Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

Vincent BIAYS
études d'urbanisme

Commune de PRESILLY

Modification de droit commun n°1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PROJET APPROUVÉ PAR DÉLIBÉRATION DU 09 DÉCEMBRE 2025

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

SOMMAIRE

1 - Motifs de la modification de droit commun n°1 . . 3

2 - Définition de la stratégie destinée à obtenir une densification de qualité. Approche basée sur une analyse typo-morphologique des différents tissus urbains. 4

3 - Mise en cohérence du zonage avec la stratégie de densification retenue. 11

4 - Instauration d'une servitude de mixité sociale . . 14

5 - Ajustement du règlement écrit sur certains aspects, notamment avec la stratégie de densification retenue 15

6 - Créer un emplacement réservé le long de la RD18 pour réaliser des aménagements cyclables. 33

7 - Compléter l'inventaire des bâtiments isolés en zone A et N pour lesquels le changement de destination est autorisé 35

8 - Mettre à jour les périmètres de captages d'eau potable. 39

9 - Bilan de l'évolution des surfaces des zones du PLU 40

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

1 - Motifs de la modification de droit commun n°1

Objet de la modification

La commune de la Présilly dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 14 juin 2018.

Monsieur le maire a pris l'initiative d'engager une procédure de modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme qui porte sur :

- La mise en cohérence du zonage avec la stratégie de densification retenue.
- L'instauration d'une servitude de mixité sociale.
- Des ajustements du zonage et du règlement écrit du PLU dans l'objectif de mieux encadrer les modalités de densification en l'adaptant aux différentes typologies de tissus urbains et aux différents secteurs géographiques.
- La création d'emplacements réservés pour réaliser des aménagements cyclables le long de la RD18.
- Le complément de l'inventaire des bâtiments isolés en zones A et N pour lesquels le changement de destination est autorisé.
- Le complément à l'inventaire des bâtiments traditionnels remarquables.
- La mise à jour les périmètres des captages d'eau potable.

Article L153-41 du C.U - modification de droit commun

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

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

Choix de la procédure

Les évolutions du PLU concernent la diminution des possibilités de construire dans certains secteurs et la majoration dans d'autres secteurs.

De ce fait, la procédure de modification de droit commun s'applique.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

2 - Définition de la stratégie destinée à obtenir une densification de qualité. Approche basée sur une analyse typo-morphologique des différents tissus urbains.

La commune de Présilly est exposée à une forte pression foncière et immobilière en raison de sa localisation dans le bassin de vie de Genève.

Les surfaces urbanisables vierges étant relativement limitées, la pression s'exerce désormais principalement sur le renouvellement urbain.

Dans un premier temps le renouvellement a principalement concerné les anciennes fermes qui ont été rénovées et transformées en logements. Le gisement de renouvellement urbain dans les anciens bâtiments est en voie d'épuisement. Les opérateurs désormais se tournent vers le tissu pavillonnaire avec l'objectif d'acquérir une ou plusieurs parcelles et de les densifier par voie de démolition/reconstruction.

La commune ne s'oppose pas à la nécessité de densifier les tissus urbains afin de préserver les espaces agricoles et forestiers. Elle souhaite toutefois encadrer et maîtriser ce processus afin de l'ajuster aux différents tissus urbains et secteurs géographiques. Elle souhaite également préserver le caractère rural auquel elle est très attachée.

La méthode retenue se base sur une analyse typo-morphologique des tissus urbains. Sur les différentes catégories définies dans cette analyse, la commune a retenu des objectifs et une stratégie d'encadrement de la densification.

Le zonage du PLU en vigueur ne correspond plus au découpage issue de cette méthode. La nouvelle nomenclature servira de base à un redécoupage de la zone Ub du PLU.

Les tissus urbains originels des villages et hameaux historiques

Caractéristiques du tissu urbain

Implantation par rapport aux voies : sur l'alignement ou avec un retrait de quelques mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives : plusieurs cas de figure sont possibles : implantation discontinue (aucune limite séparative construite), implantation semi-continue (implantation sur une limite séparative), implantation continue (implantation d'une limite séparative à l'autre).

Emprise bâtie : le bâti occupe une part importante de l'emprise de la parcelle, en général entre 40 et 80 %.

Hauteur : homogène, comprise entre R+1+C et quelques R+2+C.

Surface perméable, végétalisation : surface perméable assez faible dans un environnement où le végétal est assez peu présent.

Voie et stationnements : voies étroites avec stationnements publics assez nombreux.

Enjeux :

La maitrise des extensions des constructions afin de limiter les effets de rupture avec

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

le tissu existant.

La préservation des caractéristiques architecturales originelles et le maintien de la morphologie urbaine existante.

Le maintien des règles d'alignement et de hauteurs qui tiennent compte de la morphologie existante et des spécificités patrimoniales.

Le maintien de formes urbaines compactes avec un fort rapport à la voie.

La préservation des îlots végétaux existants les plus significatifs dans le paysage du village.

Le renouvellement urbain.

Objectifs d'évolution du tissu urbain

Préservation des caractéristiques de ces tissus urbains afin de les préserver d'une densification qui pourrait créer un déséquilibre morphologique et une rupture identitaire.

Tissu urbain originel du village

Secteur du Chef-lieu

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

Tissu urbain originel des hameaux

Secteur du Chable

Tissu urbain originel des hameaux

Secteur du Petit Chable

Tissu urbain originel des hameaux

Secteur de l'Hôtellier

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

Les tissus urbains des immeubles collectifs

Caractéristiques du tissu urbain

Implantation par rapport aux voies : avec un retrait systématique.

Implantation par rapport aux limites séparatives : en ordre discontinu. Dans la plupart des cas, les constructions sont implantées avec un retrait par rapport aux limites séparatives. On peut trouver parfois, quelques rares constructions implantées sur la limite séparative.

Emprise bâtie : moyenne, inférieure à 50%

Hauteur : les bâtiments sont d'une hauteur moyenne, de R+2 à R+3.

Surface perméable, végétalisation : les tissus relativement denses présentent des surfaces perméables. Le végétal est assez présent mais plutôt résiduel, entre les constructions et les espaces de stationnement, avec un bénéfice climatique faible (lutte contre les îlots de chaleur urbain).

Voie et stationnements : Le stationnement est implanté sur la parcelle.

Enjeux :

La préservation des espaces végétalisés existants, voire leur renforcement, qui sont le gage d'une qualité de vie pour les habitants et un moyen de lutte contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

Objectifs d'évolution du tissu urbain

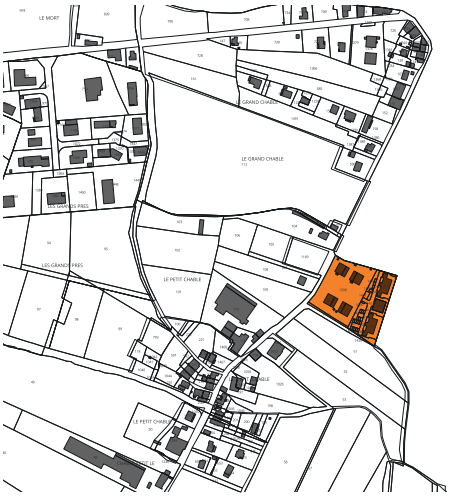
Tissu urbain qui ne connaîtra pas d'évolution à court ou moyen terme.

Tissu urbain des immeubles collectifs

Secteur du chef-lieu

Tissu urbain des immeubles collectifs

Secteur du Chable



Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

Les tissus urbains à dominante de maisons discontinues à maintenir

Caractéristiques du tissu urbain

Implantation par rapport aux voies : retrait supérieur à 3m.

Implantation par rapport aux limites séparatives : en ordre discontinu. Les constructions sont implantées avec un retrait supérieur à 3m.

Emprise bâtie : faible, inférieure à 25 %.
Hauteur : les bâtiments sont bas, de R à R+1.

Surface perméable, végétalisation : ces tissus peu denses présentent de grandes surfaces perméables. La présence du végétal est importante.

Voie et stationnements : Le stationnement est implanté sur la parcelle.

Enjeux :

La préservation d'une cohérence d'ensemble. Il s'agit de maintenir l'identité des tissus à dominantes de maisons en encadrant l'évolution des constructions.

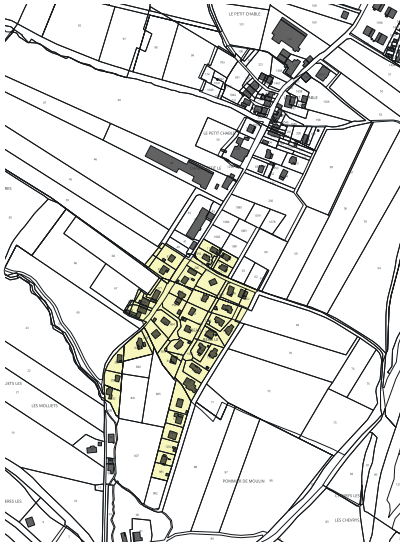
La préservation de la végétation, voire son renforcement, qui constitue un élément majeur de qualité de ce tissu permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et de lutter contre les effets de surchauffe estivale.

Objectifs d'évolution du tissu urbain

Tissu urbain ayant vocation à conserver son caractère «pavillonnaire» en raison d'une localisation excentrée du chef-lieu.

