

COMMUNE DE PRESILLY

DOCUMENT ARRÊTE LE :
3 Août 2017

Le Maire,
Nicolas DUPERRET

DOCUMENT APPROUVE LE :

Le Maire,
Nicolas DUPERRET



4 / REGLEMENT ECRIT

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	9
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)	33
TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	50
TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	68

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de **Présilly**. Le document devra être conforme aux législations en vigueur.

ARTICLE 2 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du PLU de Présilly délimite la zone urbaine (U), la zone à urbaniser (AU), la zone agricole (A) et la zone naturelle et forestière (N). Dans certains cas, une sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception des prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

ARTICLE 3 : PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir pour les éléments remarquables du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sur le plan de zonage (étoile bleue).

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES

En vertu de l'article L152-3 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme : 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ».

ARTICLE 5 : PRISE EN COMPTE DU CAHIER DE PRESCRIPTIONS

ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES, ET PAYSAGERES

En annexe au présent règlement, pour toutes autorisations d'urbanisme il s'agit de se référer aux principes énoncés dans le cahier des prescriptions architecturales, environnementales, et paysagères.

Le présent règlement est établi conformément au code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure à l'ordonnance n°2015 1174 du 23 septembre 2015 et du décret n° 20151783 du 28 décembre 2015.

Toutes les références à la partie législative du code ont toutefois été mises à jour conformément au décret n° 20151783 du 28 décembre 2015.

► La zone urbaine (U) R.151-18 du Code de l'Urbanisme

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone U comporte :

Dénomination des zones	Définition
Ua	Zone urbaine d'habitat ancien
Ub	Zone urbaine, tissu récent
Ux	Zone urbaine, zone d'activité économique
Ue	Zone urbaine, destinée aux équipements
Ur	Zone urbaine, destinée à l'infrastructure autoroutière

► La zone à urbaniser (AU) R.151-20 du Code de l'Urbanisme

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractères naturels de la commune destinés à être ouvert à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant la périphérie immédiate d'une zone AU, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et par le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. »

Le PLU comprend les secteurs de future urbanisation suivants :

Dénomination des zones	Définition
1AU	Zone à urbaniser « souple », à court /moyen terme. Vocation habitat
1AUx	Zone à urbaniser « souple », à court /moyen terme. Vocation économie
2AU	Zone à urbaniser « dure », à long terme. Soumise à modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

► La zone agricole (A) R.151-22 du Code de l'Urbanisme

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et liées à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A ».

La zone A comprend des sous-secteurs :

Dénomination des zones	Définition
A	Zone agricole
Ahp	Zone agricole habitée patrimoniale - STECAL
Ap	Zone agricole paysagère
Azh	Zone agricole relative à la présence d'une zone humide

► La zone naturelle et forestière (N) R.151-24 du Code de l'Urbanisme

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère espaces naturels. »

La zone N comprend des sous-secteurs :

Dénomination des zones	Définition
N	Zone naturelle
NI	Zone naturelle de loisirs et de camping
Np	Zone naturelle intégrée au réseau Natura 2000
Nzh	Zone naturelle relative à la présence d'une zone humide

► **STECAL - Les secteurs de taille et de capacité limitée définie au titre du L. 151-13 du Code de l'Urbanisme :**

Les secteurs Ahp sont des secteurs de taille et de capacité limitée au titre du L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

L'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements, aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.



► **Bâtiments patrimoniaux préservés au du L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

- ★ Bâtiment traditionnel remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (le n° fait référence à des bâtiments identifiés dans le rapport de présentation)

Plusieurs bâtiments traditionnels sont identifiés sur le plan de zonage. Ces bâtiments font l'objet d'une identification sous la forme d'étoile bleue, le numéro associé à chaque étoile fait référence à l'inventaire photographique établi en annexe au rapport de présentation.

► **Secteurs à forte valeur paysagère et ou environnementale au titre du L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :**

●●●●● Eléments du patrimoine naturel ou paysager (article L.151.23)



Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L.421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Plusieurs secteurs de sensibilité environnementale et paysagère (haies, boisements, corridors, espaces paysagers remarquables) sont identifiés au plan de zonage et devront faire l'objet de mesures de protection.

► **Secteurs concernés par le R123-11b au titre de la présence d'un ouvrage de gaz naturel haute pression :**

La ligne de gaz haute pression Groisy-Saint-Julien-en-Genavois traverse une partie de la commune, il s'agit donc de respecter strictement la servitude d'utilité publique (I3) et l'arrêté préfectoral du 30/05/2016.

-  Secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques technologiques (gaz)
-  Secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques technologiques (gaz) - génératrice

► **Secteurs concernés par le R123-11b au titre de la présence d'aléas naturels sur la commune :**

La commune de Présilly est concernée par la présence de risques naturels, notifié par le préfet de Haute-Savoie le 03 février 2006 et mis à jour en mai 2014. Les aléas « moyen » et « fort » sont identifiés au titre du R123-11b dans le cadre du document de zonage. Ces cartographies figurent en annexe.

-  Secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels

ARTICLE 3 : GLOSSAIRE

Accession sociale : cette notion recouvre les logements de type PSLA (prêt social location accession) et ceux vendus dans le cadre de l'accession sociale réglementée (R443-34 du Code de la construction et de l'habitat).

Alignement : L'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée.

Annexe : Les annexes sont des bâtiments de petite dimension dont le fonctionnement est lié à la construction principale : garage, remise, abri bois, abri de jardin, ... L'annexe ne peut être directement reliée au bâtiment principal, auquel cas il ne s'agirait plus d'une annexe mais d'une extension.

Coefficient d'Emprise au sol (CES) : L'emprise au sol des constructions est le rapport entre l'emprise au sol et la surface du tènement foncier support. Le CES comprend l'ensemble des constructions édifiées au niveau du sol (construction principale et annexes).

Emprise au sol des constructions : L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de son volume au sol, exception faite de la modénature et des simples débords de toiture (les débords de toiture sont exclus du calcul dès lors qu'ils sont inférieurs à 1 mètre).

Emprise d'une voie : L'emprise d'une voie correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des accotements et trottoirs, des fossés et talus.

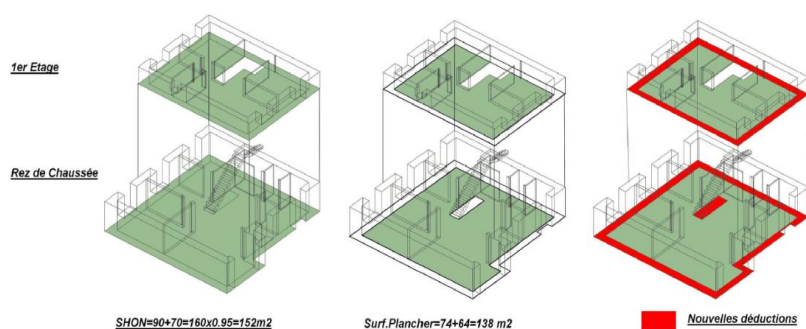
Faîtage : Le faitage correspond à la ligne de jonction des pans de toiture.

Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

Limites séparatives : Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées.

Logements locatifs sociaux : Ce sont les logements définis à l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitat.

Surface de plancher : Elle est la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert sous hauteur de plafond supérieure à 1,80 m. Cette surface est calculée à partir du nu intérieur des façades, l'épaisseur des murs extérieurs n'étant pas comptabilisée.



Terrain naturel : Le terrain naturel est le terrain avant toute construction. Lorsqu'il s'agit d'une extension, le terrain naturel est celui qui existe à la date du dépôt du permis de construire, qu'il soit « naturel » ou non.

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE (U)

► Caractère de la zone U

La zone U intègre les secteurs urbanisés de la commune, desservis par les réseaux collectifs de la commune. Dans cette zone, les capacités des équipements collectifs permettent la réalisation de constructions nouvelles avec une densité proche des constructions traditionnelles et une architecture qui s'insère dans le contexte traditionnel. Cette zone est vouée à accueillir tant des constructions à usage d'habitation que des commerces et services, des activités économique et artisanales ou des équipements, selon différents secteurs.

Le PLU distingue :

Dénomination des zones	Définition
Ua	Zone urbaine d'habitat ancien
Ub	Zone urbaine, tissu récent
Ux	Zone urbaine, zone d'activité économique
Ue	Zone urbaine, destinée aux équipements
Ur	Zone urbaine, destinée à l'infrastructure autoroutière

Le territoire communal est concerné par une carte des aléas, annexée au PLU. Les secteurs d'aléas moyens et fort sont soumis au R123-11b du PLU. Les projets situés dans ce secteur devront s'y référer.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

► Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble des secteurs Ua et Ub, sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation.
- Les industries et les nouveaux entrepôts.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.).
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti.
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.
- Toute nouvelle occupation et utilisation du sol au sein du secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels et/ou de risques liés à la présence d'un ouvrage de gaz naturel haute pression.

En secteur Ux sont interdits :

- Les établissements hôteliers et de restauration.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation.
- L'artisanat lié à du commerce de détail n'est pas autorisé.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux.
- Les habitations et leurs annexes sauf celles citées à l'article 2.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.).
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti.
- Les piscines.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.
- Toute nouvelle occupation et utilisation du sol au sein du secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels et/ou de risques liés à la présence d'un ouvrage de gaz naturel haute pression

En secteurs Ue sont interdits :

- Les établissements hôteliers et de restauration.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.
- Toute nouvelle occupation et utilisation du sol au sein du secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels et/ou de risques liés à la présence d'un ouvrage de gaz naturel haute pression

En secteurs Ur sont interdits :

Sont interdits l'ensemble des occupations et utilisations du sol qui ne figure pas à l'article 2.

► **Article U2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

En secteur Ua et Ub, sont autorisés sous condition :

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les divisions parcellaires et la construction de deux bâtiments à condition qu'ils soient simultanés.
- Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains.
- Les constructions ou extensions à usage d'activité économique, artisanales, commerciales et de services, compatibles avec la fonction résidentielle de la zone, sous réserve de ne pas dépasser 300 m² de surface de plancher.
- Les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, uniquement dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme.
- Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage,
- Les annexes sont limitées à deux par tènement.

- Les opérations de construction de logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m² ou d'un nombre de 12 logements doivent comporter 20 % de logements sociaux.

En secteur Ux, sont autorisés sous conditions :

- Un local de surveillance par unité foncière, d'une surface de plancher de 40 m² maximum et intégré dans le volume de la construction.
- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les divisions parcellaires et la construction de deux bâtiments à condition qu'ils soient simultanés.
- Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains.
- Les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, uniquement dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux divers et de déchets de manière temporaire et limitée en surface.

En secteur Ue, sont autorisées sous condition :

- Toute construction nouvelle de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

En secteur Ur, sont autorisées sous condition :

- Les équipements, constructions, installations et nécessaires aux services publics de transport autoroutier ou d'intérêt collectif.

En tous secteurs : le patrimoine local protégé au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

La localisation du patrimoine local listé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage par une étoile bleue (se reporter à l'annexe au rapport de présentation) est à préserver strictement, sauf impératif technique majeur ; les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés, si le classement le permet. Dans le cas d'éléments de petit patrimoine, toute précaution sera prise pour démonter l'ouvrage et le réinstaller sur un lieu approprié à proximité de sa localisation initiale.

