

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**1^{er} - ANNEXE AU RAPPORT DE PRÉSENTATION :
études Amendement Dupont pour lever
l'inconstructibilité au titre de l'article L111-6
du Code de l'urbanisme**

Juillet 2019

*Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du Conseil municipal
en date du :*

Le Maire,

AMENDEMENT DUPONT : rappel de la loi

Les dispositions de l'article **L.111.8** du Code de l'Urbanisme subordonnent les possibilités d'urbanisation sur les espaces non urbanisés le long des grands axes de communication à l'existence d'un **projet urbain intégré au document d'urbanisme**. Elles visent à promouvoir une urbanisation de qualité sur ces sites en cours de mutation ou nouvellement desservis.

Le plan de zonage du PLU de MÉSIGNY, fait ressortir deux secteurs concernés par ces dispositions :

- La zone Ux «LES ESSERTS»
- La zone 2AU «LA BOVIÈRE»

Rappel de la Loi : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

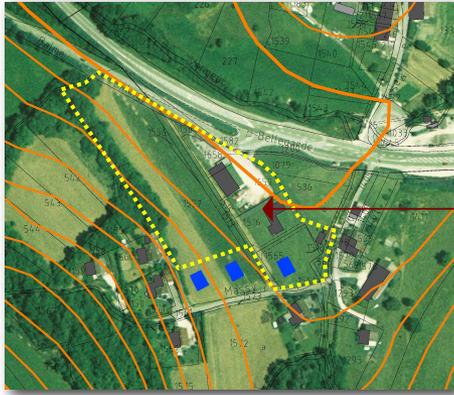
Cette interdiction ne s'applique pas : aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments des exploitations agricoles. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors :

- *Que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU, sont justifiées et motivées notamment au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages»*

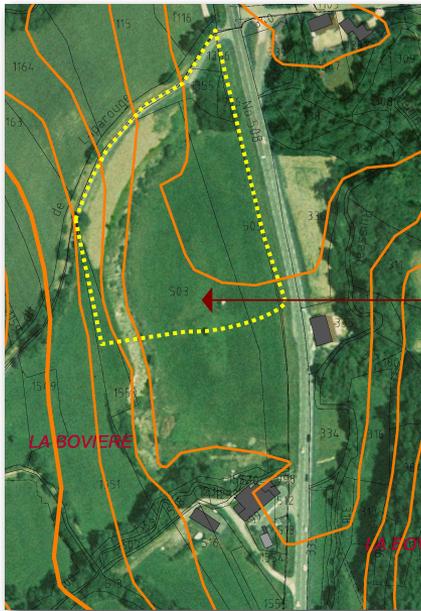
1. Les secteurs d'étude

LES ESSERTS



Zone Ux

LA BOVIÈRE



Zone 2AU

Les secteurs du PLU soumis à étude amendement DUPONT

1. Les secteurs d'étude

Les secteurs d'étude se situent en interface directe avec la RN508 (localisation Ouest en direction de Frangy).

LES ESSERTS :

Le secteur des ESSERTS est la « porte d'entrée » de MÉSIGNY. Pour partie urbanisée avec une dominante d'activités économique mixte, ses périphéries sont composées d'un habitat individuel pavillonnaire. La perception instantanée laisse apparaître un espace peu ordonné qui cherche sa cohérence.

Aujourd'hui se pose la question de l'organisation et de la composition du secteur afin de valoriser l'espace et conforter sa vocation économique.

LA BOVIÈRE :

Le secteur de LA BOVIÈRE est aujourd'hui un secteur naturel en bordure de voie et à faible perception visuelle. L'urbanisation du secteur est vouée à l'activité économique à moyen terme. La question de son organisation et de sa composition est également posée ; mais ici ce sont principalement la gestion de la desserte et de la complémentarité avec la zone des ESSERT qui doivent guider la réflexion sur l'aménagement du secteur.

