DEPARTEMENT DE HAUTE-SAVOIE

COMMUNE DE PERS-JUSSY

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

PIECE N°3 DU DOSSIER DE PLU

« Certifié conforme par le Maire et annexé à la présente délibération approuvant la modification n°2 du PLU en date du 5 novembre 2026. »

Le Maire,
Isabelle ROGUET

PERS-JUSSY
Novembre 2026

muriel conord-carde
architecte dplg urbaniste

christophe devouassoux
juriste

Mont'ALPE
Environnement

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : ZONES URBAINES **3**

ZONE Ua 3

ZONE Uc et secteurs Uch 14

ZONE Ue et secteurs Ue1 25

ZONE Uf 33

ZONE Ux et secteurs Ux1 et Ux2 37

CHAPITRE 2 : ZONES A URBANISER **45**

ZONE AU 45

ZONE AUb 47

ZONE AUc 57

CHAPITRE 3 : ZONES AGRICOLES 68

ZONE A 68

CHAPITRE 4 : ZONES NATURELLES 78

ZONE N avec secteurs Ndp, Nsl, Ngv, Nr1, Nr2, Nr3, Ns et Nh 78

LEXIQUE **89**

FICHES : les bâtiments autorisés à changer de destination **104**

TITRE 1
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

CHAPITRE 1

ZONES URBAINES

ZONE Ua

Section 1 /
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1er

Destinations et sous destinations autorisées

Sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

L'habitation dont :
- le logement

Le commerce et activités de service dont :
- l'artisanat et le commerce de détail
- la restauration
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception d'activités touristiques interdites en article 2 - 1
- le cinéma

L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont :
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements sportifs sous conditions précisées en article 2-2
- les autres équipements recevant du public

Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire dont :
- l'entrepôt sous conditions précisées en article 2-1 et 2-2
- le bureau
- le centre de congrès et d'exposition

Article 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2-1 : Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

L'exploitation agricole et forestière dont :
- l'exploitation agricole
- l'exploitation forestière

Concernant l'habitation :
- l'hébergement

Concernant la destination de commerce et activités de service :
- le commerce de gros.

Concernant la sous destination relative à l'hébergement hôtelier et touristique :
- les terrains de camping - caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Concernant la destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
- l'industrie.
- L'entrepôt de toute nature et de toutes destinations sauf l'entrepôt commercial
- les parcs d'attraction ouverts au public

Nécessitant ou non une autorisation administrative, sont également interdits les constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- les éoliennes.
- les antennes de radiotéléphonies
- les serres, tunnels, bâtiments d'élevage ou autres activités agricoles.
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés et/ou de loisirs motorisés.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules de plus de cinq unités.

Sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que toutes constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, donc pouvant être source(s) de nuisances olfactives, sonores ou susceptibles de causer des risques ou des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-2 l'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes :

Les équipements sportifs à condition qu'ils soient situés dans une construction close et couverte.

L'entrepôt commercial à condition qu'il soit intégré au commerce existant et qu'il ne dépasse pas 100 m2 de surface de plancher.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et à leur desserte ou qu'ils soient liés aux constructions

et installations de routes, voies piétonnes ou voies cyclables permettant un maillage des voies et réseaux communaux.

Le patrimoine bâti identifié au règlement graphique est soumis à permis de démolir, lequel peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces éléments bâtis.

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Pour les bâtiments existants et non conformes aux règles du PLU, des transformations, réhabilitations et légères extensions peuvent être admises sous réserve que sa destination ne soit pas interdite dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre une décision sur la déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de PERS-JUSSY peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3-1 Mixité fonctionnelle

Le changement de destination de locaux commerciaux et d'activités de services ou bureaux existants, situés en rez-de-chaussée et donnant sur les voies et espaces publics ou privés ouverts à la circulation générale, en habitation, est interdit à la date d'approbation de la présente révision générale du PLU.

En application de l'article L.151-14 du code de l'urbanisme : les opérations dont la surface de plancher d'habitation est supérieure à 1000m² devront respecter un taux minimal de 75% de logements de T3 ou plus.

3-2 Mixité sociale

Dans les opérations de 4 logements ou plus, il est imposé de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux.

Section 2 /
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

4-1 Volumétrie

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas limité.

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit ni dépasser 13 m ni être inférieure à 11 m avec un gabarit maximum de R+2+Combles.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions devra respecter, à minima comme à maxima la hauteur des constructions voisines.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

La hauteur des clôtures sur rue et en limites séparatives est limitée à 1,80 mètres, les murs se limiteront à 0,60 m. Néanmoins, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être ramenée jusqu'à 0,60 cm dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés dans l'alignement des bâtiments existants ou à 3 m minimum des voies.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des voies, lors de leur réalisation les murs de soubassement seront à éviter.

Des reculs différents des reculs indiqués précédemment peuvent être autorisés pour les constructions et installations ne respectant pas les règles, dont :

- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant;
- les constructions existantes dans le cas de travaux (aménagement et/ou surélévation) qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble ;
- en cas de travaux d'amélioration des performances énergétiques dans la limite d'une réduction de la marge de reculement de 30 cm maximum;
- une extension en continuité des volumes existants en respectant un recul identique à

celui de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (accès, visibilité);

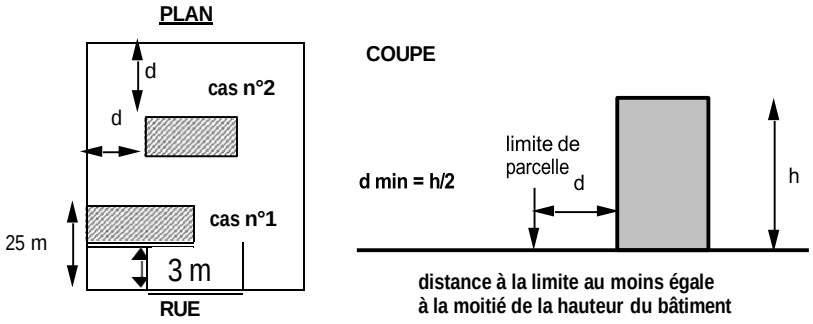
- en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques.

4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatrice devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois, sur une profondeur de 25 mètres à partir de la limite de l'emprise publique ou de la voie, les constructions peuvent être implantées sur une limite latérale en tout point de la façade concernée.



Des reculs différents des reculs indiqués précédemment peuvent être autorisés pour les constructions et installations ne respectant pas les règles, dont :

- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant;
- les constructions existantes dans le cas de travaux (aménagement et/ou surélévation) qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble;
- en cas de travaux d'amélioration des performances énergétiques dans la limite d'une réduction de la marge de reculement de 30 cm maximum;

Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles sont autorisées.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'à 0,80 m des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 12 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques.

Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites parcellaires, lors de leur réalisation les murs de soubassement seront à éviter.

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5-1 Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture des fermes locales, la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Peu notamment être imposé un sens de faîtage en harmonie avec le bâti environnant.

Les constructions, dont la conception générale ou de détail relèvera de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Les constructions nouvelles devront s'insérer dans l'architecture traditionnelle locale.

Les constructions doivent être conçues et orientées de manière à limiter leurs consommations d'énergie.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modifications importantes des pentes de celui-ci (talus d'une hauteur de 1,20 m maximum).

Les travaux de rénovation ou de réhabilitation des bâtiments remarquables et patrimoniaux identifiés au règlement graphique ne doivent pas remettre en cause l'architecture patrimoniale (façades, toitures, ouvertures)."

Le petit patrimoine bâti repéré au règlement graphique peut être entretenu, rénové ou déplacé si nécessaire mais en aucun cas détruit.

5-2 Façades

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façades.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

5-3 Toitures

Pour les couleurs des toitures, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Les constructions doivent être couvertes par des éléments de toiture à deux pans dont le sens du faîtage sera, de préférence, perpendiculaire aux courbes de niveau, avec des pentes comprises entre 50 et 100%, à l'exception des annexes dont la pente de toit pourra descendre à 30%. La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Seules trois exceptions peuvent être tolérées :

1 - le raccordement de deux systèmes de toitures pourra être réalisé par une couverture à pente unique ou par une terrasse si cela concerne un faible pourcentage de la surface couverte.

2 - les parkings souterrains s'ils sont végétalisés, l'ouvrage entièrement remblayé, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site. Les garages enterrés sont admis sous réserve de restituer le terrain naturel d'origine après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation.

3- les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau.

Les débordements de toiture obligatoires, doivent avoir un minimum de 0,80 m, à l'exception des bâtiments annexes.

Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées. Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de type et de couleur identiques à ceux des bâtiments principaux, ainsi qu'à l'ensemble des constructions voisines.