- ★ Bâtiment traditionnel remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (le n° fait référence à des bâtiments identifiés dans le rapport de présentation)

SECTION 2 : CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

► Article U3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Dispositions concernant les accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. 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.

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Cas particulier : accès sécurisé et routes départementales

"L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus".

3.2 Dispositions concernant les voiries existantes

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

3.3 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée

Pour l'ensemble de la zone U :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

Les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres et des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction des besoins de l'opération.

En secteur Ua et Ub : Pour les opérations de plus de 5 logements, une largeur de 1,50 mètres minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.

En secteur Ux : La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, devra présenter une largeur minimale de chaussée de 6 mètres.

Une largeur de 1,50 m minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.

► Article U4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public qui requiert une alimentation en eau potable, exceptées les constructions identifiées hors de la zone distribuée en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devra être conforme aux normes en vigueur.

4.2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du P.L.U., toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

4.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation,
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité,
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales à condition de faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions existantes, la commune pourra tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

4.4 – Électricité, téléphone et télédistribution

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 – Ordures ménagères

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisées afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, en application du règlement de la Communauté de Communes du Genevois en vigueur.

► Article U5 : Surface minimale des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

► Article U6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 – Règles générales

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- dans les secteurs Ua et périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : soit un recul minimum de 3 m, soit être implantées à l'alignement existant ou futur des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile publique,
- dans les secteurs Ub, Ux, : un recul minimum de 5 m.
- dans les secteurs Ue et Ur : l'implantation est libre.

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Présilly.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particulier : Règles régissant les reculs minimums vis-à-vis des routes départementales (RD) classées hors agglomération :

Afin de garantir des conditions de sécurité tant aux usagers qu'aux riverains des RD, les reculs doivent respecter les distances suivantes hors panneaux d'agglomérations :

- 25 m de l'axe de la RD 1201
- 18 m de l'axe des RD 18, 218 et 41A.

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, par rapport à l'axe de la RD afin d'optimiser le foncier et de permettre la création d'un cadre bâti permettant de structurer la RD.

Toutefois dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération présentant une certaine densité, et où les reculs existants sont inférieurs à 12 m par rapport à l'axe de la RD, il pourra être admis d'aligner les constructions nouvelles sur le bâti existant.

Au titre de l'amendement Dupont (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 1201, classée route à grande circulation.

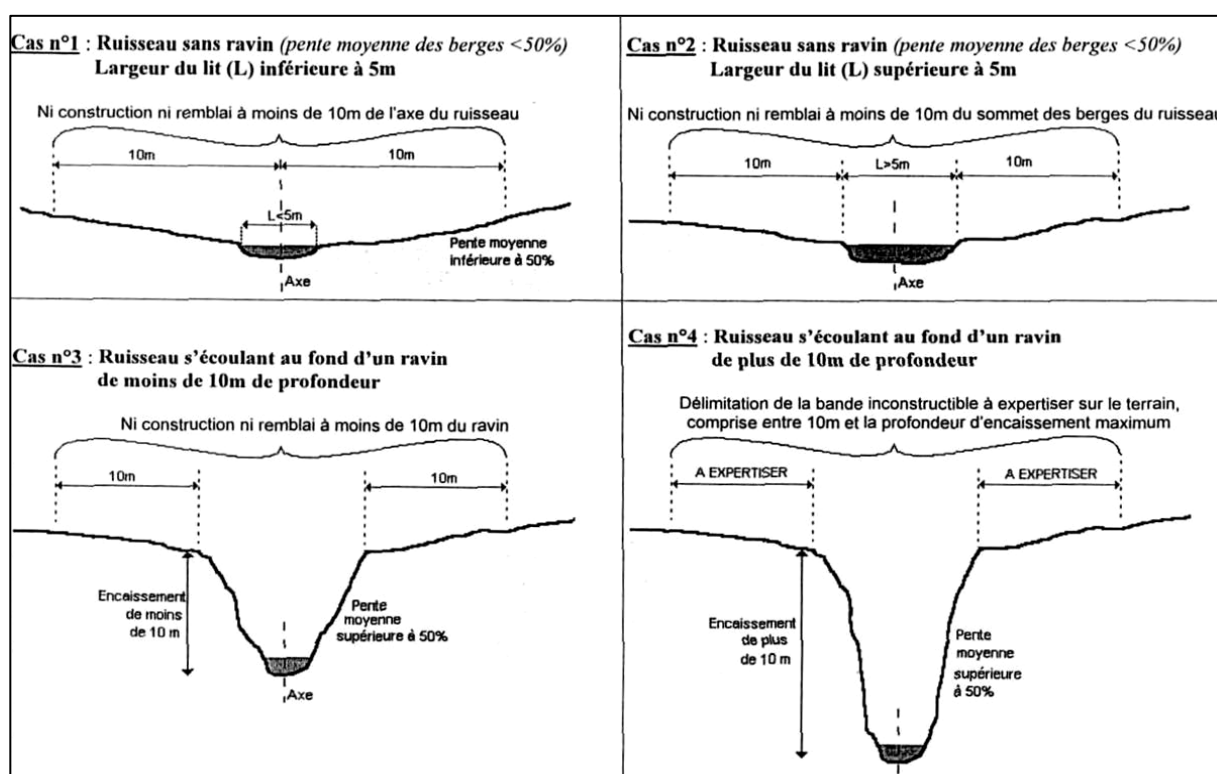
Cas particuliers :

En cas de démolition, la reconstruction à l'identique dans le volume existant est autorisée.

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

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 décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

► Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.0 – Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

7.1 – Règles générales

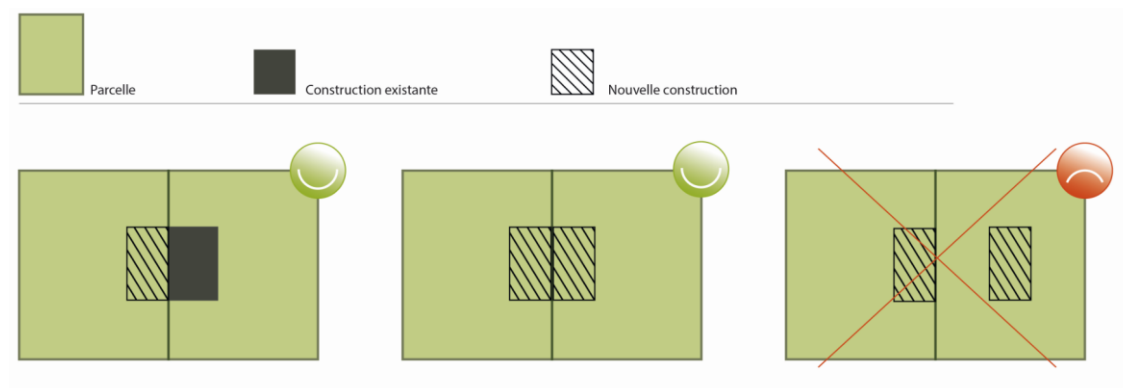
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure :

- dans les secteurs Ua et Ux et périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme : à 3 m.
- dans les secteurs Ub : à 4 m.
- dans les secteurs Ue et Ur : l'implantation est libre.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

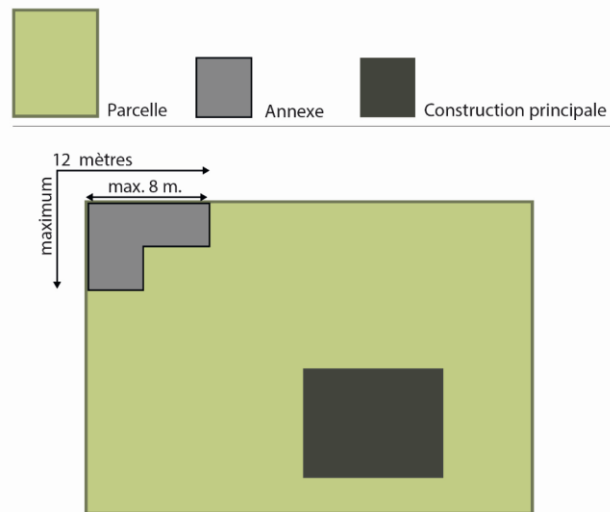
Les constructions peuvent être édifiées sur limite séparatives :

- lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
- dans le cas de constructions simultanées.



Dans l'ensemble des secteurs de la zone U :

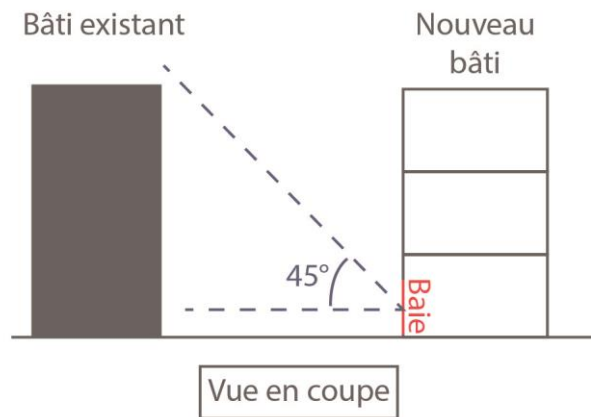
- Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :
 - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
 - stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
 - bâtiments annexes ouverts accolés au bâtiment principal, à usage de stationnement ou d'abri bois, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m.
 - bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.



- Les margelles des piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.
- En cas de démolition, la reconstruction dans le volume initial est autorisée.
- Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

► Article U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.



► Article U9 : Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) s'appliquant à la construction principale :

- **Dans les secteurs Ua** : ne doit pas dépasser 0,40.
- **Dans les secteurs Ub** : ne doit pas dépasser 0,30.
- **Dans les secteurs Ux** : ne doit pas dépasser 0.65.
- **Dans les secteurs Ue, et Ur** : n'est pas règlementé.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- Les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

► Article U10 : Hauteur maximale des constructions

10.0 – Généralités

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point considéré de la construction, c'est à dire :

- au faîtage pour les toitures à pan,
- au point le plus haut pour les toitures-terrasses.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées, cages d'ascenseurs et autres superstructures légères...).