Les projets urbains ici menés doivent permettre la réalisation des 2 zones d'activités en respectant les prescriptions de l'article L.111.8 du Code de l'Urbanisme :

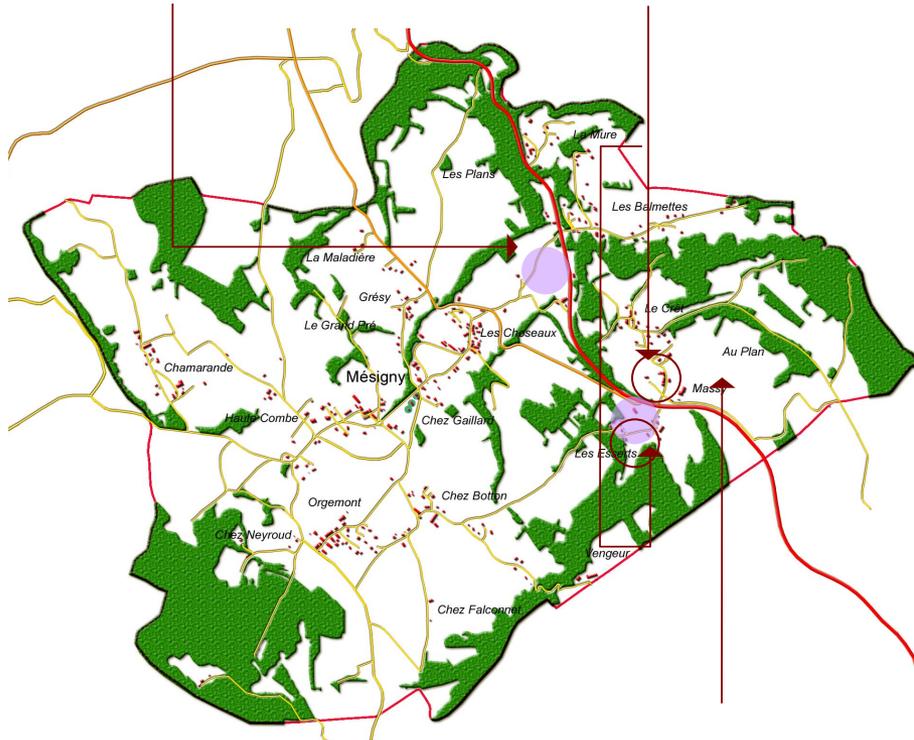
- la sécurité des personnes,
- la préservation de la qualité paysagère,
- la mise en valeur urbaine et architecturale des sites.

2. Diagnostic

2.1 les secteurs dans leur contexte géographique général

Structures naturelles et agricoles en première périphérie.

Structures urbaines à proximité immédiates : habitat pavillonnaire des ESSERTS et de MASSY.



Structures naturelles et agricoles paysagères en « porte d'entrée » du territoire.

LES ESSERTS :

Le site s'articule autour :

- Au nord : le hameau de Massy et une entité agricole paysagère.
- Au sud : une structure d'habitat peu dense en périphérie immédiate
- A l'est et à l'Ouest: des sites naturels et agricoles

LA BOVIÈRE :

Le site s'articule autour d'espaces naturels et agricoles homogènes et d'une activité préexistante à proximité immédiate.

L'enjeu de redonner de la lisibilité et du sens aux zones d'activités prévues en les restituant dans leur contexte urbain et environnemental.

Pour le secteur des ESSERTS l'enjeu est de valoriser la « porte d'entrée » de la commune en prenant en compte les interface avec les structures d'habitat et les entités paysagères fortes.

Pour le secteur de LA BOVIÈRE, l'enjeu est d'intervenir en site vierge, en limitant les impacts visuels le long de la RN et en structurant prioritairement l'organisation de l'accessibilité.

Contexte géographique

Diagnostic LES ESSERTS

2.2 Etat des lieux photographique « LES ESSERTS »

Le parcours depuis la RN508



Depuis Anancy



Vers Anancy

URBANISME - ARCHITECTURE

- 1 Une mixité apparente des constructions à usage d'activités,
- 2 Une interface entre les constructions à usage d'activités et de logement,
- 3 Une faible cohérence architecturale.

ENVIRONNEMENT- PAYSAGE

- 4 Environnement de proximité de qualité (espaces agricole homogènes et boisements accompagnant les ruisseaux)
- 5 Une certaine sensibilité visuelle (en provenance de La Balme de Sillingy). Le site d'implantation est situé sur un terrain en légère pente,

Raccordement à l'assainissement collectif prévu à long terme.