Les matériaux de couverture présenteront un aspect et une teinte identiques aux couvertures des constructions existantes, à l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être installés en limitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les croupes et les vérandas sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble bâti. L'insertion des vérandas sera appréciée en fonction de leur dimension, de la couleur des matériaux utilisés et la pente du toit.

5-4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites. Les panneaux pleins sont autorisés mais pas les murs pleins.

Pour leur implantation, un recul pourra être imposé au titre de la sécurité.

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.
Les abords de la construction seront de préférence ouverts et traités dans un caractère naturel (herbe et plantations, revêtements perméables comme graves ou stabilisé).

Au total, 30% de la surface du terrain devra rester non imperméabilisées, dont une superficie de pleine terre de minimum 15%.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :
- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales

En tout état de cause il conviendra de respecter la liste des essences précisée en annexe du présent règlement.

Article 7

Stationnements

Les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et des voies privées, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement :
    - 2 places de stationnement par logement créé dont la moitié couverte
    - 1 par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat

  Pour les constructions nouvelles destinées à l'habitation collective : 75 % minimum des places doivent être réalisées en sous-sol. Il sera prévu 1 place visiteurs pour 2 logements.

Cette obligation de stationnement en sous-sol ne s'applique pas en cas de risque avéré de remontée de nappe.

- pour les constructions relatives aux autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires : le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions à usage hôtelier et/ou de restauration : une place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les constructions à usage de commerce et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour l'équipement d'intérêt collectif et les services publics : le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En outre, et pour le logement, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal.

Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

Dans le cas de stationnements réalisés en sous-sol, les constructions devront être adaptées aux caractéristiques géotechniques et hydrogéologiques du terrain. Le pétitionnaire devra démontrer que les dispositions retenues permettent d'assurer la stabilité des ouvrages et de prévenir les risques liés aux remontées de nappe.

Dans les secteurs concernés par un aléa moyen ou fort de retrait-gonflement des argiles identifié par la carte d'exposition réglementaire annexée au Code de la construction et de l'habitation, les parkings souterrains, devront être conçues de manière à prendre en compte les caractéristiques géotechniques du terrain et les éventuels mouvements différentiels liés au retrait-gonflement des argiles. Une étude géotechnique est obligatoire en zone d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles dans les conditions définies par le Code de la Construction et de l'Habitation.

Section 3 / Equipement et réseaux

Article 8

Desserte par les voies publiques ou privées

8-1 Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

8-2 Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

8-3 Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- Sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de chaussée ;
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 3 mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

8-4 Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Article 9

Desserte par les réseaux

9-1 Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

9-2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En tout état de cause, ce dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Le déversement d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

9-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

9-4 Autres réseaux (électricité, téléphone, infrastructures et réseaux de communication électroniques)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Le raccordement doit s'effectuer en souterrain depuis le domine public.

Lors de travaux de VRD, des fourreaux destinés à recevoir les infrastructures et les réseaux de communications électroniques, doivent être installés.

Les dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Un réseau d'éclairage pourra être exigé en fonction de l'opération projetée.

Les coffrets techniques liés au réseau doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée. Ils sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les dispositifs de clôtures.

9-5 Collecte des déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations de la collecte et de l'élimination des déchets ménagers ou assimilés.

Des conteneurs semi-enterrés devront être installés pour toute opération de logements collectifs de 8 logements ou plus.

CHAPITRE 1

ZONES URBAINES

ZONE Uc et secteurs Uch

Section 1 /
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1er

Destinations et sous destinations autorisées

Sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

L'habitation dont :
- le logement

Le commerce et activités de service dont :
- l'artisanat et le commerce de détail
- la restauration
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception d'activités touristiques interdites en article 2-1

L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont :
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public

Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire dont :
- l'entrepôt sous conditions précisées en article 2-1 et 2-2
- le bureau

Article 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2-1 : Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

L'exploitation agricole et forestière dont :
- l'exploitation agricole
- l'exploitation forestière

Concernant l'habitation :

- l'hébergement

Concernant la destination de commerce et activités de service :

- le commerce de gros.
- le cinéma

Concernant la destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics :

- les salles d'art et de spectacles

Concernant la sous destination relative à l'hébergement hôtelier et touristique :

- les terrains de camping - caravanage.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Concernant la destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- l'industrie.
- l'entrepôt de toute nature et de toutes destinations sauf l'entrepôt commercial
- Le centre de congrès et d'exposition

Nécessitant ou non une autorisation administrative, sont également interdits les constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- les éoliennes.
- les antennes de radiotéléphonies
- les serres, tunnels, bâtiments d'élevage ou autres activités agricoles.
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés et/ou de loisirs motorisés.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules de plus de cinq unités.

Sont interdites les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que toutes constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, donc pouvant être source(s) de nuisances olfactives, sonores ou susceptibles de causer des risques ou des dommages graves aux personnes et aux biens.

Sont également interdites :

- les constructions ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers graves de 75 m/ 95 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250/ DN300 ;
- les constructions ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers très graves de 50 m/ 65 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250/ DN300.

2-2 <u>l'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes</u> :

L'entrepôt commercial à condition qu'il soit intégré au commerce existant dans la limite de 100 m2 de surface de plancher.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et à leur desserte ou qu'ils soient liés aux constructions et installations de routes, voies piétonnes ou voies cyclables permettant un maillage des voies et réseaux communaux.

Le patrimoine bâti identifié au règlement graphique est soumis à permis de démolir, lequel peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces éléments bâtis.

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.
Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Pour les bâtiments existants et non conformes aux règles du PLU, des transformations, réhabilitations et légères extensions peuvent être admises sous réserve que sa destination ne soit pas interdite dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre une décision sur la déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de PERS-JUSSY peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions prévues dans le règlement écrit de la zone Uc peuvent différer lorsqu'il existe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), sur un secteur identifié et délimité.

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3-1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

3-2 Mixité sociale

Dans les opérations de 5 logements ou plus, il est imposé de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux.

Section 2 /

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

4-1 Volumétrie

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à 0,30.

Rentre dans le calcul de l'emprise au sol :

- la surface au sol de la partie close et couverte du rez-de-chaussée de la construction mesurée à l'extérieur des murs de façade, garage et rampes d'accès compris;
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche, loggia, varangues ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux;
- les débords de toit portés par des poteaux, les simples débords de toit traditionnels n'étant pas compris dans l'emprise au sol;
- les bassins de piscine couverts ou non, intérieure ou extérieure, les citernes de rétention d'eau;
- un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs;
- un garage fermé indépendant de la construction principale;
- un abri de jardin, un atelier indépendant, qu'ils soient clos ou couverts ou similaires à l'abri voitures dans les conditions précisées ci-dessus;
- un abri à poubelles dans le même cas et aux mêmes conditions que l'abri voiture;
- tous les volumes en porte-à faux au-dessus du RDC (un étage décalé par exemple).

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 9 m.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions devra respecter, à minima comme à maxima la hauteur des constructions voisines.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

La hauteur des clôtures sur rue et en limites séparatives est limitée à 1,80 mètres, les murs se limiteront à 0,60 m. Néanmoins, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être ramenée jusqu'à 0,60 cm dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions, annexes non habitables comprises, doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques. Ce retrait est porté à 8 m par rapport aux voies et emprises publiques départementales, sauf en agglomération. En bordure du chemin départemental N°2 et hors agglomération, ce recul est porté à 25 m de l'axe de la voie.

Des reculs différents des reculs indiqués précédemment peuvent être autorisés pour les constructions et installations ne respectant pas les règles, dont :
:

- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant;
- les constructions existantes dans le cas de travaux (aménagement et/ou surélévation) qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble;
- en cas de travaux d'amélioration des performances énergétiques dans la limite d'une réduction de la marge de reculement de 30 cm maximum;
- une extension en continuité des volumes existants en respectant un recul identique à celui de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (accès, visibilité);
- en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.
- Les piscines seront implantées à 5 mètres minimum des voies, lors de leur réalisation les murs de soubassement seront à éviter.

Pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique où à la voie publique pour les portes de garage ou portail d'entrée sera imposé.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètres ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

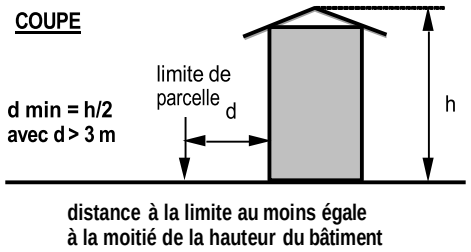
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques.

En secteur Uch, Les constructions doivent s'implanter selon le bâti existant ou à défaut respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.
Les piscines seront implantées à 3 mètres minimum des limites parcellaires, lors de leur réalisation les murs de soubassement seront à éviter.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.



