>Evonymus latifolius</i>	1 à 5m	vert brunâtre	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	graine rouge orangée		rare
FUSTET <i>Cotinus coggygria</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	demi-ombre	Jusqu'à 850m	drupe		courant
FRAMBOISIER <i>Rubus idaeus</i>	1 à 2m	blanc	mai à août	lumière	Jusqu'à 2200m	framboise		très courant
GROSEILLER "SAUVAGE" <i>Ribes alpinum</i>	1 à 1,5m	verdâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	petite baie rouge		rare
GROSEILLER COMMUN <i>Ribes rubrum</i>	1 à 1,5m	vert jaunâtre	avril à mai	demi-ombre	Jusqu'à 2100m	baie rouge globuleuse		très courant
GROSEILLER à MAQUEREAU <i>Ribes uva-crispa</i>	1 à 1,5m	rouge et verdâtre	mars à avril	demi-ombre	Jusqu'à 1800m	baie verdâtre translucide		courant
NERPRUN DES ALPES <i>Rhamnus alpinus</i>	1,5 à 3m	verdâtre	mai à juin	lumière	Jusqu'à 1500m	drupe ovoïde noire brillante		très rare
NERPRUN PURGATIF <i>Rhamnus catharicus</i>	1 à 2m	jaunâtre	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe noire		rare
PRUNELLIER ou ÉPINE NOIRE <i>Prunus spinosa</i>	1 à 4m	blanc	avril	lumière	Jusqu'à 700m	prunelle bleu-noir		rare
ROSIERS <i>Rosa glauca (rubrifolia)</i>	1 à 2m	rose vif	juin à août	demi-ombre	Jusqu'à 200m	fruit ovoïde brun rouge		très rare
SAULE POURPRE <i>Salix purpurea</i>	1 à 3m		mars à avril	lumière	Jusqu'à 2300m	capsule tomenteuse		courant
SUMAC FUSTET <i>Cotinus coggygria</i>	1 à 3m	jaunâtre	mai à juillet	lumière	Jusqu'à 850m	drupe brune		très courant
VIORNE LANTANE <i>Viburnum lantana</i>	1 à 2,5m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1500m	drupe rouge puis noir		courant
VIORNE OBIER <i>Viburnum opulus</i>	1 à 4m	blanc	mai à juin	demi-ombre	Jusqu'à 1400m	drupe rouge		courant

## OAP THÉMATIQUE A : « DENSIFICATION DU TISSU BÂTI »

## PALETTE VÉGÉTALE POUR LES ESPACES VERTS

NOM FRANÇAIS <i>Nom Latin</i>	TAILLE ADULTE	FLORAISON COULEUR	FLORAISON ÉPOQUE	EXPOSITION	RÉPARTITION	FRUITS	DISTANCE DE PLANTATION	DISPONIBILITÉ EN PÉPINIÈRES
PETITS ARBUSTES PERSISTANTS								
COTONEASTER <i>Cotoneaster intergerrimus et tomentosa</i>	0,5 à 2m	rose	avril à juin	lumière demi-ombre	Jusqu'à 2500m	fruit rouge violacé		très rare
FRAGON <i>Ruscus aculeatus</i>	1 à 2m	verdâtre et violacé	septembre à avril	demi-ombre ombre	jusqu'à 700m	baie rouge		rare
ARBUSTES "HORTICOLES" CADUCS								
ALTHÉA <i>Hibiscus syriacus</i>	2 à 3m							très courant
CHÈVREFEUILLE <i>Lonicera fragrantissima</i>	2 à 3m							très courant
CLERODENDRON <i>Clerodendron trichotomum</i>	3 à 5m							très courant
CORNOUILLER <i>Cornus alba</i>	2 à 3m							très courant
DEUTZIA <i>Deutzia scabra</i>	2 à 3m							très courant

# OAP THÉMATIQUE B : « MISE EN VALEUR DU BÂTI PATRIMONIAL »

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT



### Pour le bâtiment patrimonial n°1

Sont à conserver :

- Volets battants aspect bois
- Encadrements des portes et fenêtres
- Toiture en tuiles (pas de fenêtre de toit) et volumétrie de la toiture (pas de nouvelle jacobine)
- Balcon
- Pas de nouvelles ouvertures en façades

## PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

### **ACTION : Bâtiments repérés patrimoniaux et bâtiments existants dans le secteur urbain ancien**

#### 1. Traitement des façades

- Les encadrements en pierres s'ils existent, doivent être conservés
- pour les volets et les grandes ouvertures créées (transformation de porte de grange, d'étable ....) les volets roulants sont autorisés mais ils devront impérativement avoir leur coffre intérieur à la menuiserie
- les ouvertures dans le bardage (y compris en pignon) seront étudiées préférentiellement en deuxième plan, le maintien d'une partie du bardage en persienne sera recherché afin de réduire l'impact créé
- la réalisation d'escalier extérieurs, de balcons, de loggias ou coursives sont autorisés sur les longs pans (sous réserve du respect des autres règles s'appliquant) s'ils reprennent le vocabulaire traditionnel du volume (proportions, positions, matériaux) aucun balcon ne sera autorisé sur les pignons

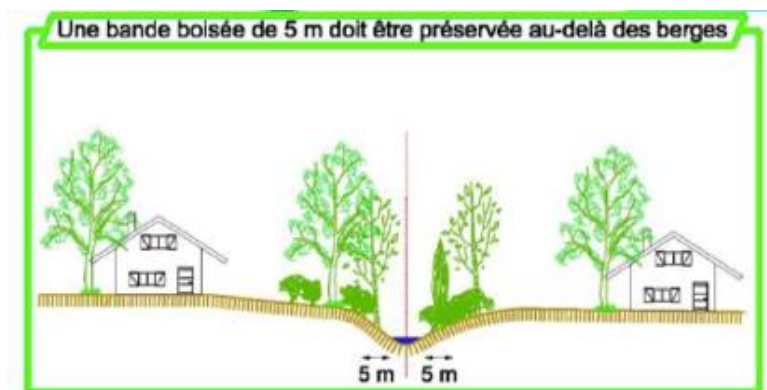
#### 2. Traitement des toitures

- Sens de faitage et pentes de toiture : à conserver
- Coyaux : peuvent être réduits, supprimés ou reconstitués si leurs proportions restent compatibles avec le volume existant
- Bassines, elles peuvent être autorisées sur une seule rangée si leur longueur n'excède pas 3m et que leur longueur cumulée sur un même pan ne dépasse pas un tiers de ce dernier
- Fenêtres de toit, elles sont autorisées si leur linéaire cumulé n'excède pas 30% de la longueur et de la hauteur du pan sur lequel elles sont implantées, une composition ordonnancée sera demandée, elles peuvent être regroupées en verrière.
- Les jacobines ne peuvent être implanté que si elles sont déjà présente sur le volume classé patrimonial, elles devront respecter leur volume et leur aspect, le nombre ne pourra excéder 4 par pan répartis uniformément.

# OAP THÉMATIQUE C : « CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES »

## SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

## PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER



### ACTION 1 : préserver les milieux aquatiques

#### 1. Le caractère naturel des berges

Sur une largeur minimale de 5m à partir de la partie sommitale des berges :

- aucun aménagement et aucune construction ne sont autorisés.
- Les clôtures visant notamment la privatisation des berges sont également interdites.
- l'aménagement de cheminements cyclables et piétonniers est autorisé.
- travaux sylvicoles nécessaires à la gestion du cours d'eau et à l'entretien des ripisylves sont autorisés.
- Les déboisements de tout ou partie de la ripisylve sont autorisés à condition de la reconstituer à partir d'essences caduques strictement indigènes et adaptés aux milieux humides : aulnes, frênes, saules...

Le lit mineur du cours d'eau ne pourra pas être busé sauf impératif d'intérêt général.

#### 2. Les zones humides

Seuls sont autorisés les légers aménagements directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels : il s'agit d'équipements favorisant le cheminement dans la zone humide et la découverte des milieux naturels (caillebotis, panneaux d'information, plateformes d'observation, observatoires, bancs et garde-corps).

Tout nouvel aménagement situé dans le bassin d'alimentation en eau de la zone humide devra veiller à ne pas modifier l'alimentation hydrique de la zone humide et à restituer si besoin cette alimentation.



Exemple d'aménagement pédagogique lié à la découverte des zones humides

# OAP THÉMATIQUE C : « CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES »

## PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT À RESPECTER

### **ACTION 2 : maintenir la dynamique écologique**

#### **1. Le corridor écologique**

Aucune construction n'est autorisée, y compris les bâtiments nécessaires à l'activité agricole, en dehors des ouvrages d'intérêt public, des aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dont la véloroute) et des ouvrages de franchissement de la RD 1508 pour la faune.

Les ouvrages d'intérêt public autorisés devront permettre le maintien des connexions écologiques identifiées sur le territoire et les rétablir après travaux le cas échéant. Ces ouvrages ne devront pas renforcer leur fractionnement.

Les travaux sylvicoles nécessaires à l'aménagement des ouvrages d'intérêt public ou à la gestion des cours d'eau sont autorisés sous réserve d'évaluer préalablement leurs effets sur la fonctionnalité des corridors écologiques et de proposer, le cas échéant, des mesures adaptées.

#### **2. Les continuités agricoles terrestres et les espaces agricoles d'intérêt écologique (secteurs Ae) :**

- Les clôtures agricoles devront rester perméables à la faune.
- Les constructions et installations autorisées dans les espaces de continuités agricoles devront maintenir leurs fonctionnalités, voire les restaurer si besoin, au travers d'aménagements confortant le maillage végétal (plantation de haies, de bosquets, d'arbres fruitiers... ) et les perméabilités des tènements concernés (absence de clôture ou clôture franchissable par la faune, végétalisation des stationnements et des voiries d'accès...).

#### **Clôture perméable à la faune sauvage**

Clôture installée durablement et composée de 3 à 5 rangées de fils maintenus par des poteaux. Les rangées de fils permettent à la faune de passer contrairement à des clôtures avec treillis. Afin de garantir la perméabilité de la clôture pour la faune sauvage, les fils barbelés sont proscrits. La hauteur entre le sol et le premier fil doit permettre à la petite faune de passer dessous (15 cm). La hauteur maximum préconisée est de 1,30m afin que la grande faune (cervidés) puisse la franchir.

#### **3. Les limites des espaces boisés**

- Une bande enherbée sera maintenue :
  - pour favoriser le maintien des espaces propres aux lisières forestières
  - Pour assurer des couloirs de migration
  - Pour assurer une transition douce entre les paysages.

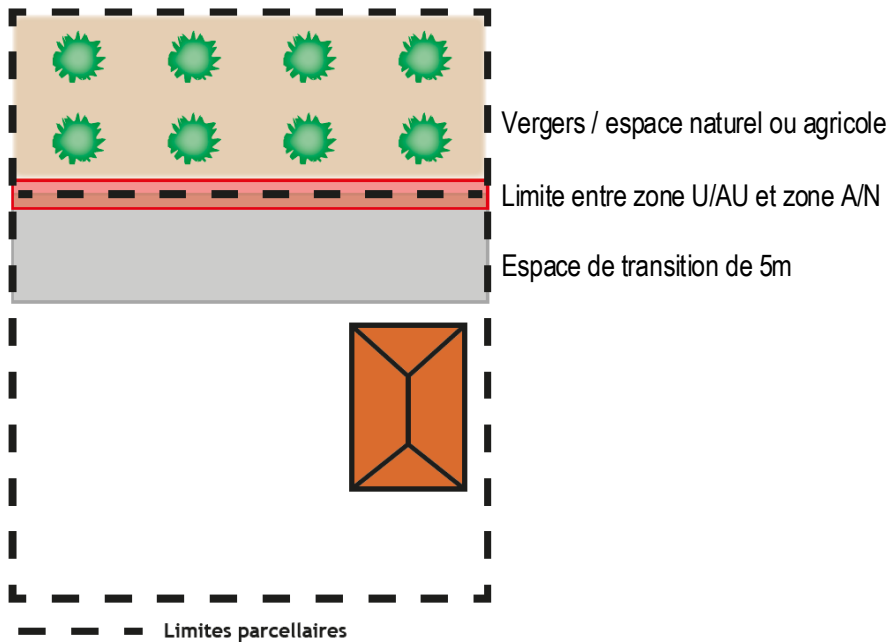
#### **4. Les espaces de bon fonctionnement des cours d'eau**

Dans ces espaces, il faut veiller à garantir le maintien des services rendus (gestion des crues, réservoirs biologiques, etc.). Aussi, l'aménagement de chemins devra se penser dans ce sens et des mesures devront être prises : revêtement perméable, zones submersibles, non-intervention sur les végétaux existants, intégration paysagère, ...

# 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 A 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

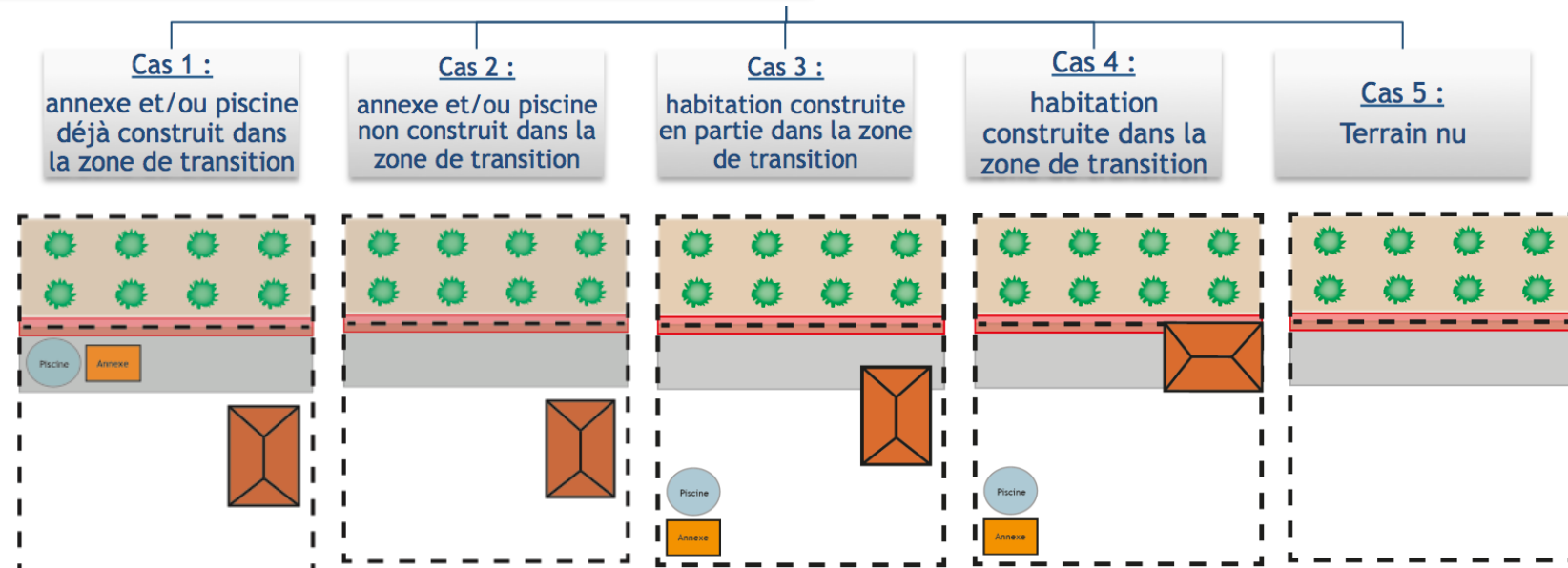
« zones attenantes aux bâtiments habités et aux parties non bâties à usage d'agrément contiguës à ces bâtiments » (article L. 253-8 III. du Code rural et de la pêche maritime)



# 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



- Annexes et/ou piscines possibles en dehors de l'espace de transition
- Extension habitation autorisée en dehors de l'espace de transition

- Annexes et/ou piscines possibles en dehors de l'espace de transition
- Extension habitation autorisée en dehors de l'espace de transition

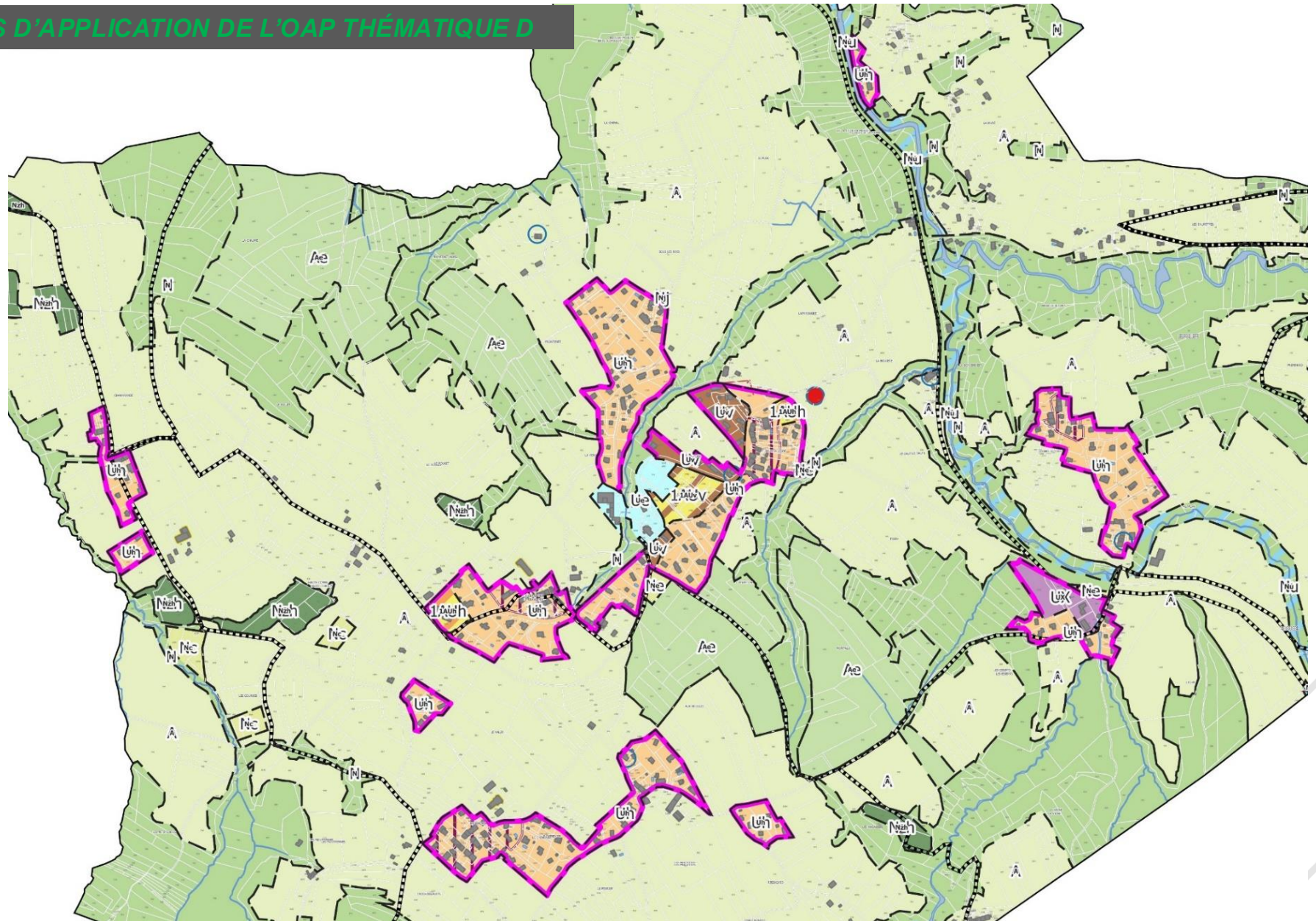
- Extension habitation autorisée en dehors de l'espace de transition
- Extension des annexes autorisée en dehors de l'espace de transition