10.1 – Hauteur maximale des constructions

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	<p>Dans le cas d'une toiture à pans :</p> <p>Ua = 12 mètres, soit R+2+C ou R+1+attique+C</p> <p>Ub = 9 mètres</p> <p>Ux = 12 mètres</p> <p>Dans le cas d'une toiture-terrasse, la hauteur maximale des constructions est ramenée à :</p> <p>Ua = 7 mètres</p> <p>Ub = 6 mètres</p> <p>Ux = 12 mètres</p>
Annexe à l'habitation	3,5 mètres

10.2 : Dispositions particulières

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

La hauteur n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif :

La hauteur n'est pas règlementée, mais doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

► Article U11 : Aspect extérieur**11.0 – Généralités**

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

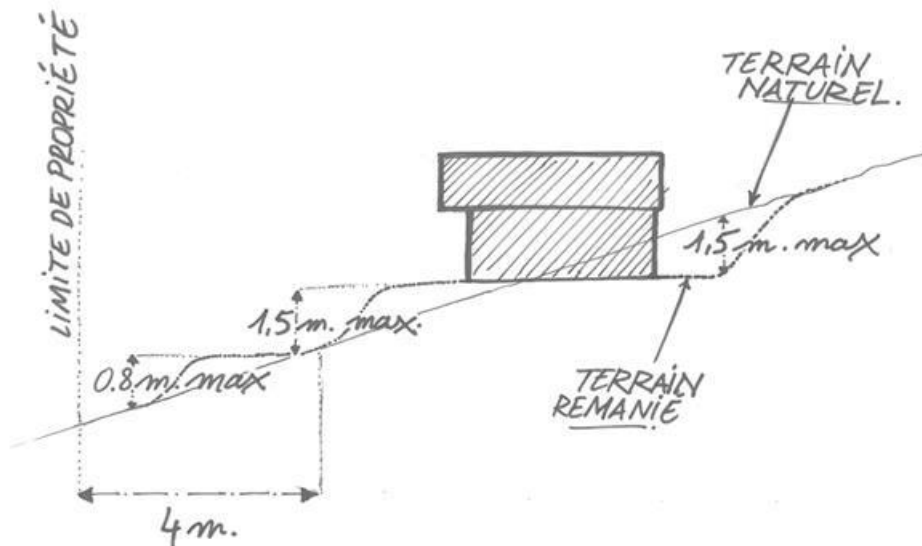
Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers,...).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

11.1 – Implantation, volume, terrassement

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre excédant 1,5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à pente inférieure à 10 %, à l'exception des rampes d'accès aux stationnements souterrains.



11.2 – Aspect des façades

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés,...),

Les constructions devront favoriser l'utilisation de teintes beige clair à ocre.

Les façades d'aspects pierre apparente et/ou bois sont autorisées, hors pastiche (chalet scandinave,...).

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières,

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits,

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Dans les secteurs Ua, Ub :

L'aspect minéral doit être dominant en façades.

Les façades présentant un aspect tôle sont interdites.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme (étoile bleue) :

En cas de réhabilitation des constructions traditionnelles existantes :

- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront lissés ou légèrement grattés,
- les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas,
- L'isolation thermique par l'extérieur est proscrite sur les édifices repérés,
- la modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur,
- les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture,
- les garde-corps ou mains courantes devront être soit en ferronnerie, soit en bois, à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie,
- les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales.
- les volets seront à battants :
 - soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaisées interdites),
 - soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle.
- les volets roulants sont interdits
- les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.

L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit.

En cas de construction neuve :

- une simplicité dans l'expression de l'architecture des façades sera recherchée en référence à la ruralité du bâti environnant.
- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction.

- l'emploi du bardage est autorisé en faible proportion par rapport à la superficie des façades.
- les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.
- les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...).

11.3 – Toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'interdiction des surfaces brillantes et réfléchissantes ne s'applique pas aux panneaux solaires.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires qui pour ces derniers, devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

Pour les toits donnant les voies de circulation publiques et privées, les arrêts de neige sont obligatoires.

11.3.1 — Forme et volume des toitures

Pour les toitures à pans, les débords de toiture doivent être d'au moins 1 mètre hors égouts de toiture. Dans tous les cas de figures, ces toitures doivent s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et paysager.

Pour les toitures à pans, la pente doit être comprise :

- **dans les secteurs Ua, Ub Ue** : entre 40 et 60 %,
- **dans les secteurs/bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme**: entre 50 et 90 %.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas... les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures...

Pour les toitures terrasse, plates ou à faible pente, elles peuvent être admises :

- **dans les secteurs Ua, Ub Ue** : sans conditions
- **dans les secteurs/bâtiments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme** :
 - en faible proportion par rapport à la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie, notamment pour le traitement de certains éléments de liaison entre corps de bâtiments ou de garage,
 - la surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture,

- les fenêtres de toit devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Les fenêtres de toit sont interdites sur les croupes, elles seront de dimension maximum 80x100 et peuvent être regroupées en verrières.
- les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes,...) sont également autorisées en toiture.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi enterrés.

11.3.2 — Matériaux de couverture des toitures

Dans l'ensemble de la zone U, à l'exception des périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- les toitures à pan doivent être en tuiles ou de matériaux similaires, et de teinte brun-rouge toutefois, l'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction,
- les toitures terrasses doivent être végétalisées ou aménagées,
- les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : les toitures à pan doivent être en tuiles et de teinte brun-rouge. Toutefois, l'emploi du cuivre, du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction. En outre, d'autres matériaux peuvent être autorisés afin de respecter les caractéristiques architecturales de la construction.

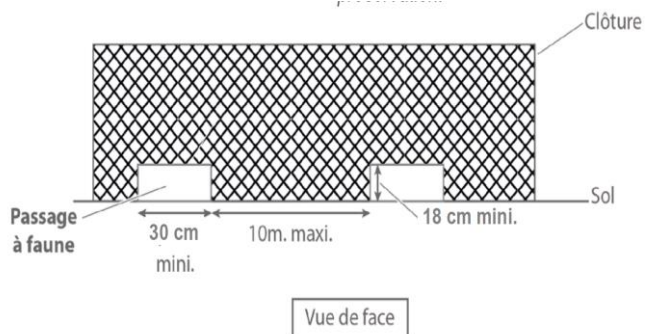
Les matériaux utilisés doivent s'intégrer harmonieusement au contexte urbain et paysager.

11.4 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m. Dans le cas où une clôture est édiflée, des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, lapin, blaireau...). Pour ce faire, les clôtures devront être interrompues au sol tous les 10 mètres maximums, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur



Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Les murs et murets remarquables existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des RD ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80 m en tout point du dégagement de visibilité".

L'implantation des clôtures le long des voies publiques est soumise à l'avis préalable du gestionnaire de la voie concerné.

11.5 – Éléments techniques

Dans l'ensemble de la zone U :

- Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété,
- Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel,
- Les équipements techniques tels que les pompes à chaleur ou climatiseurs devront être implantés sur une façade non visible depuis la voirie, ou être intégrés dans un coffret de même couleur que la façade,
- Les transformateurs EDF sont soumis à la réglementation générale concernant les toitures.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- en raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage si les conditions de réception le permettent.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, dans la mesure du possible.

11.6 – Mobilier urbain

Les candélabres devront être cohérents avec le modèle existant sur les voiries de la commune.

► Article U12 : Stationnement

Il est exigé au minimum :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitation	2 places par logement, dont 1 couverte Pour les projets de 4 logements et plus : – 1 place visiteur pour 4 logements – 1 local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée.
Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 15 m ² de salle de restauration.
Construction à usage commercial	1 place pour 50 m ² de surface de vente, avec un minimum de 2 places.
Construction à usage artisanal et industriel	1 place pour 50 m ² de surface de plancher, avec un minimum de 2 places. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Construction à usage de bureaux et de services	1 place pour 25 m ² de Surface de Plancher, avec un minimum de 2 places. – Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Equipements publics ou d'intérêt collectif	– Adapté aux besoins de l'opération – Stationnement deux roues

En outre :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques,
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols,
- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique,
- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite devront être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs,

- Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :
 - suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
 - aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

Dans le secteur Ua et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 150 m de l'opération : le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions,

► Article U13 : Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés — Aires de jeux et de loisirs

13.0 – Généralités

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

13.1 – Éléments paysagers et haies

Les éléments paysagers et les haies identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une préservation, la coupe à blanc est interdite sauf cas exceptionnel, et tout élagage est soumis à autorisation préalable. Tout projet de future construction situé à proximité devra garantir la préservation de ces arbres. Dans le cas de figure exceptionnel où un projet sera amené à supprimer un ou plusieurs arbres, des mesures compensatoires devront être mise en place soit :

- par transplantation du (des) sujet (s) existants dans un périmètre proche.
- par plantation de nouveaux sujets de taille et d'essences similaires.

13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est exigé, notamment, que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé de plus de 4 lots ou logements soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espaces verts, aires de jeux...) sur au moins 15 % de sa surface d'un seul tenant et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.
- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface : 1 arbre pour les 4 places.

Les enrochements non maçonnés sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, compte tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales du village et des hameaux traditionnels de la commune.

13.3 – Essences végétales

Chaque pétitionnaire est tenu de se référer au cahier de prescriptions paysagères et environnementales annexé au présent règlement.

En outre, lorsqu'un projet nécessite l'arrachage d'arbres fruitiers, il est nécessaire de replanter les mêmes espèces et dans les mêmes proportions sur le tènement d'assiette du projet.

5 % de l'emprise totale des espaces verts devront être plantés d'arbres fruitiers.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

▶ Article U14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

▶ Article U15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

▶ Article U16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER (AU)

► Caractère de la zone

La zone AU correspond à des secteurs de la commune présentant un caractère naturel, non ou insuffisamment équipés et destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU comporte deux secteurs 1AU indicés, dits « ouverts » destinés à recevoir une urbanisation organisée à court et moyen terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) porte sur chacun des secteurs.

Les occupations et utilisations du sol admises dans ces secteurs doivent répondre aux exigences du règlement et de l'OAP relative à chaque secteur.

Le PLU comporte également deux secteurs 2AU, dits « fermés ». Les secteurs concernés par ce zonage sont actuellement inconstructibles mais pourront être ouverts à l'urbanisation à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.

Dénomination des zones	Définition
1AU	Zone à urbaniser « souple », à court /moyen terme. Vocation habitat
1AUx	Zone à urbaniser « souple », à court /moyen terme. Vocation économie
2AU	Zone à urbaniser « dure », à long terme. Soumise à modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

▶ Article AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sur les 1AU, sont interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation,
- Les industries et les nouveaux entrepôts,
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

Sur le secteur 1AUx sont interdits :

- Les établissements hôteliers et de restauration.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration et à autorisation.
- L'artisanat lié à du commerce de détail n'est pas autorisé.
- Les nouveaux bâtiments à usage agricole ou forestier ainsi que les constructions destinées à l'élevage des animaux.
- Les habitations et leurs annexes sauf celles citées à l'article 2.
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.).
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti.
- Les piscines.
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

► Article AU2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur les secteurs 1AU sont autorisés sous conditions :

- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains,
- Les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, uniquement dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme,
- Les aménagements de bâtiment d'exploitation agricole existants pour les besoins liés à l'activité agricole, à condition qu'ils n'entraînent pas une incommodité pour le voisinage,
- Les annexes sont limitées à deux par tènement.
- Les constructions à usage de logements si elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les opérations de construction de logements d'une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m² ou d'un nombre de 12 logements doivent comporter 20 % de logements sociaux

Sur le secteur 1AUx (économie):

- Un local de surveillance par unité foncière, d'une surface de plancher de 40 m² maximum et intégré dans le volume de la construction.
- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les divisions parcellaires et la construction de deux bâtiments à condition qu'ils soient simultanés.
- Les affouillements ou exhaussements du sol dans la limite de 1,5 mètre par rapport au terrain naturel initial, à l'exception des rampes d'accès aux parkings souterrains.
- Les constructions légères, transportables, non fondées et non liées aux annexes fonctionnelles des constructions existantes, uniquement dans le cas de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement et la transformation des bâtiments existants avec ou sans changement de destination dans le volume existant.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits depuis moins de 10 ans, conformément à l'article L111-15 du code de l'urbanisme.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux divers et de déchets de manière temporaire et limitée en surface.