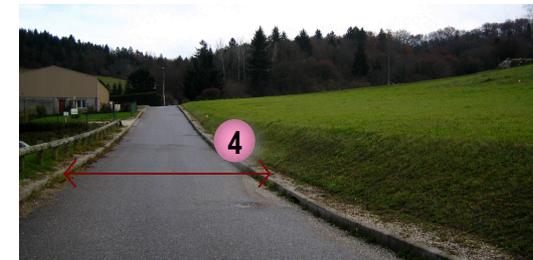
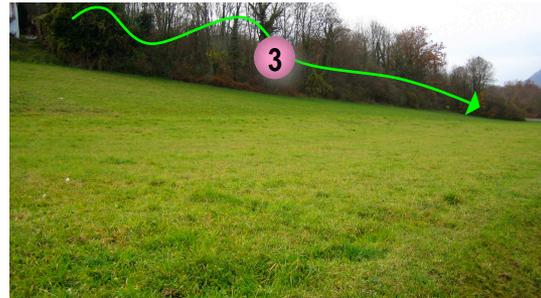
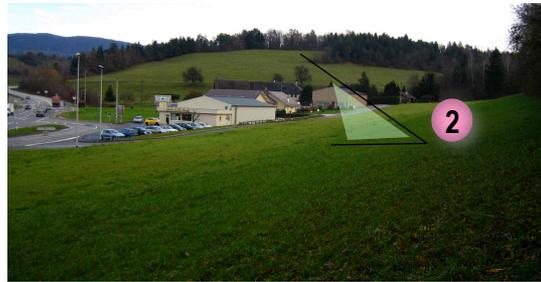
DESSERTE - NUISANCES

- 6 Un accès existant à la zone (tourne à gauche depuis la RD1508) qui permet une desserte sécurisée du secteur de développement envisagé.

Un point d'accès qui reste sensible compte tenu de la forte circulation sur la RD1508 et du manque de visibilité du carrefour.

2.2 Etat des lieux photographique « LES ESSERTS »

Le parcours dans la zone



URBANISME - ARCHITECTURE

1 Les bâtiments d'activités existants, à usage d'artisanat ou de structures commerciales, présentent un bardage métallique avec des toitures à deux pans.

ENVIRONNEMENT- PAYSAGE

2 La topographie du site laisse présager une perception visuelle forte depuis la RN508. L'organisation et la composition de la zone, et principalement des façades doivent être pensés.

3 Des espaces naturels sensibles à proximité (la ripisylve du ruisseau)

DESERTE - NUISANCES

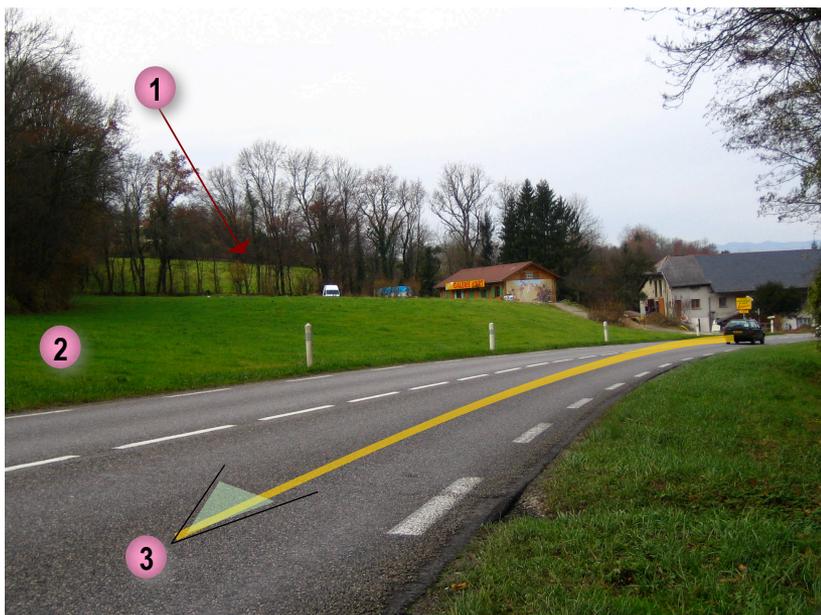
4 Une voie de desserte dont le gabarit permet la desserte aisée des lots envisagés à la constructibilité.

5 La structure bâtie à usage d'habitat à proximité n'est pas vouée à se développer fortement mais l'interface immédiate avec les constructions d'activité doit être prise en compte pour limiter les nuisances.