Des reculs différents des reculs indiqués précédemment peuvent être autorisés pour les constructions et installations ne respectant pas les règles, dont :

- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant;
- les constructions existantes dans le cas de travaux (aménagement et/ou surélévation) qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble;
- en cas de travaux d'amélioration des performances énergétiques dans la limite d'une réduction de la marge de reculement de 30 cm maximum;

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'à 0,80 m des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 10 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles lorsqu'il s'agit d'un permis groupé ou d'un lotissement sont autorisées.

En limite d'unité foncière, les règles de prospects devront être respectées.

La construction d'annexes en limite de propriétés privées voisines est autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes réalisées concomitamment.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites des propriétés voisines.

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5-1 Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture des fermes locales, la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Peu notamment être imposé un sens de faîtage en harmonie avec le bâti environnant.

Les constructions, dont la conception générale ou de détail relèvera de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Les constructions nouvelles devront s'insérer dans l'architecture traditionnelle locale.

Les constructions doivent être conçues et orientées de manière à limiter leurs consommations d'énergie.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modifications importantes des pentes de celui-ci (talus d'une hauteur de 1,20 m maximum).

Les travaux de rénovation ou de réhabilitation des bâtiments remarquables et patrimoniaux identifiés au règlement graphique ne doivent pas remettre en cause l'architecture patrimoniale (façades, toitures, ouvertures)."

Le petit patrimoine bâti repéré au règlement graphique peut être entretenu, rénové ou déplacé si nécessaire mais en aucun cas détruit.

5-2 Façades

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façades.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

5-3 Toitures

Pour les couleurs des toitures, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Les constructions doivent être couvertes par des éléments de toiture à deux pans dont le sens du faîtage sera, de préférence, perpendiculaire aux courbes de niveau, avec des pentes comprises entre 50 et 100%, à l'exception des annexes dont la pente de toit pourra descendre à 30%. La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Seules trois exceptions peuvent être tolérées :

1 - le raccordement de deux systèmes de toitures pourra être réalisé par une couverture à pente unique ou par une terrasse si cela concerne un faible pourcentage de la surface couverte.

2 - les parkings souterrains s'ils sont végétalisés, l'ouvrage entièrement remblayé, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site. Les garages enterrés sont admis sous réserve de restituer le terrain naturel d'origine après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation.

3- les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau.

Néanmoins, sont autorisées les toitures terrasses constituées de dispositifs, matériaux d'isolation thermique ou procédés permettant des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables et dont la liste est précisée dans le code de l'urbanisme. Cette règle ne s'applique pas en secteur Uch.

Les débordements de toiture obligatoires, doivent avoir un minimum de 0,80 m, à l'exception des bâtiments annexes.

Pour les constructions annexes non accolées, les toitures devront être en harmonie avec l'habitation principale. Ces annexes seront couvertes avec des matériaux de type et de couleur identiques à ceux des bâtiments principaux, ainsi qu'à l'ensemble des constructions voisines.

Les matériaux de couverture présenteront un aspect et une teinte identiques aux couvertures des constructions existantes, à l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être installés en limitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les croupes et les vérandas sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble bâti.

L'insertion des vérandas sera appréciée en fonction de leur dimension, de la couleur des matériaux utilisés et la pente du toit.

5-4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites. Les panneaux pleins sont autorisés mais pas les murs pleins.

Pour leur implantation, un recul pourra être imposé au titre de la sécurité.

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Au total, 30% de la surface du terrain devra rester non imperméabilisées, dont une superficie de pleine terre de minimum 15%.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales

En tout état de cause il conviendra de respecter la liste des essences précisée en annexe du présent règlement.

Article 7

Stationnements

Les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.
Afin d'assurer en dehors des voies publiques et des voies privées, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage de logements : 2 places de stationnement par logement créé et 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- pour les lotissements et constructions groupées : 1 place banalisée par lot dans les lotissements de plus de quatre lots, en plus des besoins propres à chaque construction.

- pour les constructions relatives aux autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires : le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions à usage hôtelier et/ou de restauration : une place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les constructions à usage de commerce et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour l'équipement d'intérêt collectif et les services publics : le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Section 3 / Equipement et réseaux

Article 8

Desserte par les voies publiques ou privées

8-1 Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

8-2 Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

8-3 Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 3 mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

8-4 Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

La pente de la voie ou de l'accès ne peut être supérieur à 12% sauf en cas de rampe chauffante

Article 9

Desserte par les réseaux

9-1 Eau potable
Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

9-2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En zones d'assainissement non collectif ou d'assainissement collectif futur (dans l'attente de la création du réseau public de collecte) un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation et règlementation en vigueur doit être mis en œuvre. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

En tout état de cause, ce dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Le déversement d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

9-3 Eaux pluviales

les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

9-4 Autres réseaux (électricité, téléphone, infrastructures et réseaux de communication électroniques)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Le raccordement doit s'effectuer en souterrain depuis le domine public.

Lors de travaux de VRD, des fourreaux destinés à recevoir les infrastructures et les réseaux de communications électroniques, doivent être installés.

Les dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Un réseau d'éclairage pourra être exigé en fonction de l'opération projetée.

Les coffrets techniques liés au réseau doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée. Ils sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les dispositifs de clôtures.

9-5 Collecte des déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations de la collecte et de l'élimination des déchets ménagers ou assimilés.

CHAPITRE 1

ZONES URBAINES

ZONE Ue et secteurs Ue1

Section 1 /
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1er

Destinations et sous destinations autorisées

Sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

L'habitation dont :
- l'hébergement

L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont :
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public

Le commerce et activités de service dont :
- le cinéma

Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire dont :
- le centre de congrès et d'exposition

Article 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2-1 : Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

L'habitation dont :
- le logement

L'exploitation agricole et forestière dont :
- l'exploitation agricole
- l'exploitation forestière

Le commerce et activités de service dont :

- l'artisanat et commerce de détail
- la restauration
- le commerce de gros
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- l'hébergement hôtelier et touristique

Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- l'industrie.
- l'entrepôt
- le bureau

Nécessitant ou non une autorisation administrative, sont également interdits les constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- les éoliennes.
- les antennes de radiotéléphonies
- les serres, tunnels, bâtiments d'élevage ou autres activités agricoles.
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés et/ou de loisirs motorisés.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules de plus de cinq unités.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- les terrains de camping - caravanage.

2-2 l'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes :

Les annexes sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et à leur desserte ou qu'ils soient liés aux constructions et installations de routes, voies piétonnes ou voies cyclables permettant un maillage des voies et réseaux communaux.

Le patrimoine bâti identifié au règlement graphique est soumis à permis de démolir, lequel peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces éléments bâtis.

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Pour les bâtiments existants et non conformes aux règles du PLU, des transformations, réhabilitations et légères extensions peuvent être admises sous réserve que sa destination ne soit pas interdite dans la zone.

Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre une décision sur la déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Tout projet peut être refusé où n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de PERS-JUSSY peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Secteurs Ue1

Dans les secteurs Ue1, en plus des destinations et sous-destinations autorisées en zone Ue, est également autorisée l'habitation dont le logement.

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3-1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

3-2 Mixité sociale

Dans les secteurs repérés au règlement graphique, les opérations de construction de logements doivent intégrer un pourcentage de mixité sociale : 30% ou 100% minimum de la surface de plancher devra être affecté à du logement locatif social.

Section 2 /
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

4-1 Volumétrie

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas règlementé.

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

La hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies publiques et emprises publiques ou dans l'alignement des bâtiments existants.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

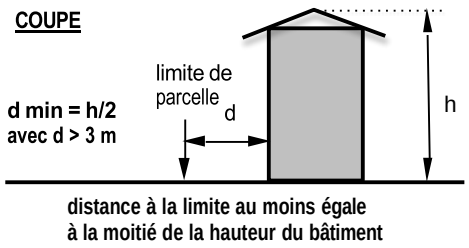
4 - 4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des reculs différents des reculs indiqués précédemment peuvent être autorisés pour les constructions et installations ne respectant pas les règles, dont :

- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant;
- les constructions existantes dans le cas de travaux (aménagement et/ou surélévation) qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble;
- en cas de travaux d'amélioration des performances énergétiques dans la limite d'une réduction de la marge de reculement de 30 cm maximum;

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.



Toutefois, la construction en mitoyenneté est autorisée seulement si elle prolonge un alignement le long des voies publiques.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'à 0,80 m des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 4m en tout point de la couverture du toit, par rapport au terrain naturel et aménagé situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 m de long.

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5-1 Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent être conçues et orientées de manière à limiter leurs consommations d'énergie.

les travaux de rénovation ou de réhabilitation des bâtiments remarquables et patrimoniaux identifiés au règlement graphique ne doivent pas remettre en cause l'architecture patrimoniale (façades, toitures, ouvertures)."

le petit patrimoine bâti repéré au règlement graphique peut être entretenu, rénové ou déplacé si nécessaire mais en aucun cas détruit.