Sur l'ensemble des secteurs 2AU dits « fermés » : toute nouvelle construction est interdite. Pour les constructions existantes sont autorisées :

- des extensions modérées ne dépassant pas 50 m² de surface de plancher pour les bâtiments existants sont tolérées.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

► Article AU3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

3.1 Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. 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.

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdit si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Cas particulier : accès sécurisé et routes départementales

"L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des

personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus".

3.2 Dispositions concernant les voiries existantes

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

3.3 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

Pour l'ensemble des secteurs 1AU indicés :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

Les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres et des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction des besoins de l'opération.

Pour les opérations de plus de 5 logements, une largeur de 1,50 mètres minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.

Une largeur de 1,50 mètres minimum (libre de tout mobilier et de tout obstacle) devra être aménagée de manière à accueillir les circulations piétonnes.

En outre, les projets devront proposer des caractéristiques compatibles avec les principes inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relatif à chaque secteur 1AU.

► Article AU4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public qui requiert une alimentation en eau potable, exceptées les constructions identifiées hors de la zone distribuée en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P.L.U.

En l'absence de réseau public d'eau potable, l'alimentation à partir d'un captage privé est possible sous réserve des dispositions réglementaires relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont implantés, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et devront être conformes aux normes en vigueur.

4.2 – Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au P. L.U.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés aux annexes sanitaires du P.L.U., toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre, d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du P. L.U.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées.

4.3 – Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, véranda, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- Leur collecte (gouttière, réseaux),
- Leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- Leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Pour toute nouvelle construction, les contraintes suivantes doivent être appliquées :

- Limitation de l'imperméabilisation,
- Infiltration des eaux pluviales si possibilité,
- Rejet des eaux pluviales avec un débit de fuite de 5 L/s/ha avec un débordement admis tous les 10 ans.
- Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :
 - Dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
 - Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'eaux pluviales communal.

La surface totale du projet correspond à la surface totale du projet à laquelle s'ajoute la surface du bassin versant dont les écoulements sont interceptés par le projet. Dans le cas où cette surface totale dépasse 1 ha, un dossier réglementaire Loi sur l'eau doit être établi.

Les mesures de rétention inhérentes à ce rejet limité, devront être conçues, de préférences, selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, structures réservoirs, puits d'infiltration...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

En cas de pollution des eaux pluviales ou si le projet comprend des surfaces imperméabilisées susceptibles d'engendrer un flux polluant important, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées et non d'eaux pluviales.

Le dispositif de rétention devra être entretenu régulièrement afin de conserver un bon fonctionnement et d'éviter tout colmatage.

Pour l'arrosage des jardins, la récupération des EP est recommandée à l'aide d'une citerne étanche distincte du dispositif de rétention.

Tout raccordement d'une voie sur une voie publique devra prévoir un dispositif permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales à condition de faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

Les garages collectifs, qu'ils soient aériens ou souterrains, correspondant aux projets de plus de 4 logements devront être munis d'un séparateur d'hydrocarbures.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour les constructions existantes, la commune pourra tolérer des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement dimensionné à cet effet (réseau EP ou réseau unitaire), elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération.

4.4 – Électricité, téléphone et télédistribution

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 – Ordures ménagères

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective si elle existe, en application du règlement de la Communauté de Communes du Genevois en vigueur.

► Article AU5 : Surface minimale des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

► Article AU6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les projets devront proposer des caractéristiques compatibles avec les principes inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relatif à chaque secteur 1AU.

Cas particulier : Règles régissant les reculs minimums vis-à-vis des routes départementales (RD) classées hors agglomération :

Afin de garantir des conditions de sécurité tant aux usagers qu'aux riverains des RD, les reculs doivent respecter les distances suivantes :

- 25 m de l'axe de la RD 1201
- 18 m de l'axe des RD 18, 218 et 41A.

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, sans pouvoir être inférieurs à 12 m par rapport à l'axe de la RD. Toutefois dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération présentant une certaine densité, et où les reculs existants sont inférieurs à 12 m par rapport à l'axe de la RD, il pourra être admis d'aligner les constructions nouvelles sur le bâti existant.

Au titre de l'amendement Dupont (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 1201, classée route à grande circulation.

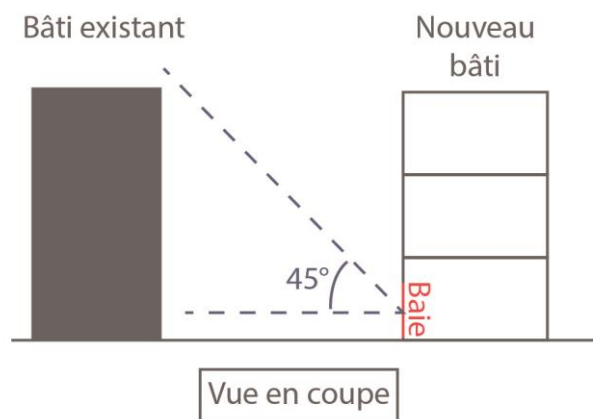
Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

► Article AU7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les projets devront proposer des caractéristiques compatibles avec les principes inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relatif à chaque secteur 1AU indicé.

► Article AU8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.



► Article AU9 : Emprise au sol

Disposition concernant la construction principale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) s'appliquant à la construction principale :

- dans les secteurs **1AU** : ne doit pas dépasser 0,40.
- dans les secteurs **1AUx** : ne doit pas dépasser 0,65.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

► Article AU10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

La hauteur des bâtiments doit être compatible avec les principes mis en œuvre par les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Dans les secteurs 1AU, la hauteur des constructions est limitée comme suit :

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction principale	Dans les secteurs 1AU : 9 mètres Dans le cas d'une toiture-terrace, la hauteur maximale des constructions est ramenée à 7 mètres
Annexe à l'habitation	3,5 mètres

Dans le secteur 1AUx, la hauteur des constructions est limitée comme suit :

Type de Constructions	Hauteur maximale
Bâtiments à vocation économique	12 mètres

Dispositions particulières :

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle est dûment justifiée par la nature et la localisation des constructions.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

► Article AU11 : Aspect extérieur

11.0 – Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

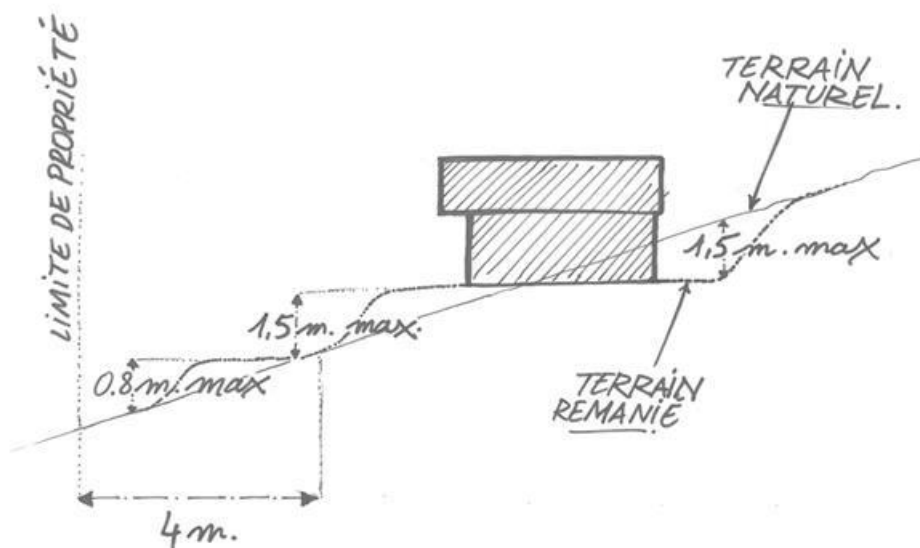
La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

11.1 – Implantation, volume, terrassement

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre excédant 1,5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à pente inférieure à 10 %, à l'exception des rampes d'accès aux stationnements souterrains.



11.2 – Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés,...),

Les constructions devront favoriser l'utilisation de teintes beige clair à ocre.

Les façades d'aspects pierre apparente et/ou bois sont autorisées, hors pastiche (chalet scandinave,...).

Les façades présentant un aspect tôle sont interdites.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières,

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits,

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit.

D'une manière générale :

- une simplicité dans l'expression de l'architecture des façades sera recherchée en référence à la ruralité du bâti environnant.
- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction.
- l'emploi du bardage est autorisé en faible proportion par rapport à la superficie des façades.

- les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.
- les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales.

11.3 – Toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'interdiction des surfaces brillantes et réfléchissantes ne s'applique pas aux panneaux solaires.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires qui pour ces derniers, devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

Pour les toits donnant les voies de circulation publiques et privées, les arrêts de neige sont obligatoires.

11.3.1 — Forme et volume des toitures

Pour les toitures à pans, les débords de toiture doivent être d'au moins 1 mètre hors égouts de toiture.

Pour les toitures à pans, la pente doit être comprise entre 40 et 60 %,

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas... les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures...

Pour les toitures terrasse, plates ou à faible pente, elles peuvent être admises sans condition.

11.3.2 — Matériaux de couverture des toitures

Dans l'ensemble des secteurs 1AU indicés :

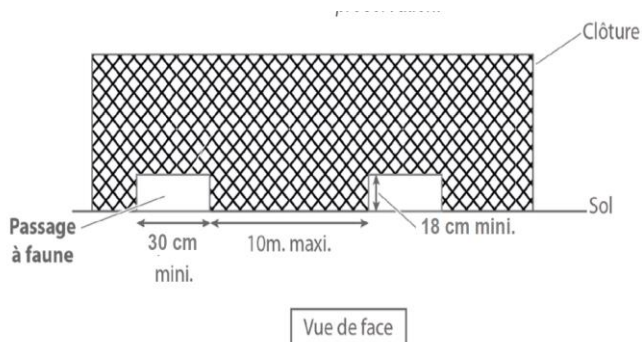
- les toitures à pan doivent être en tuiles ou de matériaux similaires, et de teinte brun-rouge toutefois, l'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction,
- les toitures terrasse doivent être végétalisées ou aménagées,
- les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

11.4 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m. Dans le cas où une clôture est édiflée, des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, lapin, blaireau...). Pour ce faire, les clôtures devront être interrompues au sol tous les 10 mètres maximums, par section d'au moins 30 cm de largeur garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.



L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édiflés ou végétaux) le long des RD ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80m en tout point du dégagement de visibilité".

Si la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

11-5 – Éléments techniques

Dans l'ensemble des secteurs 1AU indicés :

Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à un par propriété ou copropriété.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

Les équipements techniques tels que les pompes à chaleur ou climatiseurs devront être implantés sur une façade non visible depuis la voirie, ou être intégrés dans un coffret de même couleur que la façade,

Les transformateurs EDF sont soumis à la réglementation générale concernant les toitures.

11.6 – Mobilier urbain

Les candélabres devront être cohérents avec le modèle existant sur les voiries de la commune.