Tissu urbain à dominante de maisons discontinues à maintenir

Secteur du Chable



Tissu urbain à dominante de maisons discontinues à maintenir

Secteur de l'Hôtellier

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

Les tissus urbains à dominante de maisons discontinues pouvant être densifiés

Caractéristiques du tissu urbain

Implantation par rapport aux voies : retrait supérieur à 3m.

Implantation par rapport aux limites séparatives : en ordre discontinu. Les constructions sont implantées avec un retrait supérieur à 3m.

Emprise bâtie : faible, inférieure à 25 %.
Hauteur : les bâtiments sont bas, de R à R+1.

Surface perméable, végétalisation : ces tissus peu denses présentent de grandes surfaces perméables. La présence du végétal est importante.

Voie et stationnements : Le stationnement est implanté sur la parcelle

Enjeux :

La régénération et la densification de ces tissus.

Cette densification peut s'envisager :
- soit par division parcellaire ou par densification du bâti existant. Ces évolutions devront prendre en compte les contraintes en matière d'environnement (conflits de voisinage issu de la proximité), d'ensoleillement (ombre portée sur les fonds voisins), des réseaux et du stationnement.

- soit par voie démolition/reconstruction.

La préservation de la végétation, voire son renforcement, qui constitue un élément majeur de qualité de ce tissu permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et de lutter contre les effets de surchauffe estivale.

L'amélioration du rapport à la rue.

Le développement de formes urbaines moins consommatrices d'espace en favorisant le renouvellement urbain sous forme de petits collectifs.

La mutualisation des accès et du stationnement.

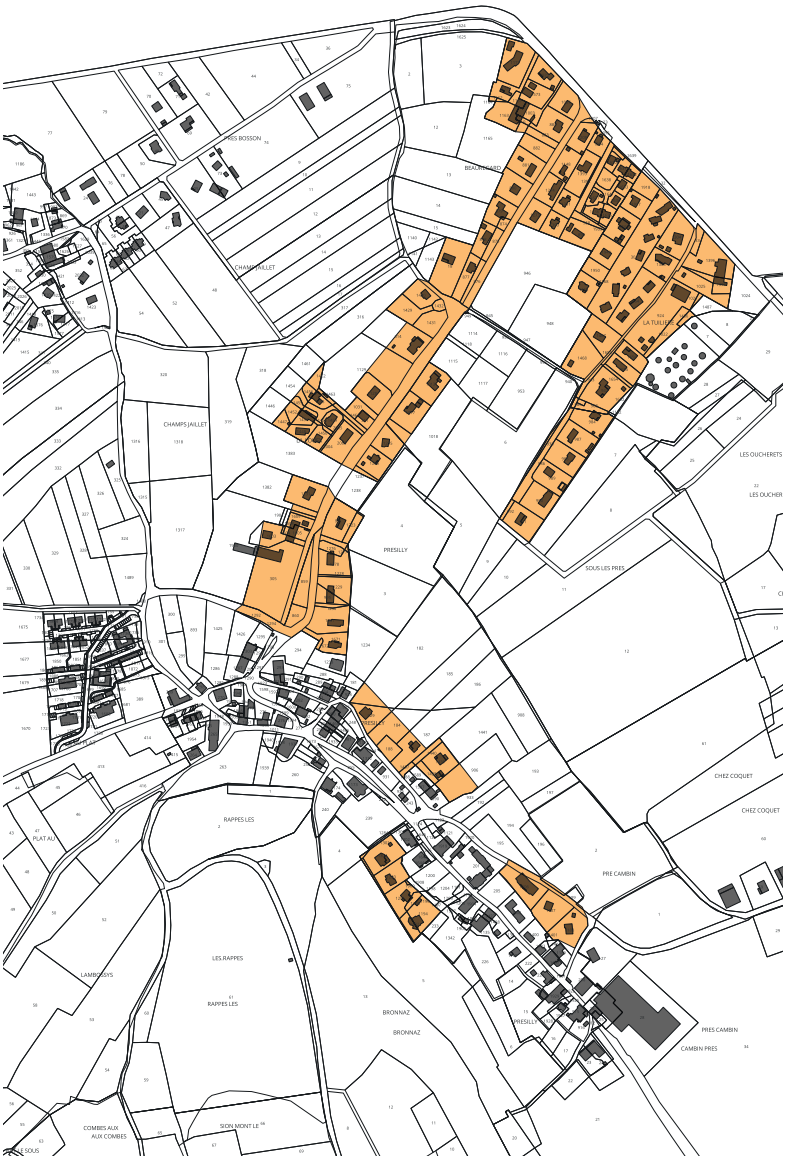
Objectifs d'évolution du tissu urbain

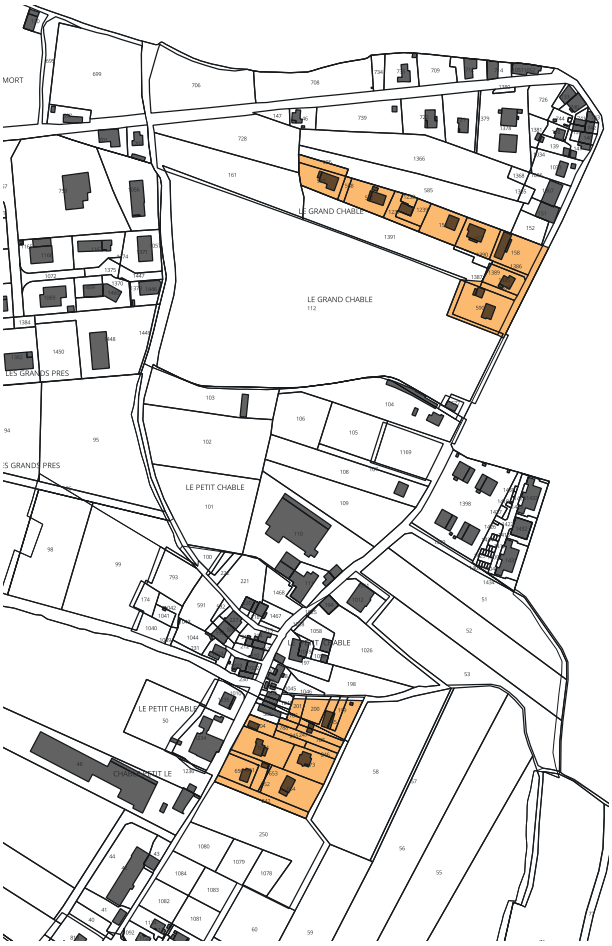
Tissu urbain ayant vocation à connaître une densification raisonnable en raison de la localisation en périphérie du chef-lieu.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

Tissu urbain à dominante de maisons diversifiées à maintenir

Secteur de l'Hôtellier





Secteur du Châble.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

3 - Mise en cohérence du zonage avec la stratégie de densification retenue

Table de conversion : tissus typo-morphologiques / zonage PLU

L'analyse typo-morphologique des tissus urbains présentée au chapitre 2 constitue un état des lieux, une «photographie» à l'instant T des formes urbaines présentes sur le commune.

Cette analyse n'est donc pas une représentation d'un zonage de PLU.

La conversion de l'analyse typo-morphologique en zone du PLU a été réalisée de la façon suivante :

- Les tissus urbains originels des villages et hameaux historiques sont classés en zone **Ua.**

  Les périmètres de la zone Ua ne sont pas modifiés dans les secteurs de l'Hôtellier et du Chable.

  Le périmètre de la zone Ua au chef-lieu est modifié pour coller plus précisément au périmètre du tissu urbain originel du village.

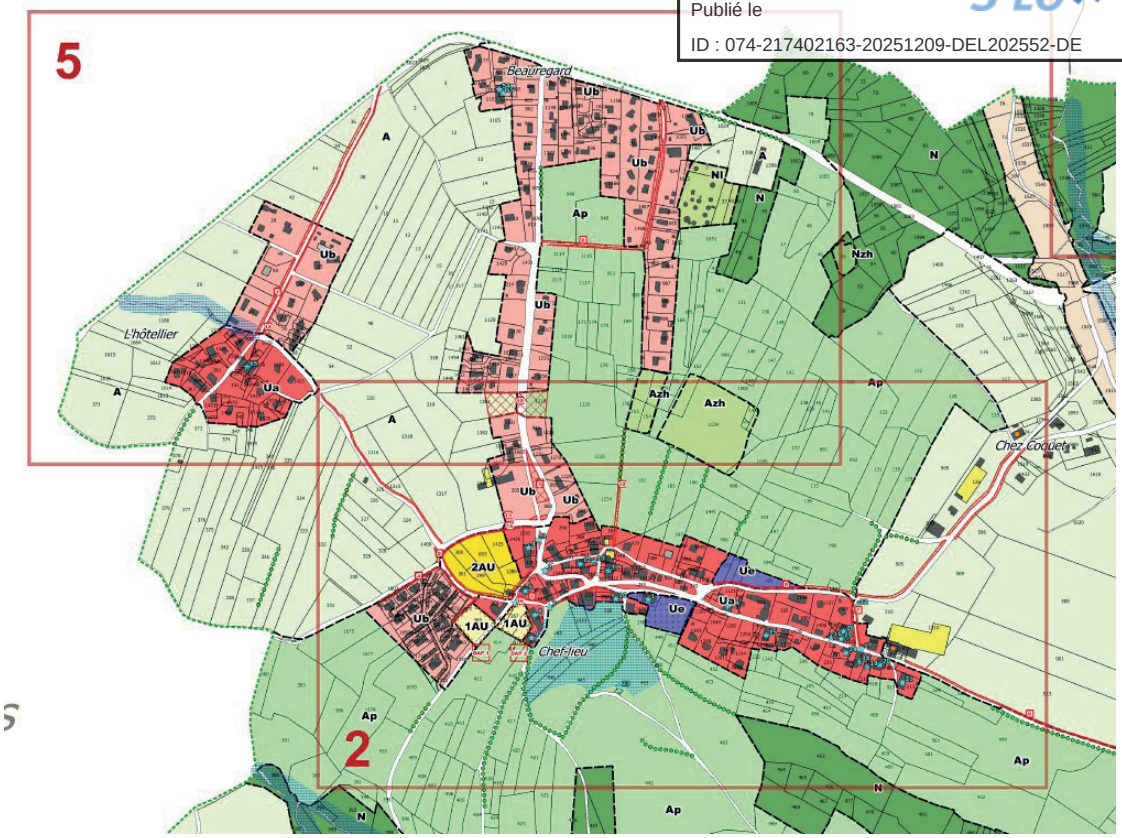
- Le tissu urbain des maisons discontinues est classé en zone **Ub** dans le PLU.