5-4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toute réalisation de clôture devra faire l'objet, au préalable à toute exécution, d'une déclaration auprès de la commune qui se prononcera sur le choix des matériaux utilisés et sur les hauteurs maximales autorisées.

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Sans objet

Article 7

Stationnements

Les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules, des employés et des visiteurs.

Section 3 / Equipement et réseaux

Article 8

Desserte par les voies publiques ou privées

8-1 Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

8-2 Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

8-3 Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 3 mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;

- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

8-4 Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Article 9

Desserte par les réseaux

9-1 Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

9-2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

9-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

9-4 Autres réseaux (électricité, téléphone, infrastructures et réseaux de communication électroniques)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Le raccordement doit s'effectuer en souterrain depuis le domine public.

Lors de travaux de VRD, des fourreaux destinés à recevoir les infrastructures et les réseaux de communications électroniques, doivent être installés.

Un réseau d'éclairage pourra être exigé en fonction de l'opération projetée.

Les coffrets techniques liés au réseau doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée. Ils sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les dispositifs de clôtures.

9-5 Collecte des déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations de la collecte et de l'élimination des déchets ménagers ou assimilés.

CHAPITRE 1

ZONES URBAINES

ZONE Uf

Section 1 /
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1er

Destinations et sous destinations autorisées

Sont autorisées :

Les constructions et installations sous réserve d'être exclusivement nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire et d'être directement liées à l'activité ferroviaire.

Les annexes à condition d'être exclusivement liées au fonctionnement du service ferroviaire.

Les constructions nécessaires aux services publics à condition de ne pas porter atteinte à l'activité ferroviaire

Article 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2-1 : Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

Toutes les constructions et installations non liées exclusivement au service ferroviaire et à son fonctionnement.

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3-1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

3-2 Mixité sociale

Sans objet.

Section 2 /
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

4-1 Volumétrie

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas limité.

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

La hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

4 - 4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m peuvent être implantées en limite de parcelle.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'à 0,80 m des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 4m en tout point de la couverture du toit, par rapport au terrain naturel et aménagé situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 m de long.

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5-1 Aspect extérieur des constructions

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modifications importantes des pentes de celui-ci (talus d'une hauteur de 1,20 m maximum).

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des aires de stockage, devront être entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone UF n'en soient pas altérés.

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article non règlementé.

Article 7

Stationnements

Les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.

Section 3 / Equipement et réseaux

Article 8

Desserte par les voies publiques ou privées

8-1 Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

8-2 Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

8-3 Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique.

Article 9

Desserte par les réseaux

9-1 Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

9-2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

9-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

9-4 Autres réseaux (électricité, téléphone, infrastructures et réseaux de communication électroniques)

Sans objet.

9-5 Collecte des déchets ménagers

Sans objet.

CHAPITRE 1

ZONES URBAINES

ZONE Ux et secteurs Ux1 et Ux2

Section 1 /
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1er

Destinations et sous destinations autorisées

Sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

L'habitation dont :
- l'hébergement

Le commerce et activités de service dont :
- l'artisanat
- la restauration
- le commerce de détail
- le commerce de gros
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
- l'industrie.
- le bureau

Article 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2-1 : Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

L'habitation dont :
- le logement, sauf le logement de surveillance du commerce et activités de service et des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire dans les conditions précisées en article 2 - 2

L'exploitation agricole et forestière dont :
- l'exploitation agricole
- l'exploitation forestière

L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public

Le commerce et activités de service dont :

- l'hébergement hôtelier et touristique

Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- le centre de Congrès et d'exposition
- L'entrepôt

Nécessitant ou non une autorisation administrative, sont interdits les constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- les éoliennes.
- les antennes de radiotéléphonies
- les serres, tunnels, bâtiments d'élevage ou autres activités agricoles.
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés et/ou de loisirs motorisés.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules de plus de cinq unités.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- les terrains de camping - caravanage.

Sont également interdites :

- les constructions ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers graves de 75 m/ 95 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250/ DN300 ;
- les constructions ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers très graves de 50 m/ 65 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250/ DN300.

2-2 <u>l'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes</u> :

Les logements de surveillance aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils sont nécessaires au gardiennage des bâtiments et activités autorisées dans la zone
- Ils sont intégrés aux bâtiments autorisés dans la zone
- Ils ne dépassent pas un maximum de 40 m2 de surface de plancher

Les annexes sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans la zone.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et à leur desserte ou qu'ils soient liés aux constructions et installations de routes, voies piétonnes ou voies cyclables permettant un maillage des voies et réseaux communaux.

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Pour les bâtiments existants et non conformes aux règles du PLU, des transformations, réhabilitations et légères extensions peuvent être admises sous réserve que sa destination ne soit pas interdite dans la zone.
Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de PERS-JUSSY peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs de taille et de capacités limitées Ux1 sont admis :

- les abris légers directement liées à l'exploitation forestière et artisanale, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine
- les dépôts liés à l'activité économique existante.

Dans le secteur Ux2, en plus des destinations et sous-destinations autorisées en zone Ux, est également autorisé l'habitation dont le logement.

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3-1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

3-2 Mixité sociale

Sans objet.

Section 2 /
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

4-1 Volumétrie

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à 0,40.

Rentre dans le calcul de l'emprise au sol :

- la surface au sol de la partie close et couverte du rez-de-chaussée de la construction mesurée à l'extérieur des murs de façade, garage et rampes d'accès compris;
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche, loggia, varangues ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux;
- les débords de toit portés par des poteaux, les simples débords de toit traditionnels n'étant pas compris dans l'emprise au sol;
- les bassins de piscine couverts ou non, intérieure ou extérieure, les citernes de rétention d'eau;
- un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs;
- un garage fermé indépendant de la construction principale;
- un abri de jardin, un atelier indépendant, qu'ils soient clos ou couverts ou similaires à l'abri voitures dans les conditions précisées ci-dessus;
- un abri à poubelles dans le même cas et aux mêmes conditions que l'abri voiture;
- tous les volumes en porte-à faux au-dessus du RDC (un étage décalé par exemple).

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 12 mètres, sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité (exemple : silo, centrale à béton, ...)

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toute réalisation de clôture devra faire l'objet, au préalable à toute exécution, d'une déclaration auprès de la commune qui se prononcera sur le choix des matériaux utilisés et sur les hauteurs maximums autorisées.

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions, hors agglomération, doivent s'implanter en retrait de 6 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Ce retrait est porté à 25 m de l'axe du chemin départemental n°2.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

4 - 4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Les constructions dont la hauteur ne dépasse pas 3 m peuvent être implantées jusqu'à 0,80 m des propriétés voisines.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 4m en tout point de la couverture du toit, par rapport au terrain naturel et aménagé situés à l'aplomb. Aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépassera 12 m de long.

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5-1 Aspect extérieur des constructions

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modifications importantes des pentes de celui-ci (talus d'une hauteur de 1,20 m maximum).

Les constructions doivent être conçues et orientées de manière à limiter leurs consommations d'énergie.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des aires de stockage, devront être entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone UX n'en soient pas altérés.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits, ne pourront rester apparent. Les bétons utilisés en façades extérieures pourront rester bruts de décoffrage, seulement si ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. Les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elles.

Pour les couleurs des toitures et des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toute réalisation de clôture devra faire l'objet, au préalable à toute exécution, d'une déclaration auprès de la commune qui se prononcera sur le choix des matériaux utilisés.

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Pour chaque projet et sur chaque assiette de l'opération au minimum 30% des surfaces non bâties doivent impérativement rester des surfaces non imperméabilisées.

Article 7

Stationnements

Les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.
Pour les constructions à usage d'hôtel, de restaurant, 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m2 de salle de restaurant

Pour les constructions (destinations et sous-destinations des activités économiques) précisées en article 1er) le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Quoi qu'il en soit, des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules, des employés et des visiteurs.

Section 3 / Equipement et réseaux

Article 8

Desserte par les voies publiques ou privées

8-1 Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

8-2 Accès

Aucun accès ne pourra se faire sur le chemin départemental n°2.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

8-3 Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique, en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

8-4 Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

La pente de la voie ou de l'accès ne peut être supérieur à 12% sauf en cas de rampe chauffante.

Article 9

Desserte par les réseaux

9-1 Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

9-2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le déversement d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Ainsi, et notamment, les eaux usées industrielles doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, après épuration préalable, selon les normes en vigueur en fonction de la nature des rejets.