Diagnostic LA BOVIÈRE

2.2 Etat des lieux photographique « LA BOVIÈRE »

Le parcours sur la RN 508



Depuis Annecy



Vers Annecy

URBANISME - ARCHITECTURE

- 1 Secteur vierge de toute construction. Quelques bâtiments à usage d'activités en périphérie immédiate de la zone.

ENVIRONNEMENT- PAYSAGE

- 2 Environnement de proximité de qualité (espaces agricoles homogènes et boisements rivulaires)
- 3 Une sensibilité visuelle très faible (Le site d'implantation est masqué par les boisements accompagnant le ruisseau et un bosquet)

Raccordement à l'assainissement collectif prévu à moyen terme.

DESSERTE - NUISANCES

- 4 Les accès à la zone sont possibles directement depuis la RD1508 depuis le carrefour existant en bordure de la zone. L'accès à la zone suppose néanmoins un aménagement sécuritaire conséquent à anticiper avec le Conseil Départemental

2.2 Etat des lieux photographique « LA BOVIÈRE »

Le parcours dans la zone



URBANISME - ARCHITECTURE

1 Une composition du site à déterminer en complémentarité avec le secteur des ESSERTS afin d'éviter un usage concurrentiel.

ENVIRONNEMENT- PAYSAGE

2 es éléments de paysages majeurs qui composent le secteur et à prendre en compte dans le projet d'aménagement : ripisylve du ruisseau et bute naturelle en amont.

3 Une topographie plane, atout majeur qui limite la perception visuelle de la zone et permet des aménagements moins contraignants.

DESSERTÉ - NUISANCES

4 Une desserte de la zone possible depuis le chemin existant et qui n'établi aucune nuisance complémentaire sur l'environnement urbain de proximité.

3. Les enjeux

Enjeux LES ESSERTS

Enjeux de la zone Ux « LES ESSERTS »

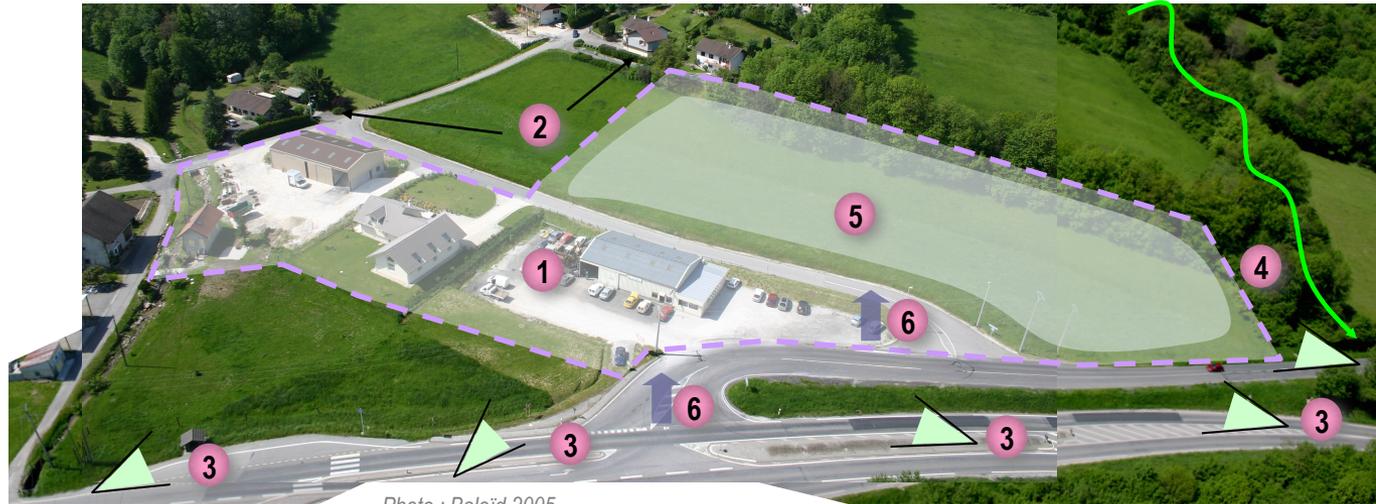


Photo : Baloid 2005

LES ENJEUX :

Urbanisme et architecture :

- 1 Renforcer la mixité existante (zone à usage mixte artisanat, commerces, bureaux)
- 2 Gérer les interfaces avec les constructions à usage d'habitat de proximité (limiter les nuisances)
- 3 Améliorer la qualité perçue du bâti (porter une attention particulière aux formes bâties, aux volumétries, au maillage et aux règles d'urbanisme)

