

DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE JONZIER-EPAGNY

MODIFICATION N°1

DU PLAN LOCAL D'URBANISME



NOTICE DE PRÉSENTATION

PLU approuvé par Délibération du
Conseil Municipal du 30/06/2020

Modification n°1 – Prescription par
arrêté municipal du 09/05/2022

Enquête publique du 04/09/2023 au
06/10/2023

Délibération approuvant la modification
n°1 du 28/11/2023

Vu pour être annexé à
la délibération du Conseil

Municipal A Jonzier Epagny, le 28-11-2023

Le Maire

Michel MERMIN



INTRODUCTION	4
RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE	4
SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU	5

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Jonzier-Epagny a été approuvé par délibération du conseil municipal du 30 juin 2020.

Après plusieurs mois d'utilisation du document, il apparaît nécessaire de corriger le document d'urbanisme car il a été constaté :

- des erreurs matérielles commises lors de la conception du document en particulier une absence de lien entre le règlement écrit et le règlement graphique sur plusieurs points,
- des difficultés d'application de règles lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Il convient d'améliorer l'application et l'interprétation de certaines règles ou définitions.
- des difficultés opérationnelles pour engager des aménagements sur plusieurs secteurs de la commune : il convient de résoudre des problématiques de stationnement, d'encadrer davantage les secteurs faisant l'objet de pression immobilière (démolition / reconstruction), d'adapter le rythme d'urbanisation de la commune,
- d'inscrire de nouvelles règles dans une perspective de développement durable ou de protection du patrimoine.

Ces erreurs et problèmes d'application ne peuvent continuer à subsister et doivent être corrigés ce qui a motivé la présente modification n°1 du PLU.

L'arrêté de prescription de la modification n°1 du PLU s'est donné pour objectif de :

- préciser les termes employés dans le règlement (en particulier la notion d'annexe),
- d'adapter le nombre de places de stationnement aux caractéristiques des programmes immobiliers,
- d'augmenter les surfaces perméables s'inscrivant dans une logique de développement durable,
- maîtriser davantage la constructibilité des terrains notamment dans les secteurs faisant l'objet d'un renouvellement urbain,
- préciser un échancier pour l'urbanisation des différentes zones à urbaniser.

La commune de Jonzier-Epagny a fait le choix de lancer une procédure de modification n°1 afin de corriger ces problèmes apparus dans les pièces suivantes :

- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement écrit,
- Règlement graphique.

RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

La procédure de modification est définie par les articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme. Ces derniers précisent que cette procédure peut être utilisée lorsque le projet n'a pas pour effet de :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le code de l'urbanisme indique que le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet de :

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

Les corrections envisagées s'inscrivent dans ce cadre réglementaire.

SYNTHÈSE DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PLU

De manière synthétique, le Plan Local d'Urbanisme de Jonzier-Epagny fait l'objet des évolutions suivantes rappelées dans le tableau ci-dessous :

Synthèse des modifications apportées au PLU de Jonzier-Epagny

N°	Nature de la modification	Pièces du PLU concernées		Secteurs	Paragraphes concernés
1	Modification de la définition de l'annexe	Règlement – pièce écrite	Page 04	Toutes zones	Dispositions générales
2	Définition du coefficient d'emprise au sol	Règlement – pièce écrite	Page 04	Toutes zones	Dispositions générales
3	Définition de l'extension	Règlement – pièce écrite	Page 05	Toutes zones	Dispositions générales
4	Modification des CES des zones UA et UB	Règlement – pièce écrite	Pages 12, 20	Zones UA-UB	Article 9
5	Modification du nombre de stationnements en zones UA et UB	Règlement – pièce écrite	Pages 14, 22	Zones UA-UB	Article 12
6	Modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone UB	Règlement – pièce écrite	Page 19	Zone UB	Article 7
7	Apports de mesures complémentaires de protection du patrimoine	Règlement – pièce écrite	Pages 12, 20, 42	Toutes zones	Article 11
8	Identification de nouveaux bâtiments protégés au titre du patrimoine local	Règlement – pièce graphique		Zones UA-UB-A-Ac	
9	Création d'un secteur de taille de logement	Règlement – Pièce écrite & graphique	Page 8	Zone UA	Article 2
10	Définition d'un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU	OAP	Page 4	Zones 1AU	
11	Création d'une OAP 5 « secteur centre-village Nord »	OAP	Pages 22 à 24	OAP n°5	
12	Remplacement du mot « secteur » par « zone »	Règlement – pièce écrite	Tout le document	Toutes zones	
13	Ajout d'une autorisation sous condition des équipements collectifs et de services publics dans toutes les zones urbaines	Règlement – pièce écrite	Pages 8, 16, 24	Zones UA-UB-UE	Article 2

CORRECTION N°1 : MODIFICATION DE LA DÉFINITION DE L'ANNEXE

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

La définition du terme «annexe» est modifiée dans les dispositions générales du règlement. L'annexe est définie en tant que construction secondaire située sur le même terrain qu'une construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son usage est connexe à la construction principale,
- elle apporte un complément de fonctionnalités à la construction principale,
- sa surface est réduite par rapport à la construction principale,
- son accès est indépendant de construction principale,
- elle est disjointe et non accolée à la construction principale.

Pour une habitation, les annexes comprennent notamment les abris de jardin, les piscines, les locaux techniques, les préaux, les abris et garages pour véhicules et vélos, les carports, les locaux poubelles.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La définition précédente de l'annexe se cantonnait à lister différents exemples d'annexes liées aux habitations. La modification de la définition du terme vise à éclaircir la notion en tant que telle mais aussi la pratique des instructeurs face à la diversité des situations rencontrées devant être examinée. L'ajout de cette définition permet de préciser les petites constructions concernées par rapport aux bâtiments principaux.

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - AVANT MODIFICATION

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de JONZIER – EPAGNY dans le département de la Haute-Savoie.

ARTICLE 2 : LES DÉFINITIONS COMMUNES AU RÈGLEMENT

DÉFINITIONS UTILES À L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

L'accès

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (servitude de passage, portail, porche, partie de terrain) qui permet aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de l'opération et qui le relie avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée.

Les constructions annexes

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les abris à bois à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Ces constructions annexes sont isolées de la construction principale.

L'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, correspond à la projection verticale au sol, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols. Les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte.

Les espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions et des piscines.

L'unité foncière

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

La voie de desserte

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables et des chemins à partir desquelles aucune opération ne peut prendre accès.

Les adaptations mineures

Les dispositions du règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures (article L152-3 du Code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification n'emporte pas d'effet territorial direct pour Jonzier-Epagny sauf dans la distinction des différentes formes bâties entre une construction principale, une annexe et une extension bâtie.

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - APRÈS MODIFICATION

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de JONZIER – EPAGNY dans le département de la Haute-Savoie.

ARTICLE 2 : LES DÉFINITIONS COMMUNES AU RÈGLEMENT

DEFINITIONS UTILES À L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

L'accès

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (servitude de passage, portail, porche, partie de terrain) qui permet aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de l'opération et qui le relie avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée.