  Dans le cadre de la modification, la zone Ub est divisée en 2 sous-secteurs sur lesquels les objectifs d'aménagement sont différents :

  - Les tissus urbains des maisons discontinues à densifier et des immeubles collectifs existants sont classés en zone **Ub1.**

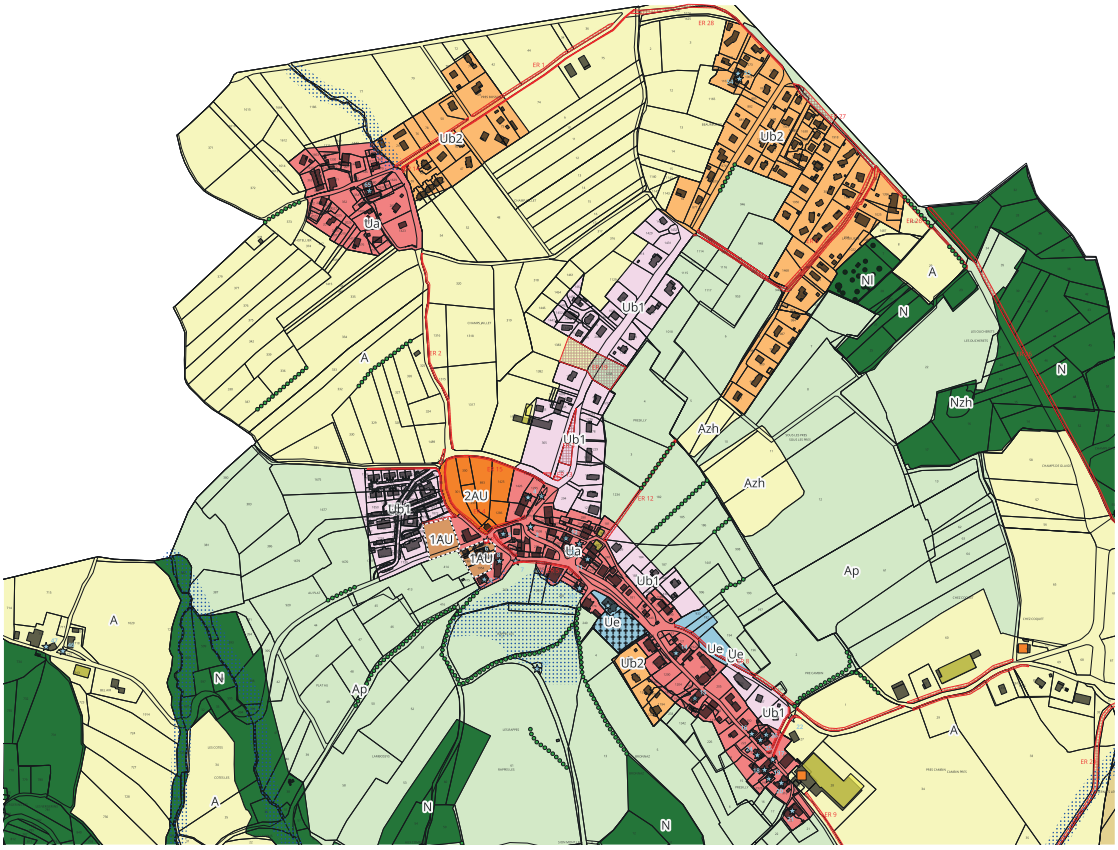
  - Les tissus urbains des maisons discontinues à conserver sont classés en zone **Ub2.**