► Article AU12 : Stationnement

Il est exigé :

Type de Constructions	Nombre de Places de Stationnements
Habitation	2 places par logement, Pour les projets de 4 logements et plus : 1 place visiteur pour 4 logements 1 local « cycle », aménagé au rez-de-chaussée.
Hôtels et restaurants	1 place par chambre et 1 place pour 15 m ² de salle de restauration.
Construction à usage commercial	1 place pour 50 m ² de surface de vente, avec un minimum de 2 places.
Construction à usage artisanal et industriel	1 place par emploi lié à l'activité, avec un minimum de 3 places par entreprise. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Construction à usage de bureaux et de services	1 place par emploi lié à l'activité, avec un minimum de 3 places par entreprise. Un stationnement cycle doit être prévu en fonction de la taille de l'activité.
Equipements publics ou d'intérêt collectif	Adapté aux besoins de l'opération Stationnement deux roues

En outre :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques,
- Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols,
- Les portails sont implantés en retrait suffisant au droit des accès automobiles pour permettre le stationnement éventuel d'un véhicule automobile hors voirie publique,
- Des aménagements spécifiques pour le stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doit être réalisés à raison de 5 % du nombre total de places à aménager pour les équipements publics et les bâtiments collectifs neufs,
- Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) doivent être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

Pour tout établissement privé autre que les logements, les espaces de stationnement doivent être :

- suffisants pour assurer le stationnement des véhicules de livraison et de service de l'établissement, de son personnel et des visiteurs sur la parcelle,
- aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et espaces publics.

► Article AU13 : Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés — Aires de jeux et de loisirs

13.0 – Généralités

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les projets devront proposer des caractéristiques compatibles avec les principes inscrits dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation relatif à chaque secteur 1AU indicé.

13.1 – Éléments paysagers et haies

Les éléments paysagers et les haies identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une préservation, la coupe à blanc est interdite sauf cas exceptionnel, et tout élagage est soumis à autorisation préalable. Tout projet de future construction situé à proximité devra garantir la préservation de ces arbres. Dans le cas de figure exceptionnel où un projet sera amené à supprimer un ou plusieurs arbres, des mesures compensatoires devront être mise en place soit :

- par transplantation du (des) sujet (s) existants dans un périmètre proche.
- par plantation de nouveaux sujets de taille et d'essences similaires.

13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires, mais pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

L'autorité compétente peut exiger des modifications des aménagements envisagés au plan masse de ladite autorisation. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée, et du caractère des lieux environnants.

Il est exigé, notamment, que le terrain d'assiette d'une opération de lotissement, d'habitat collectif, semi-collectif ou individuel groupé de plus de 4 lots ou logements soit :

- traité en espaces collectifs aménagés (aires sablées, espaces verts, aires de jeux...) sur au moins 15 % de sa surface d'un seul tenant et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès.
- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés,
- planté sur les aires de stationnement de surface : 1 arbre pour les 4 places.

Les enrochements non maçonnés sont interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

13.3 – Essences végétales

Chaque pétitionnaire est tenu de se référer au cahier de prescriptions paysagères et environnementales annexé au présent règlement.

En outre, lorsqu'un projet nécessite l'arrachage d'arbres fruitiers, il est nécessaire de replanter les mêmes espèces et dans les mêmes proportions sur le tènement d'assiette du projet.

5 % de l'emprise totale des espaces verts devront être plantés d'arbres fruitiers.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

▶ Article AU14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

▶ Article AU15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

▶ Article AU16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer d'un fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE (A)

► Caractère de la zone

La zone A correspond à l'ensemble des espaces à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Cela concerne à la fois les terres cultivées et celles faisant partie intégrante de l'activité agricole.

La zone A comprend des sous-secteurs :

Dénomination des zones	Définition
A	Zone agricole
Ahp	Zone agricole habitée patrimoniale - STECAL
Ap	Zone agricole paysagère
Azh	Zone agricole relative à la présence d'une zone humide

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

▶ Article A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble des secteurs A, Ap, Azh, et Ahp : toute nouvelle occupation et utilisation du sol au sein du secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels et/ou de risques liés à la présence d'un ouvrage de gaz naturel haute pression.

Dans l'ensemble de la zone A, sont interdits :

- Les activités commerciales et de services,
- Les industries et les nouveaux entrepôts,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.
- Les golfs

Dans l'ensemble des secteurs Ap :

- Toute nouvelle construction est interdite.

Dans l'ensemble des secteurs Azh :

- Toute nouvelle construction est interdite, ainsi que les affouillements, exhaussements, et travaux qui pourraient altérer le caractère humide de ces secteurs.

Dans l'ensemble des secteurs Ahp : (STECAL)

- Toute nouvelle construction est interdite, les extensions, changement de destination, réalisation d'annexes sont encadrés par les articles suivants.

► Article A2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone A peuvent seuls être autorisées :

- Les nouvelles constructions et installations à usage agricole ou de dépôt, nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les locaux de surveillance nécessaires à l'exploitation agricole sous conditions de respecter les conditions suivantes :
 - Résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation,
 - Être accolé ou incorporé au bâtiment principal d'activité,
 - Être limité à 40 m² de surface de plancher.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite de 60 m² de surface de plancher et 20 % de l'emprise de la construction initiale. Une seule extension par construction sera autorisée ;
- Les annexes sont autorisées (y compris les piscines, une seule par tènement est autorisée) dans le respect des conditions particulières suivantes :
 - Deux annexes par tènement maximum.
 - Elles doivent respecter une surface maximale cumulée de 40 m² d'emprise au sol.
 - Elles doivent respecter une implantation dans un rayon de 20 mètres autour de la construction principale.
- La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif, « dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ».
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage (carré orange) au titre du L.151.11-2° du Code de l'urbanisme, à condition que le projet ne nuise pas à l'activité agricole.

Dans la zone Ap, seuls sont autorisés :

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'activité agricole ou aux travaux et ouvrages d'intérêt collectif, « dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ».
- Les abris en bois pour animaux parqués ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum ;
- Les coupes sont autorisées selon la réglementation en vigueur ;
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés sur le plan de zonage (carré orange) au titre du L.151.11-2° du Code de l'urbanisme, à condition que le projet ne nuise pas à l'activité agricole.

Dans la zone Ahp (STECAL), seuls sont autorisés :

Uniquement les activités et les logements liées à l'économie touristique, voir au tourisme d'affaire, condition que :

- Ces activités ou ces logements soient aménagés dans les volumes des constructions existantes, pour lesquelles une légère extension pourra être admise dans la mesure où elle respecte les caractéristiques architecturales de l'ensemble patrimonial bâti,
- Ces installations légères s'intègrent aux caractéristiques paysagères des abords de la chartreuse.
- La réhabilitation et le changement de destination des anciennes fermes désaffectées peut être autorisée afin de garantir une préservation du patrimoine.

En tous secteurs : le patrimoine local protégé au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

La localisation du patrimoine local listé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage par des étoiles bleues numérotées (se reporter en annexe du rapport de présentation) est à préserver strictement, sauf impératif technique majeur ; les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés, si le classement le permet, Dans le cas d'éléments de petit patrimoine, toute précaution sera prise pour démonter l'ouvrage et le réinstaller sur un lieu approprié à proximité de sa localisation initiale.

- ★ Bâtiment traditionnel remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (le n° fait référence à des bâtiments identifiés dans le rapport de présentation)

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

► Article A3 : Accès et voirie

3.1 Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. 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.

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdits si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers :

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Cas particulier : accès sécurisé et routes départementales

"L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus".

3.2 Dispositions concernant les voiries existantes

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

3.3 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

Les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres et des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction des besoins de l'opération.

▶ Article A4 : Desserte par les réseaux

Les extensions des bâtiments existants, et les constructions nouvelles compatibles avec le règlement, doivent obligatoirement prendre en compte la capacité des réseaux secs et humides existants. Toutes demandes d'extension/constructions sera soumise à un avis des gestionnaires de réseaux.

▶ Article A5 : Surface minimale des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

► Article A6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 – Règles générales

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- **dans les secteurs A** : les extensions/constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m.
- **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme** : soit un recul minimum de 3 m, soit être implantées à l'alignement existant ou futur des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation automobile publique,

Toutefois, une implantation particulière pourra être prescrite pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme ou afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Présilly.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particulier : Règles régissant les reculs minimums vis-à-vis des routes départementales (RD) classées hors agglomération :

Afin de garantir des conditions de sécurité tant aux usagers qu'aux riverains des RD, les reculs doivent respecter les distances suivantes :

- 25 m de l'axe de la RD 1201
- 18 m de l'axe des RD 18, 218 et 41A.

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, sans pouvoir être inférieurs à 12 m par rapport à l'axe de la RD. Toutefois dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération présentant une certaine densité, et où les reculs existants sont inférieurs à 12 m par rapport à l'axe de la RD, il pourra être admis d'aligner les constructions nouvelles sur le bâti existant.

Au titre de l'amendement Dupont (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 1201, classée route à grande circulation.

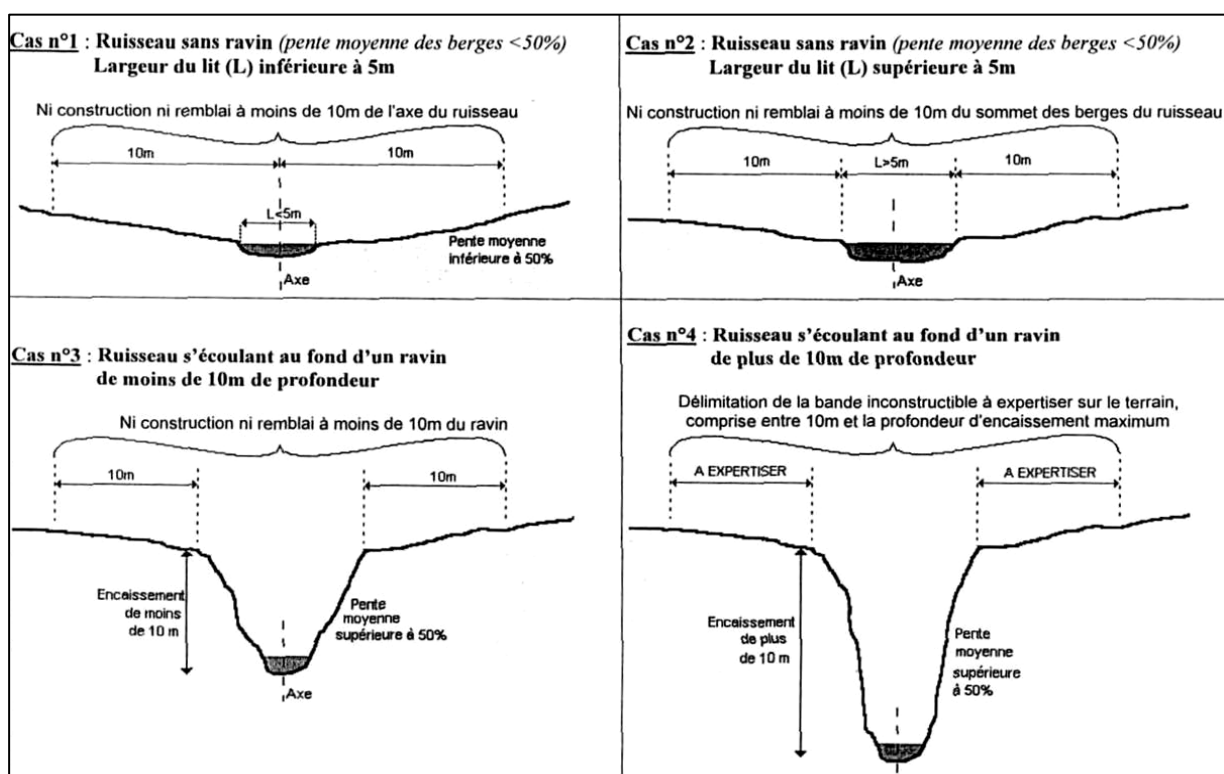
Cas particulier

En cas de démolition, la reconstruction dans le même volume initial est autorisée.