L'annexe

Une annexe est une construction secondaire située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son usage est connexe à la construction principale,
- elle apporte un complément de fonctionnalités à la construction principale,
- sa surface est réduite par rapport à la construction principale,
- son accès est indépendant de construction principale,
- elle est disjointe et non accolée à la construction principale.

Pour une habitation, les annexes comprennent notamment les abris de jardin, les piscines, les locaux techniques, les préaux, les abris et garages pour véhicules et vélos, les carports, les locaux poubelles.

Les constructions annexes

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les abris à bois à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes sont isolées de la construction principale.

L'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, correspond à la projection verticale au sol, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols. Les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Il s'agit d'un rapport entre l'ensemble des surfaces d'emprise au sol bâtie et la superficie globale de la parcelle. Le CES s'exprime sous la forme d'un ratio.

CORRECTION N°2 : DÉFINITION DU COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Une définition du coefficient d'emprise au sol est introduite dans le règlement. Celle-ci correspond à un rapport entre l'ensemble des surfaces d'emprise au sol bâtie et la superficie globale de la parcelle. Le CES s'exprime sous la forme d'un ratio.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La modification apportée vise à clarifier l'application d'une règle de calcul dans les différentes zones concernées. Le CES se distingue de l'emprise au sol.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification n'emporte aucun effet territorial sur Jonzier-Epagny.

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - AVANT MODIFICATION

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de JONZIER – EPAGNY dans le département de la Haute-Savoie.

ARTICLE 2 : LES DÉFINITIONS COMMUNES AU RÈGLEMENT

DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

L'accès

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (servitude de passage, portail, porche, partie de terrain) qui permet aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de l'opération et qui le relie avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée.

Les constructions annexes

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les abris à bois à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes sont isolées de la construction principale.

L'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, correspond à la projection verticale au sol, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols. Les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte.

Les espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions et des piscines.

L'unité foncière

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

La voie de desserte

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables et des chemins à partir desquelles aucune opération ne peut prendre accès.

Les adaptations mineures

Les dispositions du règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures (article L152-3 du Code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - APRÈS MODIFICATION

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de JONZIER – EPAGNY dans le département de la Haute-Savoie.

ARTICLE 2 : LES DEFINITIONS COMMUNES AU REGLEMENT

DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

L'accès

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (servitude de passage, portail, porche, partie de terrain) qui permet aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de l'opération et qui le relie avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée.

L'annexe

Une annexe est une construction secondaire située sur le même terrain que la construction principale et qui répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son usage est connexe à la construction principale,
- elle apporte un complément de fonctionnalités à la construction principale,
- sa surface est réduite par rapport à la construction principale,
- son accès est indépendant de construction principale,
- elle est disjointe et non accolée à la construction principale.

Pour une habitation, les annexes comprennent notamment les abris de jardin, les piscines, les locaux techniques, les préaux, les abris et garages pour véhicules et vélos, les carports, les locaux poubelles.

Les constructions annexes

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les abris à bois à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes sont isolées de la construction principale.

L'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, correspond à la projection verticale au sol, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols. Les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte.

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Il s'agit d'un rapport entre l'ensemble des surfaces d'emprise au sol bâties et la superficie globale de la parcelle. Le CES s'exprime sous la forme d'un ratio.

CORRECTION N°3 : DÉFINITION DE L'EXTENSION

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Une définition de l'extension est introduite dans le règlement. Celle-ci correspond à une augmentation de volume ou de surface d'une construction, venant en prolongement d'un bâtiment existant, avec ou sans entrée indépendante. Une surélévation constitue une extension.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

L'introduction de cette définition vise à opérer une distinction nette avec la notion d'annexe, de par son positionnement vis-à-vis de la construction principale.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification n'emporte pas d'effet territorial direct pour Jonzier-Epagny sauf dans la distinction des différentes formes bâties entre une construction principale, une annexe et une extension bâtie.

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - AVANT MODIFICATION

TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de JONZIER – EPAGNY dans le département de la Haute-Savoie.

ARTICLE 2 : LES DÉFINITIONS COMMUNES AU RÈGLEMENT

DEFINITIONS UTILES A L'APPLICATION DE L'ARTICLE 3

L'accès

L'accès correspond à la limite ou à l'espace (servitude de passage, portail, porche, partie de terrain) qui permet aux véhicules de pénétrer sur le terrain d'assiette de l'opération et qui le relie avec la voie de desserte ouverte à la circulation, que celle-ci soit publique ou privée.

Les constructions annexes

Il s'agit de l'ensemble des constructions autres que la construction principale, telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les abris à bois à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente. Ces constructions annexes sont isolées de la construction principale.

L'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, correspond à la projection verticale au sol, exception faite des saillies, éléments architecturaux et balcons ainsi que des sous-sols. Les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte.

Les espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions et des piscines.

L'unité foncière

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

La voie de desserte

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables et des chemins à partir desquelles aucune opération ne peut prendre accès.

Les adaptations mineures

Les dispositions du règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures (article L152-3 du Code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - APRÈS MODIFICATION

Les espaces libres

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions et des piscines.

L'extension

Une extension correspond à une augmentation de volume ou de surface d'une construction, venant en prolongement d'un bâtiment existant, avec ou sans entrée indépendante. Une surélévation constitue une extension.

L'unité foncière

C'est un ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision.

La voie de desserte

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale que ces voies soient de statut public ou privé à l'exception des pistes cyclables et des chemins à partir desquelles aucune opération ne peut prendre accès.

Les adaptations mineures

Les dispositions du règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures (article L152-3 du Code de l'urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

CORRECTION N°4 : MODIFICATION DES COEFFICIENTS D'EMPRISE AU SOL DES ZONES UA ET UB

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Le coefficient d'emprise au sol de la zone UA qui n'était pas réglementé est désormais encadré. celui-ci ne peut dépasser 60%. Le CES de la zone UB est ramené de 50% à 25%.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Face à la très forte pression immobilière, au constat d'une multiplication d'opérations de renouvellement urbain (démolition / reconstruction), à une densité particulièrement élevée dans des secteurs ayant des caractéristiques patrimoniales ou rurales, au constat d'une diminution de la part des espaces verts collectifs, la Commune de Jonzier-Epagny a souhaité encadrer davantage les étendues possibles de construction sur les terrains dans les zones urbaines pouvant accueillir des opérations de logement. Ainsi, après analyse du tissu urbain existant, il a été opté de fixer des CES correspondant au ratio moyen constaté. Les CES de 60% en zone UA et 25% en zone UB permettent de s'inscrire davantage dans les caractéristiques du village telles qu'elles sont aujourd'hui. La détermination des CES s'est appuyée sur l'analyse des CES réels des différents hameaux et chef-lieux (cf. page ci-contre).

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification du Coefficient d'Emprise au Sol en zones UA et UB devrait pour effet de cadrer davantage les formes bâties. Elle évitera les situations de surdensification et devrait permettre une meilleure préservation des caractéristiques du village tout en poursuivant les possibilités d'une densification raisonnée en correspondance avec les orientations du SCOT de la Communauté de Communes du Genevois.

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - AVANT MODIFICATION

ZONE UA

ARTICLE 9 UA : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition et mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Hauteur maximale au faîtage: 11 mètres,
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres.