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

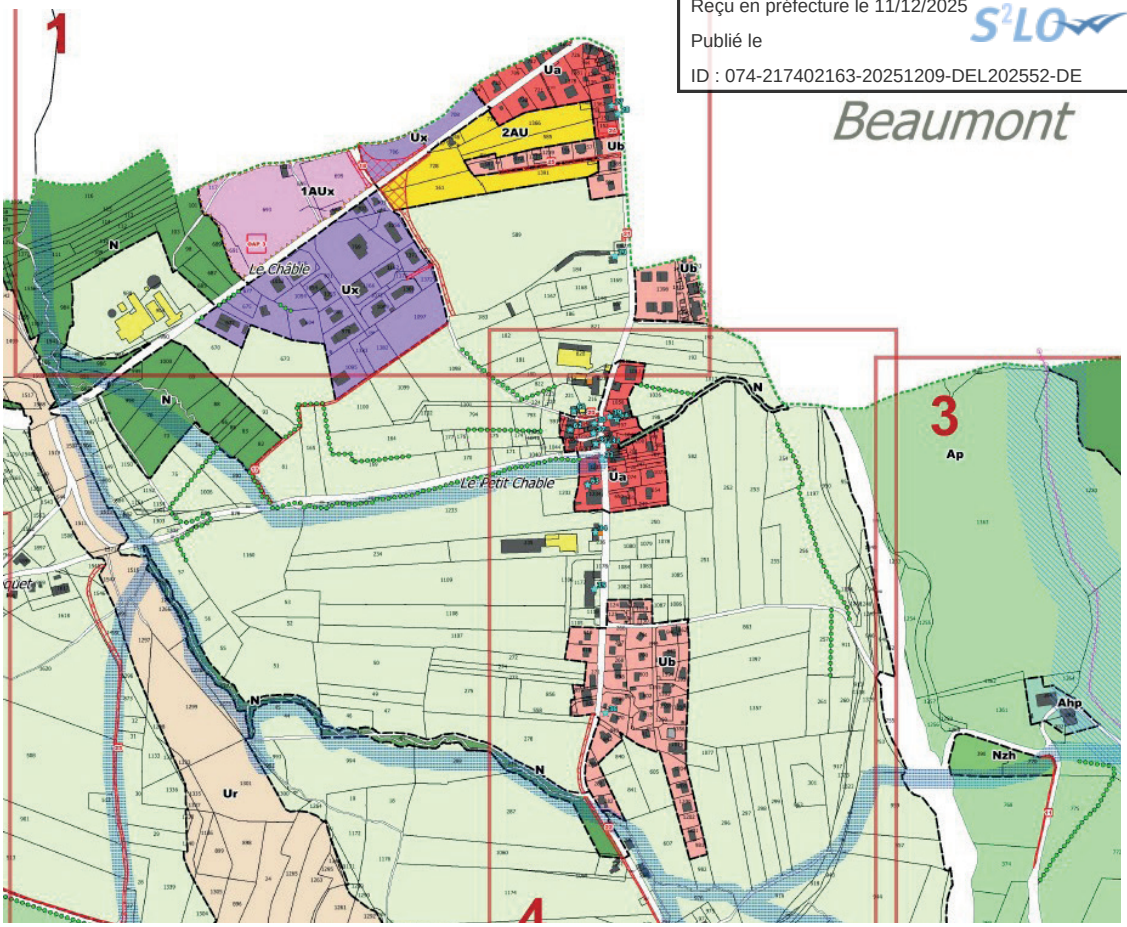


Secteur de Présilly - Beauregard / Plan de zonage en vigueur

Secteur de Présilly - Beauregard / Plan de zonage modifié

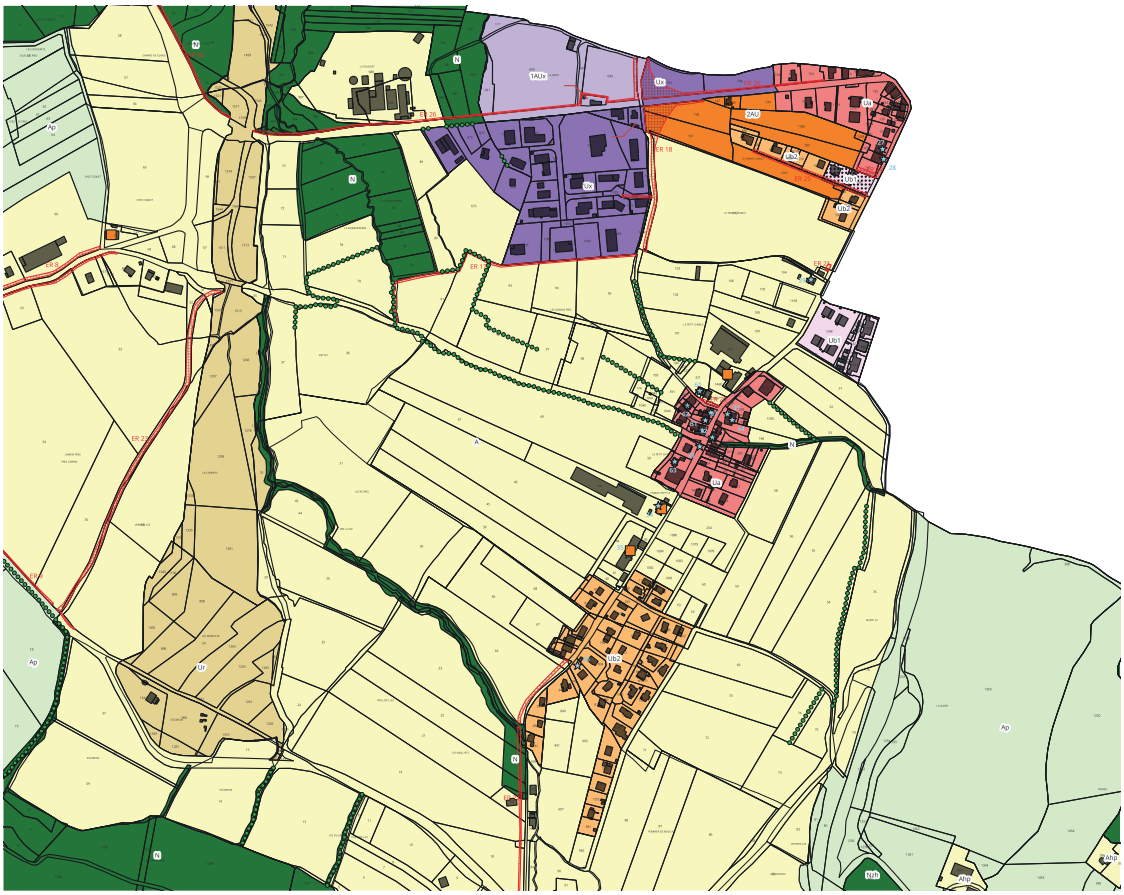


Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE



Secteur du Châble / Plan de zonage en vigueur

Secteur du Châble / Plan de zonage modifié



Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

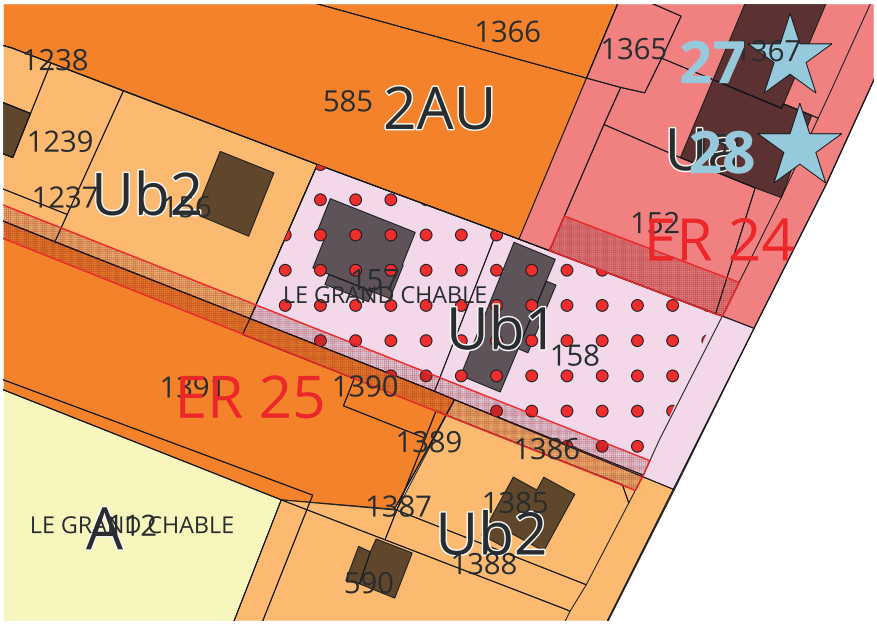
4 - Instauration d'une servitude de mixité sociale

Dans la perspective d'atteindre les objectifs de logements sociaux fixés par le PLH3, un périmètre de servitude de mixité sociale (article L151-15 du code de l'urbanisme) est appliqué sur les parcelles B157 et B158 au Chable.

Une opération de logements locatifs sociaux est déjà implantée sur la parcelle B157.

La parcelle B158 est occupée par l'ancienne école. La commune envisage une opération de démolition/reconstruction dans l'objectif de réaliser une opération de 8 à 10 logements locatifs sociaux.

Cette servitude est reportée sur les plans du PLU (trame de pointillés rouges).



Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

5 - Ajustement du règlement écrit sur certains aspects, notamment avec la stratégie de densification retenue

Le titre 1 Dispositions Générales est complété par :

Article 6 : Glossaire

Programme de logements au sens de l'application de la servitude de mixité sociale (article L.151-15 du Code de l'urbanisme) :

Tout mouvement ou enchaînement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, construction, division foncière ou succession de divisions foncières (primaires et autres) qui a pour objet ou aura pour effet, depuis l'entrée en vigueur de la modification n°1, de créer des logements à l'échelle de l'unité foncière existante.

Logement locatif social pérenne :

Logement conventionné au titre de l'APL sur une durée d'au moins 30 ans (pouvant être ramenées à 15 ans pour les programmes comportant moins de 3 logements locatifs sociaux).

Tènement foncier :

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Espace de pleine terre :

Surface non construite et perméable, directement en contact avec le sol naturel, libre de construction en surface comme en sous-sol, et apte à recevoir des plantations ou favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Légende :

~~Texte rouge barré~~ : texte supprimé

Texte vert : texte ajouté

Article 7 : rappel des dispositions qui s'appliquent aux différentes typologies d'habitat léger

Habitations légères de loisirs

Article R111-37
Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Article R111-38
Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;
4° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

Article R111-40
En dehors des emplacements prévus à l'article R. 111-46, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions.

Résidences mobiles de loisirs

Article R111-41
Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Article R111-42
Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :
1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure
à un an ;
2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping.

Article R111-45
Les résidences mobiles de loisirs peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R.421-23.

Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs

Article R111-51
Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Article L444-1
L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis, pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs définies par décret en Conseil d'Etat ou de résidences mobiles au sens de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, est soumis à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans des conditions fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces terrains doivent être situés dans des secteurs constructibles. Ils peuvent être autorisés dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, dans les conditions prévues à l'article L.151-13.

Article R421-19
Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :
m) L'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre l'installation d'au moins deux résidences démontables créant une surface de plancher totale supérieure à quarante mètres carrés, définies à l'article R.111-51 et constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

Les caravanes

Article R.111-47
Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Article R111-48
L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :
1° Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-33 ;
2° Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 113-1 à L. 113-5, ainsi que dans les forêts de protection classées en application de l'article L. 141-1 du code forestier.

Article R111-49
L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34. L'interdiction n'est opposable que si elle a été portée à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions. Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'urbanisme et du tourisme fixe les conditions dans lesquelles est établie cette signalisation.
Sauf circonstance exceptionnelle, cette interdiction ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.
Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Article R111-50
Nonobstant les dispositions des articles R. 111-48 et R. 111-49, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur

Article 8 : périmètre d'application des règles du PLU

En application de l'article R151-21 : dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme est appréciée au regard de chaque lot.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

Article 9 : Dispositions relatives aux ouvrages de transport de gaz

Servitude d'implantation I3 :

Il existe deux types de bandes de servitude d'implantation :

- une bande de servitudes fortes ou bande étroite (implantation),

- une bande de servitudes faibles (mobilisable pour la réalisation des travaux de pose de l'ouvrage).

Les bandes de servitudes, définies lors de la construction de la canalisation, ont des largeurs variables selon les caractéristiques et la situation des ouvrages. En domaine privé, des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des canalisations avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux canalisations, une servitude d'implantation, libre de passage, non aedificandi et non sylvandi dont la largeur totale est donnée à titre indicatif dans le tableau ci-dessous :

Nom Canalisation	DN	Largeur de la servitude d'implantation (m)
GROISY- ST JULIEN EN GENEVOIS	200	6

Obligations incombant au(x) propriétaire(s)

Les principales obligations sont :

- Ne pas édifier de construction en dur dans la bande de servitudes fortes,

- Ne pas effectuer de travaux de quelque nature que ce soit y compris des travaux agricoles (ex : sous-solage, drainage, ...), sans autorisation préalable,

- Ne procéder à aucune plantation d'arbres ou d'arbustes,

- Ne procéder à aucune modification du profil du terrain (ni affouillement, ni exhaussement),

- S'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage,

- Dénoncer en cas de vente, de cession, d'échange de parcelle au nouvel ayant droit l'existence de la servitude dont elle est grevée.

Servitudes I1 relatives à la maîtrise de l'urbanisation autour des ouvrages de transport de gaz

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité de la canalisation jusqu'aux distances figurant dans le tableau suivant :

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
GROISY- ST JULIEN EN GENEVOIS	200	67.7	55	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

En application des dispositions de l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les règles de servitudes sont les suivantes, en fonction des zones d'effets :

SUP 1 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA n° 15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné ».