- Pas d'extension des habitations dans l'espace de transition
- Extension habitation autorisée en dehors de l'espace de transition
- Extension des annexes autorisée en dehors de l'espace de transition

- Pas de construction nouvelle dans l'espace de transition

# OAP THÉMATIQUE D : « GESTION DES FRANGES URBAINES »

## SECTEURS D'APPLICATION DE L'OAP THÉMATIQUE D





# MODIFICATION N°1 DU PLU de MÉSIGNY

## 1 - ADDITIF AU RAPPORT DE PRÉSENTATION

**Septembre 2024**

NOTIFICATION ET ENQUÊTE PUBLIQUE



## 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 THEMATIQUE A :	39
VI.	CREATION DE L'OAP THEMATIQUE D « GESTION DES FRANGES URBAINES »	40
VII.	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](mailto:accueil@mesigny.fr)

## Présentation synthétique de MESIGNY

La commune de MESIGNY comptait 802 habitants en 2021 (Insee), sur un territoire de 6.73 km<sup>2</sup>.  
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 :

- o l'arrondissement d'Annecy
- o 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
<b>1 - Biodiversité et Dynamique écologique</b>	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.
<b>2 - Eau</b>	<b>Pas d'impact</b> 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.
<b>3 - Déchets</b>	<b>Pas d'impact</b> sur cette thématique car aucune nouvelle zone ouverte à l'urbanisation
<b>4 - Sols et sous-sols (qualité exploitation)</b>	<b>Absence de sites pollués.</b> - Le projet de modification ne concerne pas d'espaces boisés ni de secteurs d'exploitation de carrière.
<b>5 - Climat-Energie</b>	<b>Pas d'impact sur cette thématique.</b> 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.
<b>6 - Bruit</b>	<b>Absence d'enjeux notables.</b> 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.
<b>7 - Risques pour l'homme et la santé</b>	<b>Absence d'enjeux notables.</b> 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.
<b>8 - Paysage</b>	La modification a pour objectif : <ul style="list-style-type: none"> <li>- De préserver les espaces agricoles et forestiers dans les zones urbaines</li> <li>- Éviter les dévoiements de règle (lutte contre le non-respect des reculs entre les constructions notamment)</li> <li>- Encadrer les divisions parcellaires et donc être attentif à la densification du tissu pavillonnaire</li> <li>- Favoriser les haies dans les clôtures pour préserver l'identité rurale du territoire</li> </ul>

**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

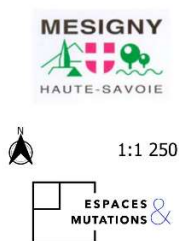
#### 1. Suppression du bâtiment patrimonial (erreur matérielle)

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 apparait 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.



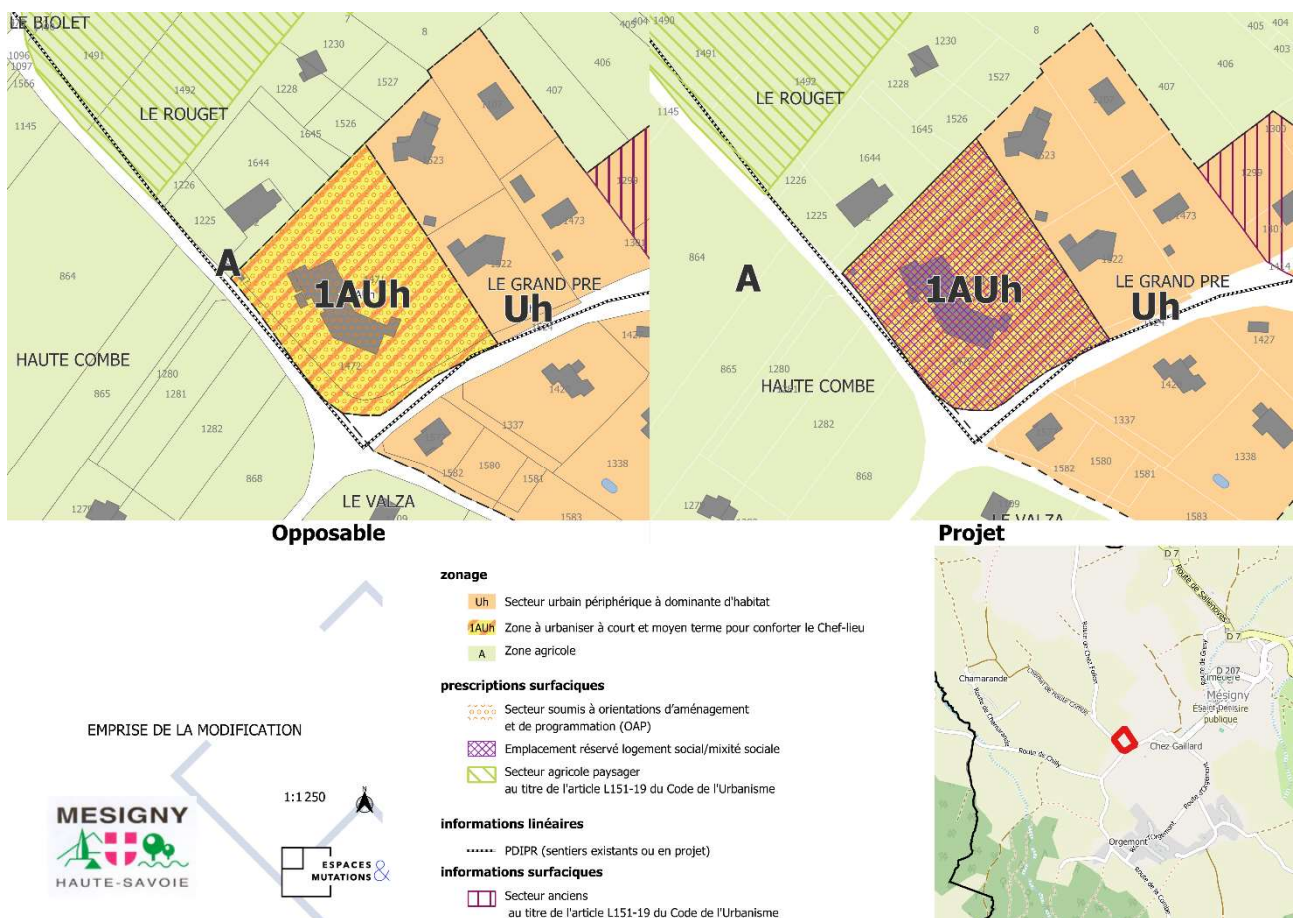
- prescriptions ponctuelles
- Bâtiments patrimonial (servitude au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme) (concerné par l'OAP thématique B)
  - Secteur ancien
- Zonage
- Uh Secteur urbain périphérique à dominante d'habitat
  - 1AUh Zone à urbaniser à court et moyen terme pour conforter le Chef-lieu
  - A Zone agricole
- prescriptions surfaciques
- Zone naturelle
  - Secteur soumis à orientation d'aménagement et de programmation
  - Elément du paysage (servitude au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme) (concerné par l'OAP thématique C)
  - Secteur ancien (servitude au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme)



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

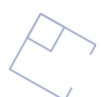
La commune travaille avec l'EPF74 (Établissement public foncier) sur la stratégie foncière et habitat de la commune. Dans le cadre du travail réalisé, il a été évoqué l'intérêt pour la commune d'acquiescer un bien en vue de produire du logement inclusif et des logements aidés. Le projet concerne l'OAP 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 m <sup>2</sup>
12	Réalisation d'un projet de mixité sociale (logements sociaux 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 border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">OAP complémentaires au règlement</th> </tr> <tr> <th>Type OAP</th> <th>Application</th> </tr> </thead> <tbody> <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> </tbody> </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 RECLS PAR RAPPORT AUX LIMITES	Ne sont pas pris en compte <del>pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article</del> 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 <del>+0,40 m</del> +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	<p><u>CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :</u></p> <p>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 réduite devront être conformes aux normes.</p> <p>Les places de stationnement liées à l'habitat doivent être indépendantes et autonomes. Les places commandées sont donc proscrites.</p>	La commune souhaite interdire les places commandées qui génèrent des problématiques de stationnement.
6	II.12 MODALITÉS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT	<p><u>MODALITÉS DE RÉALISATION :</u></p> <p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>o 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,</del></li> <li><del>o l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public ou privé existant ou en cours de réalisation.</del></li> <li>o 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</li> <li>o L'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de</li> </ul>	<p>La règle est mise en cohérence avec l'article L151-33 du code de l'urbanisme.</p> <p>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.</p>



		réalisation et situé à moins de 200 mètres de l'opération	
7	II.15 GESTION DES EAUX PLUVIALES	<p><b>II.15 Gestion des eaux pluviales</b></p> <p>Tout nouvel aménagement doit <b>respecter les règles imposées par le zonage pluvial</b>. Les règles reprises dans la suite de cet article sont les règles les plus générales. Il est indispensable de se <b>référer au zonage pluvial des annexes sanitaires</b> (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.</p> <p><b>REGLE APPLICABLE A TOUS LES NIVEAUX DE PLUIE</b></p> <p>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.</p> <p><b>REGLE PAR NIVEAUX DE PLUIE</b></p> <p><u>GESTION DES PLUIES COURANTES :</u></p> <p>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/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée (ce qui correspond au volume généré par une</p>	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.



		<p>pluie de 15 mm précipitée sur cette surface imperméabilisée), en vue de l'infiltration et/ou évapotranspiration des pluies courantes.</p> <p>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.</p> <p><u>GESTION DES PLUIES MOYENNES A FORTES</u></p> <p>Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à fortes, par rétention temporaire et infiltration et/ou rejet à débit contrôlé, en respectant les règles imposées en termes de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Débit de rejet maximal autorisé (cf. zonage cartographique spécifique)</li> <li>- Période de retour d'insuffisance minimale à assurer (cf. zonage cartographique spécifique)</li> </ul> <p>L'infiltration doit être la première solution recherchée.</p> <p>Les solutions retenues doivent, dans un souci d'efficacité et de pérennité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Assurer un fonctionnement gravitaire des dispositifs,</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>Les puits d'infiltration sont interdits pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La gestion des eaux de voiries (pour lesquels on privilégiera des solutions diffuses et à faible profondeur assurant un bien meilleur abattement des polluants),</li> </ul>	
--	--	---	--



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- N'importe quel usage situé dans les zones particulières de protection de la nappe phréatique.</li> </ul> <p>En dehors de ces cas de figure, les puits d'infiltration peuvent être envisagés à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Qu'un dispositif de faible profondeur permette d'infiltrer et filtrer les pluies courantes en amont,</li> <li>- De conserver une épaisseur minimale de zone non saturée d'un mètre entre le fond du puits et le toit de la nappe,</li> <li>- D'éviter l'utilisation de tout produit toxique pour l'entretien des toitures connectées.</li> </ul> <p><u>GESTION DES PLUIES EXCEPTIONNELLES</u></p> <p>Tout nouvel aménagement doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anticiper les conséquences potentielles des pluies exceptionnelles, qui dépasseront la période de retour d'insuffisance des dispositifs mis en œuvre et provoqueront leur débordement.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p><u>PRESCRIPTIONS PARTICULIERES</u></p> <p>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.</p>	
--	--	---	--



11	IV : DÉFINITIONS	<p><b>Construction jumelée</b> Deux constructions, indépendantes, accolées sur au moins 50% du linéaire de façade considéré et présentant une harmonie architecturale.</p>	<p>Ajout de définition pour préciser les termes et éviter le dévoiement de règle.</p> <p>Il apparaît notamment nécessaire de définir le terme « construction jumelée ».</p>
11	IV : DÉFINITIONS	<p><b>Dépôt de véhicules</b> Stockage de véhicules autres que les aires de stationnement destinées au stationnement des véhicules des habitants, des professionnels ou mis à la vente.</p>	<p>La définition de « dépôt de véhicules » est précisée.</p>
11	IV : DÉFINITIONS	<p><b>Emprise au sol des constructions</b> (...) Ne sont pas pris en compte dans le calcul du CES les constructions ou partie de construction de faible importance :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les piscines</li> <li>- les terrasses ou partie des constructions d'une hauteur inférieure à 0.50m</li> <li>- 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.</li> <li>- Les constructions annexes (accolées, non accolées) non closes si la hauteur totale de la construction <b>annexe</b> ne dépasse pas 4 m et dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol (surplus comptabilisé <b>hors pergola</b>)</li> <li>- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme.</li> <li>- Les murs de remblai et de soutènement</li> <li>- Les locaux destinés aux deux-roues (cycles), dans la limite de de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol (prise en compte uniquement du surplus dans le calcul du CES).</li> </ul> <p>(...)</p>	<p>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.</p>



13	IV : DÉFINITIONS	<p><b>Emprises publiques</b> 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, ...</p>	La définition du terme « emprise publique » a été dissocié de la définition du terme « voie publique »
14	IV : DÉFINITIONS	<p><b>Extension</b> 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.</p>	Il est précisé qu'une extension peut être également verticale, tant qu'elle respecte la règle de hauteur maximale.
15	IV : DÉFINITIONS	<p><b>Limites séparatives</b> Les limites séparatives correspondent aux limites <del>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.</del> du terrain d'assiette du projet par 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.</p>	<p>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.</p> <p>Cette définition nécessite l'ajout de la définition du terme « terrain d'assiette ».</p>
15	IV : DÉFINITIONS	<p><b>Logement locatif social pérenne</b> 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.</p>	Ajout de la définition et reprise du terme exact dans le reste du document en cohérence avec les préconisations des Services de l'État.



16	IV : DÉFINITIONS	<p><b>Pergola</b></p> <p>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.</p>	Ajout de la définition du terme « pergola » qui est utilisé dans le règlement.
16	IV : DÉFINITIONS	<p><b>Servitude de cour commune</b></p> <p><del>Une servitude de cour commune peut être établie au titre de l'article L145-1 du Code de l'urbanisme pour</del> 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</p>	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		<p><b>Terrain d'assiette du projet</b></p> <p>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.</p>	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		<p><b>Toiture terrasse</b></p> <p>Toiture plate, accessible ou non.</p>	Ajout de définition du terme « toiture terrasse », la rédaction est faite dans l'objectif de comptabiliser les terrasses surélevées
18	IV : DÉFINITIONS	<p><b>Voies et emprises publiques</b></p> <p>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</p>	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



		<p>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. <del>Les chemins ruraux</del>, 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.</p> <p><del>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,...</del></p>	<p>nouvelles doivent respecter un recul par rapport aux servitudes de passage.</p> <p>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.</p> <p>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</p> <p>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.</p>
--	--	---	--





19	V : TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS	<b>N°</b>	<b>Dénomination</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Surface en m²</b>	Ajout d'un article « V : TABLEAU DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS » reportant le tableau des emplacements réservés pour le rendre opposable.
		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 et/ou logements inclusifs).	Commune	6419	



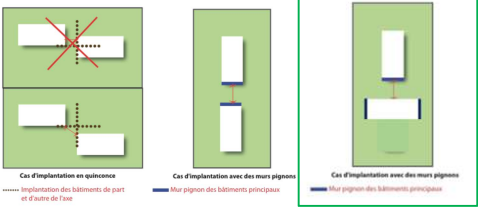
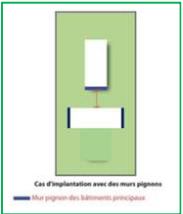
## IV.2. Évolutions apportées aux zones Uv/Uh et répercutées dans les autres zones

Page	Article concerné	Évolution de la règle proposée	Justification
22	ARTICLE U2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	<p><b>2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• (...)</li> <li>• Les <b>annexes, accolées ou non et soumises à autorisation d'urbanisme</b> : <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Sont limitées à 2 et ne doivent pas dépasser une superficie cumulée maximum de 60 m<sup>2</sup> 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. <b>Toutefois, les pergolas ne sont pas limitées en nombre, ni en emprise (sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement).</b></li> <li>○ Pour les bâtiments repérés patrimoniaux, seules les annexes non accolées sont autorisées.</li> </ul> </li> </ul>	Il est précisé que les pergolas ne comptent pas dans la surface et le nombre d'annexes du fait de leur caractère.
23	ARTICLE U3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE	<p><b>3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> 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 <b>sociaux pérennes aidés</b> et/ou de logements en accession sociale. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logements <b>locatifs sociaux pérennes</b> toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.</li> </ul>	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	<p><b>3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE</b></p> <p>En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, afin <del>Afin</del> de favoriser la mixité urbaine et pour le bâtiment patrimonial n°4 repéré au document graphique au titre de l'article L151-<del>16</del><b>19</b> du code de l'urbanisme : (...)</p>	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	<p><b>RAPPEL :</b></p> <p>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.</p> <p><b>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.</b></p>	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	<p><b>4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b>4-2-1- REGLE GENERALE :</b></p> <p><b>Se référer complémentairement à l'OAP thématique A et/ou à l'OAP sectorielle concernée.</b></p> <p>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 <b>5 m</b>. <del>Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions jumelées.</del></p> <p>Les projets de deux constructions jumelées, telles que définies dans les dispositions générales, sur une même limite de propriété sont autorisés.</p> <p>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).</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux pergolas.</p> <p>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.</p>	<p>Il est rappelé qu'outre la règle écrite et l'OAP thématique A, le projet peut être concerné par une OAP sectorielle.</p> <p>Précision de la règle sur les limites séparatives, et ouverture à la facilitation de jumelage sous certaines conditions.</p> <p>La commune choisit d'appliquer la règle y compris sur les tènements</p>