Dans le cas des toitures-terrasses :

- Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 7 mètres.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

ARTICLE 11 UA : ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la zone afin de préserver le patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19.

JONZIER - EPAGNY - Révision du P.L.U.

Règlement

Juin 2020

ZONE UB

ARTICLE 7 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul est la distance comptée horizontalement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m. Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte.

Dispositions générales

⇒ Pour les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ou à l'industrie

Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres.

L'implantation sur limite séparative est autorisée dans le cas de constructions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage au droit de la limite séparative.

⇒ Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimum de 0,50 mètre.

Disposition particulière aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

ARTICLE 8 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre des bâtiments d'habitation non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

ARTICLE 9 UB : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

JONZIER - EPAGNY - Révision du P.L.U.

Règlement

Juin 2020

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL REEL
(JONZIER)

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL REEL
(PAGNY)

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL REEL
(VIGNY)



zone du PLU

Coefficient d'Emprise au Sol Réel

<ul style="list-style-type: none"> 0 - 5 % 5 - 10 % 10 - 15 % 15 - 20 % 20 - 25 % 25 - 30 % 	<ul style="list-style-type: none"> 30 - 40 % 40 - 50 % 50 - 60 % 60 - 70 % 70 - 80 % 80 - 100 %
--	--

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - APRÈS MODIFICATION

ZONE UA

ZONE UB

ARTICLE 9 UA : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 60%.

ARTICLE 10 UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition et mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Hauteur maximale au faîtage: 11 mètres,
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres.

Dans le cas des toitures-terrasses :

- Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 7 mètres.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

ARTICLE 11 UA : ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Le permis de démolir est instauré pour tout bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la zone afin de préserver le patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19.

ARTICLE 8 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre des bâtiments d'habitation non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

ARTICLE 9 UB : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 25%.

ARTICLE 10 UB : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition et mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Dans le cas des toitures en pente :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des constructions : 9 mètres
 - Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture: 6,50 mètres
- Dans le cas des toitures-terrasses :
 - Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 6,50 mètres.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

ARTICLE 11 UB : ASPECT EXTERIEUR

Le permis de démolir est instauré pour tout bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Constructions

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur

CORRECTION N°5 : MODIFICATION DU NOMBRE DE STATIONNEMENTS EN ZONES UA ET UB

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Le nombre de places de stationnement est modifié pour les opérations de logements. Celui-ci passe de 2 à 3 places de stationnement par logement. En sus, des exigences de localisation sont ajoutées selon les modalités indiquées ci-contre.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

L'augmentation du nombre de places de stationnement exigé est tirée de plusieurs constats :

- les jonziérois conservent une utilisation importante de la voiture. Les opérations de logement réalisées récemment répondent de manière insatisfaisante aux besoins de parking.
- les véhicules (devant se garer sur les parcelles privatives) tendent à se retrouver dans l'espace public de manière permanente ou temporaire (stationnement du «midi»).
- les changements d'usage de bâtis existants (non forcément déclarés) conduisent à supprimer des places de stationnement de fait (exemple : le garage d'une habitation tend à se transformer en une pièce à vivre du logement).

Pour éviter ces phénomènes, les exigences en stationnement sont renforcées et il est imposé la réalisation ou l'identification de place extérieure non couverte pour répondre de manière pérenne aux besoins.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification du nombre de stationnements en zones UA et UB pourrait conduire à augmenter les volumes construits sur les parcelles par l'internalisation des places de stationnement générées. Cela pourrait également conduire à une diminution des espaces verts sur les terrains par la délimitation de places extérieures. Cependant, ces règles devraient améliorer la réponse aux besoins de stationnement et à l'encombrement des espaces publics, le village ne bénéficiant pas d'une desserte en transport collectif effective.

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - AVANT MODIFICATION

ZONE UA

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
Habitation : - Pour les opérations de moins de 4 logements - Pour les opérations de 4 logements ou plus,	2 places par logement, 2 places par logement, dont 50% non couvertes
Commerce / bureaux : - Par tranche de 15 m ² de surface de plancher	1 place
Artisanat : - Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place
Hébergement hôtelier : - Par chambre	1 place
Équipements publics ou d'intérêt collectif :	selon besoins
Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des vélos : - Habitation / Bureaux : voir ci-après - Autres destinations : selon besoins	Local ou aire destiné au stationnement des vélos
Le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ Pour les changements de destination

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ Pour les extensions et travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

Normes de stationnement pour les vélos

Pour les opérations engendrant plus de 12 places de stationnement de véhicules, il sera exigé 1 emplacement de stationnement vélos par tranche de 3 places de stationnement véhicules.

ZONE UB

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
Habitation : - Pour les opérations de moins de 4 logements - Pour les opérations de 4 logements ou plus,	2 places par logement, 2 places par logement, dont 50% non couvertes
Commerce / bureaux : - Par tranche de 15 m ² de surface de plancher	1 place
Artisanat : - Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place
Hébergement hôtelier : - Par chambre	1 place
Équipements publics ou d'intérêt collectif :	selon besoins
Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des vélos : - Habitation / Bureaux : voir ci-après - Autres destinations : selon besoins	Local ou aire destiné au stationnement des vélos
Le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée :

⇒ Pour les changements de destination

En cas de changement de destination, le nombre de places exigées et celui prévu au tableau ci-dessus.

⇒ Pour les extensions et travaux de réhabilitation :

Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher des lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois lorsque les travaux ont pour effet de créer un ou plusieurs logements, les normes prévues au tableau ci-dessus sont applicables pour les logements supplémentaires.

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - APRÈS MODIFICATION

ZONE UA

ZONE UB

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
Habitation : - Pour les opérations de moins de 4 logements	3 places par logement, dont 1 place extérieure non couverte et non boxée.
- Pour les opérations de 4 logements ou plus,	3 places par logement, dont 50% de places extérieures non couverte et non boxées.
Commerce / bureaux : - Par tranche de 15 m ² de surface de plancher	1 place
Artisanat : - Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place
Hébergement hôtelier : - Par chambre	1 place
Equipements publics ou d'intérêt collectif :	selon besoins
Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des vélos : - Habitation / Bureaux : voir ci-après - Autres destinations : selon besoins	Local ou aire destiné au stationnement des vélos

Normes de stationnement pour les constructions existantes

Les règles de stationnement s'appliquent à toute opération créatrice de logements issue de :

- construction neuve,
- extension
- réhabilitation
- aménagement dans le volume existant,
- changement de destination.

Normes de stationnement pour les vélos

Pour les opérations engendrant plus de 12 places de stationnement de véhicules, il sera exigé 1 emplacement de stationnement vélos par tranche de 3 places de stationnement véhicules.