9-3 Eaux pluviales

les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

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

        - leur collecte (gouttière, réseaux)
        - leur rétention (citerne ou massif de rétention)
        - leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent
    - Les canalisations de surverse et débit de fuite doivent être dirigées :
        - dans le réseau E.P. communal s'il existe
        - dans le fossé ou le ruisseau le plus proche en cas d'absence de réseau d'E.P. communal
        - les rejets s'effectueront en priorité vers le réseau séparatif eaux pluviales ou vers le milieu naturel (fossé, zone humide)
    - L'ensemble du dispositif doit être conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement
    - En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet
    - Pour le bâti existant, la commune tolérera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

9-4 Autres réseaux (électricité, téléphone, infrastructures et réseaux de communication électroniques)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Le raccordement doit s'effectuer en souterrain depuis le domine public.

Lors de travaux de VRD, des fourreaux destinés à recevoir les infrastructures et les réseaux de communications électroniques, doivent être installés.

Les coffrets techniques liés au réseau doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée. Ils sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les dispositifs de clôtures.

9-5 Collecte des déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations de la collecte et de l'élimination des déchets ménagers ou assimilés.

CHAPITRE 2

ZONES A URBANISER

ZONE AU

Section 1 /
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1er

Destinations et sous destinations autorisées

Sans objet

Article 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU devra préalablement faire l'objet d'une modification ou d'une révision du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU et les règles y afférant devront être conforme à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévue sur cette zone.

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

Dans les secteurs repérés au règlement graphique, il est imposé une obligation de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux.

Section 2 /
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques.

4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques.

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Sans objet.

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Sans objet.

Article 7

Stationnements

Sans objet

Section 3 / Equipement et réseaux

Article 8

Desserte par les voies publiques ou privées

Sans objet.

Article 9

Desserte par les réseaux

Sans objet

9-3 Eaux pluviales

Sans objet.

9-4 Autres réseaux (électricité, téléphone, infrastructures et réseaux de communication électroniques)

Sans objet

9-5 Collecte des déchets ménagers

Sans objet.

CHAPITRE 2

ZONES A URBANISER

ZONE AUb

Section 1 /
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1er

Destinations et sous destinations autorisées

Sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

L'habitation dont :
- le logement

Le commerce et activités de service dont :
- l'artisanat et le commerce de détail
- la restauration
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception d'activités touristiques interdites en article 2 - 1
- le cinéma

L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont :
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements sportifs sous conditions précisées en article 2-2
- les autres équipements recevant du public

Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire dont :
- l'entrepôt sous conditions précisées en article 2-1 et 2-2
- le bureau
- le centre de congrès et d'exposition

Article 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2-1 : Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

L'exploitation agricole et forestière dont :
- l'exploitation agricole

- l'exploitation forestière

Concernant l'habitation :
- l'hébergement

Concernant la destination de commerce et activités de service :
- le commerce de gros.

Concernant la sous destination relative à l'hébergement hôtelier et touristique :
- les terrains de camping - caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Concernant la destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
- l'industrie.
- L'entrepôt de toute nature et de toutes destinations sauf l'entrepôt commercial
- les parcs d'attraction ouverts au public

Nécessitant ou non une autorisation administrative, sont également interdits les constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- les éoliennes.
- les antennes de radiotéléphonies
- les serres, tunnels, bâtiments d'élevage ou autres activités agricoles.
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés et/ou de loisirs motorisés.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules de plus de cinq unités.

Sont également interdites les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que toutes constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, donc pouvant être source(s) de nuisances olfactives, sonores ou susceptibles de causer des risques ou des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-2 <u>l'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes</u> :

En ce qui concerne l'habitation dont le logement, la zone AUb est exclusivement réservé à de l'habitat intermédiaire.

Les équipements sportifs à condition qu'ils soient situés dans une construction close et couverte.

L'entrepôt commercial à condition qu'il soit intégré à un commerce existant et qu'il ne dépasse pas 100 m2 de surface de plancher.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et à leur desserte ou qu'ils soient liés aux constructions et installations de routes, voies piétonnes ou voies cyclables permettant un maillage des voies et réseaux communaux.

Le patrimoine bâti identifié au règlement graphique est soumis à permis de démolir, lequel peut être refusé où n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces éléments bâtis.
La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Pour les bâtiments existants et non conformes aux règles du PLU, des transformations, réhabilitations et légères extensions peuvent être admises sous réserve que sa destination ne soit pas interdite dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre une décision sur a déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Tout projet peut être refusé où n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de PERS-JUSSY peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions prévues dans le règlement écrit de la zone AUb peuvent différer lorsqu'il existe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), sur un secteur identifié et délimité.

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3-1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

3-2 Mixité sociale

Dans les tènements de plus de 3000 m2, il est imposé une obligation de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux. La même règle s'applique pour les opérations supérieures à 8 logements.

Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

4-1 Volumétrie

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas limité.

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit ni dépasser 11 m ni être inférieure à 10 m avec un gabarit obligatoire de R+1+C.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions devra respecter, à minima comme à maxima la hauteur des constructions voisines.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

La hauteur des clôtures sur rue et en limites séparatives est limitée à 1,80 mètres, les murs se limiteront à 0,60 m. Néanmoins, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être ramenée jusqu'à 0,60 cm dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les bâtiments doivent être implantés dans l'alignement des bâtiments existants ou à 3 m minimum des voies.

Des reculs différents des reculs indiqués précédemment peuvent être autorisés pour les constructions et installations ne respectant pas les règles, dont :

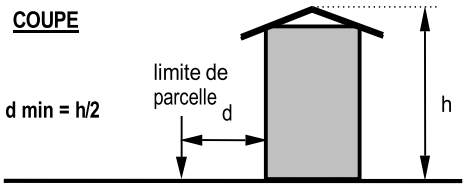
- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant;
- les constructions existantes dans le cas de travaux (aménagement et/ou surélévation) qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble;
- en cas de travaux d'amélioration des performances énergétiques dans la limite d'une réduction de la marge de reculement de 30 cm maximum;
- une extension en continuité des volumes existants en respectant un recul identique à celui de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (accès, visibilité);
- en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques.

4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparatrice devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.



distance à la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment

Des reculs différents des reculs indiqués précédemment peuvent être autorisés pour les constructions et installations ne respectant pas les règles, dont :

- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant;
- les constructions existantes dans le cas de travaux (aménagement et/ou surélévation) qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble;
- en cas de travaux d'amélioration des performances énergétiques dans la limite d'une réduction de la marge de reculement de 30 cm maximum;

Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles sont autorisées.

Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'à 0,80 m des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,80 m au faîtage par rapport au terrain naturel et qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 12 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques.

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5-1 Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture des fermes locales, la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Peu notamment être imposé un sens de faîtage en harmonie avec le bâti environnant.

Les constructions, dont la conception générale ou de détail relèvera de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Les constructions nouvelles devront s'insérer dans l'architecture traditionnelle locale.

Les constructions doivent être conçues et orientées de manière à limiter leurs consommations d'énergie.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modifications importantes des pentes de celui-ci (talus d'une hauteur de 1,20 m maximum).

Les travaux de rénovation ou de réhabilitation des bâtiments remarquables et patrimoniaux identifiés au règlement graphique ne doivent pas remettre en cause l'architecture patrimoniale (façades, toitures, ouvertures)."

Le petit patrimoine bâti repéré au règlement graphique peut être entretenu, rénové ou déplacé si nécessaire mais en aucun cas détruit.

5-2 Façades

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse. Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façades.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

5-3 Toitures

Pour les couleurs des toitures, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Les constructions doivent être couvertes par des éléments de toiture à deux pans dont le sens du faîtage sera, de préférence, perpendiculaire aux courbes de niveau, avec des pentes comprises entre 50 et 100%, à l'exception des annexes dont la pente de toit pourra descendre à 30%. La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Seules trois exceptions peuvent être tolérées :

1 - le raccordement de deux systèmes de toitures pourra être réalisé par une couverture à pente unique ou par une terrasse si cela concerne un faible pourcentage de la surface couverte.

2 - les parkings souterrains s'ils sont végétalisés, l'ouvrage entièrement remblayé, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site. Les garages enterrés sont admis sous réserve de restituer le terrain naturel d'origine après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation.

3- Les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau.

Néanmoins, sont autorisées les toitures terrasses constituées de dispositifs, matériaux d'isolation thermique ou procédés permettant des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables et dont la liste est précisée dans le code de l'urbanisme.

Les débordements de toiture obligatoires, doivent avoir un minimum de 0,80 m, à l'exception des bâtiments annexes.

Pour les constructions annexes non accolées, les toitures devront être en harmonie avec l'habitation principale. Ces annexes seront couvertes avec des matériaux de type et de couleur identiques à ceux des bâtiments principaux, ainsi qu'à l'ensemble des constructions voisines.