Environnement et paysage :

- 4 Préserver les éléments naturels majeurs (principalement la ripisylve du ruisseau à l'Est de la zone)
- 5 Implantation du bâti : maintenir des respirations dans la perception de la zone
- Prendre en compte la topographie du site comme élément structurant
- Donner les règles d'assainissement (raccordement obligatoire au réseau collectif)

Nuisances et Accessibilité :

- 6 Gérer les problèmes liés à la RN508 (vitesse, nuisances sonores) en prévoyant à terme la mise en place d'aménagements spécifiques complémentaires au tourne à gauche
- Sécuriser les accès aux zones constructibles

Enjeux LA BOVIÈRE

Enjeux de la zone 2AU « La Bovière »

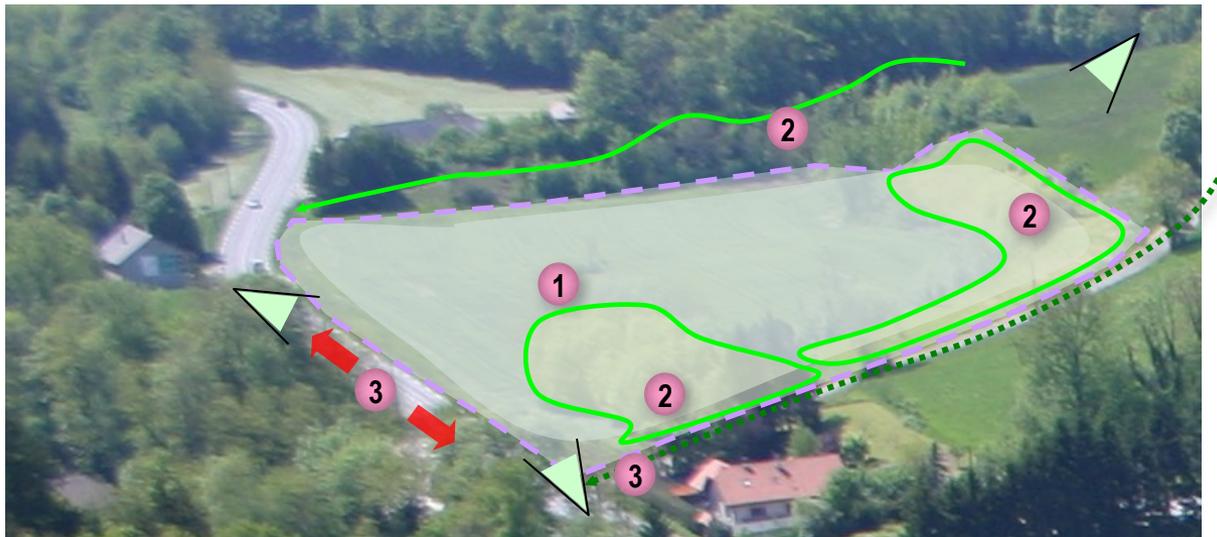


Photo : Espaces et Mutations 2005

LES ENJEUX :

Urbanisme et architecture :

- 1** Établir une zone économique faisant le pendant de la zone des Esserts (zone à usage artisanal avec de grandes unités)

Site vierge qui impose la mise en œuvre d'une architecture de qualité (porter une attention particulière aux formes bâties, aux volumétries, au maillage et donc aux règles d'urbanisme)

Environnement et paysage :

- 2** Préserver les éléments naturels majeurs (principalement la ripisylve du ruisseau et le bosquet)

Implantation du bâti : maintenir des respirations dans la perception de la zone

Prendre en compte la topographie du site comme élément structurant (buttes Nord et Est)

Donner les règles d'assainissement (assainissement collectif obligatoire/raccordement à moyen terme)

Nuisances et Accessibilité :

- 3** Gérer les problèmes liés à la RD1508 et tirer parti des aménagements projetés pour assurer une desserte cohérente à la zone

Limiter la multiplicité des accès aux zones constructibles et préserver le chemin existant

4. Les projets urbains

4.2 Les grands principes d'aménagement retenus suite aux enjeux soulevés

Pour valoriser les zones des « ESSERTS » et de « LA BOVIÈRE », il s'agit, tout en respectant la sécurité des personnes et la fluidité du trafic, de mettre en place des règles paysagères, urbanistiques et architecturales favorisant les insertions dans le site.