Type d'occupation du sol	Nombre de places par surface de plancher créée
Habitation : - Pour les opérations de moins de 4 logements	3 places par logement, dont 1 place extérieure non couverte et non boxée.
- Pour les opérations de 4 logements ou plus,	3 places par logement, dont 50% de places extérieures non couverte et non boxées.
Commerce / bureaux : - Par tranche de 15 m ² de surface de plancher	1 place
Artisanat : - Par tranche de 50 m ² de surface de plancher	1 place
Hébergement hôtelier : - Par chambre	1 place
Equipements publics ou d'intérêt collectif :	selon besoins
Pour les opérations de construction générant des besoins en stationnement des vélos : - Habitation / Bureaux : voir ci-après - Autres destinations : selon besoins	Local ou aire destiné au stationnement des vélos

Normes de stationnement pour les constructions existantes

Les règles de stationnement s'appliquent à toute opération créatrice de logements issue de :

- construction neuve,
- extension,
- réhabilitation,
- aménagement dans le volume existant,
- changement de destination.

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Une distinction est opérée quant à la possibilité d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB (secteurs principalement résidentiels positionnés en périphérie de Jonzier). Un recul minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives doit demeurer pour les constructions principales et leurs extensions. De nouveaux critères d'implantation sont déterminés pour les annexes selon des conditions de hauteur et de longueur définies ci-contre.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Les définitions précédentes sur les extensions et les annexes permettent de mieux distinguer les cas de figure. Pour éviter les constructions principales abusives (extensions de bâtis existants) en limite de parcelle, les exigences sont réhaussées et les règles précisées pour les annexes. Les ambiguïtés du PLU actuel pouvait conduire à une surdensification de la zone pavillonnaire et à des conflits de voisinage.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La modification des implantations par rapport aux limites séparatives en zone UB devrait pacifier les problématiques de traitement des limites parcellaires. Par ailleurs, en permettant la réalisation de constructions en continuité dans des tissus urbains qualifiés par leur discontinuité, la physionomie et le paysage des secteurs concernés pourrait évoluer vers une image plus dense.

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - AVANT MODIFICATION

ARTICLE 7 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul est la distance comptée horizontalement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m. Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte.

Dispositions générales

⇒ Pour les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ou à l'industrie

Les constructions devront respecter un recul minimum de 3 mètres.

L'implantation sur limite séparative est autorisée dans le cas de constructions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage au droit de la limite séparative.

⇒ Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimum de 0,50 mètre.

Disposition particulière aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

ARTICLE 8 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre des bâtiments d'habitation non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte.

ARTICLE 9 UB : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain.

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - APRÈS MODIFICATION

ARTICLE 7 UB : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définition du recul et mode de calcul

Le recul est la distance comptée horizontalement de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative. Les débords de toiture ne sont pas pris en compte jusqu'à 1,20 m. Au-delà de 1,20 m, seul le surplus est pris en compte.

Dispositions générales

⇒ Pour les constructions destinées à l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat ou à l'industrie

Les constructions **principales et leurs extensions** devront respecter un recul minimum de 3 mètres.

Les constructions annexes peuvent s'implanter en limite séparative si cumulativement :

- elles ont une hauteur au faîtage ou à l'acrotère inférieure à 3,50 mètres
- elles ont une longueur en limite séparative inférieure à 6 mètres.

~~L'implantation sur limite séparative est autorisée dans le cas de constructions d'une hauteur maximale de 3,50 m au faîtage au droit de la limite séparative.~~

⇒ Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif

Les constructions seront implantées :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en respectant un recul minimum de 0,50 mètre.

Disposition particulière aux cours d'eau

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

Pour les constructions existantes, des travaux non conformes aux règles d'implantation ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils ont pour objet d'améliorer les performances phoniques, thermiques ou énergétiques des constructions.

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Le permis de démolir est instauré pour tout bâtiment protégé au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le PLU de 2020 ne détermine pas de mesures de protection réelles concernant le «patrimoine local protégé». La seule mesure existante se cantonne à l'imposition d'un permis de démolir couvrant l'ensemble de la zone UA (regroupant principalement des bâtiments protégés). Pour aligner les modes de protection, il est désormais explicité que le permis de démolir concerne tous les bâtiments protégés qu'ils soient en zone UA, UB, A ou autres.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

L'instauration du permis de démolir comme mesure supplémentaire de protection du patrimoine devrait conduire à une meilleure protection du patrimoine bâti remarquable.

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE (ZONES UA, UB, A ET AC) - AVANT MODIFICATION

ARTICLE 9 UA : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 10 UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition et mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Hauteur maximale au faitage : 11 mètres,
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres.

Dans le cas des toitures-terrasses :

- Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 7 mètres.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

ARTICLE 11 UA : ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la zone afin de préserver le patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19.

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE (ZONES UA, UB, A ET AC) - APRÈS MODIFICATION

ARTICLE 9 UA : EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 60%.

ARTICLE 10 UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition et mode de calcul

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées.

Dispositions générales

La hauteur des constructions est réglementée comme suit :

- Hauteur maximale au faitage : 11 mètres,
- Hauteur maximale à l'égout principal de la toiture : 7 mètres.

Dans le cas des toitures-terrasses :

- Hauteur maximale du point le plus haut des toitures-terrasses : 7 mètres.

Dispositions particulières

Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.

ARTICLE 11 UA : ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions

Les exhaussements de terrain ne pourront excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement.

Le permis de démolir est instauré pour tout bâtiment protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Le permis de démolir est instauré sur l'ensemble de la zone afin de préserver le patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19.

CORRECTION N°8 : IDENTIFICATION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DU PATRIMOINE LOCAL

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Une vingtaine de nouveaux bâtiments non identifiés comme protégés jusqu'à présent est ajoutée au règlement graphique (cf. plans ci-contre).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

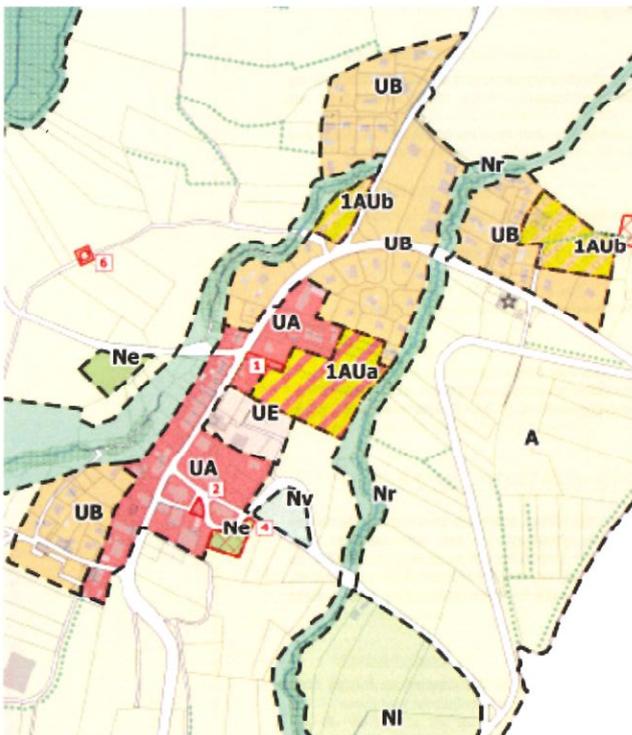
Comme précisé précédemment, le règlement écrit assimilait les mêmes règles pour la zone UA et les bâtiments protégés. Les bâtiments protégés en zone UA n'étaient pas identifiés et d'autres zones comportaient des bâtiments protégés. Les bâtiments identifiés correspondent à d'anciens bâtiments datant principalement du XVIII-XIXème siècle et présentant les caractéristiques architecturales typiques traditionnelles (anciens corps de ferme notamment).