Les matériaux de couverture présenteront un aspect et une teinte identiques aux couvertures des constructions existantes, à l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être installés en limitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les croupes et les vérandas sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble bâti. L'insertion des vérandas sera appréciée en fonction de leur dimension, de la couleur des matériaux utilisés et la pente du toit.

5-4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites. Les panneaux pleins sont autorisés mais pas les murs pleins.

Pour leur implantation, un recul pourra être imposé au titre de la sécurité.

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les abords de la construction seront de préférence ouverts et traités dans un caractère naturel (herbe et plantations, revêtements perméables comme graves ou stabilisé).

Pour chaque projet et sur chaque assiette de l'opération au minimum 30% des surfaces non bâties doivent impérativement rester des surfaces non imperméabilisées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales

En tout état de cause il conviendra de respecter la liste des essences précisée en annexe au présent règlement.

Article 7

Stationnements

Les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et des voies privées, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation et d'hébergement :
    - 2 places de stationnement par logement créé dont la moitié couverte
    - 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat
- pour les constructions relatives aux autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires : le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions à usage hôtelier et/ou de restauration : une place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les constructions à usage de commerce et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour l'équipement d'intérêt collectif et les services publics : le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En outre, et pour le logement, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal.

Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

Section 3 /

Equipement et réseaux

Article 8

Desserte par les voies publiques ou privées

8-1 Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

8-2 Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

8-3 Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 3 mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

8-4 Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

Article 9

Desserte par les réseaux

9-1 Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

9-2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En tout état de cause, ce dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Le déversement d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

9-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

9-4 Autres réseaux (électricité, téléphone, infrastructures et réseaux de communication électroniques)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Le raccordement doit s'effectuer en souterrain depuis le domine public.

Lors de travaux de VRD, des fourreaux destinés à recevoir les infrastructures et les réseaux de communications électroniques, doivent être installés.

Les dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Un réseau d'éclairage pourra être exigé en fonction de l'opération projetée.

Les coffrets techniques liés au réseau doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée. Ils sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les dispositifs de clôtures.

9-5 Collecte des déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations de la collecte et de l'élimination des déchets ménagers ou assimilés.

CHAPITRE 2

ZONES A URBANISER

ZONE AUc

Section 1 /
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1er

Destinations et sous destinations autorisées

Sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

L'habitation dont :
- le logement

Le commerce et activités de service dont :
- l'artisanat et le commerce de détail
- la restauration
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception d'activités touristiques interdites en article 2-1

L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont :
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public

Autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire dont :
- l'entrepôt sous conditions précisées en article 2-1 et 2-2
- le bureau

Article 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2-1 : Sont interdites les destinations et sous destinations suivantes :

L'exploitation agricole et forestière dont :
- l'exploitation agricole
- l'exploitation forestière

Concernant l'habitation :

- l'hébergement

Concernant la destination de commerce et activités de service :

- le commerce de gros.
- le cinéma

Concernant la destination d'équipement d'intérêt collectif et services publics :

- les salles d'art et de spectacles

Concernant la sous destination relative à l'hébergement hôtelier et touristique :

- les terrains de camping - caravanage.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Concernant la destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- l'industrie.
- l'entrepôt de toute nature et de toutes destinations sauf l'entrepôt commercial
- Le centre de congrès et d'exposition

Nécessitant ou non une autorisation administrative, sont également interdits les constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- les éoliennes.
- les antennes de radiotéléphonies
- les serres, tunnels, bâtiments d'élevage ou autres activités agricoles.
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés et/ou de loisirs motorisés.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules de plus de cinq unités.

Sont également interdites les installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que toutes constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, donc pouvant être source(s) de nuisances olfactives, sonores ou susceptibles de causer des risques ou des dommages graves aux personnes et aux biens.

2-2 L'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes :

L'entrepôt commercial à condition qu'il soit intégré à un commerce existant dans la limite de 100 m2 de surface de plancher.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et à leur desserte ou qu'ils soient liés aux constructions et installations de routes, voies piétonnes ou voies cyclables permettant un maillage des voies et réseaux communaux.

Le patrimoine bâti identifié au règlement graphique est soumis à permis de démolir, lequel peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces éléments bâtis.

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Pour les bâtiments existants et non conformes aux règles du PLU, des transformations, réhabilitations et légères extensions peuvent être admises sous réserve que sa destination ne soit pas interdite dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre une décision sur la déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles du PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de PERS-JUSSY peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Les dispositions prévues dans le règlement écrit de la zone AUc peuvent différer lorsqu'il existe une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), sur un secteur identifié et délimité.

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3-1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

3-2 Mixité sociale

Dans les tènements de plus de 3000 m2, il est imposé une obligation de réaliser 30% de la surface de plancher en logements sociaux. La même règle s'applique pour les opérations supérieures à 8 logements.

Section 2 /
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

4-1 Volumétrie

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à 0,30.

Rentre dans le calcul de l'emprise au sol :

- la surface au sol de la partie close et couverte du rez-de-chaussée de la construction mesurée à l'extérieur des murs de façade, garage et rampes d'accès compris;
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche, loggia, varangues ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux;
- les débords de toit portés par des poteaux, les simples débords de toit traditionnels n'étant pas compris dans l'emprise au sol;
- les bassins de piscine couverts ou non, intérieure ou extérieure, les citernes de rétention d'eau;
- un abri de voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs;
- un garage fermé indépendant de la construction principale;
- un abri de jardin, un atelier indépendant, qu'ils soient clos ou couverts ou similaires à l'abri voitures dans les conditions précisées ci-dessus;
- un abri à poubelles dans le même cas et aux mêmes conditions que l'abri voiture;
- tous les volumes en porte-à faux au-dessus du RDC (un étage décalé par exemple).

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 9 m.

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect, la hauteur des constructions devra respecter, à minima comme à maxima la hauteur des constructions voisines.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

La hauteur des clôtures sur rue et en limites séparatives est limitée à 1,80 mètres, les murs se limiteront à 0,60 m. Néanmoins, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être ramenée jusqu'à 0,60 cm dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions, annexes non habitables comprises, doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques. Ce retrait est porté à 8 m par rapport aux voies et emprises publiques départementales, sauf en agglomération. En bordure du chemin départemental N°2 et hors agglomération, ce recul est porté à 25 m de l'axe de la voie.

Des reculs différents des reculs indiqués précédemment peuvent être autorisés pour les constructions et installations ne respectant pas les règles, dont :

- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant;
- les constructions existantes dans le cas de travaux (aménagement et/ou surélévation) qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble;
- en cas de travaux d'amélioration des performances énergétiques dans la limite d'une réduction de la marge de reculement de 30 cm maximum;
- une extension en continuité des volumes existants en respectant un recul identique à celui de la construction existante, sous réserve de ne pas aggraver la situation par rapport à la voie (accès, visibilité);
- en fonction de la composition architecturale, sous réserve que la construction s'intègre harmonieusement à l'ensemble urbain environnant.

Pour des raisons de sécurité, un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise ou à la voie publique pour les portes de garage ou portail d'entrée sera imposé.

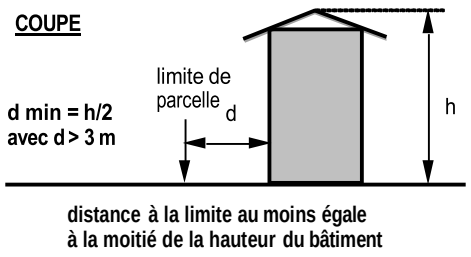
Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètres ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques.

4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.



distance à la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment

Des reculs différents des reculs indiqués précédemment peuvent être autorisés pour les constructions et installations ne respectant pas les règles, dont :

- les poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie et de télécommunications sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant;
- les constructions existantes dans le cas de travaux (aménagement et/ou surélévation) qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble;
- en cas de travaux d'amélioration des performances énergétiques dans la limite d'une réduction de la marge de reculement de 30 cm maximum;

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'à 0,80 m des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel et que la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 10 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Dans le cas de constructions d'habitat groupé, les implantations en limites de parcelles lorsqu'il s'agit d'un permis groupé ou d'un lotissement sont autorisées.

En limite d'unité foncière, les règles de prospects devront être respectées.

La construction d'annexes en limite de propriétés privées voisines est autorisée uniquement dans le cas de constructions mitoyennes réalisées concomitamment.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites des propriétés voisines.

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5-1 Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture des fermes locales, la bonne économie de la construction et l'harmonie du paysage. Peu notamment être imposé un sens de faîtage en harmonie avec le bâti environnant.

Les constructions, dont la conception générale ou de détail relèvera de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

Les constructions nouvelles devront s'insérer dans l'architecture traditionnelle locale.