			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.
27	ARTICLE U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<p><b>4-3/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b> (...)</p> <p><b>ARTICLE 4-3-2 - IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>La distance (<del>hors annexes accolées</del>, 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Soit</del> être au moins égal à 10 m.</li> <li>- <del>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.</del></li> </ul> <p>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 au moins une des deux constructions présente son mur pignon en interface avec l'autre construction.</p>  <p><b>4-3-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :</b></p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas entre 2 constructions jumelées.</p> <p><del>La distance entre les constructions principales et leurs annexes non accolées devra être au moins égale à 2m.</del> Les constructions principales et leurs</p>	<p>L'esprit de la règle est conservé mais elle est reformulée pour être plus facilement applicable.</p> <p>De plus un 3<sup>ème</sup> schéma explicatif est ajouté :</p> 



		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.	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	<p><b>4-5-2 EMPRISE AU SOL MAXIMUM AUTORISE</b></p> <p>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.</p> <p><del>En secteur Uv : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,25.</del>  <del>En secteur Uh : le coefficient d'emprise au sol est limité à 0,20.</del></p> <p>Coefficient d'emprise au sol :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En secteur Uv : <ul style="list-style-type: none"> <li>o CES = 0,20 pour les terrains d'assiette d'une superficie inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup>,</li> <li>o CES = 0,25 pour les terrains d'assiette d'une superficie supérieur à 600m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>- En secteur Uh : <ul style="list-style-type: none"> <li>o CES = 0,17 pour les terrains d'assiette d'une superficie inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup>,</li> <li>o CES = 0,20 pour les terrains d'assiette d'une superficie supérieur à 600m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>	<p>En 1<sup>er</sup> 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.</p> <p>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.</p>
31	ARTICLE U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE,	<p><b>5-4/ ASPECT DES TOITURES</b></p> <p><b>Bâtiments principaux</b></p>	



	ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	<p>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.</p> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <del>Les toitures à 4 pans égaux (de type pyramide) sont interdites</del> Les toitures à 4 pans sont autorisées sous réserve que la toiture présente une ligne de faitage égale au 2/3 de la longueur de la plus longue façade.</li> </ul> <p>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</p>	<p>La commune souhaite interdire les toitures à 4 pans sans ligne faitière mais également les toitures 4 pans avec petite ligne de faitage donnant visuellement l'impression d'une toiture en pointe de diamant, qui ne sont pas représentative du secteur.</p> <p>La formulation de la règle permet d'admettre les croupes qui sont rencontrées sur les bâtiments anciens.</p>
32	ARTICLE U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	<p><b>5-5 ASPECT DES CLOTURES</b></p> <p><b>Règle générale :</b></p> <p><b>Hauteur :</b></p> <p>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.</p> <p>Les haies sont à prioriser le long des voies et des limites séparatives.</p> <p>Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.</p> <p>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.</p>	<p>Pour préserver l'identité rurale du territoire, le règlement incite à réaliser des haies le long des voies et des limites séparatives.</p>



34	ARTICLE U6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS	<p><b><u>6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</u></b></p> <p>Il est imposé <b>50% 45%</b> minimum d'espaces perméables (35% en secteur Uv) sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.</p>	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.		
35	ARTICLE U7- STATIONNEMENT	<p><b><u>7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES</u></b></p> <p>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 arrondi à l'entier supérieur, le cas échéant.</p> <p>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.</p> <p>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 : (...)</p>	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 border="1" data-bbox="443 1350 1086 1413"> <tr> <td data-bbox="443 1350 671 1413"><b>Habitation</b></td> <td data-bbox="671 1350 1086 1413">1 place de stationnement par tranche de <del>50</del> 40m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.</td> </tr> </table>	<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de <del>50</del> 40m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.	<p><b>Habitation</b></p> <p>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</p>
<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de <del>50</del> 40m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.				



				commun. Cette règle est modifiée dans toutes les zones où elle apparaît : UV / UH / UE / Ux / A / N.
35 45	ARTICLE U7, STATIONNEMENT	UE7-	<p><b>Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</b></p> <p>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. »</p>	<p><b>Logements locatifs financés...</b></p> <p>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 apparaît : UV / UH / UE.</p>
35	ARTICLE STATIONNEMENT	U7-	<p><b>Pour toute opération de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat</b></p> <p>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.</p> <p>Chaque logement se verra attribuer 1 cave de 4m<sup>2</sup> 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.</p>	<p><b>Pour toute opération de plus de 500m<sup>2</sup> de SP d'habitat :</b></p> <p>La règle est complétée pour demander la réalisation de caves pour chaque logement.</p> <p>Cette évolution ne concerne que la zone U d'habitat</p>
35	ARTICLE STATIONNEMENT	U7-	<p><b>Industrie, artisanat et commerce de détail</b></p> <p>Une place minimum par tranche de 25m<sup>2</sup> de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de travail/stockage.</p>	<p>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.</p>





### IV.3. Évolutions apportées à toutes les zones

Page	Article concerné	Évolution de la règle proposée	Justification
	En tout point du règlement	logements <del>aidés</del> locatifs sociaux pérennes ou accession sociale	En tout point du règlement le terme logements aidés est précisé.
	ARTICLE U4, UE4, UX4, AU, A, N : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	<p><b>4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES AU DOMAINE PUBLIC</b></p> <p>Les constructions doivent s’implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>En secteur Uv et dans les secteurs urbains anciens :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Retrait de 3m minimum par rapport à la limite <del>des emprises publiques et des voies des voies publiques, et de l’emprise publique, des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public</del> existantes ou à créer.</li> <li>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.</li> </ul> </li> <li>(...)</li> <li>- <b>En secteur Uh (hors secteurs urbains anciens) :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Retrait de 3m minimum par rapport à la limite <del>des emprises publiques et des voies des voies publiques, et de l’emprise publique, des emprises publiques et des</del></li> </ul> </li> </ul>	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.



		<p><del>voies privées ouvertes au public</del> existantes ou à créer.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> </ul> <p>- <b>Complémentaire en secteur Uv et en secteur Uh :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisés dans cette bande de recul à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Qu'elle s'effectue dans le prolongement de la façade existante sans diminuer le recul existant.</li> <li>• 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.</li> </ul> </li> </ul> <p>(...)</p> <p><b>Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics :</b> les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite <del>des emprises publiques et des voies de l'emprise des voies publiques, et de l'emprise publique et des voies privées ouvertes au public</del> existantes ou à créer.</p>	
	ARTICLE U8, UE8, UX8, AU, A, N - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	<p><b>ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</b></p> <p><b><u>8-1/ ACCES</u></b></p>	Modification de la dénomination des voies pour correspondre aux nouvelles définitions ajoutées



		<p>Le raccordement d'un accès privé à une voie <b>publique</b> présentera une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir du bord de la voie <b>publique</b>. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.</p> <p>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 <del>jouxtant le domaine public ou le domaine privé ouvert au public</del>, sauf impossibilité technique.</p> <p>(...)</p> <p><b><u>8-2/ VOIRIES</u></b></p> <hr/> <p>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 <del>publiques ou privées ouvertes au public</del> 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.</p>	<p>et s'assurer que toutes les règles s'appliquent quel que soit le statut de la voie.</p>
	<p>ARTICLE U8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</p> <p>⇒ Zones U ⇒</p>	<p><b><u>9-3/ EAUX PLUVIALES</u></b>  Voir les dispositions générales du règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>La gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales doit respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement -volet eaux pluviales.</del></li> <li>• <del>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.</del></li> </ul>	<p>Suppression de la règle zone par zone pour la reporter dans les dispositions générales</p>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Les ruissellements de surface préexistants 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.</del></li> <li>• <del>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.</del></li> <li>• <del>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.</del></li> <li>• <del>Le raccordement s'effectuera par un dispositif d'évacuation de type séparatif conforme à la réglementation en vigueur, s'il existe.</del></li> <li>• <del>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.</del></li> <li>• <del>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.</del></li> <li>• <del>De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-dessus, il conviendra de maintenir</del></li> </ul>	
--	--	--	--



		<p><del>voire de remettre en état les tranchées ouvertes existantes sur le terrain d'assiette.</del></p> <p><del>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.</del></p>	
--	--	---	--

#### IV.4. Évolutions apportées à la zone A

Page	Article concerné	Évolution de la règle proposée	Justification
64	CARACTERE DE LA ZONE :	<p>Cette zone comprend aussi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Secteur Ae, correspondant aux espaces à forte valeur écologique</b></li> </ul> <p>Les règles définies ont pour objectifs principaux de préserver la fonctionnalité écologique de ces espaces.</p> <p>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.</p> <p>Cette zone comprend aussi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Secteur Ae, correspondant aux espaces à forte valeur écologique</b></li> </ul> <p>Les règles définies ont pour objectifs principaux de préserver la fonctionnalité écologique de ces espaces.</p> <p>Cette zone comprend aussi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) où l'évolution des activités économiques existantes est autorisée dans le secteur agricole.</b></li> </ul>	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	<b>2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</b> (...)	Pour être conforme avec la rédaction du rapport de



	USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Complémentaire dans les STECAL n°1 et n°2 uniquement :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ La rénovation des constructions existantes</li> <li>○ 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.</li> <li>○ Pour le STECAL n°2 : le bâtiment patrimonial n°5 ne pourra pas faire l'objet d'extension. Il conviendra de se reporter complémentairement aux dispositions de l'article A3</li> </ul> </li> </ul>	présentation (p 158), l'unité à utiliser est le %. En effet l'utilisation de l'unité métrique est incohérente dans cette phrase. Il s'agit d'un erreur de plume.
--	---	---	---

#### 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	<p><b>4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</b></p> <p><b>4-2-1- REGLE GENERALE :</b></p> <p>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.</p> <p><b>Les constructions annexes non accolées au bâtiment principal,</b> peuvent être édifiées à partir de 0,50m des limites <b>des propriétés voisines</b> à condition que leur hauteur n'excède pas 4 m au faitage 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 <del>7m</del> 5 m.</p>	La commune souhaite imposer le même recul que celui imposé à la construction principale.



84	ARTICLE N5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	<p><b>5-4/ ASPECT DES CLOTURES</b></p> <p><del>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.</del></p> <p>Les clôtures seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur est limitée à 1,20 mètre.</p>	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 la page 9 du nuancier établi en 2007 est ajusté pour faire référence aux dénominations de zones du PLU approuvé en 2019.

### 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 bâtiment 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 Thématique A :

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

COMMUNE DE MESIGNY

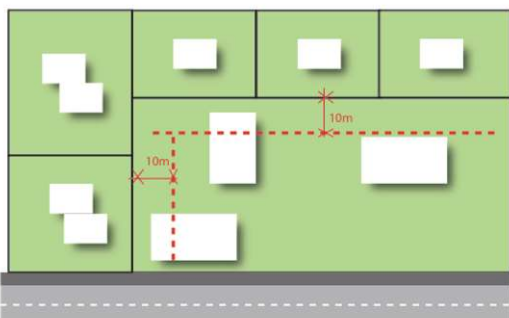
### OAP THÉMATIQUE A : « DENSIFICATION DU TISSU BÂTI »

#### 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.



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

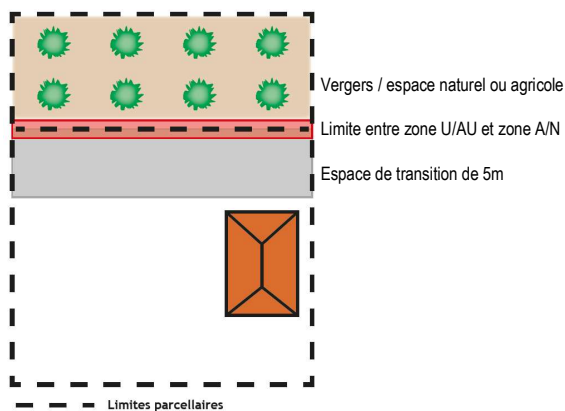
Une nouvelle OAP D - Gestion des franges urbaines » est créée pour permettre une meilleure gestion de la constructibilité dans les espaces en lien avec les zones A et N. Cela permet une meilleure intégration des franges urbaines dans le règlement graphique.

COMMUNE DE MÉSIGNY

### OAP THÉMATIQUE D : « GESTION DES FRANGES URBAINES »

#### SCHÉMA DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT

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



#### PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT 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, 1AUy 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

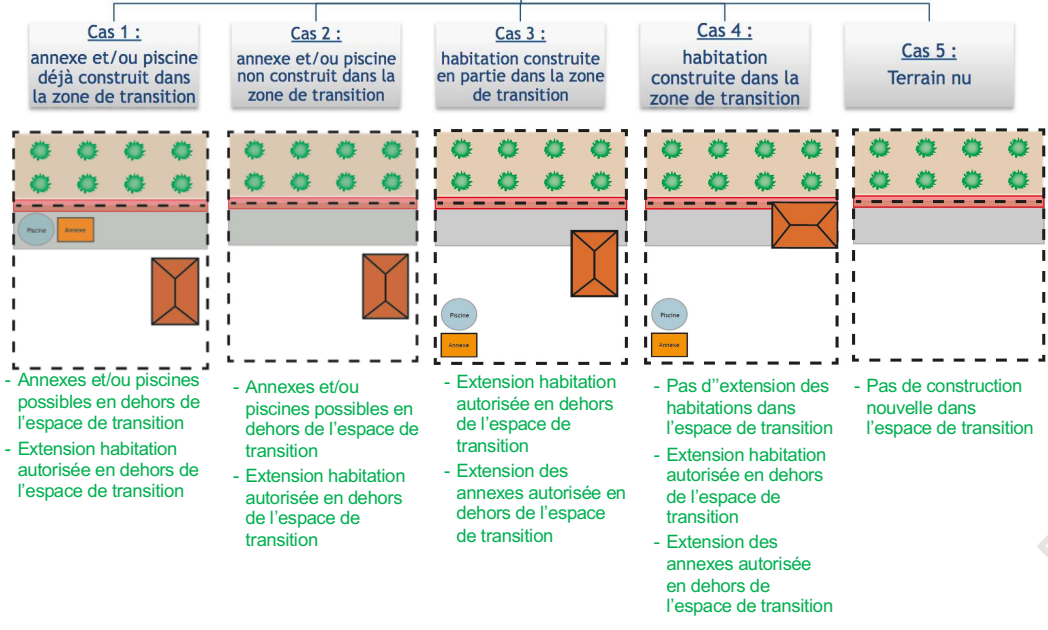
« zones attenantes aux bâtiments habités et aux parties non bâties à usage d'agrément contiguës à ces bâtiments » (article L. 253-8 III. du Code rural et de la pêche maritime)



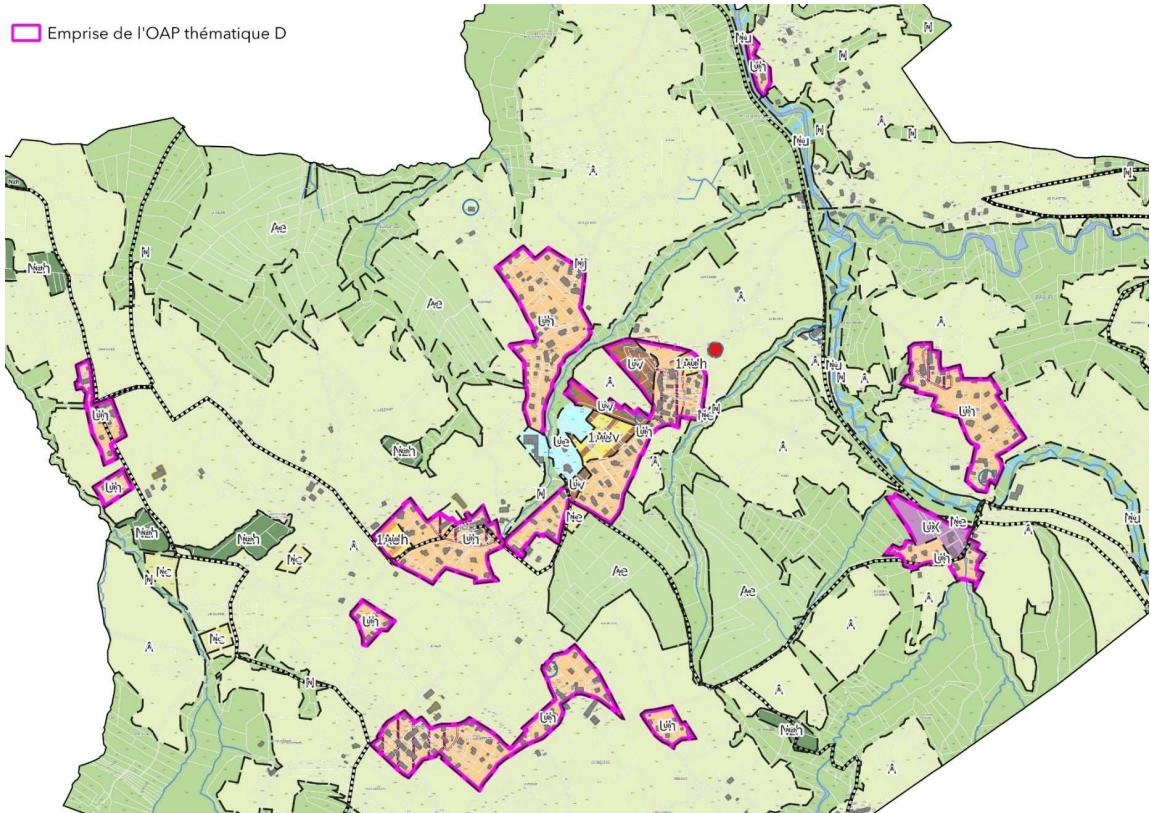
**OAP THÉMATIQUE D : « GESTION DES FRANGES URBAINES »**

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



## VII. 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





# MODIFICATION N°1 DU PLU DE MÉSIGNY

## 4 - RÈGLEMENT ÉCRIT

**Septembre 2024**

NOTIFICATION et ENQUÊTE PUBLIQUE



# SOMMAIRE

## **Préalable :**

- Les motifs de délimitation des zones sont décrits dans la partie III.2. du rapport de présentation du PLU.
- Des schémas explicatifs des principales règles contenues dans les dispositions générales et les articles de chaque zone figurent, à titre d'illustration et d'information uniquement, en annexe du présent règlement.

Nota : pour connaître l'ensemble des règles applicables, il convient de se référer à la fois aux dispositions générales et au règlement propre à chaque zone.