SUP 2 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite, l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3 correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

Article 10 : Site Patrimonial Remarquable (SPR

Dans le périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) [illegible] 1986 initialement sous le régime de la ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager), tous travaux affectant l'aspect extérieur des constructions sont soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Article 11 : précisions diverses

Dans les zones U les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Pour ces extensions :

- Le nombre d'extensions n'est pas restreint tant que le projet n'a pas atteint les limites fixées par le règlement : recul, CES ...

- L'emprise au sol de la construction existante servira de base pour calculer l'extension.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

Légende :

~~Texte rouge barré~~ : texte supprimé

Texte vert : texte ajouté

RÈGLEMENT EN VIGUEUR

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 de la zone	Définition
Ua	Zone urbaine d'habitat ancien
Ub	Zone urbaine, tissu récent
Ux	Zone urbaine, zone d'activités économiques
Ue	Zone urbaine destinée aux équipements
Ur	Zone urbaine destinée à l'infrastructure autoroutière

RÈGLEMENT MODIFIÉ

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 de la zone	Définition
Ua	Zone urbaine d'habitat ancien
Ub1	Zone urbaine des immeubles collectifs existants et des maisons discontinues à densifier et
Ub2	Zone urbaine des maisons discontinues à conserver
Ux	Zone urbaine, zone d'activités économiques
Ue	Zone urbaine destinée aux équipements
Ur	Zone urbaine destinée à l'infrastructure autoroutière

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

RÈGLEMENT EN VIGUEUR

Article U1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

RÈGLEMENT MODIFIÉ

Article U1 : occupations et utilisations du sol interdites

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

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

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.

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.

- Dans les secteurs Ua, Ub1 et Ub2 : les opérations de construction de logements neufs d'une surface de plancher supérieure ou égale à 600 m² ou d'un nombre de 10 logements doivent comporter 25 % de logements sociaux.

-Pour l'ensemble de la zone Ua et à l'exception des opérations destinées exclusivement au logement social : dans les opérations de réhabilitation ou de renouvellement urbain (démolition et reconstruction), la taille minimale des logements est fixée au T2 (45

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

m² de surface de plancher) et la [illegible] de ces logements (T2) ne doit pas dépasser 25% du [illegible]

- Conformément aux dispositions de l'article L151-28 du code de l'urbanisme : la réalisation de programmes de logements comportant des logements sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration ne peut excéder 20 %.

En secteur Ux, sont autorisées sous condition

- 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.

- ...

En secteur Ux, sont autorisées sous condition

- 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 installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou enregistrement

- Les divisions parcellaires et la construction de deux bâtiments à condition qu'ils soient simultanés.

- ...

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

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.

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

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 **Ub1 et Ub2,** Ux,: un recul minimum de 5 m.

- dans les secteurs Ue et Ur : l'implantation est libre.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

Article U7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 **Ub1 et Ub2** : à 4 m.

- dans les secteurs Ue et Ur : l'implantation est libre.

La première phrase est supprimée pour rester cohérent avec la définition de l'emprise au sol du glossaire.

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 U8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement foncier

Dans le secteur Ub1 : l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement foncier n'est pas réglementée.

Dans le secteur Ub2 : 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 réglementé.

Article U9 : Emprise au sol

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

- Dans les secteurs Ua : le CES ne doit pas dépasser 0,40.

- Dans les secteurs Ub1 :

  Pour les tènements fonciers de moins de 500 m², le CES ne doit pas dépasser 0,30.

  Pour les tènements fonciers compris entre 501 m² et 2000 m², le CES ne doit pas dépasser 0,25.

  Pour les tènements fonciers supérieurs ou égaux à 2001 m², le CES ne doit pas dépasser 0,20.

- Dans les secteurs Ub2 :

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

Pour les tènements fonciers de moins de 500 m², le CES ne doit pas dépasser 0,20.

Pour les tènements fonciers compris entre 501 m² et 2000 m², le CES ne doit pas dépasser 0,15.

Pour les tènements fonciers supérieurs ou égaux à 2001 m², le CES ne doit pas dépasser 0,10.

- Dans les secteurs Ua, Ub1 et Ub2, le CES peut être majoré de 20% pour les opérations destinée exclusivement à l'habitat social (y compris résidences mixtes pour personnes âgées).

- Dans les secteurs Ux : ne doit pas dépasser 0.65.

- Dans les secteurs Ue, et Ur : n'est pas réglementé.

Article U10 : Hauteur maximale des constructions

Dans le cas d'une toiture à pans :

Ua = 12 mètres, soit R+2+C ou R+1+attique+C

Ub = 9 mètres

Ux = 12 mètres

Dans le cas d'une toiture-terrasse, la hauteur maximale des constructions est ramenée à :

Ua = 7 mètres

Ub = 6 mètres

Ux = 12 mètres

Article U10 : Hauteur maximale des constructions

Dans le cas d'une toiture à pans :

Ua = 12 mètres, soit R+2+C ou R+1+attique+C

Ub1 = 10,50 mètres

Ub2 = 9 mètres

Ux = 12 mètres

Dans le cas d'une toiture-terrasse, la hauteur maximale des constructions est ramenée à :

Ua = 7 mètres

Ub1 = 7,5 mètres

Ub2 = 6 mètres

Ux = 12 mètres

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.

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.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

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.

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.

Recommandation :

- Toute construction à destination d'habitation respectera les principes d'une architecture bioclimatique.

- L'architecture du projet est adaptée en fonction des caractéristiques et particularités du lieu d'implantation, afin d'en tirer le bénéfice des avantages et de se prémunir des désavantages et contraintes. Une attention toute particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), au choix du terrain (climat, topographie, zones de bruit, vent ...) et à la construction (surfaces vitrées, protections solaires, compacité, matériaux, ...).

Dispositions pour la qualité de vie dans l'habitat collectif : chaque logement disposera d'une cave ou d'un débarras de 5 m² minimum.

11.2 – Aspect des façades

Dans les secteurs Ua, Ub :

L'aspect minéral doit être dominant en façades.

Les façades présentant un aspect tôle sont interdites.

11.2 – Aspect des façades

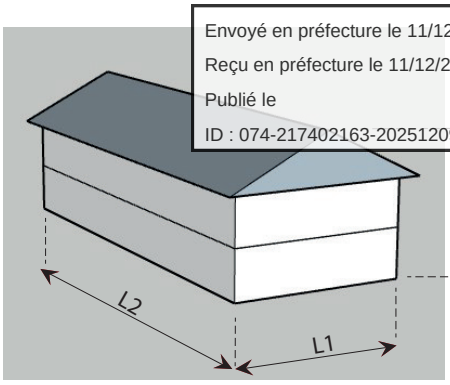
Dans les secteurs Ua, Ub :

L'aspect minéral doit être dominant en façades.

Les façades présentant un aspect tôle sont interdites.

Dans le secteur Ub1 et Ub2, les constructions nouvelles devront respecter les règles de gabarit suivantes :

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE



Règles de proportion :

- La longueur de la façade L1 doit être supérieure ou égale à la hauteur (H) du bâtiment.
- La longueur de la façade L2 doit être inférieure ou égale à 2,5 fois la longueur de la façade L1, sans pouvoir dépasser 26 mètres.

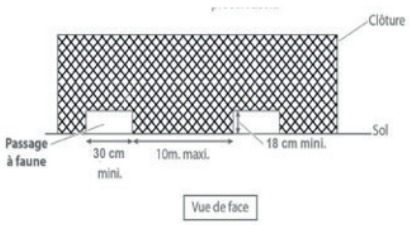
Traitement des façades : découpage vertical avec création d'un rythme vertical alternant des parties à dominante maçonnées et des parties bénéficiant d'un traitement différencié (bois, vitres ...).

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 édifiée, 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.

11.4 - Clôtures

La hauteur des clôture ne doit pas excéder 1,80 mètre. Des espaces libres au sol doivent être conservés, pour faciliter le déplacement de la petite faune. Si la clôture comporte un mur, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

Suppression du croquis

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

Article U12 : Stationnement

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.

Article U12 : Stationnement

Habitation :

- 2 places par logement~~, dont 1 couverte~~

Pour les projets de 4 logements et plus :

– 1 place visiteur pour 2 logements

– Les besoins en matière de stationnement des vélos dans les bâtiments seront définis à partir des obligations prévues dans les articles R113-11 à R113-18 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

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

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

interdits pour la réalisation de tout soutènement des terres.

Dans le secteur Ub1 un coefficient de pleine terre de 0.35 minimum devra être respecté.

Dans le secteur Ub2 un coefficient de pleine terre de 0.5 minimum devra être respecté.

Les cheminements piétons et les aires de stationnement de surface devront être réalisés avec des matériaux perméables.

L'espace de pleine terre doit former un ensemble continu, ni fractionné, ni dispersé, afin de garantir sa qualité paysagère, écologique et fonctionnelle.

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

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.

- Pour les constructions à usage d'habitation existantes et dans la limite du volume existant, les possibilités d'extension ne doivent pas dépasser 60 m² de surface de plancher par logement.

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 ».

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 ».

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

-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.

-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.

- Les structures légères ne créant pas de surface de plancher, adossées à une construction existante (type pergola ...)

En tous secteurs :

Les constructions qui ne sont pas conformes aux directives de la DECI (Défense Extérieur Contre l'Incendie) doivent à l'occasion d'une nouvelle autorisation d'urbanisme entraînant de la création de surface de plancher se mettre en conformité avec la DECI. Les travaux de défense autonome sont à la charge du pétitionnaire. Les documents cartographiques de la DECI sont joints en annexes du PLU.