Les constructions doivent être conçues et orientées de manière à limiter leurs consommations d'énergie.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modifications importantes des pentes de celui-ci (talus d'une hauteur de 1,20 m maximum).

Les travaux de rénovation ou de réhabilitation des bâtiments remarquables et patrimoniaux identifiés au règlement graphique ne doivent pas remettre en cause l'architecture patrimoniale (façades, toitures, ouvertures)."

Le petit patrimoine bâti repéré au règlement graphique peut être entretenu, rénové ou déplacé si nécessaire mais en aucun cas détruit.

5-2 Façades

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec la masse des constructions voisines. Les murs et enduits extérieurs pourront être peints ou teintés dans la masse.

Les menuiseries extérieures et les éléments métalliques seront peints en harmonie avec les façades.

Pour les couleurs des façades, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Afin d'éviter les nuisances sonores pour le voisinage, les installations liées aux dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudières, pompe à chaleur, géothermie, ...) ne doivent pas apparaître en façade sans traitement architectural ; elles sont par ailleurs à intégrer harmonieusement dans le projet de constructions.

Les panneaux photovoltaïques sont interdits en façades.

Les annexes et extensions seront assorties aux façades principales.

Les paraboles devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

5-3 Toitures

Pour les couleurs des toitures, le demandeur du permis de construire ou l'auteur du projet devra respecter le nuancier annexé au présent règlement.

Les constructions doivent être couvertes par des éléments de toiture à deux pans dont le sens du faîtage sera, de préférence, perpendiculaire aux courbes de niveau, avec des pentes comprises entre 50 et 100%, à l'exception des annexes dont la pente de toit pourra descendre à 30%. La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Seules trois exceptions peuvent être tolérées :

1 - le raccordement de deux systèmes de toitures pourra être réalisé par une couverture à pente unique ou par une terrasse si cela concerne un faible pourcentage de la surface couverte.

2 - les parkings souterrains s'ils sont végétalisés, l'ouvrage entièrement remblayé, et sous réserve d'une bonne insertion dans le site. Les garages enterrés sont admis sous réserve de restituer le terrain naturel d'origine après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation.

3- les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau.

Néanmoins, sont autorisées les toitures terrasses constituées de dispositifs, matériaux d'isolation thermique ou procédés permettant des systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables et dont la liste est précisée dans le code de l'urbanisme.

Les débordements de toiture obligatoires, doivent avoir un minimum de 0,80 m, à l'exception des bâtiments annexes.

Pour les constructions annexes non accolées, les toitures devront être en harmonie avec l'habitation principale. Ces annexes seront couvertes avec des matériaux de type et de couleur identiques à ceux des bâtiments principaux, ainsi qu'à l'ensemble des constructions voisines.

Les matériaux de couverture présenteront un aspect et une teinte identiques aux couvertures des constructions existantes, à l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être installés en limitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les croupes et les vérandas sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble bâti. L'insertion des vérandas sera appréciée en fonction de leur dimension, de la couleur des matériaux utilisés et la pente du toit.

5-4 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages comportant ou non un mur bahut de 0.60 m maximum de hauteur.

Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur de celles-ci.

Les clôtures barbelées sont interdites. Les panneaux pleins sont autorisés mais pas les murs pleins.

Pour leur implantation, un recul pourra être imposé au titre de la sécurité.

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Pour chaque projet et sur chaque assiette de l'opération au minimum 30% des surfaces non bâties doivent impérativement rester des surfaces non imperméabilisées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- Les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- Les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- Les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales

En tout état de cause il conviendra de respecter la liste des essences précisée en annexe du présent règlement.

Article 7

Stationnements

Les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques et des voies privées, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations, il est exigé :

- Pour les constructions à usage de logements :
  2 places de stationnement par logement créé et 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat

- Pour les lotissements et constructions groupées
  0,5 place banalisée par lot dans les lotissements de plus de quatre lots, en plus des besoins propres à chaque construction.

- Pour les constructions relatives aux autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires : le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions à usage hôtelier et/ou de restauration : une place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant
- pour les constructions à usage de commerce et d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour l'équipement d'intérêt collectif et les services publics : le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50x5m et 6m de recul. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la règle de stationnements liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

Section 3 / Equipement et réseaux

Article 8

Desserte par les voies publiques ou privées

8-1 Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

8-2 Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

8-3 Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 4 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;

- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de 3 mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

8-4 Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

La pente de la voie ou de l'accès ne peut être supérieur à 12% sauf en cas de rampe chauffante

Article 9

Desserte par les réseaux

9-1 Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

9-2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En zones d'assainissement non collectif ou d'assainissement collectif futur (dans l'attente de la création du réseau public de collecte) un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation et règlementation en vigueur doit être mis en œuvre. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

En tout état de cause, ce dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Le déversement d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

9-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

9-4 Autres réseaux (électricité, téléphone, infrastructures et réseaux de communication électroniques)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Le raccordement doit s'effectuer en souterrain depuis le domine public.

Lors de travaux de VRD, des fourreaux destinés à recevoir les infrastructures et les réseaux de communications électroniques, doivent être installés.

Les dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Un réseau d'éclairage pourra être exigé en fonction de l'opération projetée.

Les coffrets techniques liés au réseau doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée. Ils sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les dispositifs de clôtures.

9-5 Collecte des déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations de la collecte et de l'élimination des déchets ménagers ou assimilés.

TITRE 2
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 3

ZONES AGRICOLES

ZONE A

Section 1 /
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1er

Destinations et sous destinations autorisées

Sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

L'exploitation agricole et forestière dont :
- l'exploitation agricole

L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont :
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Article 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2-1 : Sont interdites, les destinations et sous destinations suivantes :

L'exploitation agricole et forestière dont :
- l'exploitation forestière

L'habitation dont :
- le logement sauf le logement de surveillance des activités agricoles dans les conditions déterminées en article 2-2
- l'hébergement

Le commerce et activités de service dont :
- l'artisanat et commerce de détail à l'exception des points de vente issus de la production agricole ou apicole dans les conditions précisées en article 2-2
- la restauration
- le commerce de gros
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- l'hébergement hôtelier et touristique à l'exception des activités agro touristiques d'accueil, dans les conditions précisées en article 2-2
- le cinéma

L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public

Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- l'industrie.
- l'entrepôt
- le bureau
- le centre de congrès et d'exposition

Nécessitant ou non une autorisation administrative, sont interdits les constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- Les éoliennes
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés et/ou de loisirs motorisés.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les équipements sportifs
- les dépôts de véhicules de plus de cinq unités.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- les terrains de camping - caravanage.

Sont également interdites :

- les constructions ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers graves de 75 m/ 95 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250/ DN300 ;
- les constructions ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers très graves de 50 m/ 65 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250/ DN300.

2-2 l'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes :

Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisés :

En zone A à l'exclusion du (ou des) secteur(s) repérés au document graphique pour leur intérêt écologique

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dont l'implantation est reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation.

Les constructions destinées aux activités agro touristiques, d'accueil (gite, camping à la ferme), de diversification, de point de vente doivent s'implanter dans les bâtiments existants ou en extension de ceux-ci de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou règlementaire ou cas exceptionnel dûment justifié. Le point de vente ne doit pas dépasser 60 m^2 de surface de plancher.

Les bâtiments d'élevage d'animaux de compagnie : ils devront être aménagés dans des bâtiments préexistants.

Les boxes à chevaux devront être accolés à des bâtiments préexistants ou à proximité immédiate, sauf impossibilité technique.

Les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes : ils devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels.

Les serres et tunnels de stockage liés à une activité agricole devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés.

Les clôtures : le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et la hauteur des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, de déneigement, d'entretien ou de sécurité.

Par ailleurs, les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole seront favorisées sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors.

Les logements de surveillance aux conditions cumulatives suivantes :

- Ils sont nécessaires au gardiennage des activités agricoles
- Ils sont intégrés aux bâtiments agricoles existants
- Ils ne dépassent pas un maximum de 40 m2 de surface de plancher

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et à leur desserte ou qu'ils soient liés aux constructions et installations de routes, voies piétonnes ou voies cyclables permettant un maillage des voies et réseaux communaux.

Pour les bâtiments existants et non conformes aux règles du PLU, des transformations, réhabilitations et légères extensions peuvent être admises sous réserve que sa destination ne soit pas interdite dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Les bâtiments repérés sur le règlement graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination (habitation, hébergement hôtelier, artisanat, bureaux, commerces de détail).

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension selon les règles suivantes : pour les constructions inférieures à 90 m2 de surface de plancher l'extension est admise jusqu'à 120 m2 de surface de plancher et pour les constructions supérieures à 90 m2 de surface de plancher, une extension de 30% de la surface de plancher existante est admise, dans les deux cas à la date d'approbation du PLU.