## **Dispositions générales.....3**

### **TITRE 1 Zones urbaines ..... 20**

#### **Secteurs urbains mixtes ..... 21**

- Secteur Uv, correspondant cœur du Chef-lieu (centre-village).....21
- Secteur Uh, correspondant aux secteurs périphériques à dominante d'habitat.....21

#### **Secteur Ue : secteur urbain spécialisé pour les équipements publics et d'intérêt collectif structurants ..... 39**

#### **Secteur Ux : secteur urbain spécialisé pour les activités économiques..... 48**

### **TITRE 2 Zones à urbaniser ..... 59**

#### **1AU(indicées) Zone à urbaniser à court et moyen terme avec des orientations d'aménagement si elles existent ..... 60**

- 1AUv : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour structurer le centre-village.....60
- 1AUh : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter le Chef-lieu .....60

### **TITRE 3 Zones agricoles ..... 64**

#### **A : Zone agricole ..... 65**

- Secteur Ae, correspondant aux espaces à forte valeur écologique .....65
- deux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) où l'évolution des activités

### **TITRE 4 Zones Naturelles ..... 78**

#### **N : Zone naturelle ..... 79**

- Ne : secteur accueillant des services publics structurants.....79
- Nj : secteur accueillant des jardins familiaux.....79
- Nc : secteur correspondant aux captages d'eau potable .....79
- Nzh : secteur correspondant aux zones humides .....79
- Nu : secteur lié au bon fonctionnement des Usses. ....79

### **TITRE 5 ANNEXE..... 91**

#### **ANNEXE 1 : NUANCIER COMMUNAL ..... 92**

# DISPOSITIONS GENERALES

## DISPOSITIONS GENERALES

### I : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de MÉSIGNY.

### II : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES

#### II.1 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pour les secteurs concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : se référer complémentairement à la pièce n°3 « OAP » pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement ou se substituent au règlement.

OAP complémentaires au règlement	
Type OAP	Application
<b>OAP sectorielles</b>	Périmètre identifié au document graphique
<b>OAP thématique A</b> « Densification du tissu urbain »	Zone U et 1AU
<b>OAP thématique B</b> « Mise en valeur du bâti patrimonial »	Bâtiments patrimoniaux et secteur urbain ancien identifiés au document graphique
<b>OAP thématique C</b> « trame verte et bleue »	Périmètre L. 151-23 C. Urba. Identifié au document graphique
<b>OAP thématique D</b> « 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.

#### II.2 ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### II.3 RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.



# DISPOSITIONS GENERALES

---

## **II.4 DEMOLITION**

Elle est soumise a permis de démolir pour les secteurs bâtis et bâtiments isolés identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

## **II.5 CLOTURE**

Elle est soumise à déclaration préalable sur tout le territoire communal.

## **II.6 CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le règlement de zone applicable, ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cette construction aux dites règles ou qui sont sans effet à son égard.

## **II.7 REFECTION DE TOITURE NON CONFORME**

Sont admises :

- La réfection de toiture non conforme à l'article 5 pour des raisons de sécurité et d'étanchéité.
- La réfection de toiture conduisant à une légère surélévation de la construction uniquement du fait de l'usage des matériaux d'isolation et ce, nonobstant l'application de l'article 4.4 du règlement de chaque zone.

## **II.8 MODALITÉS DE CALCUL DES RECLS PAR RAPPORT AUX LIMITES**

Au titre de l'article R151-21 du Code de l'urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles de retrait sont appréciées lot par lot.

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) :

- Les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m
- Les balcons ou tout ouvrage en saillies situés à une hauteur supérieure à 5 m et d'une profondeur inférieure à 1,20 m
- Les escaliers à l'air libre jusqu'à 1,20 m

Au-delà, le surplus sera pris en compte.

## **II.9 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

## DISPOSITIONS GENERALES

---

Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des adaptations à l'article 5 pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

De plus, en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.
2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.

Les dispositions des points 1. et 2. ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

### **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.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

### **II.11 SECURITE DES ACCES**

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il pourra également **être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurités précitées.

## DISPOSITIONS GENERALES

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

### II.12 MODALITÉS DE RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

#### CARACTERISTIQUES GENERALES DES PLACES DE STATIONNEMENT :

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 réduite devront être conformes aux normes.

Les places de stationnement liées à l'habitat doivent être indépendantes et autonomes. Les places commandées sont donc proscrites.

#### MODALITES DE REALISATION :

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

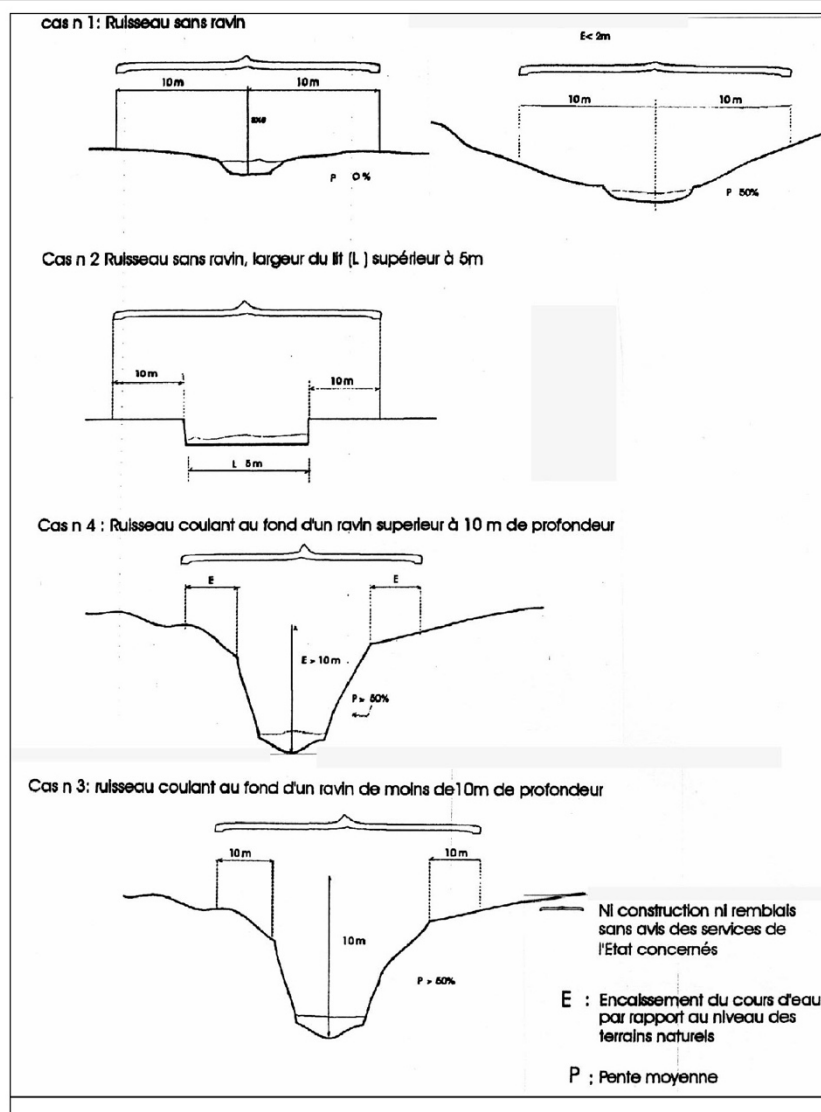
### II.13 PRISE EN COMPTE DES ALÉAS NATURELS

- **Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme au document graphique et soumis à des risques forts (zone bleue 4 et zone rouge 1 identifiées sur le PZERN en annexe du PLU) :** se référer au règlement applicable au secteur agricole et au secteur naturel.
- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels forts (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
  - Toute nouvelle occupation et utilisation du sol, de quelque nature qu'elle soit, y compris les terrassements de tout volume et autres dépôts de matériaux (notamment les produits dangereux ou flottants), est interdite dans les secteurs d'aléas forts
- **Dans les secteurs soumis à aléas naturels moyens et faibles (repérés dans la carte des aléas en annexe du PLU) :**
  - les occupations et utilisations du sol admises devront prendre toutes les dispositions nécessaires permettant d'assurer la sécurité des personnes.

## DISPOSITIONS GENERALES

### II.14 MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques. La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



### II.15 GESTION DES EAUX PLUVIALES

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 **référer au zonage pluvial des annexes sanitaires** (notice et cartographies) pour connaître l'ensemble des règles qui s'appliquent au projet.

#### REGLE APPLICABLE A TOUS LES NIVEAUX DE PLUIE

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.

# DISPOSITIONS GENERALES

---

## REGLE PAR NIVEAUX DE PLUIE

### GESTION DES PLUIES COURANTES :

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/m<sup>2</sup> 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.

### GESTION DES PLUIES MOYENNES A FORTES

Tout nouvel aménagement doit assurer la maîtrise des écoulements d'eaux pluviales générés par les pluies moyennes à 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.

### GESTION DES PLUIES EXCEPTIONNELLES

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.

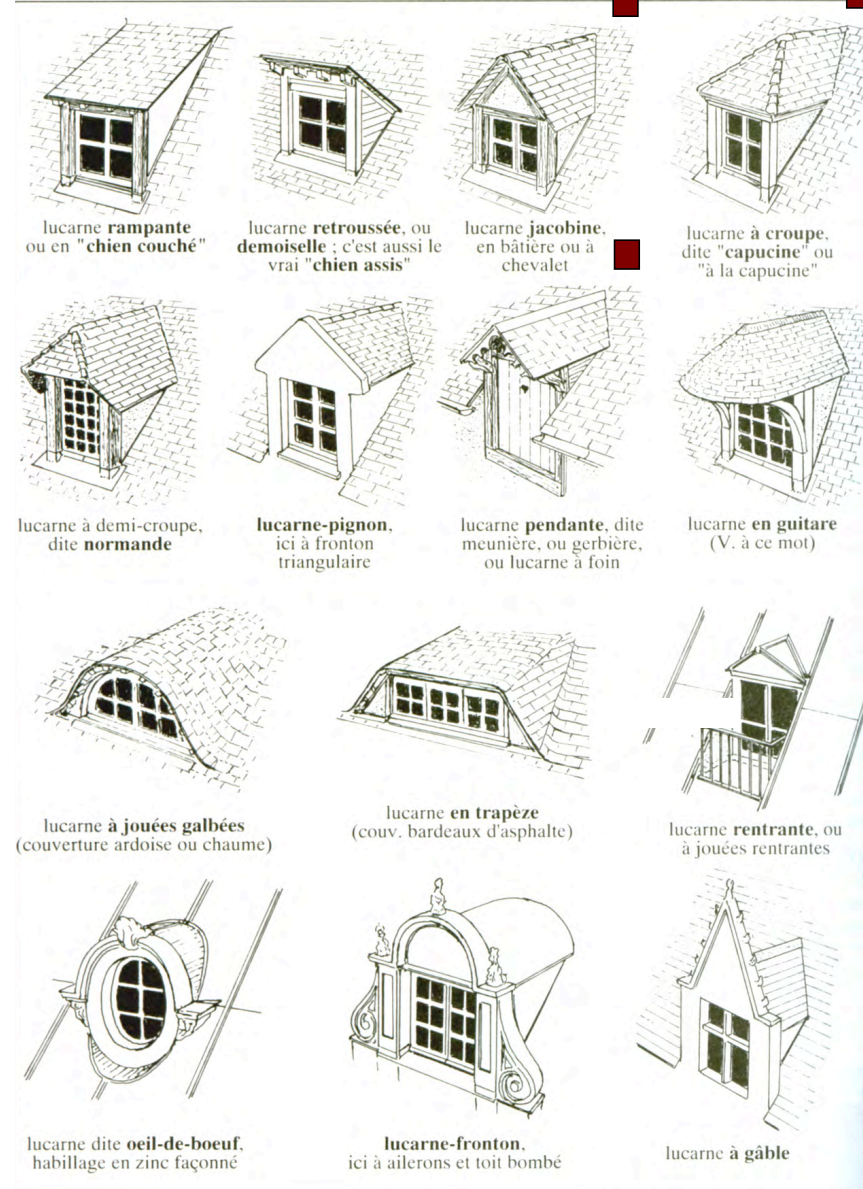
# DISPOSITIONS GENERALES

## PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

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.

### II.16 JACOBINES AUTORISÉES

#### LUCARNES



Jacobine

# DISPOSITIONS GENERALES

---

## III : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent (article L442-9 du Code de l'Urbanisme).

## IV : DÉFINITIONS

### **Acrotère**

Élément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment, et constituant des rebords ou garde-corps.

### **Affouillements**

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative d'une voie publique et des propriétés riveraines.

Les prescriptions d'alignement visent à déterminer à travers le PLU ou un plan d'alignement la limite séparative future du domaine public routier.

Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des départements et des communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées.

### **Annexe**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

En cas d'annexe non accolée, elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Nota : une piscine est toujours annexe à une construction principale (habitation, hôtel, ...), couverte ou non.

### **Attique**

Étage supérieur d'un édifice, construit en retrait de 1,50m minimum sur tous les côtés de la construction, excepté pour les circulations verticales.

### **Bâtiment**

Construction couverte générant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol.

### **Chemin d'exploitation**

Un chemin d'exploitation est une voie servant exclusivement à la communication entre différentes exploitations agricoles. C'est un chemin privé, non ouvert à la circulation publique (sauf consentement des propriétaires).

### **Chemin rural**

Un chemin rural est une voie appartenant au domaine privé de la commune, et affecté à un usage public. Il

## DISPOSITIONS GENERALES

n'est cependant pas classé dans la catégorie des voies communales (domaine public de la commune).

### Clôture à claire-voie

Clôture à jour qui présente des vides (grille, trillage, ...). Les vides doivent représenter au moins 50% de la clôture et être répartis uniformément sur chaque linéaire de clôture.

### Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Une construction peut être fixe et pérenne mais également démontable ou temporaire. Dans ce cas, le Code de l'urbanisme prévoit des autorisations spécifiques pour ces constructions temporaires.

### Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

### Construction jumelée

Deux constructions, indépendantes, accolées sur au moins 50% du linéaire de façade considéré et présentant une harmonie architecturale.

### Comble

Les combles correspondent au dernier niveau générateur de surface de plancher de la construction, situé :

- Soit entièrement sous les toits et compris entre la sablière et le faitage
- Soit sur un niveau mansardé, sous réserve que la hauteur du mur à l'alignement de la façade jusqu'à la sablière n'excède pas 1 m à partir du niveau de plancher.



### 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.

### Éléments techniques et décoratifs

Cheminiées, antennes, machineries et cages d'ascenseurs, etc. ainsi que les épis, clochetons, etc.

### Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport maximum autorisé entre l'emprise au sol des constructions et la superficie de l'assiette foncière du projet de construction située dans la zone constructible.

L'emprise au sol des constructions correspond à la superficie comptée horizontalement de la projection à la verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) sur le terrain après travaux moins :

- Les ornements (modénatures, marquises)
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les parties enterrées de la construction
- Les éléments extérieurs de façade tels que les balcons s'ils ne prennent pas appui au sol



## DISPOSITIONS GENERALES

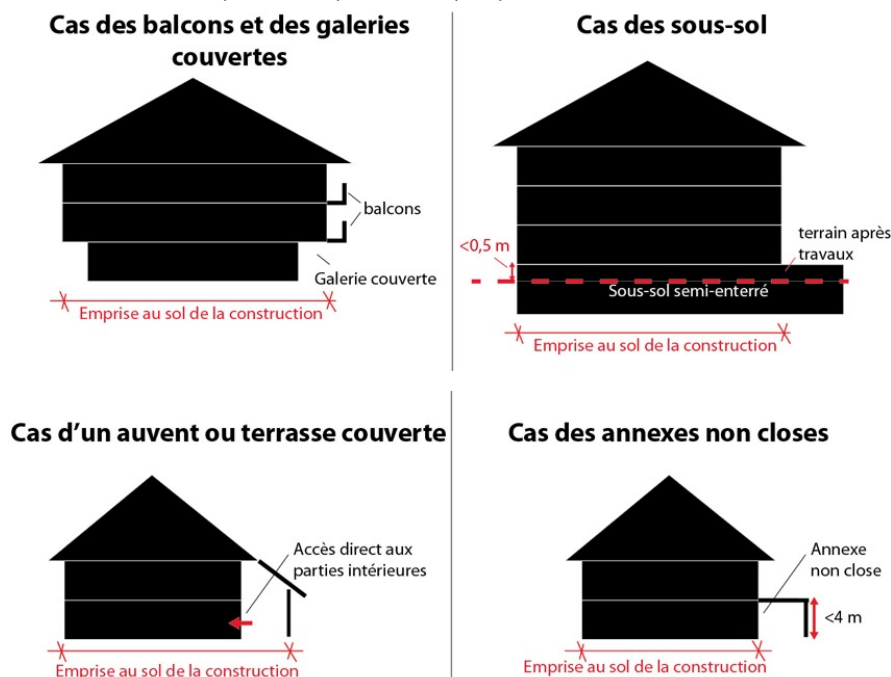
Ne sont pas pris en compte dans le calcul du CES les constructions ou partie de construction de faible importance :

- 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.
- 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 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol (surplus comptabilisé **hors pergola**)
- 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 de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol (prise en compte uniquement du surplus dans le calcul du CES).

*Nota : on entend ici par non clos les constructions qui présentent l'ensemble de ces façades totalement non closes (hors poteaux de soutènement), sauf si accolé à un bâtiment existant (une façade pleine autorisée).*

La hauteur des annexes est mesurée en tout point de la construction et à l'aplomb jusqu'au terrain naturel, avant travaux.

Lorsqu'un terrain est situé à cheval sur plusieurs zones du PLU, l'emprise au sol maximum autorisée est déterminée zone par zone pour chaque partie du terrain.



# DISPOSITIONS GENERALES

## Cas d'un terrain en pente

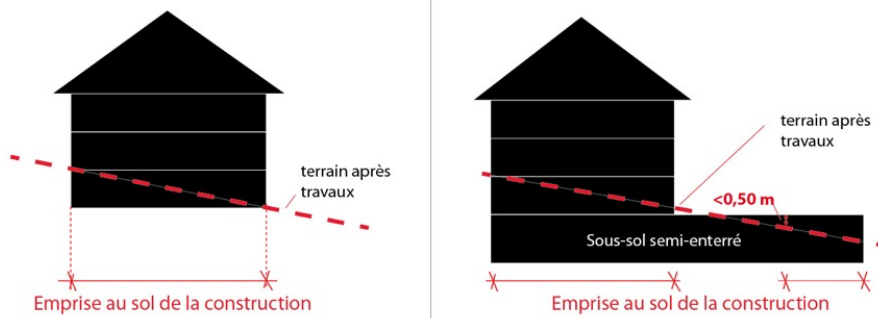


Schéma explicatif

### 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, ...

### Espaces libres

Ensemble des surfaces hors emprises au sol bâties telles que définies au règlement. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès, murs de soutènements, ...) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.