Article A11 : Aspect extérieur

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 édifiée, 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

Article A11 : Aspect extérieur

11.4 – Clôtures

A - Clôtures autour des habitations

Dans le cas où une clôture est édifiée, des espaces libres au sol doivent être conservés pour faciliter le déplacement de la petite faune. Pour ce faire, les clôtures devront être posées à une hauteur de 30 cm minimum au dessus du sol.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m. Elles ne doivent pas être vulnérantes et ne doivent pas constituer des pièges pour la faune.

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.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

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.

B - Clôtures agricoles

La clôture nécessaire à l'activité agricole ne nécessite pas d'autorisation d'urbanisme.

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

Sont admis sous conditions :

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.

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

Sont admis sous conditions :

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

- D'une réfection et réhabilitation ;

- 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.

En tous secteurs :

Les constructions qui ne sont pas conformes aux directives de la DECI (Défense Extérieur Contre l'Incendie) doivent à l'occasion d'une nouvelle autorisation d'urbanisme entraînant de la création de surface de plancher se mettre en conformité avec la DECI. Les travaux de défense autonome sont à la charge du pétitionnaire. Les documents cartographiques de la DECI sont joints en annexes du PLU.

Article N11 : Aspect extérieur

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.

Article N11 : Aspect extérieur

11.4 – Clôtures

Dans le cas où une clôture est édifiée, des espaces libres au sol doivent être conservés pour faciliter le déplacement de la petite faune. Pour ce faire, les clôtures devront être posées à une hauteur de 30 cm minimum au dessus du sol.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 m. Elles ne doivent pas être vulnérantes et

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

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 édifiée, 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

L'article L372-1 du code de l'environnement dispose que les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du PLU «permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune

ne doivent pas constituer des pièges pour la faune

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.

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

6 - Créer un emplacement réservé le long de la RD18 pour réaliser des aménagements cyclables

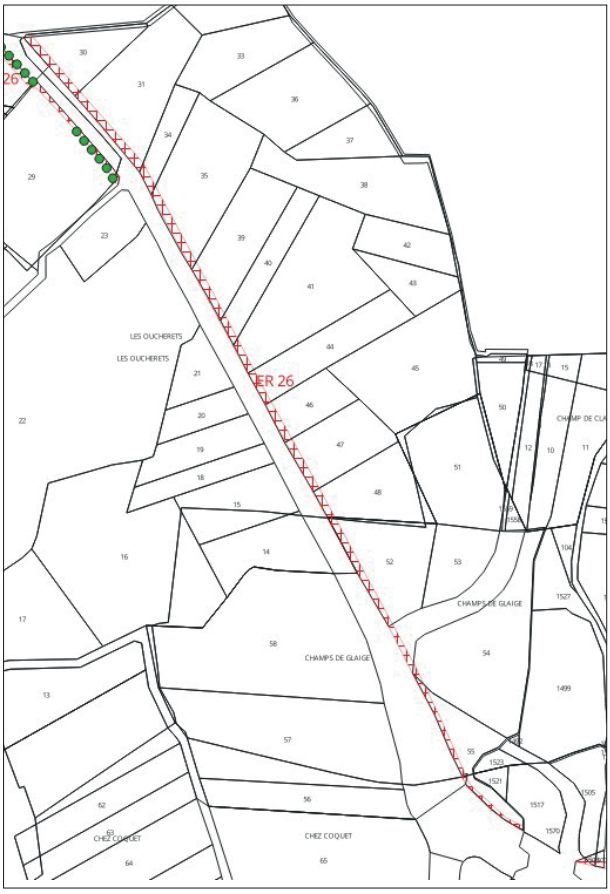
La collectivité envisage de réaliser des aménagements cyclables le long de la RD 18. A cet effet des emplacements réservés numérotés 26, 27 et 28 sont créés entre la mairie de Beaumont et le hameau de Beauregard.

Dans la première section, entre la mairie de Beaumont et la limite nord du bois des Oucherets (limite commune de Feigères), l'emplacement réservé est localisé au nord de la RD.

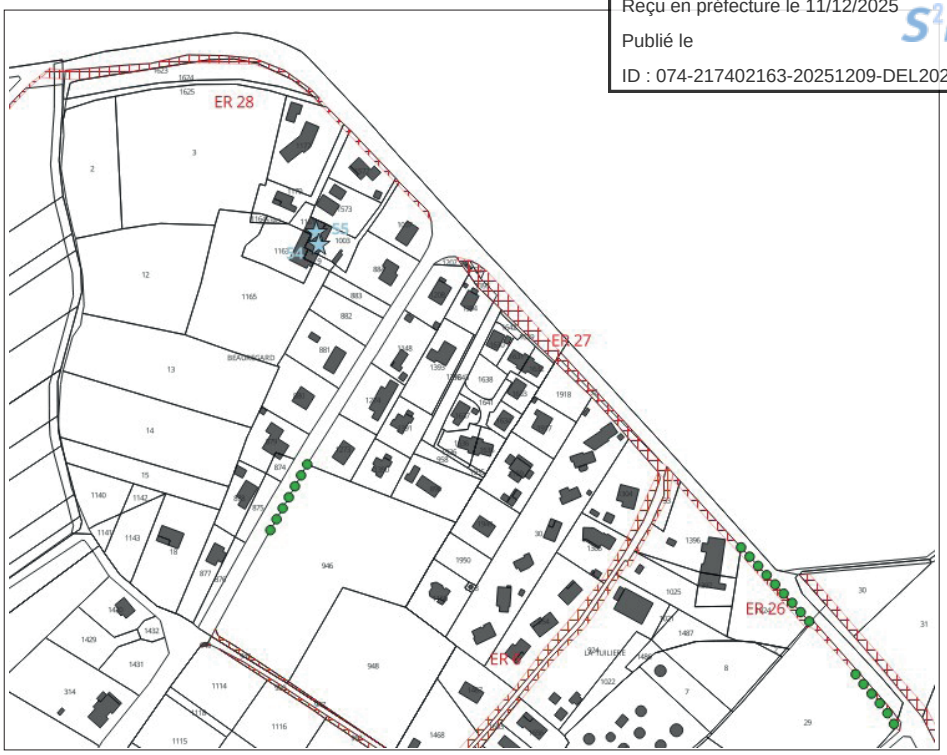
Dans la deuxième section (entre le sud et le nord du hameau de Beauregard, l'emplacement réservé est localisé au sud de la RD.

Localisation de l'ER26 dans la section entre la mairie de Beaumont et le pont de l'autoroute

Localisation de l'ER26 dans la section entre le pont de l'autoroute et le bois des Oucherets



Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

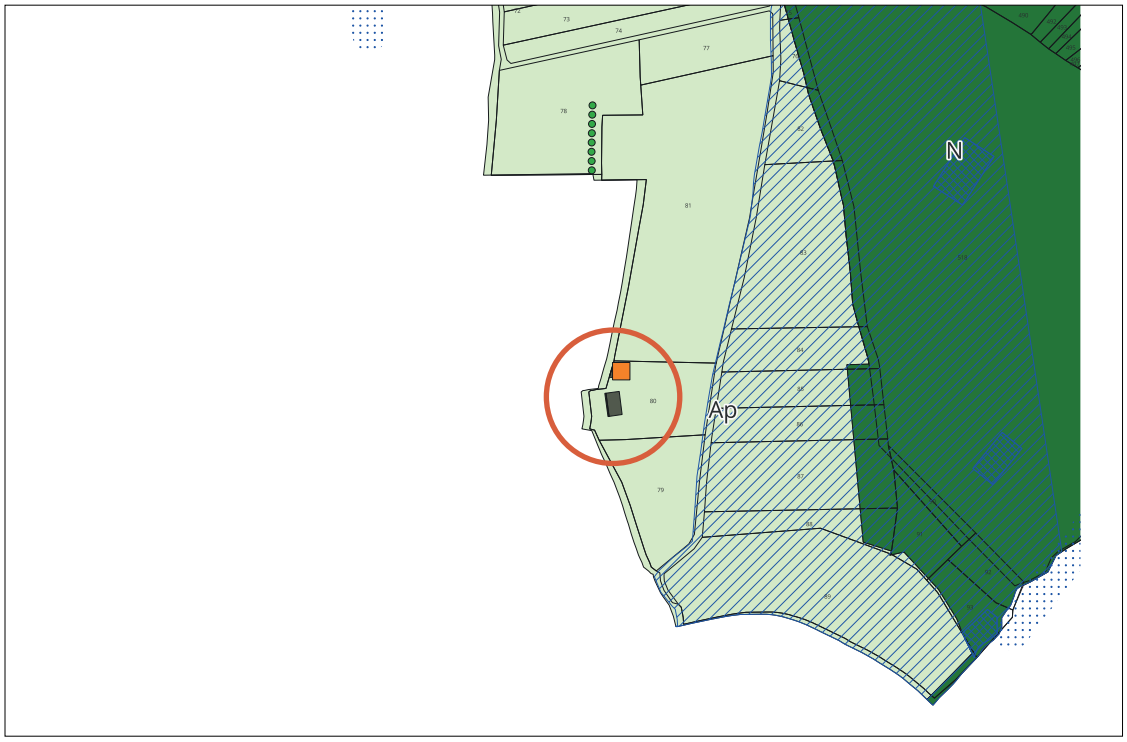


Localisation des ER 27 et 28 dans la section entre le bois des Oucherets et le nord hameau de Beauregard