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

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 décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

► Article A.7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.0 – Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

7.1 – Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure :

- dans les secteurs A : à 4 m,
- dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.151-19 et dans les zones Ahp du Code de l'Urbanisme : à 3 m.

Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

► Article A8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

► Article A9 : Emprise au sol

Disposition concernant la construction principale :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S.) s'appliquant à la construction principale et à ses extensions :

- **dans les secteurs Ahp** : ne doit pas dépasser 0,30

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas :

- les stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

► Article A10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

En secteur A :

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction agricole	12 mètres
Construction à usage de logement	Les extensions des bâtiments à usage de logement doivent respecter le gabarit du bâtiment existant dans une limite de 1 mètre. Exemple : si le bâtiment existant présente une hauteur au faîtage de 10 mètres, l'extension pourra éventuellement se faire jusqu'à 11 mètres maximum.
Annexe à l'habitation	3,5 mètres

En secteur Ahp :

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction à usage de logement	Les extensions des bâtiments à usage de logement doivent respecter le gabarit du bâtiment existant.
Construction avec changement de destination	La hauteur du bâtiment existant doit être maintenue à l'identique.
Annexe à l'habitation	3,5 mètres

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : toutes surélévation est interdite.

Une hauteur différente peut être exceptionnellement autorisée ou prescrite si elle dûment justifiée par la nature et la localisation de la construction.

Les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumis à l'ensemble de ces dispositions générales et particulières.

► Article A11 : Aspect extérieur

11.0 – Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

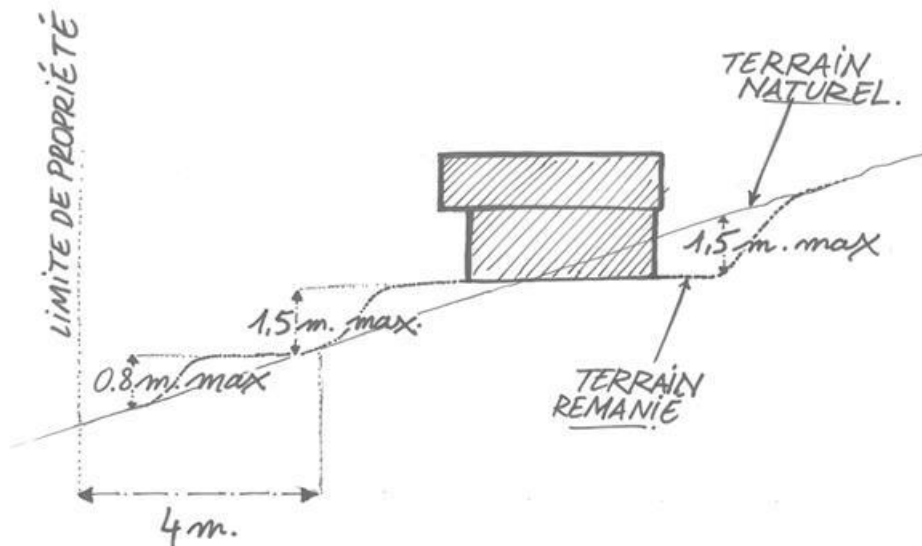
Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes et des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes.
- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes et des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers,...).
- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.

11.1 – Implantation, volume, terrassement

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre excédant 1,5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à pente inférieure à 10 %, à l'exception des rampes d'accès aux stationnements souterrains.



11.2 – Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés,...),

Les constructions devront favoriser l'utilisation de teintes beige clair à ocre.

Les façades d'aspects pierre apparente et/ou bois sont autorisées, hors pastiche (chalet scandinave,...).

Pour les façades présentant un aspect tôle, les couleurs vives sont interdites.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières,

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits,

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

En cas de réhabilitation des constructions traditionnelles existantes :

- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction. Ils seront lissés ou légèrement grattés,
- les bardages sont interdits sur les parties des façades où il n'y en avait pas,

- la modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture devront apparaître clairement sur la demande d'autorisation de construire. En tout état de cause, les corbeaux, clefs de voûtes, corniches, encadrements de fenêtres ou de portes et les chaînages d'angles doivent être conservés, restaurés et remis en valeur,
- les escaliers, balcons et galeries devront être couverts en tous points par un débord de toiture,
- les garde-corps ou mains courantes devront être soit en ferronnerie, soit en bois, à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie,
- les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales.
- les volets seront à battants :
 - soit avec planches jointives fixées sur des pentures (écharpes biaises interdites),
 - soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle.
- les ouvertures traditionnelles existantes devront être si possible conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.

L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit.

En cas de construction neuve :

- une simplicité dans l'expression de l'architecture des façades sera recherchée en référence à la ruralité du bâti environnant.
- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction.
- l'emploi du bardage est autorisé en faible proportion par rapport à la superficie des façades.
- les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.
- les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...).

11.3 – Toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'interdiction des surfaces brillantes et réfléchissantes ne s'appliquent pas aux panneaux solaires.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires qui pour ces derniers, devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

Pour les toits donnant les voies de circulation publiques et privées, les arrêts de neige sont obligatoires.

11.3.1 — Forme et volume des toitures

- **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et dans les zones Ahp** : entre 50 et 90 %.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas... les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures...

Pour les toitures terrasse, plates ou à faible pente, elles peuvent être admises :

- **dans les secteurs A** : sans condition
- **Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et dans les zones Ahp** :

- en faible proportion par rapport à la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie, notamment pour le traitement de certains éléments de liaison entre corps de bâtiments ou de garage,
- la surface des fenêtres de toit ne devra pas dépasser 2 % de la surface totale de la toiture,
- les fenêtres de toit devront être positionnées de manière ordonnancée et composée pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction. Les fenêtres de toit sont interdites sur les croupes,

Elles seront de dimension maximum 80x100 et peuvent être regroupées en verrières.

- les verrières ainsi que les lucarnes (jacobines, rampantes,...) sont également autorisées en toiture.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains et semi enterrés.

11.3.2 — Matériaux de couverture des toitures

Dans l'ensemble de la zone A, à l'exception des périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme:

- les toitures à pan doivent être en tuiles ou de matériaux similaires, et de teinte brun-rouge toutefois, l'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction,
- les toitures terrasse doivent être végétalisées ou aménagées,
- les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et dans les zones Ahp :

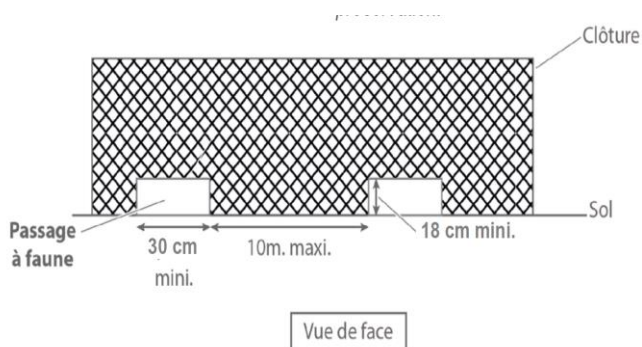
- les toitures à pan doivent être en tuiles et de teinte brun-rouge. Toutefois, l'emploi du cuivre, du zinc patiné peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction. En outre, d'autres matériaux peuvent être autorisés afin de respecter les caractéristiques architecturales de la construction.

11.4 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs auteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m. Dans le cas où une clôture est édiflée, des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, lapin, blaireau...). Pour ce faire, les clôtures devront être interrompues au sol tous les 10 mètres maximums, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.



L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édifiés ou végétaux) le long des RD ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80m en tout point du dégagement de visibilité".

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et dans les zones Ahp :

- les murs et murets remarquables existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès ; dans ce cas, leur hauteur existante pourra être conservée.

11.5 – Éléments techniques

Dans l'ensemble de la zone A :

- Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.
- Les équipements techniques tels que les pompes à chaleur ou climatiseurs devront être implantés sur une façade non visible depuis la voirie, ou être intégrés dans un coffret de même couleur que la façade,
- Les transformateurs EDF sont soumis à la réglementation générale concernant les toitures.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme et dans les zones Ahp :

- en raison de la qualité du site, des perspectives et des paysages urbains et naturels, le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.

Si elles sont installées sur des toitures à pans, elles ne doivent pas dépasser la ligne de faîtage si les conditions de réception le permettent.

Elles doivent être intérieures ou incorporées dans le volume des combles chaque fois que les conditions de réception le permettent.

Dans le cas contraire, elles doivent être dissimulées de façon à ne pas être visibles de l'espace public, dans la mesure du possible.

11.6 – Mobilier urbain

Les candélabres devront être cohérents avec le modèle existant sur les voiries de la commune.

► Article A12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

► Article A13 : Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés — Aires de jeux et de loisirs

Le permis de construire peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire.

Éléments paysagers et haies

Les éléments paysagers et les haies identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une préservation, la coupe à blanc est interdite sauf cas exceptionnel, et tout élagage est soumis à autorisation préalable. Tout projet de future construction situé à proximité devra garantir la préservation de ces arbres. Dans le cas de figure exceptionnel où un projet sera amené à supprimer un ou plusieurs arbres, des mesures compensatoires devront être mise en place soit :

- par transplantation du (des) sujet (s) existants dans un périmètre proche.
- par plantation de nouveaux sujets de taille et d'essences similaires.

Les sujets végétaux composants ces alignements doivent être préservés. Si l'un des sujets nécessite d'être remplacé, le choix de l'essence végétale devra privilégier l'essence d'origine. Dans le cas contraire, le choix devra se porter sur l'une des essences figurant dans le Cahier de Prescriptions Architecturales, environnementales et paysagères, en annexe du PLU.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

▶ Article A14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

▶ Article A15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

▶ Article A16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Toute construction nouvelle doit disposer de fourreau en attente pour être raccordée au Très haut débit par fibre optique.

Le raccordement des constructions au réseau de télécommunication doit se faire en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

Les antennes paraboliques sont autorisées dans l'attente du raccordement haut débit et doivent être aussi peu visible que possible de la voie publique. Elles doivent, en outre, par leur couleur et leur transparence, s'intégrer à la construction principale et dans tous les cas elles ne doivent pas porter atteinte à la qualité du site ou du paysage, à l'intérêt des lieux avoisinants ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales dans lesquelles elles s'insèrent.

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE (N)

► Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle équipée 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 ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend des sous-secteurs :

Dénomination des zones	Définition
N	Zone naturelle
NI	Zone naturelle de loisirs et de camping
Np	Zone naturelle intégrée au réseau Natura 2000
Nzh	Zone naturelle relative à la présence d'une zone humide

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

► Article N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'ensemble des secteurs N, Np, Nzh, NI : toute nouvelle occupation et utilisation du sol au sein du secteur délimité au titre de l'article R123-11 b) du code de l'urbanisme, en raison de l'existence de risques naturels et/ou de risques liés à la présence d'un ouvrage de gaz naturel haute pression.