Au niveau de l'accessibilité des différents tènements qui constituent les zones, il s'agit donc :

- de conserver autant que possible les accès et d'anticiper les nouveaux accès sur la RD1508.
- de mettre en place des dessertes sécurisées à chaque tènement, et d'améliorer les accès entrée/sortie

Au niveau architectural et paysager, il s'agit :

- de favoriser la préservation et la mise en valeur des masses végétales existantes,
- d'unifier les formes architecturales et les compositions urbaines en considérant l'environnement dans lequel elles s'insèrent (retraits, alignements, typologie architecturale)

Principes d'aménagement LES ESSERTS

4. Le projet urbain / principes d'aménagement : « LES ESSERTS »

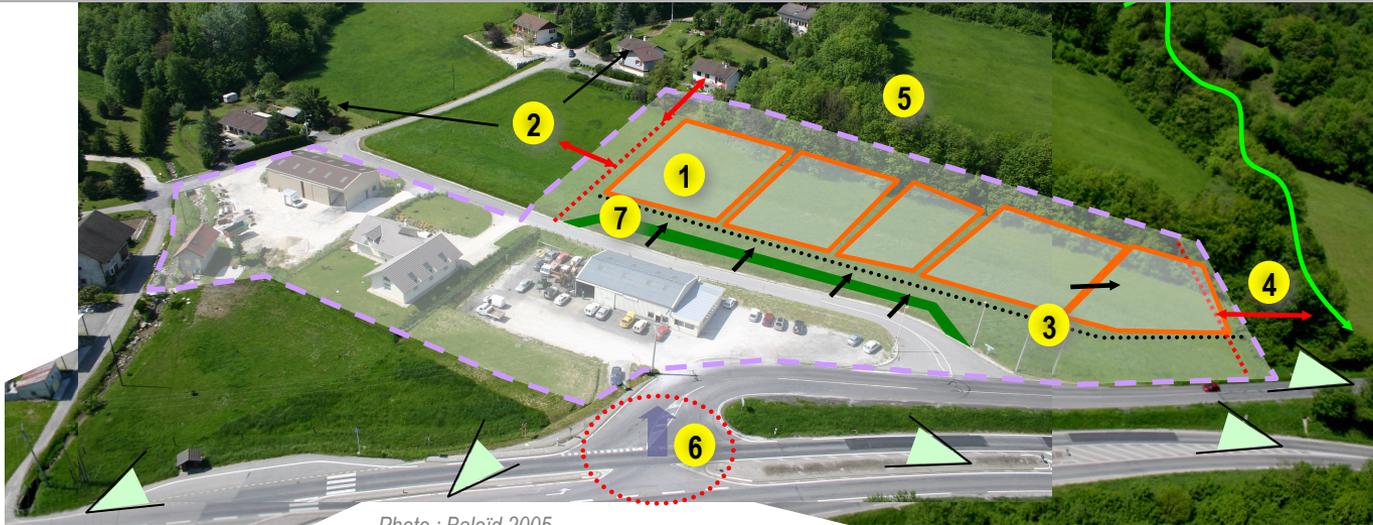


Photo : Baloïd 2005

PROPOSITION DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Urbanisme et architecture :

- 1 Mettre en place des règles d'urbanisme adaptées pour assurer la mixité (article 2 du règlement)
- 2 Activités non nuisantes et compatibles avec l'habitat + règles de reculs adaptées en limite de zone
- 3 Rechercher l'homogénéité de la forme bâtie : alignement imposé, hauteurs, composition...

Environnement et paysage :

- 4 Retraits par rapport à l'axe du cours d'eau 10m et protection (classement N de la ripisylve)
- 5 Possibilité d'inscrire 5 lots maximum sur l'ensemble de la zone
Assainissement individuel en attente d'un raccordement obligatoire à l'assainissement collectif

Nuisances et Accessibilité :

- 6 Anticiper l'aménagement du carrefour et l'élargissement de la RN
- 7 Traitement qualitatif : retrait de 20 m minimum par rapport au carrefour avec la RD7 imposé pour les accès aux lots constructibles. L'interface avec la voie d'accès actuelle fera l'objet d'un traitement paysager (bande végétalisée). Les stationnements seront gérés à l'arrière afin d'en limiter l'impact visuel.