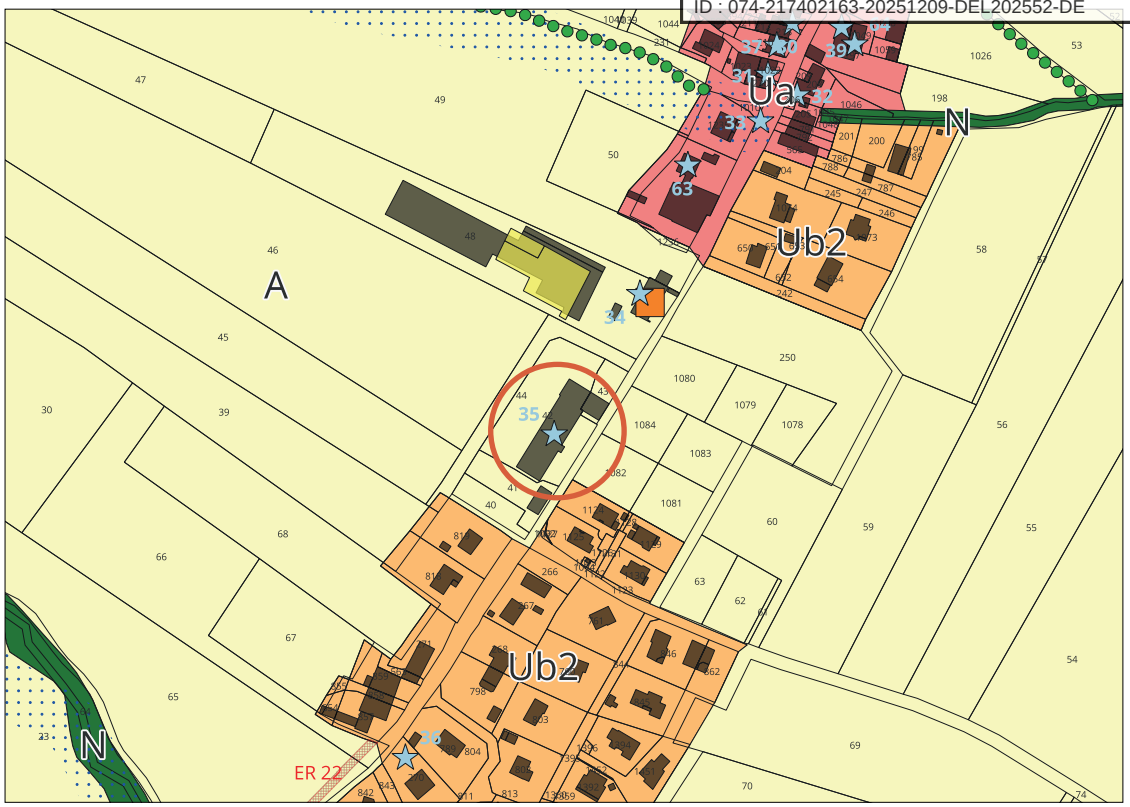
Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

7 - Compléter l'inventaire des bâtiments isolés en zone A et N pour lesquels le changement de destination est autorisé

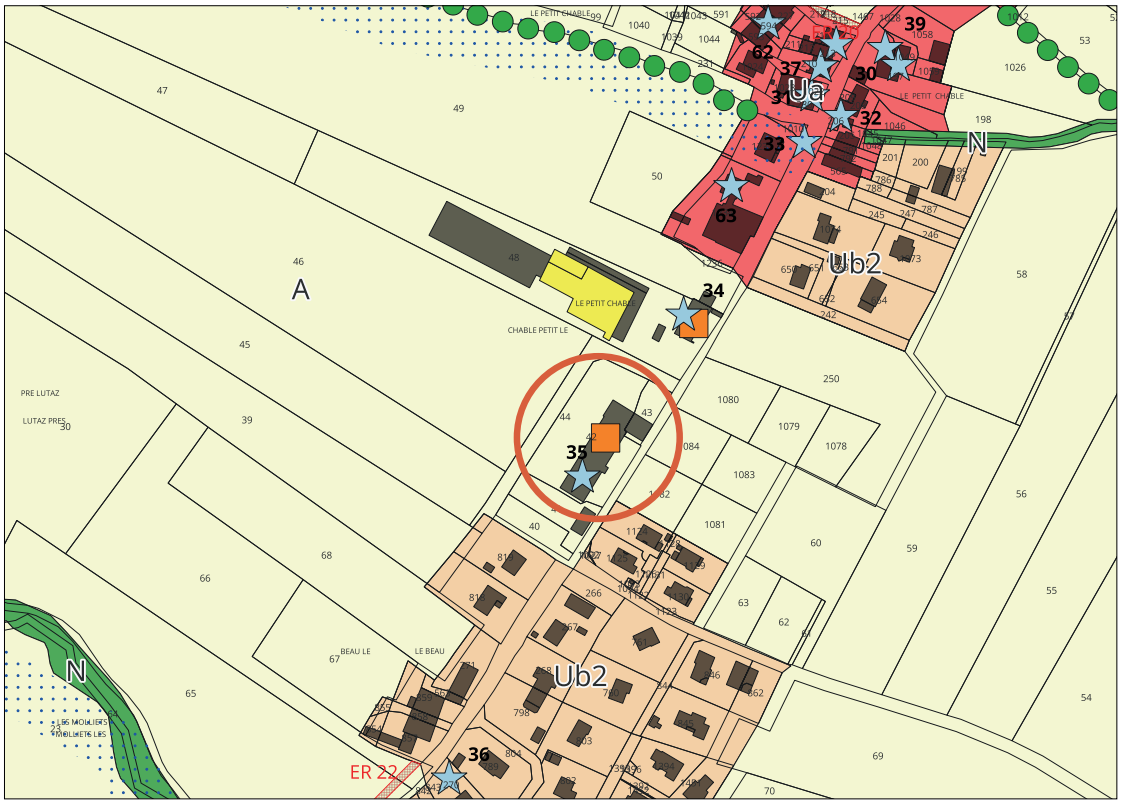
Secteur Marmoux



Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE



Secteur le petit Chable



Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

FICHE D'IDENTITÉ DU BÂTIMENT

Lieu-dit : le Petit Chable

Référence cadastrale : ZK0042

Destination actuelle de la construction : grange

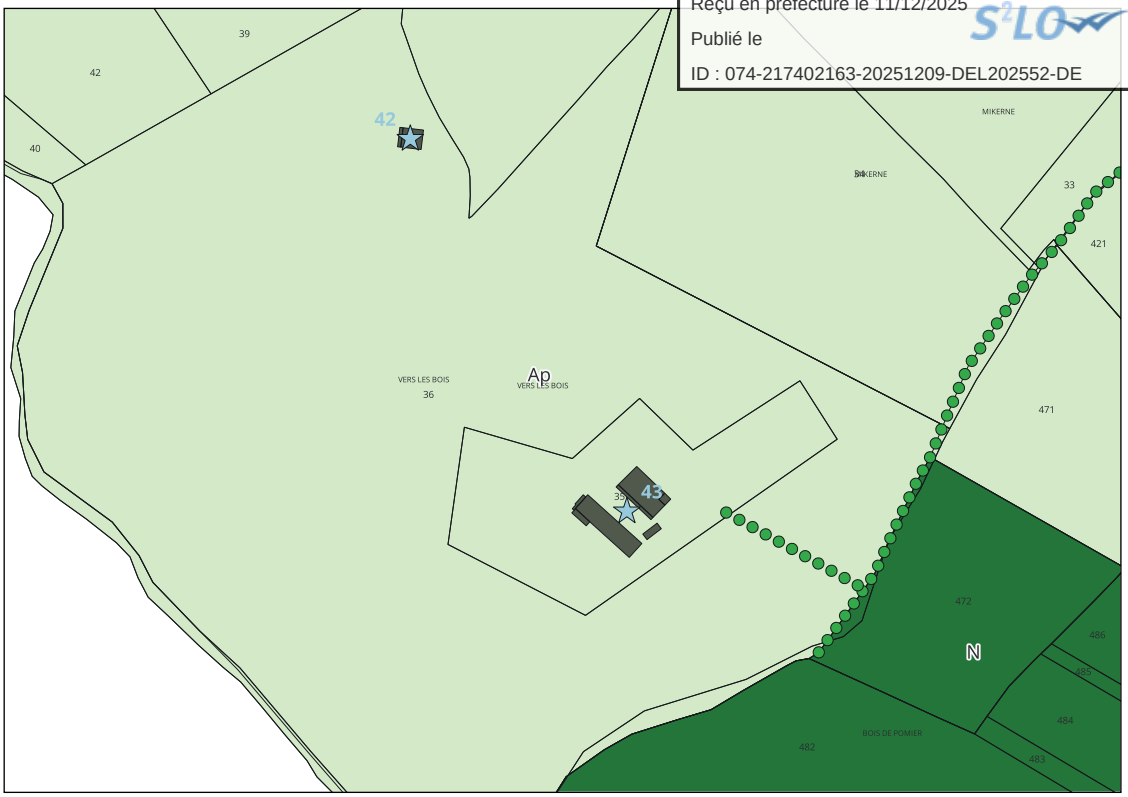
Accès : construction connectée à la route communale