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits :

- Les activités commerciales et de services,
- La création d'activités soumises à autorisation et à déclaration en application de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement,
- Les industries et les nouveaux entrepôts,
- L'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir (P.R.L.) et habitations légères de loisir (H.L.L.),
- Le stationnement de caravanes isolées sur un terrain non bâti,
- Les dépôts de ferrailles de matériaux divers et de déchets, ainsi que de vieux véhicules,
- Les ouvertures et l'exploitation de carrières.

Au sein des secteurs Np, toute nouvelle construction est interdite.

Au sein des secteurs Nzh, toute nouvelle construction est interdite, ainsi que les affouillements, exhaussements, et travaux qui pourraient altérer le caractère humide de ces secteurs.

Au sein des secteurs NI, toute nouvelle construction est interdite sauf celles citées à l'article 2.

► Article N2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N, sont autorisées sous conditions :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, sous réserve d'être agriculteur ou exploitant forestier ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans

l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont admis sous conditions :

- Les exhaussements et affouillements du sol liés à toute activité rendue nécessaire pour l'entretien des ruisseaux et la protection des risques naturels ;
- Les équipements, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que toutes les précautions soient prises pour leur insertion dans le paysage et qu'ils soient compatibles avec la qualité des sites concernés ;
- L'aménagement de voirie ou chemin existants sous réserve de prendre en compte toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration au site.
- Les abris en bois pour animaux parqués ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 20 m² et d'une hauteur au faitage de 3,50 m au maximum.
- Les coupes sont autorisées selon la réglementation en vigueur ;
- La reconstruction et la rénovation du chalet d'estive repéré sur le plan de zonage sont autorisées, ainsi que leur changement de destination à condition de pouvoir justifier d'un intérêt patrimonial et sous réserve de l'établissement d'une servitude limitant l'accès et l'usage du bâtiment, conformément à l'article L.145-3 du code de l'urbanisme.

Les habitations existantes présentant une surface de plancher supérieure ou égale à 50 m² pourront bénéficier :

- D'une réfection et réhabilitation ;
- De l'extension dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante et de 60 m² de surface de plancher, et sur la durée du PLU.
- De la réalisation d'annexes dans la limite de 2 représentant un total de 40 m² d'emprise au sol, et devant s'implanter à moins de 20 mètres d'un point de la construction principale.
- De la réalisation de piscines, devant s'implanter à moins de 20 mètres d'un point de la construction principale.

Seuls sont autorisés dans la zone NI :

Les équipements publics à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les campings, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Les constructions dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et à condition de représenter une construction annexe aux constructions et occupations autorisées ci-avant et/ou de représenter une construction à vocation sanitaire (toilettes, douches, point d'eau potable...) sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Seuls sont autorisés dans la zone Np :

Les installations ou aménagements nécessaires à l'accueil du public (sentiers botaniques, aires d'observation,...), aux activités scientifiques (observations du milieu) et à l'entretien de ces espaces à condition de préserver la qualité du site, des paysages et des milieux naturels.

En tous secteurs : le patrimoine local protégé au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme

La localisation du patrimoine local listé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et repéré au plan de zonage par une étoile bleue (se reporter à l'annexe au rapport de présentation) est à préserver strictement, sauf impératif technique majeur ; les réhabilitations et les changements de destination sont autorisés, si le classement le permet. Dans le cas d'éléments de petit patrimoine, toute précaution sera prise pour démonter l'ouvrage et le réinstaller sur un lieu approprié à proximité de sa localisation initiale.

- ★ Bâtiment traditionnel remarquable identifié au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (le n° fait référence à des bâtiments identifiés dans le rapport de présentation)

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

► Article N3 : Accès et voirie

3.1 Dispositions concernant les accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour des raisons de sécurité, les accès directs aux routes départementales seront limités, et des solutions alternatives seront privilégiées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité. 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.

Les accès et voirie doivent permettre la desserte aisée pour les véhicules de secours ou de services et avoir recueilli un avis favorable préalable du service gestionnaire.

Dans le cas d'un accès dont la visibilité est limitée, un dispositif de sécurité, type miroir, pourra être exigé.

Deux accès contigus desservant plusieurs habitations peuvent être interdit si un seul accès, d'une capacité suffisante, permet la desserte de l'ensemble des constructions.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une surface dégagée sur une profondeur d'au moins 5 m et une pente inférieure ou égale à 5 % à partir de la chaussée de la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Cas particuliers :

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Cas particulier : accès sécurisé et routes départementales

"L'autorisation d'occupation du sol (permis de construire, d'aménager...) sera conditionnée par la prise en compte dans la desserte, du risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant les accès créés ou existants. Cette sécurité doit être appréciée au regard de la position de l'accès, des conditions de visibilité, de la configuration, de l'utilisation projetée ainsi que de l'intensité du trafic. La délivrance de l'autorisation d'occuper le sol peut être subordonnée à la réalisation des voies privées ou de tous autres aménagements particuliers spécifiques nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus".

3.2 Dispositions concernant les voiries existantes

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, des engins de déneigement et des engins d'enlèvement des ordures ménagères.

3.3 Dispositions concernant la création de voirie nouvelle publique ou privée :

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour, y compris les véhicules de sécurité et de services publics. Ces espaces seront traités de manière qualitative.

Les voies publiques ou privées devront présenter une largeur minimale de chaussée de 5 mètres et des caractéristiques adaptées à l'importance et à la destination des constructions à desservir. Une largeur supérieure pourra être demandée en fonction des besoins de l'opération.

► Article N4 : Desserte par les réseaux

Les extensions des bâtiments existants, et les constructions nouvelles compatibles avec le règlement doivent obligatoirement prendre en compte la capacité des réseaux secs et humides existants. Toutes demandes d'extension/constructions sera soumise à un avis des gestionnaires de réseaux.

► Article N5 : Surface minimale des terrains

Article supprimé par les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

► Article N6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.0 – Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 – Règles générales

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer :

- **dans les secteurs N et NI** : les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- dans le cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particulier : Règles régissant les reculs minimums vis-à-vis des routes départementales (RD) classées hors agglomération :

Afin de garantir des conditions de sécurité tant aux usagers qu'aux riverains des RD, les reculs doivent respecter les distances suivantes :

- 25 m de l'axe de la RD 1201
- 18 m de l'axe des RD 18, 218 et 41A.

Des dérogations aux prescriptions de recul définies ci-dessus pourront être envisagées, sans pouvoir être inférieures à 12 m par rapport à l'axe de la RD. Toutefois dans les secteurs d'habitat diffus classés hors agglomération présentant une certaine densité, et où les reculs existants sont inférieurs à 12 m par rapport à l'axe de la RD, il pourra être admis d'aligner les constructions nouvelles sur le bâti existant.

Au titre de l'amendement Dupont (article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme), les constructions sont interdites dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 1201, classée route à grande circulation.

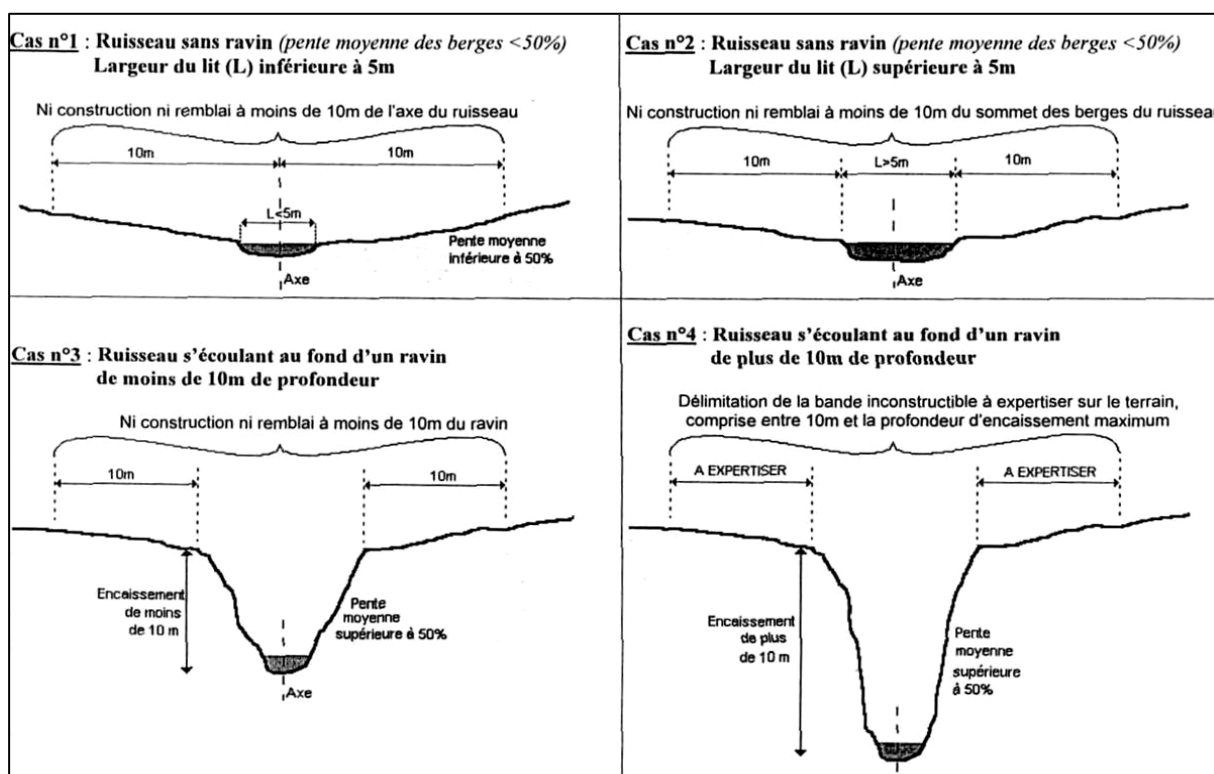
Cas particuliers

En cas de démolition, la reconstruction dans le même volume initial est autorisée.

Une implantation particulière pourra être prescrite dans le cas d'extension d'une construction existante pour des raisons de sécurité, d'architecture, d'urbanisme, et/ou de cohérence de l'ordonnancement architectural de la construction considérée.

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 décrites ci-après.

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.



Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

► Article N7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7,0 – Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m.