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

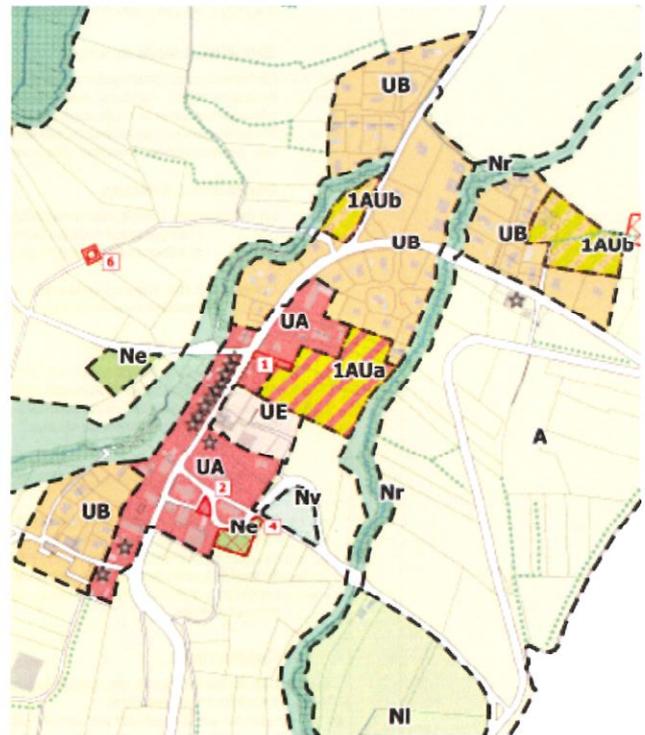
L'identification complémentaire de bâtiments protégés devrait permettre une meilleure conservation des bâtiments localisés en dehors de la zone UA.

RÈGLEMENT PIÈCE GRAPHIQUE (SECTEUR JONZIER)

AVANT MODIFICATION



APRÈS MODIFICATION



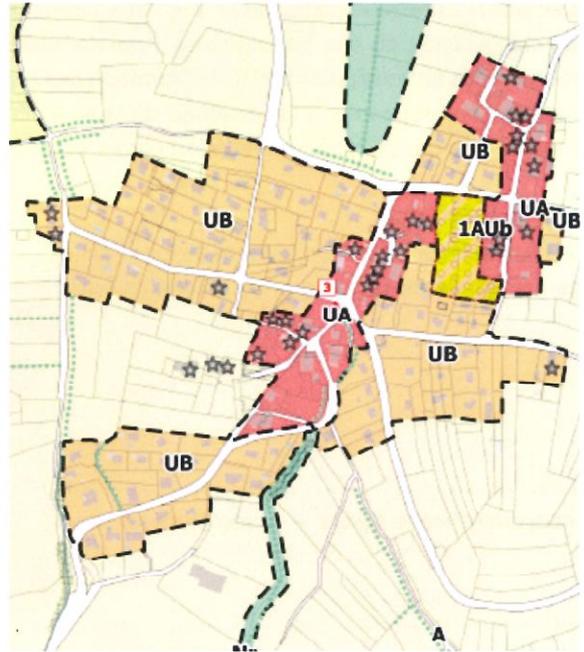
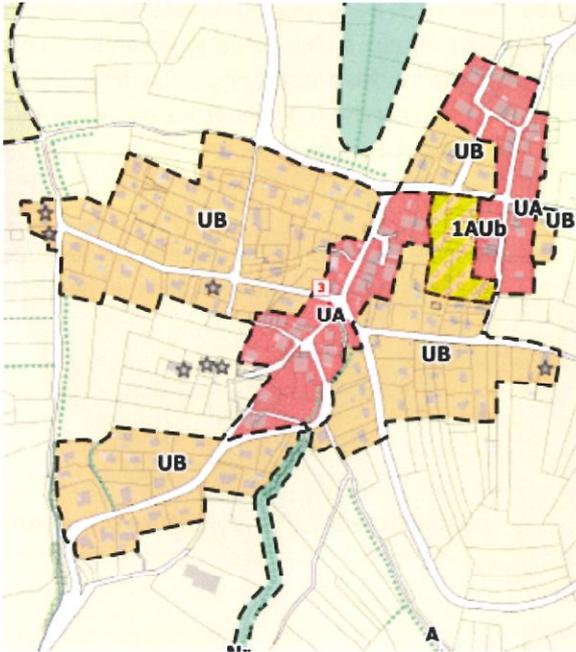
Bâtiment protégé au titre du patrimoine local

RÈGLEMENT PIÈCE GRAPHIQUE

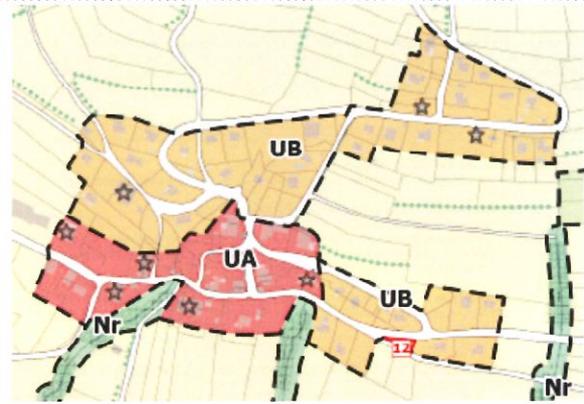
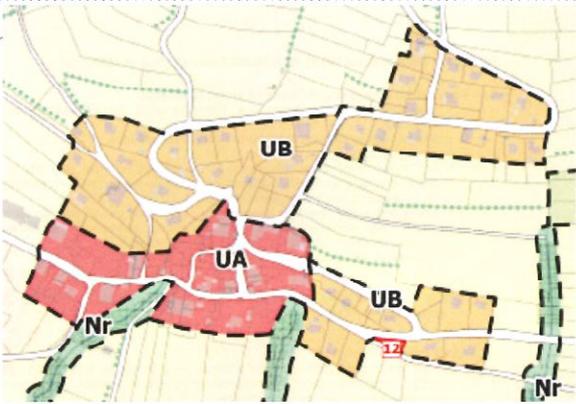
AVANT MODIFICATION

APRÈS MODIFICATION

SECTEUR VIGNY



SECTEUR ÉPAGNY



SECTEUR LES BARAQUES



CORRECTION N°9 : CRÉATION DE SECTEURS DE TAILLE MINIMUM DE LOGEMENT

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Une servitude de «taille minimum de logement» est introduite dans le règlement. Des secteurs STL sont instaurés au titre de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme. Ils couvrent les actuelles zones UA. Dans ces STL «toute opération de réhabilitation ou d'extension créatrice de plus de 2 logements doit comporter a minima 50% de T4 ou plus».