### Espaces perméables

Un espace est considéré comme perméable lorsque les éventuels ouvrages existants n'entravent pas le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les ouvrages d'infrastructure (réseaux, canalisations, ...) ne sont pas de nature à disqualifier un espace de pleine terre. Les sous-sols ne sont pas compatibles avec la notion d'espace perméable.

Sont compris dans les espaces perméables :

- Les espaces verts de pleine terre présentant une superficie minimum de 20m<sup>2</sup> d'un seul tenant ;
- Les autres surfaces perméables sous réserve de ne pas représenter plus de 20% des espaces verts de pleine terre (massifs minéraux, ...)
- les cheminements piétonniers indépendants d'une voirie réalisées en matériaux ou procédés perméables ;
- les terrasses réalisées en matériaux ou procédés perméables (hors espaces gravillonnés) ;
- les stationnements réalisés en matériaux ou procédés perméables (hors espaces gravillonnés) ;
- les murs de soutènement et les murs de remblaiement ;
- les constructions, travaux ou ouvrages hors champ d'application des autorisations d'urbanisme ;

Ne peuvent pas être comptabilisés dans les espaces perméables à réaliser :

- Une voie (chaussée, trottoirs)
- Les accès
- l'emprise au sol des constructions (y compris les toitures végétalisées)
- Les espaces libres sur sous-sol

# DISPOSITIONS GENERALES

## Exhaussement

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'urbanisme).

## 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.

## Extension limitée

Augmentation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol d'un bâtiment existant.

## Faitage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés ou limite supérieure d'une toiture.

## 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.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

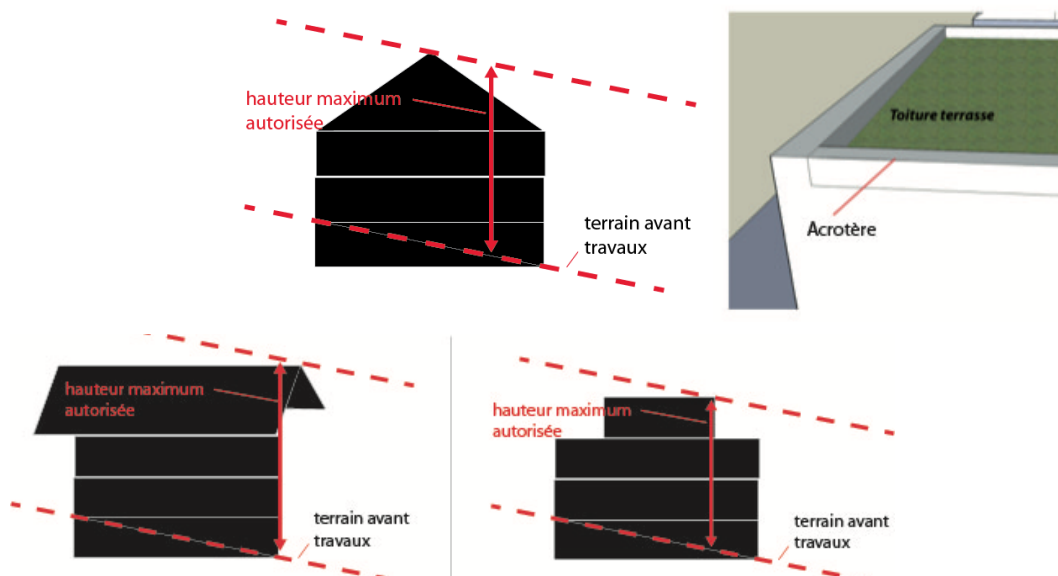


Schéma illustratif (à titre indicatif)

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur : les antennes, les installations techniques telles que les cheminées, ou les dispositifs relatifs aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

## DISPOSITIONS GENERALES

Les cabines d'ascenseurs peuvent dépasser du volume issu de l'application des règles de hauteur et de pente de toiture dans la limite de 1 m, sous réserve d'être couverts par une toiture en cohérence avec le bâtiment.

### Limites séparatives

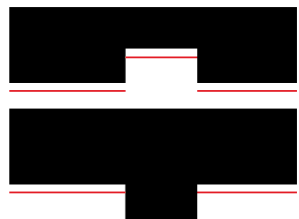
Les limites séparatives correspondent aux limites ~~entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.~~ du terrain d'assiette du projet par 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.

### Linéaire de façade

Il correspond à la longueur calculée à l'horizontal entre les deux points opposés d'une façade d'un bâtiment. Ne sont pas pris en compte dans le calcul des linéaires de façades :

- Les parties de construction dont la hauteur ne dépasse pas 1 mètre par rapport au terrain naturel.
- Les escaliers à l'air libre
- Les balcons et les terrasses y compris ceux soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- Les systèmes de ventilation et de climatisation
- Les décrochés de façade (voir schéma non opposable).

Mode de calcul du linéaire de façade



— Éléments pris en compte dans le calcul d'un linéaire

*Nota : les constructions jumelées sont considérées ici comme étant un volume unique.*

### Locaux et équipements techniques

Bâtiment ou partie de bâtiment destiné à recevoir des appareillages techniques, comme les cages d'ascenseur, les cuves à fuel ou à gaz, etc.

### 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.

### Mur pignon

Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière d'une toiture.

### Mur de remblais

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient un remblai.

### Mur de soutènement

Ouvrage (mur ou enrochement) qui soutient le terrain naturel.

## DISPOSITIONS GENERALES

### Niveaux des constructions

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3 m et pourra atteindre 3,5 m maximum pour le rez-de-chaussée lorsque celle-ci accueille des activités ou des équipements publics ou d'intérêt collectif.

En cas de rez-de-chaussée surélevé, la hauteur de la dalle finie de ce dernier ne pourra excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, avant et après les travaux d'exhaussement ou d'affouillement.

### 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.

### Quinconce (implantation en)

Deux bâtiments sont implantés en quinconce lorsque aucune des lignes prolongeant les façades d'un bâtiment ne vient « rencontrer » l'autre bâtiment.

### 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.

### Sous-destination

« exploitation agricole »	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
« exploitation forestière »	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
« logement »	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Elle recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
« hébergement »	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
« artisanat et commerce de détail »	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
« restauration »	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
« commerce de gros »	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens à une clientèle professionnelle.

## DISPOSITIONS GENERALES

« <b>activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> »	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
« <b>hébergement hôtelier et touristique</b> »	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
« <b>cinéma</b> »	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
« <b>locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> »	constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Elle comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
« <b>locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> »	constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
« <b>établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> »	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
« <b>salles d'art et de spectacles</b> »	constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
« <b>équipements sportifs</b> »	équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public
« <b>autres équipements recevant du public</b> »	équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Elle recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
« <b>industrie</b> »	Construction destinée à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Elle recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
« <b>entrepôt</b> »	constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique
« <b>bureau</b> »	constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
« <b>centre de congrès</b> et »	constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## DISPOSITIONS GENERALES

d'exposition »	
----------------	--

### 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.

### Terrain naturel avant travaux

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande.

*Nota : il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.*

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la côte altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

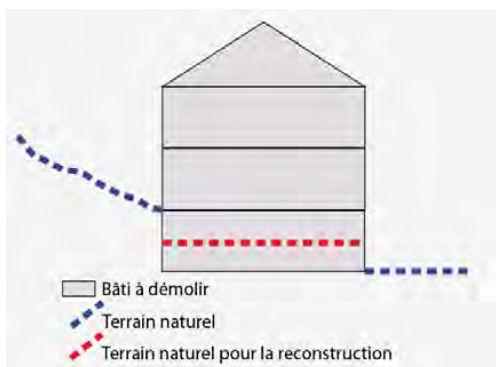


Schéma illustratif (à titre indicatif)

### Toiture terrasse

Toiture plate, accessible ou non.

### 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, ...~~

## DISPOSITIONS GENERALES

### V : TABLEAU DES EMBLEMES RÉSERVÉS

N°	Dénomination	Bénéficiaire	Surface en m <sup>2</sup>
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 et/ou logements inclusifs).	Commune	6419



**TITRE 1**

**ZONES URBAINES**

# SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

## SECTEURS URBAINS MIXTES

### CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend l'ensemble des secteurs urbains à dominante d'habitat, mais autorisant aussi une certaine mixité urbaine, à condition d'être compatible avec l'habitat environnant.

Cette zone comprend :

- **Secteur Uv, correspondant cœur du Chef-lieu (centre-village)**

Les règles définies ont pour objectifs principaux de marquer la centralité urbaine par une densification encadrée avec des volumétries de type « gros corps de ferme », adaptées au contexte communal et par le développement de la mixité urbaine (commerces, services de proximité) pour renforcer l'animation.

- **Secteur Uh, correspondant aux secteurs périphériques à dominante d'habitat**

Les règles définies ont pour objectif d'encadrer la mutation de ces secteurs de faible densité. Elles visent donc à préserver le caractère de la zone tout en assurant une densification mesurée avec des maisons jumelées et de l'habitat intermédiaire compatible avec l'habitat individuel existant.

## CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### ARTICLE U1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### 1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

### ARTICLE U2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

**Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :**

<b>A</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>
<b>C</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article 2.3</b>
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

Destinations	Sous destination	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	<b>A</b>
	Hébergement	<b>A</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>C</b>
	Restauration	<b>A</b>
	<del>Commerce de gros</del>	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	<b>A</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>A</b>
	Cinéma	<b>A</b>
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	<b>A</b>
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	<b>A</b>
	Etablissements d'enseignement	<b>A</b>
	Etablissement de santé et d'action sociale	<b>A</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>A</b>
	Equipements sportifs	<b>A</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>A</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	<b>C</b>
	Entrepôt	<b>A</b>
	Bureau	<b>A</b>
	<del>Centre de congrès et d'exposition</del>	

### 2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition à des campeurs de terrains de façon habituelle,
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

### 2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- **L'industrie, l'artisanat et le commerce de détail** sont admis sous réserve de ne présenter aucune gêne pour le voisinage et à condition que leur surface soit inférieure à 200m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol par unité créée.
- 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 m<sup>2</sup> 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. **Toutefois, les pergolas ne sont pas limitées en nombre, ni en emprise (sous réserve de respecter les autres dispositions du règlement).**
  - Pour les bâtiments repérés patrimoniaux, seules les annexes non accolées sont autorisées.
- Seules sont autorisées **les installations classées pour la protection de l'environnement** autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.
- **Bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme** : La réhabilitation, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture et de façade autorisés à l'article 5 ou dans l'OAP thématique, des bâtiments repérés patrimoniaux au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sous réserve de garder le volume du bâtiment principal. Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal. Sauf impératif de sécurité, leur démolition est interdite.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, sont interdits les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;

### ARTICLE U3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération supérieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> 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 **aidés-sociaux pérennes** 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.

#### 3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

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-~~16~~**19** du code de l'urbanisme :

- Dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant** ou de sa reconstruction, les surfaces de plancher à usage **d'habitation** sont **admis sous réserve de réaliser des locaux à destination**

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service, de restauration, en rez-de-chaussée donnant sur la route du Chef-lieu.

### CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### ARTICLE U4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

##### RAPPEL :

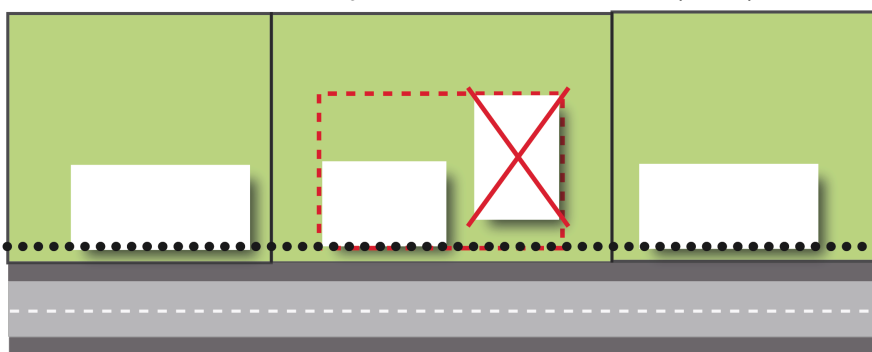
Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée) et les sentiers et itinéraires piétonniers repérés au titre de l'article L151-38 doivent être préservés ; leur continuité doit être assurée.

**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.**

#### 4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES AU DOMAINE PUBLIC

Les constructions doivent s'implanter :

- **En secteur Uv et dans les secteurs urbains anciens :**
  - o Retrait de 3m 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.



*Schéma illustratif pour l'application de la règle graphique si elle existe*

- **En secteur Uh (hors secteurs urbains anciens) :**
  - o Retrait de 3m 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.

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

### - Complémentaire en secteur Uv et en secteur Uh :

- o Les extensions des bâtiments principaux existants sont autorisées dans cette bande de recul à condition :
  - 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.

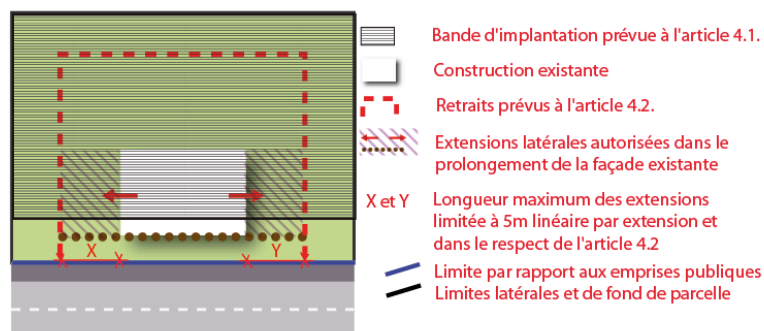


Schéma illustratif (à titre indicatif)

**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.

### 4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 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.~~

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).

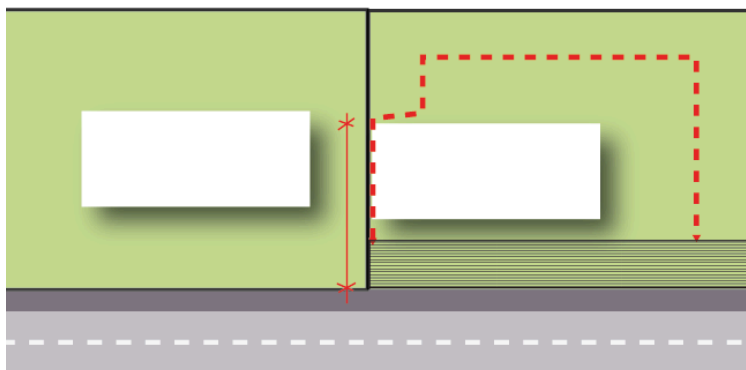
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux pergolas.

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.

#### 4-2-2- COMPLEMENTAIREMENT DANS LES SECTEURS URBAINS ANCIENS

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

Les bâtiments (hors constructions jumelées) peuvent aussi être implantés sur les limites séparatives de propriétés privées voisines sur une bande de 15m maximum par rapport à la limite du domaine public. Une implantation en limite à plus de 15m de la limite du domaine public est autorisée uniquement pour les parties de linéaires de façade présentant un rez-de-chaussée avec la sous-destination commerce ou artisanat de détail.







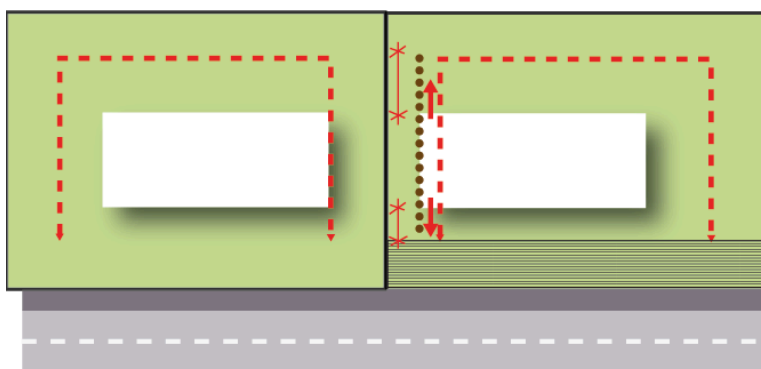
-  Bande d'implantation prévue à l'article 4.1.
-  Construction existante
-  Retraits prévus à l'article 4.2.
-  Possibilité d'implantation en limite sur une profondeur de 15m maximum par rapport au domaine public

Schéma explicatif

### 4-2-3- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

**Pour les extensions des bâtiments principaux existants à la date d'approbation du PLU et implantés dans les marges de recul définies ci-avant :** celles-ci sont autorisées à condition 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.



-  Construction existante
-  Bande de recul prévue à l'article 4.4.
-  Retraits prévus à l'article 4.2.
-  Extensions latérales autorisées dans le prolongement de la façade existante dans la limite des règles de l'article 4.1 et des règles de l'article 4.2 par rapport aux autres limites séparatives.

Schéma explicatif

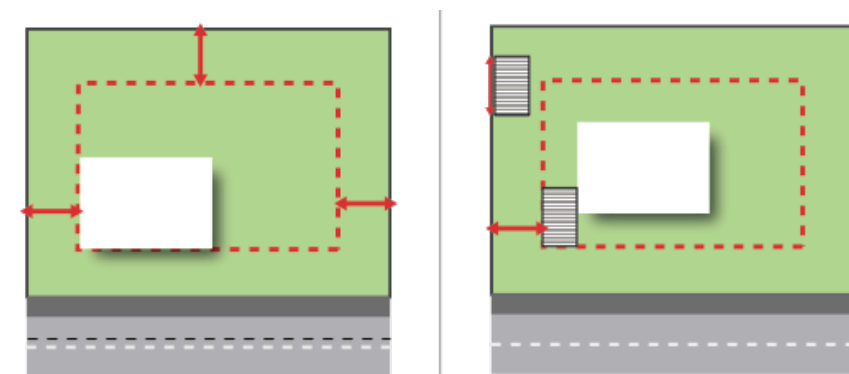
## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

**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 propriétés voisines.

### **Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :**

Elles peuvent être implantées jusqu'à un mètre des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- o Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8m.
- o Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 12 m.



*Schéma explicatif*

**Les piscines :** le bord du bassin doit respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

Le présent article ne s'applique pas aux équipements collectifs et aux services publics. Toutefois, l'implantation des éventuels transformateurs électriques et antennes relais de téléphonie doit être la plus éloignée possible vis-à-vis des logements existants et futurs en fonction du projet.

#### **4-3-1- IMPLANTATION :**

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 au moins une des deux constructions présente son mur pignon en interface avec l'autre construction.



## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

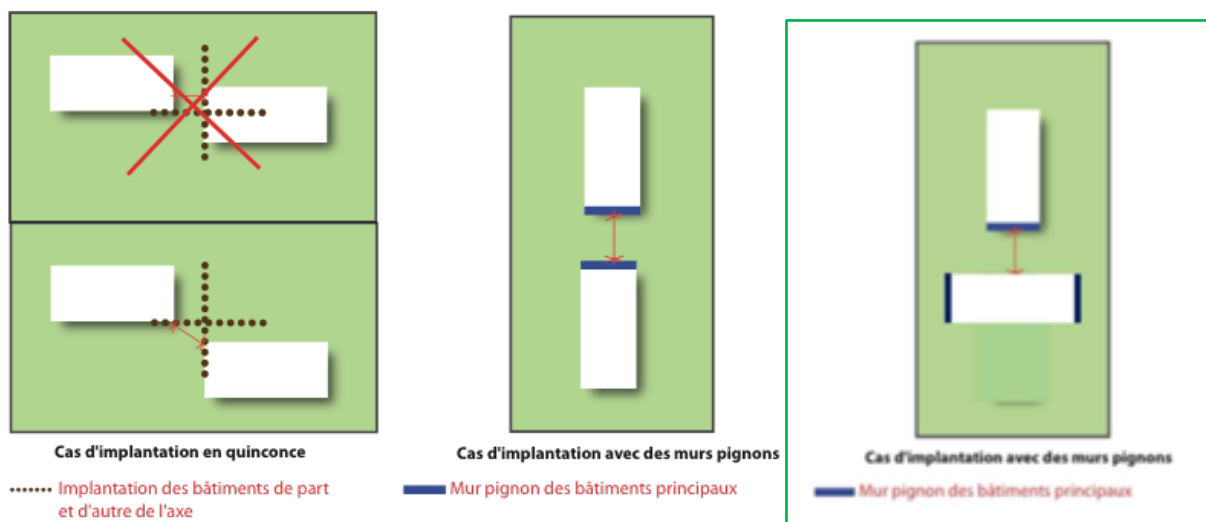


Schéma illustratif (à titre indicatif)

### 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.

### 4-4/ HAUTEUR

#### 4-4-1- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

**Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximum pourra être égale à la côte altimétrique du faitage du bâtiment existant.

Ces hauteurs maximum pourront être majorées dans la limite de +0,50m dans le cas d'une construction présentant tout ou partie du rez-de-chaussée à destination commerciale, ou d'équipement collectif et de service public.

#### 4-4-2- EN SECTEUR UV

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

- Dans le cas de toitures à pans, R+1+C. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5, R+1

#### 4-4-3- EN SECTEUR UH

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder :

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

---

- Dans le cas de toitures à pans, 8,50 m au faîtage. Un seul niveau générant de la surface de plancher sera autorisé sous combles.
- Dans le cas de toitures terrasses autorisées à l'article 5, 7 m à l'acrotère.

### 4-5/ EMPRISE AU SOL

#### 4-5-1- DISPOSITIONS PARTICULIERES :

##### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte la superficie du terrain moins l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, ou de l'extension d'un bâtiment existant dans un **secteur urbain ancien** répertorié comme patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Toutefois, si de nouvelles constructions sont aussi prévues, les dispositions du CES s'appliquent en prenant en compte la superficie du terrain moins l'emprise au sol du bâtiment patrimonial.
- **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

#### 4-5-2- EMPRISE AU SOL MAXIMUM AUTORISEE

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 600m<sup>2</sup>,
  - o CES = 0,25 pour les terrains d'assiette d'une superficie supérieur à 600m<sup>2</sup>.
- En secteur Uh :
  - o CES = 0,17 pour les terrains d'assiette d'une superficie inférieure ou égale à 600m<sup>2</sup>,
  - o CES = 0,20 pour les terrains d'assiette d'une superficie supérieur à 600m<sup>2</sup>.

# SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

## ARTICLE U5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

### 5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais, des remblais, est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

La largeur maximale des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder de 5m (sur la base du terrain naturel).

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé et dans la limite de deux murs de soutènement par tranche de 10 m.

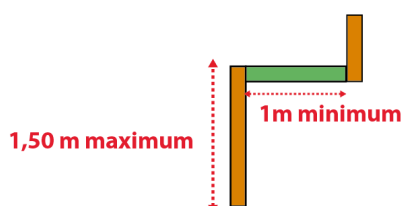


Schéma explicatif

### 5-2/ ASPECT DES FAÇADES

<b>Toutes constructions</b>	<p>Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.</p> <p>La coloration des façades et les éléments de superstructure, tel le bardage devront être compatibles avec les teintes du nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.</p> <p>Les enseignes doivent être intégrées à la façade, Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté et leur teinte devra être en harmonie avec celle du bâtiment.</p>
<b>Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique</b>	<b>Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.</b>

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme</b>	Complémentairement : les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes comprises dans les périmètres précités.
<b>Annexes non accolées</b>	Complémentairement : les façades des annexes non accolées implantées dans les bandes de recul des limites séparatives ne devront présenter aucune ouverture donnant sur ces limites.

### 5-3/ LINEAIRES MAXIMUM DE FAÇADE

**Le linéaire de chaque façade des parties closes et couvertes des constructions à usage principal de logement est limité à 25 m maximum.**

Toutefois, sont également autorisées pour les extensions liées aux circulations verticales (ascenseurs, ...) des constructions existantes dont le linéaire de façade est supérieur à 25m à la date d'approbation du PLU.

### 5-4/ ASPECT DES TOITURES

<b>Bâtiments principaux</b>	<p>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.</p> <p>De plus :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <del>Les toitures à 4 pans égaux (de type pyramide) sont interdites</del> Les toitures à 4 pans sont autorisées sous réserve que la toiture présente une ligne de faitage égale au 2/3 de la longueur de la plus longue façade.</li><li>- 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.</li></ul> <p>Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les pentes seront comprises entre 50% et 80% (jusqu'à 100% en Uv). Cette règle ne s'applique pas aux toitures de bâtiments existants : en cas d'extension et/ou modification de toiture, cette dernière doit être de pente similaire à la toiture principale. De plus, des pentes réduites pourront être autorisées pour des traitements architecturaux particuliers (vérandas, porche).</li></ul> <p>Seuls sont autorisés en toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les lucarnes et les jacobines si elles n'excèdent pas 30% du linéaire horizontal et vertical de chaque pan de toiture (hors débord de toit). Se référer à l'annexe du présent règlement pour les jacobines autorisées.</li><li>- les vitrages fixes ou ouvrants dans le même plan (type fenêtre de toit) si leur linéaire cumulé n'excède pas 30% de la longueur et</li></ul>
-----------------------------	---

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

	<p>de la hauteur du pan sur lequel elles sont implantées (débord de toit compris).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les croupes et les coyaux s'ils sont en proportion harmonieuse avec le volume principal.</li> </ul> <p>Les débords de toitures pour les pans principaux (hors jacobines) ne seront pas inférieurs à 0,80 m, sauf pour les constructions dont la dimension rendrait un tel débord disproportionné. Cette règle ne s'applique pas aux annexes et aux toits-terrasses autorisés.</p> <p>L'usage de panneaux solaires, en toiture, est autorisé si ces derniers respectent la pente générale du toit</p>
<p><b>Annexes</b></p>	<p>Concernant les pentes de toiture, en cas de toiture à pans :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les annexes non accolées, la pente de la toiture ne devra pas excéder 50%. Les toitures seront à deux pans, ou de type toiture terrasse.</li> <li>- Pour les annexes accolées au bâtiment principal, la pente de la toiture devra tre voisine de celle de ce dernier. Les toitures à un seul pan seront autorisées, ainsi que les toitures terrasses. En cas de toiture-terrasse, celle-ci devra respecter la règle applicable au bâtiment principal.</li> </ul>
<p><b>Complémentaire pour :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique</b></li> <li>- <b>Les bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme</b></li> </ul>	<p><b>Les toitures terrasses seront interdites.</b></p> <p><b>Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.</b></p> <p>Se référer au nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.</p>

### **Teintes :**

Les teintes devront être compatibles avec les teintes du nuancier de couleurs annexé au présent règlement et disponible en mairie.

Les paraboles collectives doivent être dissimulées par tout moyen adapté. En tout état de cause une seule parabole sera autorisée pour toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **5-5/ ASPECT DES CLOTURES**

<p><b>Règle générale</b></p>	<p><b>Hauteur :</b></p> <p>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.</p>
------------------------------	--

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

	<p>Les haies sont à prioriser le long des voies et des limites séparatives.</p> <p>Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.</p> <p>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.</p> <p><b>Composition :</b></p> <p>Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.</p> <p>Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales et variées <b>dont la liste est précisée dans l'OAP thématique A.</b></p> <p>Les clôtures et les haies ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies. Pour des raisons de sécurité :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- La hauteur maximale des clôtures et des haies situées à moins de 50 m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 1 m.</li><li>- Un recul des haies végétales par rapport aux limites des voies et emprises publiques pourra être imposé, afin de faciliter l'entretien des voies et des dépendances.</li></ul>
<p><b>Dans les secteurs urbains anciens identifiés au document graphique</b></p> <p><b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme</b></p>	<p>Complémentairement :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Les clôtures de type haies végétales composées d'une seule essence seront interdites. Leur hauteur est limitée à 1,60m.</li><li>- Les clôtures pourront être constituées d'un dispositif de type mur plein d'une hauteur de 1,60m maximum. En tout état de cause, les clôtures existantes constituées de murs et murets doivent être conservées à l'exception des percements.</li></ul>

### 5-6/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### ARTICLE U6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment existant répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

---

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, ou de l'extension d'un bâtiment existant dans un **secteur urbain ancien** répertorié comme patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).

**Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

### 6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

**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.**

Pour toute opération créant plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat, **15% minimum de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) doit être réalisé en espaces verts communs** hors stationnement et voirie, dont 50% en un tenant maximum :

- La réalisation de chemins piétons et de pistes cyclables ouverts au public vient en déduction des espaces communs demandés.
- Les espaces verts compris dans les bandes de reculs ne sont pas compris dans les espaces communs demandés.
- Les espaces communs devront être organisés et plantés de telle façon à participer à l'agrément du projet et ne devront pas être situés dans les espaces résiduels et difficiles d'accès.

### 6-2/ BANDES DE REcul ISSUES DES RETRAITS IMPOSES PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Se référer complémentairement à l'OAP thématique A.**

Les bandes de recul issues des retraits imposés par rapport aux limites séparatives devront être traitées en espace vert de pleine terre (interdiction des sous-sols), excepté pour les voies d'accès, les constructions autorisées à l'article 4.2, les ouvrages de soutènement ou les ouvrages techniques nécessaires aux services publics.

Les plantations seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les murs de soutènement doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

Les murs de remblais doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport aux propriétés voisines.

Sont aussi autorisés jusqu'à un mètre de la limite séparative :

- Les terrasses de plein pied
- Les stationnements réalisés en matériaux perméables (hors espaces gravillonnés).

### 6-3/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les modifications des éléments paysagers protégés inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces similaires est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.

# SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

## ARTICLE U7- STATIONNEMENT

### 7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

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 :

<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de <del>50</del> 40m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.
<b>Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat</b>	2 places minimum par logement.
<b>Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	<del>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. »</del>
<b>Pour toute opération de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'habitat</b>	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 4m <sup>2</sup> 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.
<b>Hébergement touristique</b>	Une place de stationnement minimum par 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Restauration</b>	Une place de stationnement minimum pour 15 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives avec celles pour l'hébergement touristique.
<b>Activité de service Bureaux</b>	Une place minimum de stationnement par tranche de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).



## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<b>Industrie, artisanat et commerce de détail</b>	Une place minimum par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher de travail/stockage.

### 7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal neuf, à destination d'habitation (groupant au moins 2 logements), de bureaux, industriel, tertiaire ou d'établissement recevant du public : la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE U8 - DESSERTE PAR LES VOIES ~~PUBLIQUES OU PRIVÉES~~

#### 8-1/ ACCES

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.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

#### 8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m<sup>2</sup> 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 (ou un espace piétonnier identifié en Uv) de 2 m. Cette largeur pourra être ramenée à 5 m (dont un trottoir de 2 m), en cas de sens unique.

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

---

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

### **ARTICLE U9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **9-1/ EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **9.2 - EAUX USEES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

Toutefois, en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte d'aptitude des sols, et du milieu. **Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux usées.**

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

#### **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 préexistants 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.~~

## SECTEURS URBAINS MIXTES : UV / UH

---

- ~~• 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.~~
- ~~• De manière générale et complémentaiement 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.~~

### **9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

### **9-5/ ORDURES MENAGERES**

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe ou est projeté à proximité immédiate. Une participation financière pourra être exigée par le service gestionnaire dans le cadre de la création ou de l'agrandissement de ce point de collecte.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage des déchets verts.

# SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

## SECTEUR UE : SECTEUR URBAIN SPECIALISE POUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS ET D'INTERET COLLECTIF STRUCTURANTS

### CARACTERE DE LA ZONE :

Le secteur UE correspond aux secteurs d'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif structurants, dont la vocation ou l'emplacement en fait des éléments repères dans l'armature urbaine du territoire.

## CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### ARTICLE UE1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### 1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

### ARTICLE UE2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

**Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :**

<b>A</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>
<b>C</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article 2.3</b>
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

Destinations	Sous destination	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	<b>C</b>
	Hébergement	<b>C</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	<b>A</b>
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	<b>A</b>
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	<b>A</b>
	Etablissements d'enseignement	<b>A</b>
	Etablissement de santé et d'action sociale	<b>A</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>A</b>
	Equipements sportifs	<b>A</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>A</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

### 2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition à des campeurs de terrains de façon habituelle,
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

---

### 2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- Les habitations dans les conditions suivantes :
  - o Si elles sont à usage de logement de fonction et :
    - directement liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone,
    - intégrées à l'équipement (dans le volume de la construction).
  - o Si elles sont à usage de logements **aidés** locatifs sociaux pérennes ou accession sociale.
- Seules sont autorisées **les installations classées pour la protection de l'environnement** autres que celles soumises à autorisation ou à enregistrement, à condition d'être liées au fonctionnement des constructions autorisées dans la zone.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;

### ARTICLE UE3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non règlementé.

#### 3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non règlementé.

## CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE Ue4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### RAPPEL :

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.

#### 4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES AU DOMAINE PUBLIC

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait de 3m minimum par rapport à la limite des emprises publiques et des voies ~~des voies publiques, des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public~~ existantes ou à créer.

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, des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public.~~

#### 4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 **3 m**. Cette disposition ne s'applique pas dans le cas de constructions jumelées.

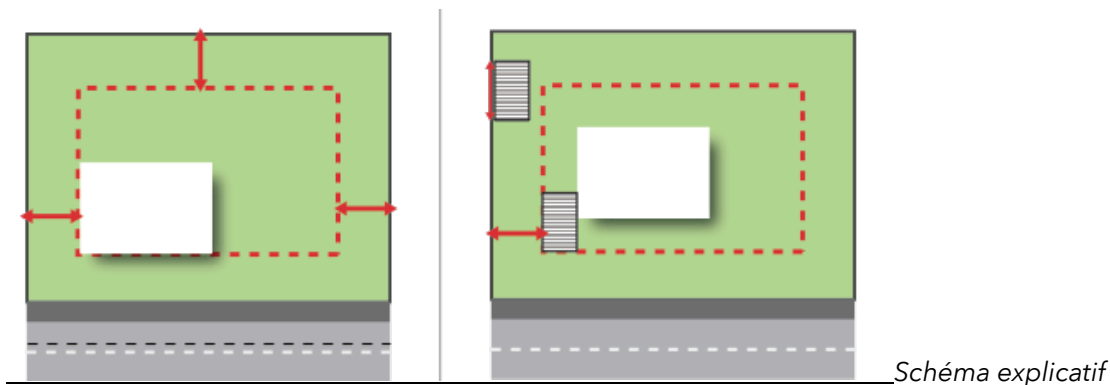
Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

#### **Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :**

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :

- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- o Qu'aucune façade située dans la bande de recul ne dépasse 8m.
- o Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 12 m.

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE



**Les piscines :** le bord du bassin doit respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

Non réglementé.

### 4-4/ HAUTEUR

Non réglementé, à condition de prendre notamment en compte, au regard de son environnement, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à l'équipement, sa localisation, son rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de son identité par une architecture signifiante.

### 4-5/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE Ue5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Non réglementé.

### ARTICLE Ue6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

Non réglementé.

### ARTICLE Ue7- STATIONNEMENT

#### 7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

La règle applicable aux bâtiments ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.



## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

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.

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 :

<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de <del>50</del> 40m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
<b>Logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat</b>	<i>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. »</i>
<b>Equipements</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

### 7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal neuf, à destination d'habitation (groupant au moins 2 logements), de bureaux, industriel, tertiaire ou d'établissement recevant du public : la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

## CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE Ue8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

#### 8-1/ ACCES

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.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

#### 8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m<sup>2</sup> 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.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

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.

## ARTICLE Ue9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### 9.2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

### 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 préexistants 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.~~
- ~~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.~~

### 9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UE

---

l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

### **9-5/ ORDURES MENAGERES**

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe ou est projeté à proximité immédiate. Une participation financière pourra être exigée par le service gestionnaire dans le cadre de la création ou de l'agrandissement de ce point de collecte.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage des déchets verts.

# SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

## SECTEUR UX : SECTEUR URBAIN SPECIALISE POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

### CARACTERE DE LA ZONE :

Le secteur UX correspond aux secteurs d'accueil de constructions à vocation économique.

## CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### ARTICLE Ux1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISEES

#### 1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

### ARTICLE Ux2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

**Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :**

<b>A</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>
<b>C</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article 2.3</b>
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

<b>Destinations</b>	<b>Sous destination</b>	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
<b>Habitation</b>	Logement	<b>C</b>
	Hébergement	<b>C</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>C</b>
	Restauration	<b>A</b>
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	<b>A</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>A</b>
	Cinéma	<b>A</b>
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	<b>A</b>
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	<b>A</b>
	Etablissements d'enseignement	<b>A</b>
	Etablissement de santé et d'action sociale	<b>A</b>
	Salles d'art et de spectacle	<b>A</b>
	Equipements sportifs	<b>A</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>A</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	<b>A</b>
	Entrepôt	<b>A</b>
	Bureau	<b>A</b>
	Centre de congrès et d'exposition	

### 2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- L'aménagement ou la mise à disposition à des campeurs de terrains de façon habituelle,
- Les constructions et installations à usage d'activité de camping et caravanage,
- Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les aires d'accueil des gens du voyage.