7,1 – Règles générales

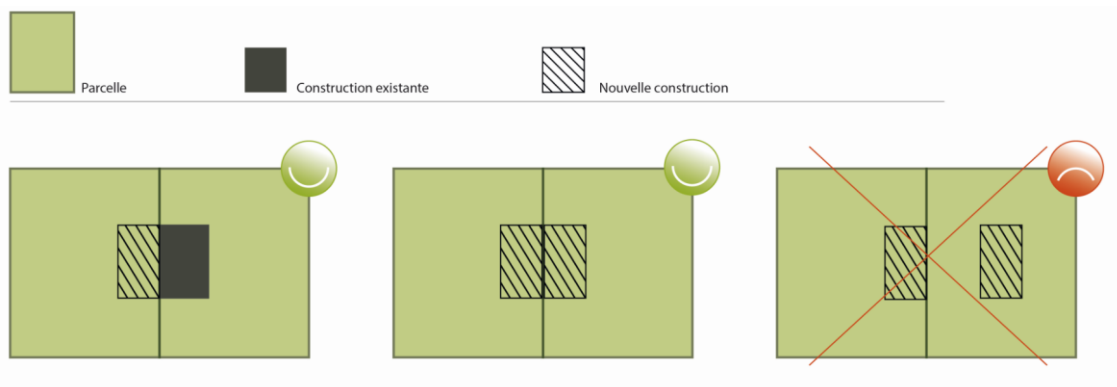
La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure :

– dans les secteurs N et NI : à 4 m.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour réaliser un projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Les constructions peuvent être édifiées sur limite séparatives :

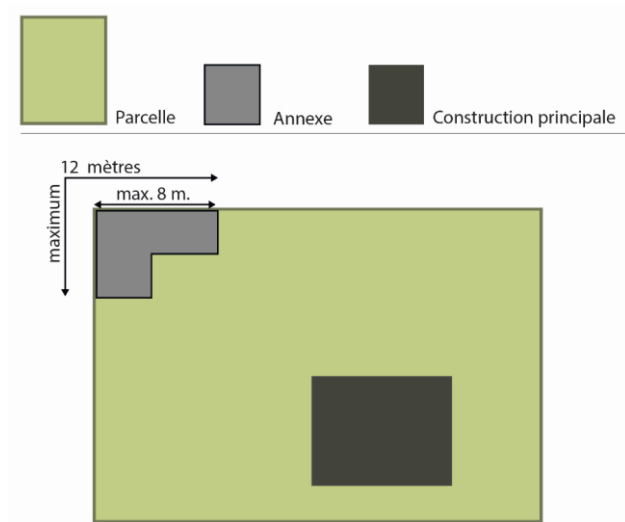
- lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne,
- dans le cas de constructions simultanées.



Dans l'ensemble des secteurs de la zone N :

– Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- bâtiments annexes ouverts accolés au bâtiment principal, à usage de stationnement ou d'abri bois, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 m,
- bâtiments annexes non accolés au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum, n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,



– En cas de démolition, la reconstruction dans le volume initial est autorisée.

Dans le cadre de rénovation ou de réhabilitations de constructions et uniquement pour des raisons de mise en conformité thermique et d'étanchéité, une tolérance de +0.30 m pourra s'appliquer.

► Article N8 : Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

► Article N9 : Emprise au sol

Non règlementé.

► Article N10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées exclus).

En secteur N :

Type de Constructions	Hauteur maximale
Construction liée à l'exploitation forestière	9 mètres
Construction à usage de logement	Les extensions des bâtiments à usage de logement doivent respecter le gabarit du bâtiment existant dans une limite de 1 mètre. Exemple : si le bâtiment existant présente une hauteur au faîtage de 10 mètres, l'extension pourra éventuellement se faire jusqu'à 11 mètres maximum.

En secteur NI:

Type de Construction	Hauteur maximale
Construction liée au camping/loisirs	6 mètres

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme : toutes surélévation est interdite.

► Article N.11 : Aspect extérieur

11.0 – Généralités

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

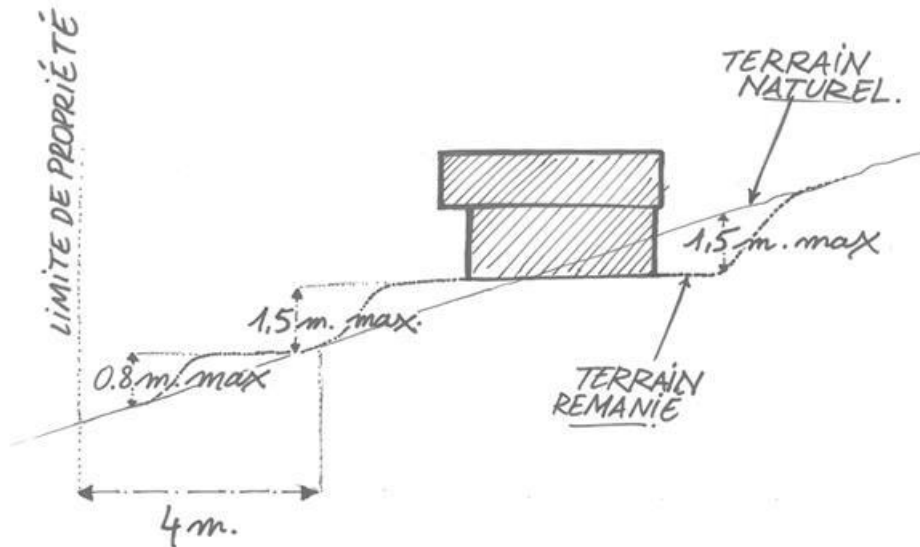
La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

11.1 – Implantation, volume, terrassement

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'implantation de la construction doit respecter la topographie existante avant la construction. Les exhaussements ou affouillements sont limités à l'assise nécessaire à la construction et sans excéder un talus de terre excédant 1,5 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant construction dans les secteurs à pente inférieure à 10 %, à l'exception des rampes d'accès aux stationnements souterrains.



11.2 – Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini : l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés,...),

Les constructions devront favoriser l'utilisation de teintes beige clair à ocre.

Les façades d'aspects pierre apparente et/ou bois sont autorisées, hors pastiche (chalet scandinave,...).

Pour les façades présentant un aspect tôle, les couleurs vives sont interdites.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières,

Pour les garde-corps des balcons et des loggias, les matériaux réfléchissants et les verres teintés sont interdits,

Si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

En cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes.

L'emploi de l'aluminium naturel, des matériaux réfléchissants et des verres teintés est interdit.

En cas de construction neuve :

- une simplicité dans l'expression de l'architecture des façades sera recherchée en référence à la ruralité du bâti environnant.
- il sera utilisé des enduits teintés dans la masse ou peints dans les gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction.
- l'emploi du bardage est autorisé en faible proportion par rapport à la superficie des façades.
- les garde-corps ou mains courantes devront être, soit en ferronnerie, soit en bois, à barreaudage simple ; ceux des escaliers d'accès depuis le terrain naturel pourront être en maçonnerie.
- les bois, bardages et volets bois apparents seront de teintes moyennes à sombres, non brillantes, seront peints ou imprégnés, soit dans les teintes naturelles de bois, soit de couleurs en référence aux traditions locales (ex : gris, vert foncé, vert d'eau, etc...).

11.3 – Toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits. L'interdiction des surfaces brillantes et réfléchissantes ne s'applique pas aux panneaux solaires.

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires qui pour ces derniers, devront être intégrés dans le plan du pan de toiture concerné.

Pour les toits donnant les voies de circulation publiques et privées, les arrêts de neige sont obligatoires.

11.3.1 — Forme et volume des toitures

Pour les toitures à pans, la pente doit être comprise entre 40 et 60 %.

Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas... les couvertures de piscine ne sont pas concernées par ces règles de forme et volume des toitures...

11.3.2 — Matériaux de couverture des toitures

Dans l'ensemble des zones N et NI,

- les toitures à pan doivent être en tuiles ou de matériaux similaires, et de teinte brun-rouge toutefois, l'emploi du cuivre peut être autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction,
- les toitures-terrasses doivent être végétalisées ou aménagées,
- les toitures plates ou à faible pente doivent être d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

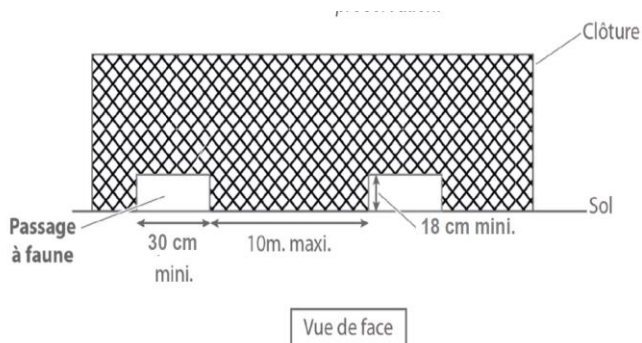
11.4 – Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.

Elles seront composées de grilles, grillages, de haies vives d'essences locales et/ou d'un système à claire-voie, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m. Dans le cas où une clôture est édiflée, des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune (hérisson, écureuil, lapin, blaireau...). Pour ce faire, les clôtures devront être interrompues au sol tous les 10 mètres maximums, par section d'au moins 30 cm de largeur sans garde au sol sur au moins 18 cm de hauteur.



L'implantation des dispositifs de clôture (qu'ils soient édiflés ou végétaux) le long des RD ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours. A proximité des carrefours et des accès, la hauteur de ces dispositifs de clôture ne devra pas excéder la cote de 0,80m en tout point du dégagement de visibilité".

En altitude, sur le plateau sommital de la commune de Présilly, la mise en œuvre de clôtures impliquera l'usage de piquet bois de 1,40 de hauteur et de fils métalliques.

11.5 – Éléments techniques

- Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à une par propriété ou copropriété.
- Les panneaux solaires et photovoltaïques devront être intégrés à la construction, afin de limiter leur impact visuel.

- Les équipements techniques tels que les pompes à chaleur ou climatiseurs devront être implantés sur une façade non visible depuis la voirie, ou être intégrés dans un coffret de même couleur que la façade,
- Les transformateurs EDF sont soumis à la réglementation générale concernant les toitures.

11.6 – Mobilier urbain

Les candélabres devront être cohérents avec le modèle existant sur les voiries de la commune.

► Article N12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques.

Les aménagements liés au stationnement doivent limiter l'imperméabilisation des sols.

► Article N.13 : Espaces libres et plantations — Espaces boisés classés — Aires de jeux et de loisirs

Le permis de construire peut-être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de la construction.

Un plan descriptif des espaces verts existants et projetés doit être joint à la demande de permis de construire.

Éléments paysagers et haies

Les éléments paysagers et les haies identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une préservation, la coupe à blanc est interdite sauf cas exceptionnel, et tout élagage est soumis à autorisation préalable. Tout projet de future construction situé à proximité devra garantir la préservation de ces arbres. Dans le cas de figure exceptionnel où un projet sera amené à supprimer un ou plusieurs arbres, des mesures compensatoires devront être mise en place soit :

- par transplantation du (des) sujet (s) existants dans un périmètre proche.
- par plantation de nouveaux sujets de taille et d'essences similaires.

Les sujets végétaux composants ces alignements doivent être préservés. Si l'un des sujets nécessite d'être remplacé, le choix de l'essence végétale devra privilégier l'essence d'origine. Dans le cas contraire, le choix devra se porter sur l'une des essences figurant dans le Cahier de Prescriptions Architecturales, environnementales et paysagères, en annexe du PLU.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

▶ Article N14 : Coefficient d'occupation du sol

Article supprimé par les dispositions de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.

▶ Article N15 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent prendre en compte la réglementation en vigueur.

Concernant l'éclairage des espaces collectifs et publics, la réduction de la consommation énergétique est recherchée soit par l'utilisation de technologies moins consommatrices, soit par l'organisation de périodes non éclairées.

▶ Article N16 : Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.