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Cette servitude vise à limiter la dénaturation du patrimoine bâti existant. Les anciens bâtiments présentant un intérêt architectural subissent en effet la pression immobilière avec des phénomènes de «vente à la découpe» ou de «découpe en volume». Pour éviter la démultiplication de ces phénomènes (transformation d'une ferme en une multitude de logements, générant d'autres problèmes connexes au volet patrimonial : défiguration des façades, augmentation des besoins en stationnement, problématiques de raccordement aux réseaux...), la servitude de taille limitée de logements cherche à diminuer les capacités de création de nouveaux logements dans les bâtiments à fort caractère architectural, en l'espèce en zone UA.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La création d'un secteur de taille minimum de logements devrait avoir pour effet de limiter les possibilités de découpe en plus de 2 ou 3 logements des anciens et grands bâtiments remarquables. Il s'agit d'une mesure de préservation du patrimoine.

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - AVANT MODIFICATION

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone Ua correspond aux noyaux anciens du village et des hameaux. A ce titre, toutes les zones Ua sont identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme visant à protéger les immeubles à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural

ARTICLE 1 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées aux entrepôts et à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
- Les étangs, les carrières.

ARTICLE 2 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement et que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² par unité foncière.
- Les constructions destinées au commerce à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 300 m² par unité foncière.

Pour toute construction ou opération créant plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitation ou plus de 10 logements, un minimum de 10% de la surface de plancher du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements aidés.

ARTICLE 3 UA : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

JONZIER – EPAGNY – Révision du P.L.U.

Règlement

Juin 2020

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - APRÈS MODIFICATION

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

ARTICLE 1 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées aux entrepôts et à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
- Les étangs, les carrières.

ARTICLE 2 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement et que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² par unité foncière.
- Les constructions destinées au commerce à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 300 m² par unité foncière.

Pour toute construction ou opération créant plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitation ou plus de 10 logements, un minimum de 10% de la surface de plancher du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements aidés.

Dans les secteurs de taille limitée des logements instaurés au titre de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme, toute opération de réhabilitation ou d'extension créatrice de plus de 2 logements doit comporter a minima 50% de T4 ou plus.

ARTICLE 3 UA : ACCES ET VOIRIE

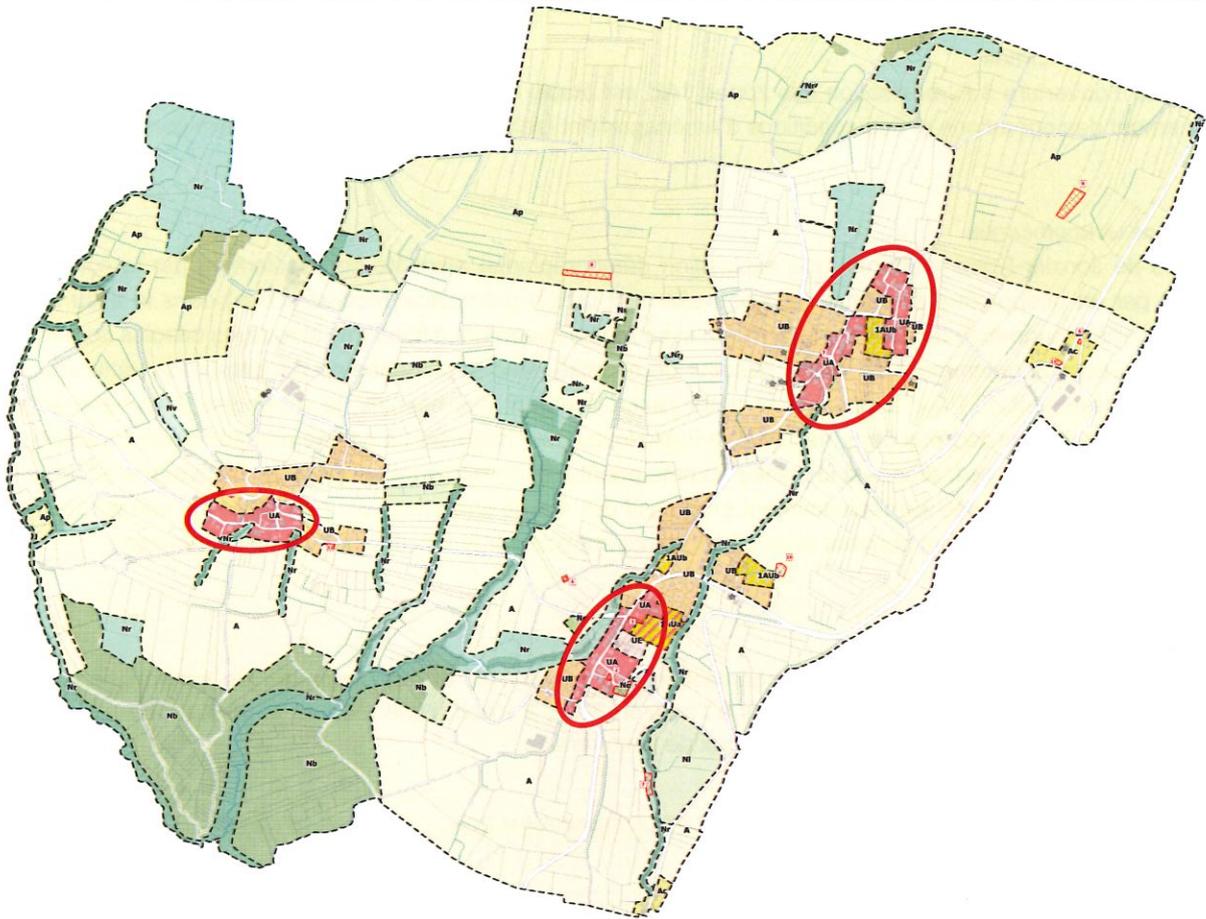
Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