Principes d'aménagement LA BOVIÈRE

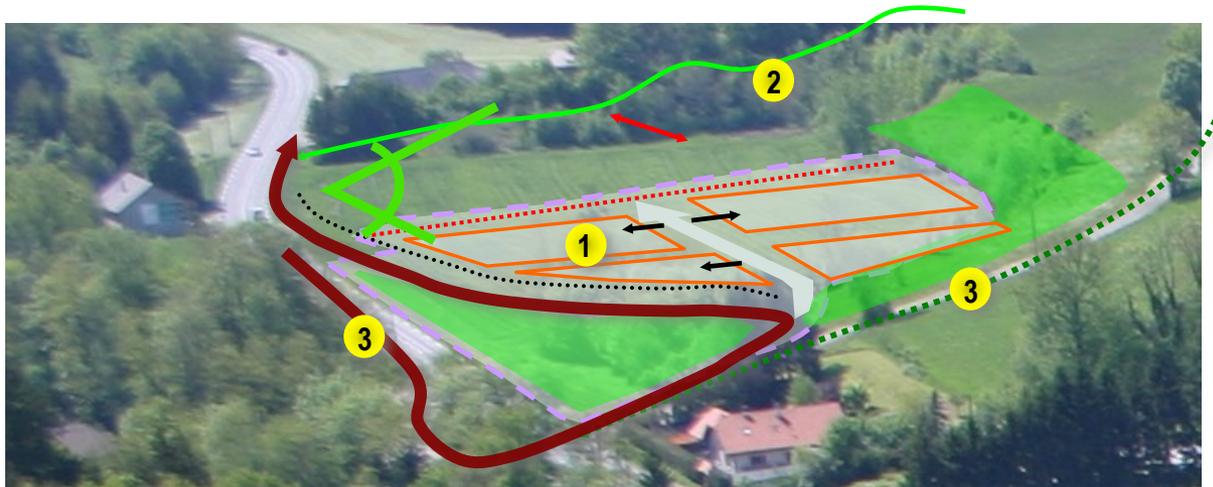


Photo : Espaces et Mutations 2005

PROPOSITION DE PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT :

Urbanisme et architecture :

- 1 **Mettre en place des règles d'urbanisme adaptées** pour assurer le développement de l'artisanat non ouvert au public (article 2 du règlement)

Rechercher l'homogénéité de la forme bâtie : alignement imposé, hauteurs...

Environnement et paysage :

- 2 **Retraits par rapport à l'axe du cours d'eau 10m et protection** (classement N de la ripisylve)

Maintien d'une **ouverture paysagère** depuis la RD1508

Implantation du bâti : maintenir des respirations dans la perception de la zone

Préservation des boisements à l'entrée de la zone et de la butte

Assainissement collectif obligatoire (en attente d'un raccordement à moyen terme)

Nuisances et Accessibilité :

- 3 **Anticiper l'aménagement du carrefour d'accès et la desserte** (réserve sur la zone/préserver le chemin)
Desserte des constructions par l'arrière par une voie unique interne

5. Synthèse des projets urbains : La transcription réglementaire

5. La transcription réglementaire

La transcription se fait à la fois sous forme de plans (zonage, orientation d'aménagement) et de textes juridiquement applicables.

Le zonage a été déterminé dans la logique définie par le projet urbain :

- Une zone Ux LES ESSERTS zones urbaine d'activité mixte avec trame orientation d'aménagement
- Une zone 2AU LA BOVIÈRE zones d'urbanisation future artisanale qui sera ouverte à l'urbanisation pour répondre aux besoins identifiés à l'échelle de la CCFU, compétente en développement économique.

La zone 2AU n'étant pas ouverte à l'urbanisation, le règlement ou les OAP ne contiennent pas de dispositions spécifiques pour traduire l'Amendement Dupont. Cela sera nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation (passage en zone 1AUx avec OAP).

Le projet urbain retenu sur le site des Esserts est traduit dans le règlement et par une OAP spécifique :

RÈGLEMENT ÉCRIT	OAP
Articles 1 et 2 : identification de la vocation artisanale du secteur	Sécurisation de l'accès depuis la RD1508
Article 4 : limitation de la hauteur à 11m pour limiter l'impact visuel depuis la RD1508	Gestion du stationnement
Article 4 : non réglementation du CES pour optimiser le foncier bâti	
Article 6 : obligation de réaliser des espaces verts	