Desserte en eau potable : réseau à proximité immédiate

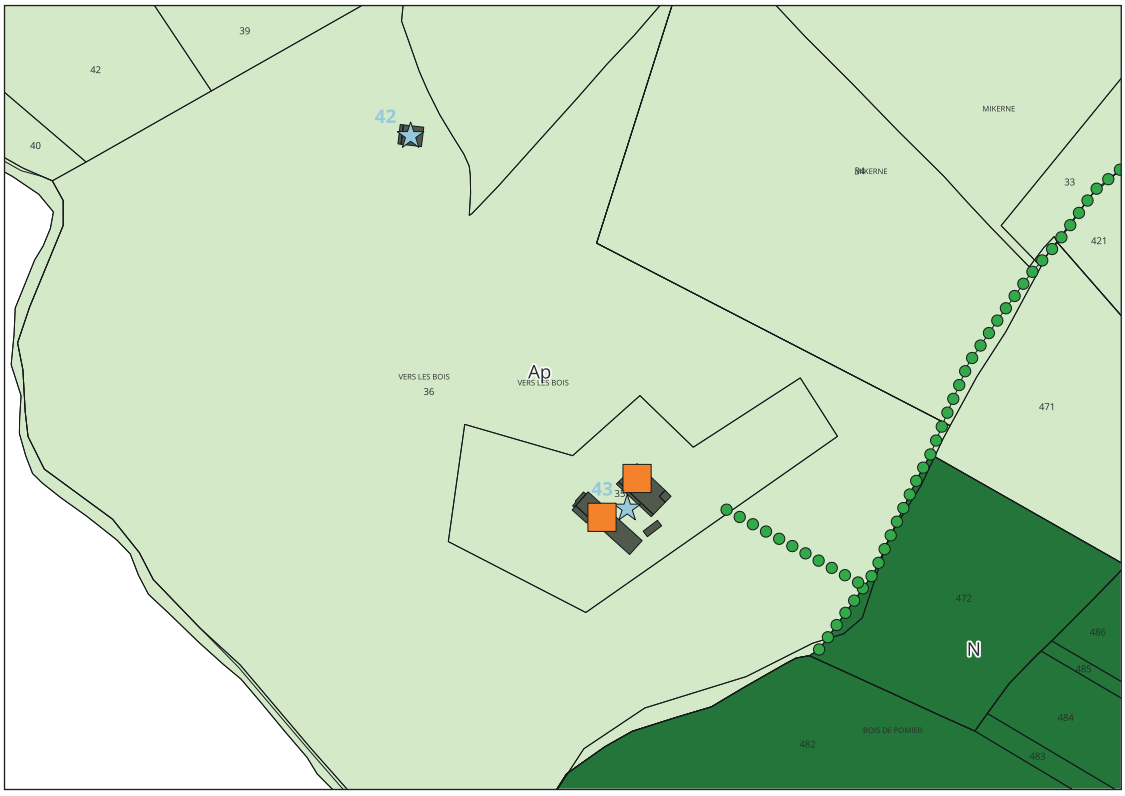
Assainissement : collectif

Architecture/patrimoine : construction à caractère patrimonial

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE



Secteur Vers les Bois



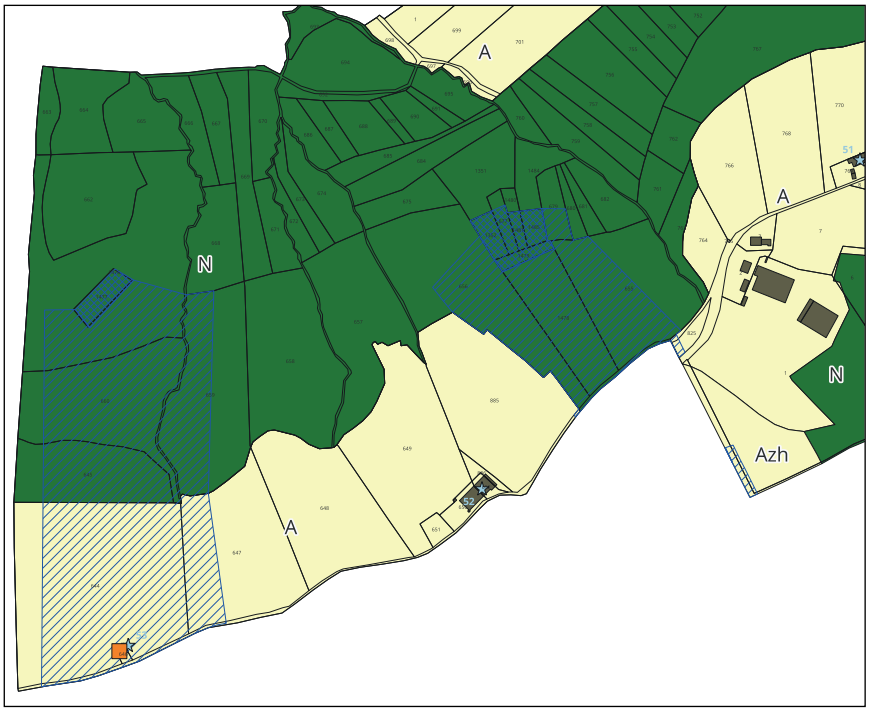
Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

8 - Mettre à jour les périmètres de captages d'eau potable

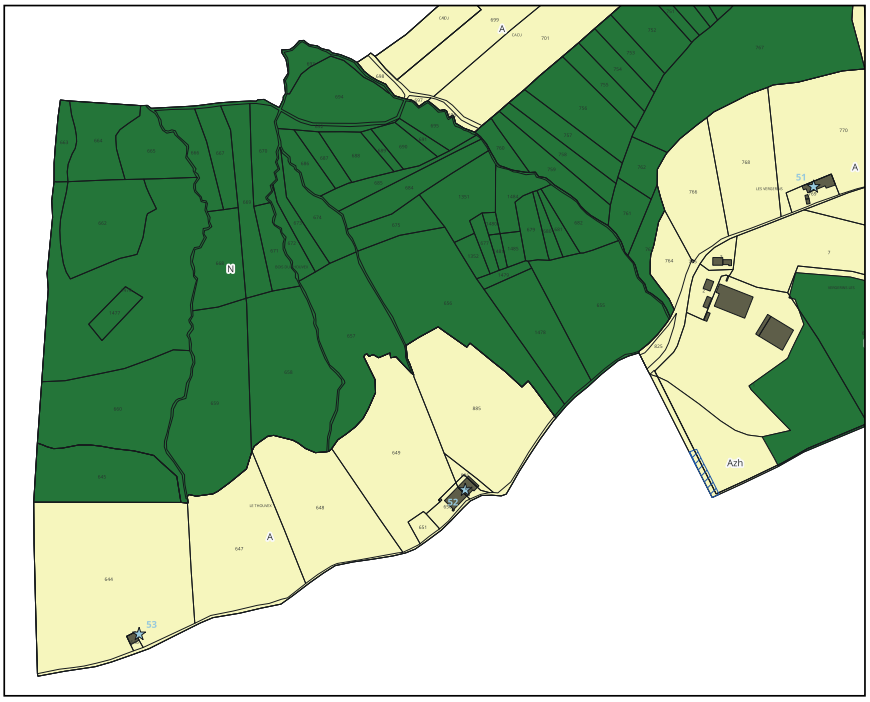
L'arrêté préfectoral en date du 06 septembre 2018 abroge les périmètres des captages de Brand et Portier situés sur la commune de Présilly.

Le PLU prend en compte cette information en supprimant les références aux périmètres de captage dessinées sur les plans de zonage du PLU.

Les plans de zonage du PLU en vigueur mentionnent les périmètres de protection des captages



Les plans de zonage du PLU modifiés suppriment les périmètres de protection des captages



Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

9 - Bilan de l'évolution des surfaces des zones du PLU

La modification n°1 du PLU se traduit par la réduction de 2,1 ha de la zone Ua et l'augmentation de 2,1 ha de la zone Ub (désormais divisée en 2 sous-secteurs : Ub1 et Ub2).

PLU 2018		
	Surface (ha)	
Ua	15,5	
Ub	23,6	
Ue	0,9	
Ur	14	
Ux	6,6	
TOTAL U	60,6	7%
1AU	0,5	
1AUx	3,1	
2AU	3,8	
TOTAL AU	7,4	0,90%
A	255,7	
Ahp	2,1	
Ap	208,4	
Azh	3	
TOTAL A	469,2	54,40%
N	254,7	
Nl	0,9	
Np	68,7	
Nzh	0,9	
TOTAL N	325,2	37,70%
TOTAL PLU	862,4	

PLU modifié 2025		
	Surface (ha)	
Ua	13,4	
Ub1	9,4	
Ub2	16,3	
Ue	0,9	
Ur	14	
Ux	6,6	
TOTAL U	60,6	7%
1AU	0,5	
1AUx	3,1	
2AU	3,8	
TOTAL AU	7,4	0,90%
A	255,7	
Ahp	2,1	
Ap	208,4	
Azh	3	
TOTAL A	469,2	54,40%
N	254,7	
Nl	0,9	
Np	68,7	
Nzh	0,9	
TOTAL N	325,2	37,70%
	862,4	

Envoyé en préfecture le 11/12/2025
Reçu en préfecture le 11/12/2025
Publié le
ID : 074-217402163-20251209-DEL202552-DE

Vincent BIAYS

217 rue Marcoz,
73000 Chambéry
vincent.biays@orange.fr
06 80 01 82 51

Siret 335 214 698 0007B
APE 742A