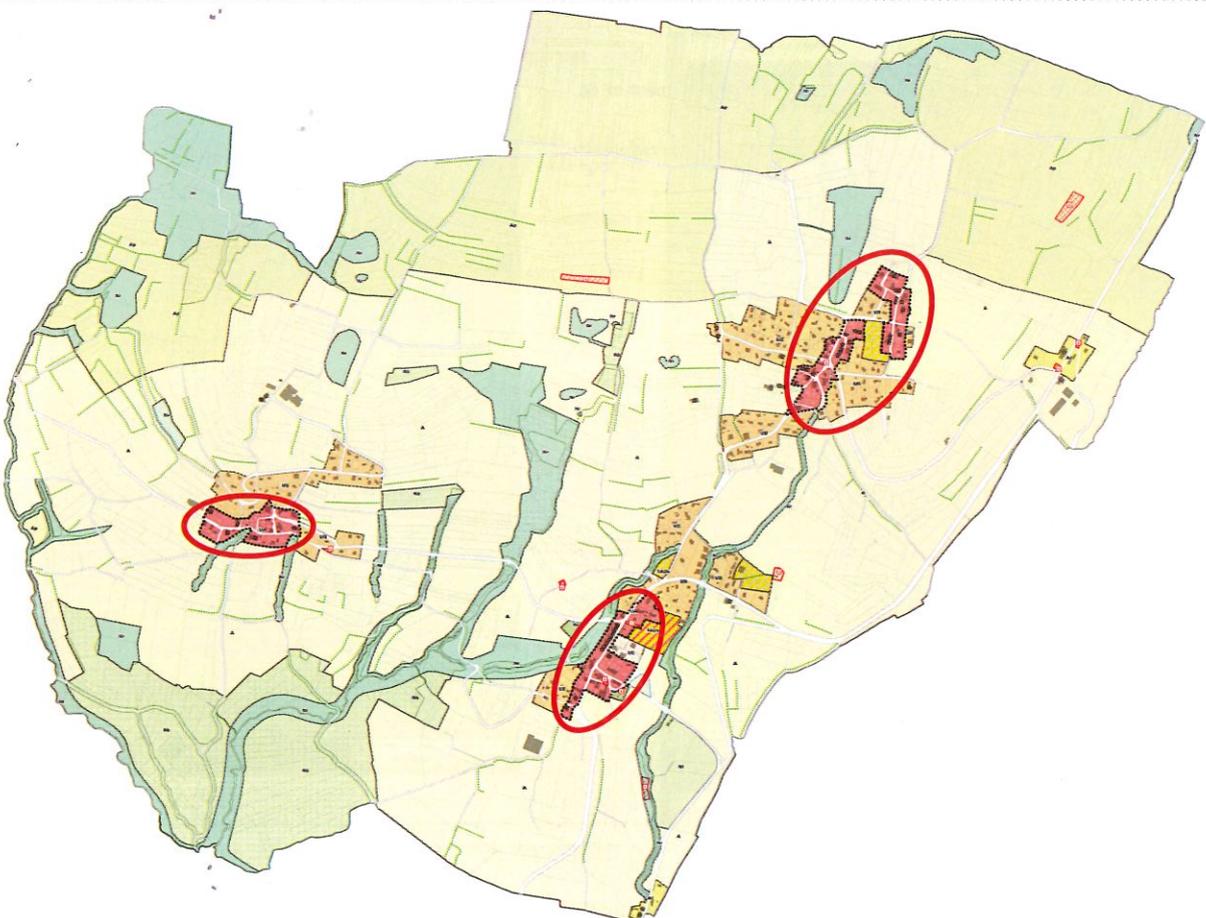
PLU de Jonzier-Epagny – Règlement – Pièce écrite

8/7

RÈGLEMENT PIÈCE GRAPHIQUE - AVANT MODIFICATION



RÈGLEMENT PIÈCE GRAPHIQUE - APRÈS MODIFICATION



DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est établi. Cet échéancier est défini dans les OAP avec des dates d'enclenchement des opérations et des conditions d'aménagement (selon les modalités indiquées ci-contre).

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

La commune de Jonzier-Epagny connaît une exposition démographique alimentée non seulement par la construction neuve mais surtout par un phénomène accentué de renouvellement urbain (démolition/reconstruction) dans le tissu existant. Cette pression immobilière augmente de manière importante et soudaine le nombre d'habitants et tous les besoins corollaires (besoins en équipements publics notamment scolaires, besoins de mobilité avec la présence de davantage de véhicules, besoins en réseaux : assainissement...). Pour temporiser et gérer l'accroissement des besoins, la commune a souhaité échelonner les opérations d'aménagement cadrées dans les OAP, véritable levier pour maîtriser un rythme adapté de son évolution. Le secteur du centre-bourg, principale opération, est identifiée comme prioritaire, en terme de temporalité. L'ouverture à l'urbanisation des autres secteurs est conditionnée à un avancement progressif des autres opérations pour ne pas avoir une sortie simultanée de plusieurs programmes immobiliers pouvant avoir d'importants impacts sur le fonctionnement de la commune.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La définition d'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU devrait permettre de temporiser l'urbanisation, le nombre de constructions et le nombre d'habitants à l'horizon 2029. Il s'agit d'une mesure permettant de ne pas mettre sous pression les différents équipements publics et réseaux de la commune.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - AVANT MODIFICATION

Les secteurs concernés à JONZIER - EPAGNY

Quatre secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Ils seront urbanisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante résidentielle.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - APRÈS MODIFICATION

Les secteurs concernés à JONZIER - EPAGNY

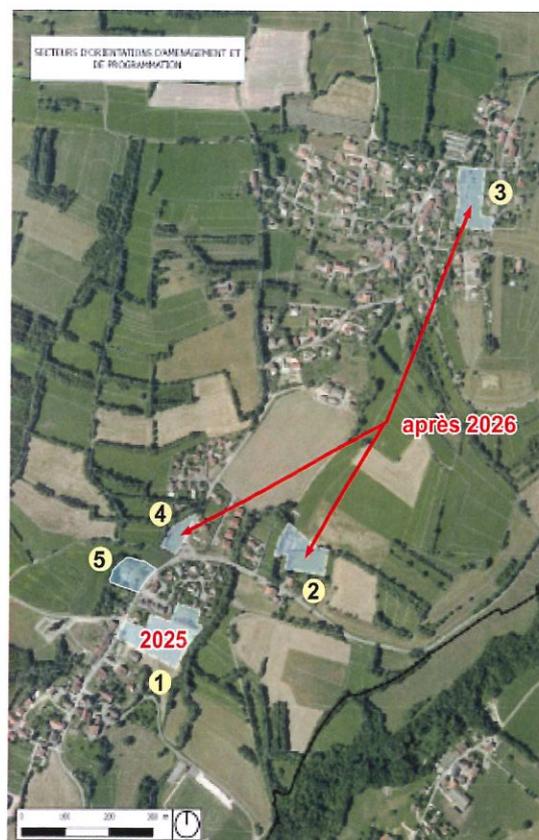
Cinq secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Pour les secteurs 1 à 4 correspondant à des zones 1AU, ils seront urbanisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble à dominante résidentielle.

Les secteurs soumis à OAP devra suivre l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation suivant :

- secteur 1 « Centre-bourg » : urbanisation à compter de l'année 2025,
- secteur 2 « Au long Perrier » : urbanisation prioritaire, à compter de 2026,
- secteur 3 « Sur les Mules » : urbanisation à long terme, à compter de 2026 et si 50% des constructions du secteur n°2 sont livrées.
- secteur 4 « Vigny » : urbanisation secondaire, à compter de 2027 et si 50% des constructions du secteur n°3 sont livrées.

Le secteur 5 « centre-village Nord », inscrit en zone UB, est urbanisable immédiatement.



CORRECTION N°11 : CRÉATION D'UNE OAP 5 « SECTEUR CENTRE-VILLAGE NORD »

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Une OAP n°5 «secteur centre-village Nord» est ajoutée. Les prescriptions édictées s'inscrivent dans la même logique que celles définies dans les OAP voisines.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Le secteur centre-village Nord de Jonzier-Epagny connaît une forte pression immobilière avec des opérations de renouvellement urbain se traduisant par des démolitions et reconstructions dans le tissu villageois existant. La densification non contrôlée pouvant venir également en concurrence avec les secteurs d'aménagement choisis et réfléchis pose question. Dans ce contexte, les tènements faisant l'objet d'une pression particulière sont encadrés par une OAP. Celle-ci vise à cadrer a minima les aménagements mais surtout le programme de constructions attendu. Par ailleurs, le secteur concerné se localise le long de l'une des principales voies de la commune. La maîtrise de la sécurité et de la gestion des stationnements apparaît dès lors comme incontournable.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

La création d'une OAP n°5 « secteur centre-village Nord » devrait permettre de contrôler davantage la programmation générale en logements et les densités attendus sur le territoire. Elle permet également d'anticiper le renouvellement urbain potentiel du secteur en prenant en compte les problématiques d'accès et de circulation sur une route présentant un virage délicat.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - AVANT MODIFICATION

5 – CENTRE-VILLAGE NORD

L'état actuel du site

D'une superficie de 6740 m², ce secteur est positionné en contact Nord avec le centre-village.