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

---

### 2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- Les habitations si elles sont des locaux nécessaires à la sécurité et à la permanence des fonctions de l'entreprise sous réserve d'une intégration aux volumes des bâtiments, à raison de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximum par bâtiment.
- Les habitations dans le cadre d'un projet de réhabilitation du bâtiment patrimonial n°5, sous réserve des dispositions prévues en 3.2.
- Les activités commerciales accessoires à une activité artisanale ou industrielle sont autorisées sous réserve :
  - o qu'elles soient en rapport avec l'activité principale concernée sur le même ensemble de la zone d'activité.
  - o Qu'elles aient une surface inférieure à celle de l'activité principale.
- A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les **affouillements et exhaussements du sol** dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> ;

### ARTICLE Ux3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

#### 3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Non règlementé.

#### 3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE

Non règlementé

## CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE Ux4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### RAPPEL :

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental 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.**

#### 4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES AU DOMAINE PUBLIC

Les constructions doivent s'implanter :

- En agglomération : avec un retrait de 5m minimum par rapport à la limite des emprises publiques et des voies ~~des voies publiques, des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public~~ existantes ou à créer.
- Hors agglomération : avec un retrait de 18m minimum par rapport à l'axe des RD123, RD197, R209 et RD7.

Cas spécifique de la zone Ux de Bonlieu :

- Retrait de 30m par rapport à l'axe de la RD1508
- Retrait de 18m par rapport à l'axe de la RD27

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, des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public.~~

#### 4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

Les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ou d'intérêt collectif, peuvent être implantés jusqu'en limite des propriétés voisines.

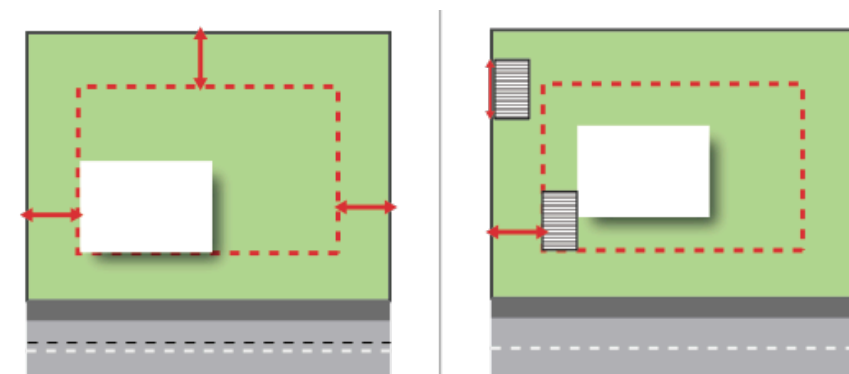
#### **Cas particulier des annexes non accolées au bâtiment principal :**

Elles peuvent être implantées jusqu'en limite des propriétés voisines à condition :



## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

- o Que leur hauteur totale mesurée à partir du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment, n'excède pas 3,50 m.
- o Que la longueur cumulée des façades donnant directement sur les propriétés voisines et implantées à moins de 5m ne dépasse pas 15 m.



*Schéma explicatif*

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

Non réglementé.

### 4-4/ HAUTEUR

La hauteur totale des constructions ne devra pas excéder 11m.

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

### 4-5/ EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE Ux5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

### 5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

La hauteur maximale des déblais, des remblais est limitée à 1,20 m maximum, et doivent être réalisés en une seule fois. Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 20% la hauteur maximale des remblais est limitée à 1,50 m maximum et doivent être réalisés en une seule fois. Les terrasses successives sont autorisées.

Les murs de soutènement et les murs de remblais rendus nécessaires seront d'une hauteur maximum de 1,5 m. Leur traitement est libre, mais les enrochements cyclopéens sont interdits, sauf si totalement

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

végétalisés. Les terrasses successives sont autorisées, si elles sont espacées de 1 m minimum par un espace végétalisé.

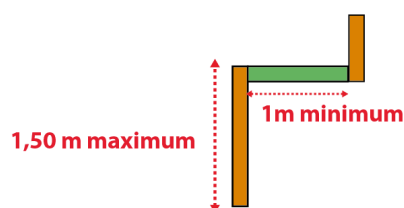


Schéma explicatif

### 5-2/ ASPECT DES FAÇADES

<p><b>Règle générale</b></p>	<p>Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu des matériaux de construction destinés à être couverts sont interdits.</p> <p>Les matériaux de façades (enduits, parements, bardages, menuiseries extérieures...) doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti : ils seront basés sur des teintes allant du blanc grisé au gris.</p> <p>Les façades des constructions implantées le long des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique doivent comporter 30 % minimum de surface vitrée.</p> <p>Les enseignes devront être obligatoirement intégrées à la façade.</p>
<p><b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme</b></p>	<p><b>Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.</b></p> <p>Complémentairement : les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes et respecter le nuancier communal annexé au règlement écrit.</p>

### 5-3/ ASPECT DES TOITURES

<p><b>Règle générale</b></p>	<p>Les matériaux de couverture, en particulier, doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti, sans forcément le copier (tuiles, zinc patiné, cuivre, inox plombé, bac acier...).</p>
<p><b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme</b></p>	<p><b>Les toitures terrasses seront interdites.</b></p> <p>Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées.</p> <p><b>Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.</b></p>

### 5-4/ ASPECT DES CLOTURES

La hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des constructions, installations et équipements existants ou autorisés dans la zone, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

En tout état de cause, les clôtures doivent être :

- d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux, quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.
- constituées de grilles ou de grillages, sans mur bahut, doublées ou non d'une haie vive de plusieurs essences végétales.

### 5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

### ARTICLE Ux6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

**Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

**Il est imposé 30% minimum d'espaces perméables sur la superficie de l'assiette foncière (située dans la zone constructible) du projet de construction.**

### ARTICLE Ux7- STATIONNEMENT

#### 7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES

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.

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 :

<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de <del>50</del> 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
<b>Hébergement hôtelier et de tourisme</b> <b>Restaurant</b>	Une place de stationnement minimum par 20 m <sup>2</sup> de surface de chambre et une place de stationnement minimum pour 15 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives.
<b>Bureaux</b>	Une place minimum de stationnement par tranche de 25 m <sup>2</sup> de surface de plancher (non comptés les locaux sociaux réservés au personnel).

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

<b>Commerces et activités de service</b>	Une place minimum par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher de travail/stockage.
<b>Artisanat, industrie et entrepôt</b>	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher d'atelier ou d'entrepôt (hors locaux sociaux, non soumis à la règle). Pour les surfaces de plancher à usage de bureaux, il conviendra de se référer à la règle applicable aux constructions destinées aux bureaux. Toutefois, au-delà de 3 000 m <sup>2</sup> de surface de plancher totale, il sera exigé 1 place par tranche supplémentaire de 120 m <sup>2</sup> de surface de plancher.
<b>Equipements</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

### 7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal, il est exigé un ou plusieurs espaces de stationnement vélo clos et couvert :

- Au minimum pour les constructions à usage de bureau : 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Au minimum pour les autres catégories de constructions : 1,5m<sup>2</sup> par tranche de 300m<sup>2</sup> de surface de plancher

Toute tranche commencée est due.

## CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE Ux8 - DESSERTE PAR LES VOIES ~~PUBLIQUES OU PRIVÉES~~

#### 8-1/ ACCES

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.

Pour les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

#### 8-2/ VOIRIES

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies ~~publiques ou privées ouvertes au public~~ nouvelles ne doit pas être inférieure à 6,50 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.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5% et aura 25m de diamètre minimum.

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.

## ARTICLE Ux9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 9-1/ EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

### 9.2 - EAUX USEES

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

### 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 préexistants 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.~~
- ~~De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-dessus, 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 de domaine public est exigée sur les voies et accès privés, afin que les eaux de ruissellement ne s'écoulent pas sur la voie publique.~~

### 9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux

## SECTEURS URBAINS SPECIALISES : UX

---

doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

### **9-5/ ORDURES MENAGERES**

Pour toute opération supérieure ou égale à 500 m<sup>2</sup> surface de plancher, la réalisation d'aire de stockage, et de collecte des ordures ménagères en limite du domaine public (ou dans la copropriété) est obligatoire. Les dimensions de cette aire seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et à la réglementation en vigueur. Cette aire devra également être accessible aux véhicules de collecte des ordures ménagères.

Cette disposition ne s'appliquera pas lorsqu'un point de collecte public existe ou est projeté à proximité immédiate. Une participation financière pourra être exigée par le service gestionnaire dans le cadre de la création ou de l'agrandissement de ce point de collecte.

Cette disposition ne s'applique pas aux systèmes de compostage des déchets verts.

**TITRE 2**

**ZONES A URBANISER**



**1 AU(INDICÉES) ZONE A URBANISER A COURT ET MOYEN TERME AVEC DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT SI ELLES EXISTENT**

**CARACTERE DE LA ZONE :**

La zone 1AU correspond aux secteurs d'extension de l'urbanisation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les OAP précisent les modalités d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

- **1AUv : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour structurer le centre-village**
- **1AUh : secteur à urbaniser à court et moyen terme pour conforter le Chef-lieu**

**CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES**

**ARTICLE 1AU1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES**

**1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :**

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

**ARTICLE 1AU2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

**ARTICLE 1AU3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

**3-1/ MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT**

- **1AUv** : Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, toute opération comprendra un minimum de 25% de cette surface de plancher à usage de logements ~~locatifs aidés~~ **locatifs sociaux pérennes** ou **accession sociale**. Il est précisé qu'est considéré comme un programme de logement toute opération conduisant à créer au moins un logement à l'échelle de l'unité foncière sur une période de cinq ans.
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

**3-2/ MIXITE FONCTIONNELLE**

- **1AUv** : Afin de favoriser la mixité urbaine au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, au moins un des bâtiments à usage **d'habitation** devra comporter **un ou des locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service, de restauration ou à destination d'équipement d'intérêt collectif**, en **rez-de-chaussée**.
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

## **CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE 1AU4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES AU DOMAINE PUBLIC**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

#### **4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

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

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

#### **4-4/ HAUTEUR**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

#### **4-5/ EMPRISE AU SOL**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

### **ARTICLE 1AU5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

#### **5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

#### **5-2/ ASPECT DES FAÇADES**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv

## **ZONE 1AU (indicée) : Secteur à urbaniser avec orientations d'aménagement si elles existent**

---

- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

### **5-3/ ASPECT DES TOITURES**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

### **5-4/ ASPECT DES CLOTURES**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

### **5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

### **ARTICLE 1AU6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS**

**Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

### **ARTICLE 1AU 7- STATIONNEMENT**

#### **7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

#### **7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

## **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE 1AU8 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **8-1/ ACCES**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

#### **8-2/ VOIRIES**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

### **ARTICLE 1AU9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **9-1/ EAU POTABLE**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

#### **9.2 - EAUX USEES**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

#### **9-3/ EAUX PLUVIALES**

- Voir les dispositions générales du règlement.
- ~~1AUv~~ : voir les règles du secteur Uv
- ~~1AUh~~ : voir les règles du secteur Uh

#### **9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

#### **9-5/ ORDURES MENAGERES**

- **1AUv** : voir les règles du secteur Uv
- **1AUh** : voir les règles du secteur Uh

**TITRE 3**

**ZONES AGRICOLES**

### A : ZONE AGRICOLE

#### CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone identifie les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole ; elle est à priori inconstructible.

Par exception, seules peuvent y être admises :

- L'extension des habitations existantes ;
- Le changement de destination de certains bâtiments identifiés
- Des constructions / aires d'accueil des gens du voyage / résidences démontables dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.
- Les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole ou forestière et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

~~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.

## CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### ARTICLE A1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### 1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

**ARTICLE A2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

**2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS**

**Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :**

<b>A</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>
<b>C</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article 2.3</b>
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

<b>Destinations</b>	<b>Sous destination</b>		<b>STECAL</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	<b>A</b>	
	Exploitation forestière		
<b>Habitation</b>	Logement	<b>C</b>	<b>C</b>
	Hébergement	<b>C</b>	
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<b>C</b>	<b>C</b>
	Restauration		<b>C</b>
	Commerce de gros		
	Activité de service où s'effectue accueil du public		<b>C</b>
	Hébergement hôtelier et touristique	<b>C</b>	
	Cinéma		
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif public et assimilés		
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	<b>C</b>	
	Etablissements d'enseignement		
	Etablissement de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacle		
	Equipements sportifs		
	Autres équipements recevant du public		
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie		<b>C</b>
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

**2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS**

- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;

- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les affouillements de sol ou remblais supérieurs à 2m et/ou qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha.

### 2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

- **Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :**
  - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité agricole et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site. Ils doivent aussi être compatibles avec le maintien des continuités écologiques en secteur Ae.
- Sont autorisés les défrichements, arrachages, et dessouchage des arbres et des arbustes.
- Sont autorisés les remblais si :
  - Ils sont liés à la valorisation des terres agricoles (selon le Code de l'environnement)
  - Ils ne fragilisent pas l'alimentation d'une zone humide,
  - ils respectent une pente de talus de 3 pour 1
  - ils respectent un recul des rives naturelles des cours d'eau conformément aux dispositions générales
- Dans les secteurs agricoles identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager :

Seuls sont autorisés indépendamment des dispositions prévues plus loin :

  - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif devront veiller à ne pas perturber les continuités écologiques existantes.
  - La création de mares si elles sont destinées à la récupération des eaux de pluies et à l'alimentation des animaux.
  - Les travaux d'entretiens des haies et des petits boisements (élagages...).
- **Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme** devront être pris en compte. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
- **Dans le corridor écologique identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**



- Seuls sont autorisés les travaux d'entretien des berges des cours d'eau, y compris les travaux de gestion sylvicole des ripisylves, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme au document graphique et soumis à des risques forts (zone bleue 4 et zone rouge 1 identifiées sur le PZERN en annexe du PLU) :**
  - il est interdit toute nouvelle occupation et utilisation du sol, y compris les remblais. L'entretien des boisements est obligatoire (éviter les coupes à blanc)
- **Les bâtiments et installations agricoles** ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiés par les besoins de l'exploitation, sur la base des critères précisés au rapport de présentation.

Sont en outre soumis aux conditions particulières suivantes :

  - Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations sous réserve d'une bonne intégration dans le site.
  - Les annexes touristiques des exploitations agricoles (gîtes et accueil touristique) sont autorisées sous réserve d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le siège de l'exploitation et dans la limite de 280 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - Les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagées sur le site de l'exploitation dans la limite de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol.
  - Les campings à la ferme seront limités à 6 emplacements et situés à proximité immédiate de l'un des bâtiments de l'exploitation.
  - Les habitations destinées aux chefs d'exploitation agricoles (logements de fonction) des exploitations agricoles professionnelles sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :
    - Nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers,
    - Composé d'un seul bâtiment à usage d'habitat par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être intégrés dans le volume d'un seul bâtiment). Ce bâtiment à usage de local de surveillance pourra s'effectuer dans des bâtiments existants (sous la forme de réhabilitation ou réaffectation) ou en extension ou accolés. Dans le cadre d'une exploitation sous forme sociétaire, un seul bâtiment à usage de local de surveillance pour l'exploitation peut être autorisé. Dans tous les cas, la surface cumulée de ces logements ne devra pas dépasser **40 m<sup>2</sup>** de surface de plancher et d'emprise au sol. Cette règle s'applique également à l'existant.
    - Avoir l'accès de l'habitation commun avec celui de l'exploitation.
    - Deux annexes maximum (accolées ou non) des constructions à usage d'habitat liées à une exploitation agricole admises. Leur superficie cumulée maximum est fixée à de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme). Elles devront être implantées à moins de 10m du local de surveillance.
- **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :**

- Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m<sup>2</sup>, et ce, dans le volume du bâtiment existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ou en extension de celui-ci.
  - Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum par bâtiment principal, qui seront d'une superficie cumulée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10m de la construction principale.
  - Les abris pour animaux, en déduction du nombre d'annexes autorisées, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol cumulée de 25 m<sup>2</sup> maximum, sous réserve d'une intégration soignée et de prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
- **Complémentaire dans le secteur Ae uniquement :**
    - Les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sont autorisées sous réserve qu'elles permettent le maintien des continuités écologiques (et notamment la circulation des animaux sauvages).
    - Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des haies sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
  - **Au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, sont autorisés les réhabilitations, uniquement à usage d'habitat, sans limitation de surface de plancher, sans extension volumétrique à l'exception des éléments de toiture autorisés à l'article 5, des bâtiments repérés patrimoniaux sous conditions**
    - Le bâtiment à réhabiliter n'a plus d'usage agricole, et sa réaffectation ne porte pas atteinte au voisinage, à l'exploitation agricole et à la destination de la zone.
    - Seules les annexes non accolées sont autorisées, sous réserve d'un dialogue avec le bâtiment principal, et sont limitées à 2, pour une superficie cumulée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol telle que définie au lexique du règlement + une piscine.
  - **Complémentaire dans les STECAL n°1 et n°2 uniquement :**
    - La rénovation des constructions existantes
    - L'extension des constructions existantes dans la limite de 20% 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 complémentairement aux dispositions de l'article A3

### **ARTICLE A3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pour le bâtiment patrimonial n°5 repéré au document graphique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme :

- Dans le cas de **l'aménagement de bâtiment existant** ou de sa reconstruction, les surfaces de plancher à usage **d'habitation** sont **admises sous réserve de réaliser des locaux à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de service, de restauration, sur l'ensemble du rez-de-chaussée.**

## **CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **ARTICLE A4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **RAPPEL :**

Dans le cadre des opérations d'aménagement et de construction, les chemins inscrits au PDIPR (Plan Départemental 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.

#### **4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES AU DOMAINE PUBLIC**

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 3 m **des emprises publiques et des voies des limites d'emprise des voies publiques, des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public** existantes ou à créer.

**Hors agglomération les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 18 m de l'axe des RD. Pour la RD1508, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 25 m de l'axe ; exceptions faites des extensions mesurées et de l'aménagement du bâti existant et sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes.**

Pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est possible, uniquement en cas de nécessité liée à leur fonctionnement, entre 0 et 3 m de la limite **des emprises publiques et des voies des voies publiques, des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public**. Cette disposition s'applique également aux RD hors agglomération si accord du Conseil Départemental.

**Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles et pour les STECAL n°1 et n°2 :** se référer aux règles du secteur Uh.

#### **4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **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 7 m.

**Non réglementé pour les serres dont la hauteur est inférieure à 3 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 faitage 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 séparatrice doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 7 m.

### **4-2-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles, pour les STECAL n°1 et n°2** : se référer aux règles du secteur Uh.

**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 propriétés voisines.

**Les piscines** : les bords du bassin doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

Les annexes non accolées devront être situées à moins de 10m du volume principal.

### **4-4/ HAUTEUR**

**Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

**Pour les bâtiments agricoles autorisés**, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment ne devra pas excéder : **12 m au faitage**.

**Pour les logements autorisés**, la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment ne devra pas excéder : **9 m au faitage et 7 m à l'acrotère**. Pour les annexes, la hauteur ne devra pas excéder 4 m au faitage.

**Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations agricoles et pour le STECAL n°1** : se référer aux règles du secteur Uh.

### **4-5/ EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

### **5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN**

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

**Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles** : se référer aux règles du secteur Uh.

**5-2/ ASPECT DES FAÇADES**

<b>Pour les bâtiments agricoles</b>	Les bardages sont de teinte brune et les maçonneries sont enduites de teinte grège.
<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme</b>	<b>Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.</b>  Complémentairement: les volumes et les couleurs des façades ne devront pas être en rupture avec les constructions environnantes et respecter le nuancier communal annexé au règlement écrit.
<b>Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles</b>	Se référer aux règles du secteur Uh.

**5-3/ ASPECT DES TOITURES**

<b>Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles</b>	Se référer aux règles du secteur Uh.
<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme</b>	<b>Les toitures terrasses seront interdites.</b>  Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées.  <b>Se référer complémentairement à l'OAP thématique B.</b>

**5-4/ ASPECT DES CLOTURES**

<b>Règle générale</b>	<p><b>Hauteur :</b> Les clôtures seront d'une hauteur maximum de 1,80 m. Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.</p> <p><b>Composition :</b> Les clôtures doivent être de type agricole, <b>à base de fils métalliques linéaires uniquement.</b> Toutefois, les clôtures destinées à clore les animaux d'élevage doivent être adaptées aux besoins.</p> <p>Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.</p> <p>Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,80m.</p> <p><b>Pour le secteur Ae: se référer complémentairement à l'OAP</b></p>
-----------------------	--

	<b>thématique C.</b>
<b>Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles</b>	Se référer aux règles du secteur Uh.
<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme</b>	Complémentairement : <ul style="list-style-type: none"><li>- Les clôtures de type haies végétales seront interdites</li><li>- Les clôtures pourront être constituées d'un dispositif de type mur plein d'une hauteur de 1,60m maximum. En tout état de cause, les clôtures existantes constituées de murs et murets doivent être conservées à l'exception des percements.</li></ul>

### 5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

### ARTICLE A6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

#### **Ces dispositions ne s'appliquent pas :**

- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, **d'un bâtiment répertorié comme patrimonial** au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).
- Dans le cadre de l'aménagement, rénovation, réhabilitation, ou de l'extension d'un bâtiment existant dans un **secteur urbain ancien** répertorié comme patrimonial au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (y compris pour la réalisation d'annexes non accolées).

#### **Aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

### 6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations, en limites séparatives, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

### 6-2/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les modifications des éléments paysagers protégés inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces similaires est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.

**ARTICLE A7- STATIONNEMENT****7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES**

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.

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 :

<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de <del>50</del> 40m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
<b>Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat</b>	2 places minimum par logement.
<b>Hébergement hôtelier et touristique</b>	Une place de stationnement minimum par 20 m <sup>2</sup> de surface de chambre et une place de stationnement minimum pour 15 m <sup>2</sup> de salle de restaurant. Ces règles sont cumulatives.
<b>Equipements</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<b>Bâtiment agricole</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<b>Artisanat et commerce de détail</b>	Une place minimum par tranche de 25m <sup>2</sup> de surface de vente. Une place minimum par tranche de 100m <sup>2</sup> de surface de plancher de travail/stockage.

**7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX**

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal neuf, à destination d'habitation (groupant au moins 2 logements), de bureaux, industriel, tertiaire ou d'établissement recevant du public : la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE A8 - DESSERTE PAR LES VOIES ~~PUBLIQUES OU PRIVÉES~~**

#### **8-1/ ACCES**

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 les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

#### **8-2/ VOIRIES**

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies ~~publiques ou privées ouvertes au public~~ nouvelles ne doit pas être inférieure à 5m.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

### **ARTICLE A9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **9-1/ EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **9.2 - EAUX USEES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

Toutefois, en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte



d'aptitude des sols, et du milieu. **Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux usées.**

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

**Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme et soumis à des risques modérés (zones bleues 2 et 3 identifiées sur le PZERN en annexe du PLU) :**

- les eaux pluviales et de drainage seront rejetées dans les réseaux pluviaux s'ils existent ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire.

### **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 préexistants 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.~~
- ~~De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-dessus, 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.~~

### **9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

**TITRE 4**

**ZONES NATURELLES**

## N : ZONE NATURELLE

### CARACTERE DE LA ZONE :

La zone N correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comprend :

- **Ne :** secteur accueillant des services publics structurants
- **Nj :** secteur accueillant des jardins familiaux
- **Nc :** secteur correspondant aux captages d'eau potable
- **Nzh :** secteur correspondant aux zones humides
- **Nu :** secteur lié au bon fonctionnement des Usses.

## CHAPITRE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

### ARTICLE N1 - DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS AUTORISÉES

#### 1-1/ SONT AUTORISEES LES CONSTRUCTIONS A DESTINATION :

Sont autorisées toutes les destinations et sous destinations qui ne sont pas interdites à l'article 2.

Certaines destinations et sous destinations peuvent être autorisées sous conditions définies à l'article 2.

### ARTICLE N2- INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

#### 2-1/ DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES, AUTORISEES OU SOUMISES A CONDITIONS

**Légende du tableau des destinations et sous-destinations retenues au titre de l'article R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme ci-dessus :**

<b>A</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées</b>
<b>C</b>	<b>Destinations et sous-destinations autorisées sous conditions listées à l'article 2.3</b>
	L'absence de lettre signale une interdiction pour les destinations et sous-destinations concernées

<b>Destinations</b>	<b>Sous destination</b>	
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	<b>A</b>

<b>Habitation</b>	Logement	<b>C</b>
	Hébergement	
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Commerce de gros	
	Activité de service où s'effectue accueil du public	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
<b>Equipement d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public administratif publique et assimilés	<b>A</b>
	Locaux techniques et industriels publiques et assimilés	<b>A</b>
	Etablissements d'enseignement	<b>A</b>
	Etablissement de santé et d'action sociale	<b>A</b>
	Salles d'art et de spectacle	
	Equipements sportifs	<b>C</b>
	Autres équipements recevant du public	<b>C</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires</b>	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

## 2-2/ INSTALLATIONS INTERDITS

- La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- L'aménagement d'un golf ;
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière
- Les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- Les affouillements de sol ou remblais supérieurs à 2m et/ou qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 ha.

Les éléments paysagers identifiés au document graphique et repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, devront être préservés. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec espèces identiques, est obligatoire.

### 2-3/ LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

#### **2-3-1- REGLE GENERALE HORS SECTEUR NZH ET SECTEUR Nc :**

- **Sont autorisés les équipements publics et d'intérêt collectif dans les conditions suivantes :**
  - Ils ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Leur implantation dans la zone doit être justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service. En outre, ils ne devront pas porter atteinte à l'activité forestière et prendront toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
  
- Sont autorisés les défrichements, arrachages, et dessouchage des arbres et des arbustes.
  
- Sont autorisés les remblais si :
  - Ils sont liés à la valorisation des terres agricoles (selon le Code de l'environnement)
  - Ils ne fragilisent pas l'alimentation d'une zone humide,
  - ils respectent une pente de talus de 3 pour 1
  - ils respectent un recul des rives naturelles des cours d'eau conformément aux dispositions générales
  
- **Au titre de l'article L151-12 du Code de l'urbanisme, les modifications des habitations non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :**
  - Sont autorisées les augmentations de surface de plancher à usage d'habitation, si elles sont inférieures ou égales à 60m<sup>2</sup>, et ce, dans le volume du bâtiment existant à la date d'approbation de l'élaboration du PLU ou en extension de celui-ci.
  - Les annexes (accolées ou non) des constructions admises sont limitées à 2 annexes maximum qui seront d'une superficie cumulée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (telle que définie par l'article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme) + une piscine. Ces annexes devront être situées à moins de 10m de la construction principale.
  - Les abris pour animaux, en déduction du nombre d'annexes autorisées, s'ils n'excèdent pas une emprise au sol cumulée de 25 m<sup>2</sup> maximum, sous réserve d'une intégration soignée et de prendre toutes mesures afin de garantir la sécurité, la salubrité et la tranquillité publique.
  
- **Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme** devront être pris en compte. Toute intervention sur ces éléments devra faire l'objet d'une autorisation préalable. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.
  
- **Dans le corridor écologique identifié au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :**
  - Seuls sont autorisés les travaux d'entretien des berges des cours d'eau, y compris les travaux de gestion sylvicole des ripisylves, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonction des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme au document graphique et soumis à des risques forts (zone bleue 4 et zone rouge 1 identifiées sur le PZERN en annexe du PLU) :**
  - il est interdit toute nouvelle occupation et utilisation du sol, y compris les remblais. L'entretien des boisements est obligatoire (éviter les coupes à blanc)

### 2-3-2- EN SECTEUR NE UNIQUEMENT :

- **Sont aussi autorisés :**
  - Les installations d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site.
  - Les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve d'être limitées à 500 m<sup>2</sup> maximum sur l'ensemble de la zone, le tout d'un seul tenant et réalisée en matériaux perméables.
  - Les bassins de rétention des eaux pluviales.

### 2-3-3- EN SECTEUR NJ UNIQUEMENT :

- **Sont aussi autorisés :**
  - L'implantation d'abri de jardins sous réserve d'être démontables et d'avoir une emprise au sol de 4 m<sup>2</sup> maximum, et sans autres ouvertures que la porte d'entrée. Un abri maximum par jardin sera autorisé.
  - Les aménagements et activités compatibles avec la vocation de la zone (jardins).

### 2-3-4- EN SECTEUR NZH UNIQUEMENT :

- Sont seuls autorisés les légers aménagements uniquement s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels (y compris cheminements piétonniers).
- Sont aussi autorisés les travaux uniquement s'ils s'avèrent indispensables à la bonne gestion des zones humides ou au maintien de la biodiversité.

### 2-3-5- EN SECTEUR NC UNIQUEMENT :

- Seuls sont autorisés les travaux ou ouvrages liés au captage, en application des arrêtés de DUP.

### 2-3-6- EN SECTEUR NU UNIQUEMENT :

- Seuls sont autorisés :
  - Les aménagements destinés à maîtriser l'exposition aux risques, du bâti et des équipements existants
  - Les aménagements destinés à restaurer le bon état des cours d'eau, en application du SDAGE Rhône Méditerranée Corse, ainsi que les actions des contrats de rivière ou des SAGE

## **ARTICLE N3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Non règlementé.

## CHAPITRE 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### ARTICLE N4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### **RAPPEL :**

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.

#### **4-1/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES ~~AU DOMAINE PUBLIC~~**

Les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 3 m des limites **des emprises publiques et des voies** ~~d'emprise des voies publiques, des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public~~ existantes ou à créer.

**Hors agglomération les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 18 m de l'axe des RD. Pour la RD1508, les constructions nouvelles seront implantées avec un recul minimum de 25 m de l'axe ; exceptions faites des extensions mesurées et de l'aménagement du bâti existant et sous réserve de ne pas aggraver la sécurité des personnes.**

Pour les ouvrages techniques, et les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation est possible, uniquement en cas de nécessité liée à leur fonctionnement, entre 0 et 3 m de la limite **des emprises publiques et des voies** ~~des voies publiques, des emprises publiques et des voies privées ouvertes au public~~. Cette disposition s'applique également aux RD hors agglomération si accord du Conseil Départemental.

#### **Complémentaire en secteur Nj uniquement :**

**Les constructions annexes du bâtiment principal**, peuvent être édifiées à partir de 0,50 m des limites **des emprises publiques et des voies publiques** et à condition qu'aucune façade ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades mitoyennes ne dépasse pas 10 m.

**Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations forestières :** se référer aux règles du secteur Uh.

#### **4-2/ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **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 moyennes 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.

### **4-2-2- DISPOSITIONS PARTICULIERES :**

**Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations forestières :** se référer aux règles du secteur Uh.

**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 propriétés voisines.

**Les piscines :** les bords du bassin doivent respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

Les annexes non accolées devront être situées à moins de 10m du volume principal.

**En secteur Nj uniquement :** entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien. Cette distance ne peut être inférieure à 3 m.

### **4-4/ HAUTEUR**

**Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.**

**Pour les logements autorisés,** la hauteur totale des volumes bâtis, mesurée à la médiane du sol naturel avant travaux en tout point du bâtiment ne devra pas excéder : **9 m au faîtage et 7 m à l'acrotère.** Pour les annexes, la hauteur ne devra pas excéder 4 m au faîtage.

**Complémentaire pour les habitations non liées aux exploitations forestières :** se référer aux règles du secteur Uh.

**Complémentaire en secteur Nj uniquement :** la hauteur est limitée à 3m.

### **4-5/ EMPRISE AU SOL**

Non règlementé.

### ARTICLE N5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

**Le présent article ne s'applique pas aux constructions d'intérêt public ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.**

#### 5-1/ IMPLANTATION PAR RAPPORT AU TERRAIN

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

**Pour les habitations non liées aux exploitations forestières :** référer aux règles du secteur Uh.

#### 5-2/ ASPECT DES FAÇADES

<b>Pour toutes les constructions</b>	Les enseignes doivent être intégrées à la façade.
<b>Pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol telle que définie à l'article R420-1 du Code de l'urbanisme ainsi que pour les constructions de type « abris pour animaux »</b>	Un aspect bois est obligatoire.
<b>Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles</b>	Se référer aux règles du secteur Uh.

#### 5-3/ ASPECT DES TOITURES

<b>Pour les habitations non liées aux exploitations agricoles</b>	Se référer aux règles du secteur Uh.
<b>Bâtiments patrimoniaux identifiés au titre de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme</b>	<b>Les toitures terrasses seront interdites.</b>  Cette disposition ne s'applique pas aux annexes non accolées.

### 5-4/ ASPECT DES CLOTURES

<b>Règle générale</b>	<p><b>Hauteur :</b></p> <p><del>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.</del></p> <p>Les clôtures seront posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur est limitée à 1,20 mètre. Les haies végétales si elles sont implantées à moins de 2 m des limites de propriétés devront respecter une hauteur maximum de 2m.</p> <p><b>Composition :</b></p> <p>Les clôtures doivent être constituées par un dispositif à claire-voie de forme simple.</p> <p>Les haies végétales seront réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.</p> <p>Les clôtures ne devront créer aucune gêne pour la visibilité et la sécurité dans les carrefours et les voies étroites. Pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale des clôtures situées à moins de 25m de l'axe des carrefours et de celles situées à l'intérieur du rayon de courbure des virages, est fixée à 0,80m.</p>
-----------------------	--

### 5-5/ PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

### ARTICLE N6- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS

**Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.**

### 6-1/ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations, en limites séparatives, doivent être réalisées avec des essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

### 6-2/ SECTEURS PAYSAGERS IDENTIFIEES AU DOCUMENT GRAPHIQUE

Les modifications des éléments paysagers protégés inscrits sur les plans graphiques feront l'objet d'une autorisation préalable.

En cas d'intervention les détruisant tout ou partiellement une reconstitution des éléments paysagers, avec des espèces similaires est obligatoire. Cette reconstitution doit être prévue à proximité immédiate des éléments paysagers.

**ARTICLE N7- STATIONNEMENT****7-1/ NORMES DE STATIONNEMENT POUR LES VEHICULES MOTORISES**

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.

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 :

<b>Habitation</b>	1 place de stationnement par tranche de <del>50</del> 40m <sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par habitation.
<b>Réhabilitations, rénovations, extensions à usage d'habitat ou Bâtiments changeant de destination pour de l'habitat</b>	2 places minimum par logement.
<b>Equipements</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.
<b>Bâtiment forestier</b>	Les stationnements des véhicules doivent répondre aux besoins de l'opération.

**7-2/ STATIONNEMENT DES DEUX ROUES / MODES DOUX**

Pour toute réalisation d'un bâtiment principal neuf, à destination d'habitation (groupant au moins 2 logements), de bureaux, industriel, tertiaire ou d'établissement recevant du public : la réalisation de stationnement vélos est obligatoire. Le nombre de places à réaliser doit se référer à la réglementation en vigueur.

## **CHAPITRE 3 : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE N8 - DESSERTE PAR LES VOIES ~~PUBLIQUES OU PRIVÉES~~**

#### **8-1/ ACCES**

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 les routes départementales hors agglomération si elles existent dans la zone : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit, préalablement à l'exécution des travaux, obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard des exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

#### **8-2/ VOIRIES**

En tout état de cause, et pour les voies destinées à accueillir des opérations de plus de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher, la largeur de l'emprise des voies ~~publiques ou privées ouvertes au public~~ nouvelles ne doit pas être inférieure à 5m.

La pente des voies privées ne devra pas être supérieure à 14% en ligne droite, et 8% dans les virages.

Les voies nouvelles (privées ou publiques) en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés, aux poids lourds, et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, entretien, déchets) de faire demi-tour. La pente de cette aire de retournement ne devra pas être supérieure à 5%.

### **ARTICLE N9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

#### **9-1/ EAU POTABLE**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### **9.2 - EAUX USEES**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

Tout rejet des eaux usées non traitées, dans le réseau de collecte des eaux pluviales est interdit.

Toutefois, en raison de l'absence de réseau collectif d'assainissement, ou de sa non programmation, il pourra être admis un dispositif d'assainissement individuel conformément aux dispositions de la carte

d'aptitude des sols, et du milieu. **Il devra respecter les prescriptions des annexes sanitaires et du zonage de l'assainissement - volet eaux usées.**

Ce dispositif devra être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et permettre de raccorder la construction directement au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

**Dans les secteurs repérés au titre de l'article R151-31 du Code de l'urbanisme et soumis à des risques modérés (zones bleues 2 et 3 identifiées sur le PZERN en annexe du PLU) :**

- les eaux pluviales et de drainage seront rejetées dans les réseaux pluviaux s'ils existent ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire.

### 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 préexistants 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.~~
- ~~• De manière générale et complémentairement aux dispositions prévues ci-dessus, 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.~~

**9-4/ ÉNERGIES ET TELECOMMUNICATIONS**

Toute construction à usage d'habitation, tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, doit être raccordé au réseau électrique. Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

Les postes de transformation à caractère privé sont obligatoirement intégrés dans les constructions.

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément ou à l'accueil du public, sauf les annexes, devra prévoir les branchements nécessaires assurant un raccordement aux réseaux de communications électroniques. Cette règle ne s'applique pas dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments existants.

# ANNEXES

## TITRE 5

## ANNEXE



# ANNEXES

## ANNEXE 1 : NUANCIER COMMUNAL