Les principes d'organisation et d'aménagement pour le secteur

L'organisation viaire

La desserte de la zone sera réalisée par un accès unique depuis la RD992.

Sur la base d'une densité comprise entre 15 logements et 20 logements à l'hectare, ce secteur devra permettre la réalisation de 12 logements minimum, dont 2 à 3 logements locatifs.

Les principes en matière d'environnement, de paysage et d'architecture

Les espaces privatifs

Le traitement des limites parcellaires de l'opération sera paysager et pourra prendre la forme d'une haie bocagère libre ou taillée, continue ou discontinue sans essences monovariétales persistantes de type thuyas.

Ces limites peuvent également être dépourvues de tout soulignement végétal périphérique au profit d'un aménagement agencé de plantations ponctuelles (arbres petite et moyenne taille, arbustifs en bosquet, etc.).

Une liste indicative des végétaux est jointe en annexe au règlement.

Les arbres existants présents sur le site devront être maintenus.

L'architecture

La conception architecturale des constructions devra prendre en compte les données climatiques (exposition au soleil, aux vents dominants etc..) pour l'implantation et l'organisation des pièces principales ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs.

Dans une conception bio-climatique des constructions, il est recommandé d'implanter les plus grandes baies vitrées au sud et à l'ouest (apport de soleil d'hiver) en les protégeant du soleil d'été (brise-soleil, stores ou ventelles extérieurs, auvent, etc...)

Pour éviter les terrassements importants au sein des parcelles, il est recommandé d'implanter la construction de telle façon que la façade la plus longue soit perpendiculaire à la pente naturelle du terrain originel.

CORRECTION N°12 : REMPLACEMENT DU MOT « SECTEUR » PAR « ZONE »

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Dans le règlement (pièces écrite et graphique), le mot secteur est remplacé par zone ou sous-zone.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Ce changement de terminologie vise à ne pas opérer de confusion entre ce qui relève d'une prescription particulière s'appliquant à un secteur donné de la commune (un îlot) avec des règles spécifiques par rapport à une zone globale dont tous les articles font l'objet d'une règle.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Ce changement n'emporte aucune incidence pour le territoire. Il permet de clarifier la lecture du document réglementaire.

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - AVANT MODIFICATION

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N

ARTICLE 1 N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En tous secteurs :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En tous secteurs :

- Les occupations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
 - les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
 - les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
 - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
- Les constructions et installations techniques spécifiques liées à l'exploitation de la forêt,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Les aménagements liés à la valorisation des milieux naturels et à la mise en œuvre de mesures compensatoires.

En secteur Nr

- Les aménagements liés à la préservation des zones humides

En secteur Nb

- Les aménagements liés à la préservation des espaces boisés

En secteur Nv

- Les aménagements liés à la préservation des vergers

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - APRÈS MODIFICATION

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N

ARTICLE 1 N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En toutes zones :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 N : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En toutes zones :

- Les occupations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif compatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol suivantes, liées ou non à la desserte de la zone :
 - les installations liées et nécessaires aux télécommunications ou télédiffusions,
 - les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements,
 - l'aménagement, l'entretien, la modification ou la création des routes, chemins, cours d'eau, berges et des ouvrages qui leur sont liés.
- Les constructions et installations techniques spécifiques liées à l'exploitation de la forêt,
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
- Les aménagements liés à la valorisation des milieux naturels et à la mise en œuvre de mesures compensatoires.

En zone Nr

- Les aménagements liés à la préservation des zones humides

En zone Nb

- Les aménagements liés à la préservation des espaces boisés

En zone Nv

- Les aménagements liés à la préservation des vergers

CORRECTION N°13 : AJOUT D'UNE AUTORISATION SOUS CONDITION DES ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS ET DE SERVICES PUBLICS DANS TOUTES LES ZONES URBAINES

DESCRIPTION DE LA MODIFICATION

Il est ajouté dans l'article 2 relatif aux occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières, dans toutes les zones urbaines (UA, UB, UE) la mention des installations, aménagements, constructions, équipements à caractère collectif et service public.

JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION

Afin de lever tout problème d'interprétation, l'ajout vise à clarifier la possibilité d'implantation d'équipements publics et à faciliter la réalisation de travaux d'aménagement ou d'installation à caractère de service public (télécommunication, électricité...) dans les zones urbaines considérées.

INCIDENCES DE LA MODIFICATION

Ce changement devrait faciliter l'interprétation par les services instructeurs des autorisations d'urbanisme ayant trait aux installations et équipements publics.

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - AVANT MODIFICATION

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

ARTICLE 1 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées aux entrepôts et à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
- Les étangs, les carrières.

ARTICLE 2 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie à condition quelles soient compatibles avec l'environnement et que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² par unité foncière,
- Les constructions destinées au commerce à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 300 m² par unité foncière.

Pour toute construction ou opération créant plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitation ou plus de 10 logements, un minimum de 10% de la surface de plancher du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements aidés.

Au hameau d'Epagny, dans les secteurs identifiés en zone d'aléa de glissements de terrains de niveau 2, selon le plan joint en annexe, tout projet de nouvelle construction ou extension de construction existante devra faire l'objet d'une étude géologique précisant les sujétions techniques à réaliser pour assurer la stabilité des constructions et les précautions nécessaires à prendre pour assurer la pérennité d'un secteur sensible.

ARTICLE 3 UB : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.

RÈGLEMENT PIÈCE ÉCRITE - APRÈS MODIFICATION

ARTICLE 1 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées aux entrepôts et à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas liés à une occupation ou utilisation du sol admise ou soumise à des conditions particulières ou nécessaires aux fouilles archéologiques,
- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant,
- Les étangs, les carrières.

ARTICLE 2 UB : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat ou à l'industrie à condition que les surfaces soient compatibles avec l'environnement et que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m² par unité foncière,
- Les constructions destinées au commerce à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 300 m² par unité foncière.
- **Les installations, aménagements, constructions, équipements à caractère collectif et service public.**

Pour toute construction ou opération créant plus de 500 m² de surface de plancher à usage d'habitation ou plus de 10 logements, un minimum de 10% de la surface de plancher du programme de logements devra être affecté à la réalisation de logements aidés.

Au hameau d'Epagny, dans les secteurs identifiés en zone d'aléa de glissements de terrain de niveau 2, selon le plan joint en annexe, tout projet de nouvelle construction ou extension de construction existante devra faire l'objet d'une étude géologique précisant les sujétions techniques à réaliser pour assurer la stabilité des constructions et les précautions nécessaires à prendre pour assurer la pérennité d'un secteur sensible.

ARTICLE 3 UB : ACCES ET VOIRIE

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée en bon état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination des constructions.