Concernant les annexes de ces bâtiments d'habitation, seule la création de 2 annexes non habitables de 15 m^2 de surface de plancher maximum chacune ou la création d'une seule annexe non habitable de 30 m^2 de surface de plancher maximum est admise à condition qu'elle(s) soit(ent) située(s) à 10 mètres maximum du bâtiment principal.

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de PERS-JUSSY peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans les secteurs agricoles A repérés au document graphique pour leur valeur écologique, sont interdits :

- les serres démontables
- les occupations et utilisations du sol destinées à l'activité équestre autres que l'élevage

Sont admis :

- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage…).
-

Dans les secteurs agricoles repérés au document graphique au titre des corridors écologiques, toute construction nouvelle est interdite y compris les bâtiments agricoles.

Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes présents dans l'espace agricole sont soumis à déclaration préalable en mairie de Pers-Jussy. Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3-1 Mixité fonctionnelle

Sans objet

3-2 Mixité sociale

Sans objet.

Section 2 /
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

4-1 Volumétrie

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas règlementé.

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement ne doit pas dépasser 15 m, sauf impératifs techniques liés à la nature même de l'activité.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres. Néanmoins, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être ramenée jusqu'à 0,60 cm dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 6 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques.

Les constructions, annexes non habitables, doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètres ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques.

4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines

Les constructions, annexes non habitables, doivent s'implanter à 5 mètres minimum des propriétés voisines.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre minimum des emprises publiques et de voies publiques.

4 - 5 Bâtiments d'habitation existants situés en zone A

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article UC 4-1, 4-2, 4-3 et 4-4

Article 5

5 - 1 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les travaux de rénovation ou de réhabilitation des bâtiments remarquables et patrimoniaux identifiés au règlement graphique ne doivent pas remettre en cause l'architecture patrimoniale (façades, toitures, ouvertures)."

Le petit patrimoine bâti repéré au règlement graphique peut être entretenu, rénové ou déplacé si nécessaire mais en aucun cas détruit.

5 - 2 Façades

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes seront moyennes à foncées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté.

Pour le logement de surveillance autorisé, on se référera aux prescriptions de l'article 5 de la zone UC.

5 - 3 Toitures

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

Les couvertures en fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration. D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques. En cas d'emploi de tôles, celles-ci devront être pré laquées.

Pour les habitations autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article 5 de la zone UC.

Traitements extérieurs

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

5 - 4 Clôtures

D'une hauteur maximale de 1m60, elles devront être d'aspect sobre et de type agricole.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

5 - 5 Bâtiments d'habitation existants situés en zone A

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article UC 5-1, 5-2, 5-3 et 5-4

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Sans objet

6 - 1 Bâtiments d'habitation existants situés en zone A

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article UC 6

Article 7

Stationnements

Dans la mesure du possible, les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.

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

7- 1 Bâtiments d'habitation existants situés en zone A

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article UC 7

Section 3 /
Equipement et réseaux

Article 8

Desserte par les voies publiques ou privées

8-1 Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

8-2 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

Sauf impossibilité technique, le voie d'accès au local de surveillance de l'exploitant sera commune à celle des bâtiments de l'exploitation.

8-3 Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique

8-4 Accès et Voirie

le raccordement d'un accès privé ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

La pente de la voie ou de l'accès ne peut être supérieur à 12% sauf en cas de rampe chauffante.

Article 9

Desserte par les réseaux

9-1 Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

9-2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En zones d'assainissement non collectif ou collectif futur (dans l'attente de la création du réseau public de collecte) un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation et règlementation en vigueur doit être mis en œuvre. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

En tout état de cause, ce dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Le déversement d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

L'implantation d'un système d'assainissement individuel est autorisée pour les tènements limitrophes à une zone urbaine et faisant partie d'une même unité foncière. En tout état de cause, ce dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires. L'installation devra se faire selon les modalités du SPANC et le dispositif devra être conforme à la règlementation.

Dans le cas de l'implantation d'un système d'assainissement individuel autorisé pour les tènements limitrophes à une zone urbaine, et faisant partie d'une même unité foncière, le raccordement ultérieur au réseau collectif n'est pas obligatoire.

La mise en conformité des installations d'assainissement individuel existantes est obligatoire.

9-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.
En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

9-4 Autres réseaux (électricité, téléphone, infrastructures et réseaux de communication électroniques)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Le raccordement doit s'effectuer en souterrain depuis le domine public.

Lors de travaux de VRD, des fourreaux destinés à recevoir les infrastructures et les réseaux de communications électroniques, doivent être installés.

Les dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Les coffrets techniques liés au réseau doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée. Ils sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les dispositifs de clôtures.

9-5 Collecte des déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations de la collecte et de l'élimination des déchets ménagers ou assimilés.

TITRE 3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 4

ZONES NATURELLES

ZONE N avec secteurs Ndp, Nsl, Ngv, Nr1, Nr2, Nr3, Ns et Nh

Section 1 /
Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Article 1er

Destinations et sous destinations autorisées

Sont autorisées les destinations et sous destinations suivantes :

L'exploitation agricole et forestière dont :
- l'exploitation agricole
- l'exploitation forestière

L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont :
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

Article 2

Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2-1 : Sont interdites, les destinations et sous destinations suivantes :

L'habitation dont :
- le logement
- l'hébergement

Le commerce et activités de service dont :
- l'artisanat et le commerce de détail
- la restauration
- le commerce de gros
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- l'hébergement hôtelier et touristique
- le cinéma

L'équipement d'intérêt collectif et services publics dont :
- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements sportifs

- les autres équipements recevant du public

Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :
- l'industrie.
- l'entrepôt
- le bureau
- le centre de congrès et d'exposition

Nécessitant ou non une autorisation administrative, sont également interdits les constructions, activités, usages et affectations des sols suivants :

- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre.
- l'aménagement de terrains pour la pratique de sports motorisés et/ou de loisirs motorisés.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les équipements sportifs
- les dépôts de véhicules de plus de cinq unités.
- les parcs résidentiels de loisirs.
- les parcs d'attraction ouverts au public
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- les terrains de camping - caravanage.

Sont également interdites :
- les constructions ou extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers graves de 75 m/ 95 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250/ DN300 ;
- les constructions ou extension d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes et les immeubles de grande hauteur dans les secteurs concernés par une zone de dangers très graves de 50 m/ 65 m de part et d'autre de la canalisation de gaz DN250/ DN300.

2-2 <u>l'affectation et l'utilisation des sols est limitée aux usages, constructions et activités dans les conditions suivantes</u> :

Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisés :

<u>En zone N</u>

Les constructions et installations nécessaires au pastoralisme et à l'exploitation forestière

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés.

Les éoliennes et les antennes de radiotéléphonies à condition d'être implantées à 300 mètres minimum des exploitations agricoles ou des bâtiments destinés à l'habitation.

Les clôtures : le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et la hauteur des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, de déneigement, d'entretien ou de sécurité.

Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et à leur desserte ou qu'ils soient liés aux constructions et installations de routes, voies piétonnes ou voies cyclables permettant un maillage des voies et réseaux communaux.

Les travaux de restauration et d'aménagement des cours d'eau et des berges, les travaux et installations permettant de rétablir les continuités piscicoles et hydrauliques.

Pour les bâtiments existants et non conformes aux règles du PLU, des transformations, réhabilitations et légères extensions peuvent être admises sous réserve que sa destination ne soit pas interdite dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Le patrimoine bâti identifié au règlement graphique est soumis à permis de démolir, lequel peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de ces éléments bâtis.

La reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 5 en vue d'assurer la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

Les aménagements et installations destinés à favoriser la protection, la conservation, la découverte, la mise en valeur des espaces et des milieux naturels, ainsi que la prévention et la lutte contre les risques naturels.

Les bâtiments repérés sur le document graphique peuvent faire l'objet d'un changement de destination (habitation, hébergement hôtelier, artisanat, bureaux, commerces de détail).

Les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'une extension selon les règles suivantes : pour les constructions inférieures à 90 m2 de surface de plancher l'extension est admise jusqu'à 120 m2 de surface de plancher et pour les constructions supérieures à 90 m2 de surface de plancher, une extension de 30% de la surface de plancher existante est admise, dans les deux cas à la date d'approbation du PLU.

Concernant les annexes de ces bâtiments d'habitation, seule la création de 2 annexes non habitables de 15 m2 de surface de plancher maximum chacune ou la création d'une seule annexe non habitable de 30 m2 de surface de plancher maximum est admise à condition qu'elle(s) soit(ent) située(s) à 10 mètres maximum du bâtiment principal.

Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de PERS-JUSSY peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

En secteur Ndp

Dans ce secteur, toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception exclusive des dépôts de matériaux non dangereux.

En secteur Nsl

Sont autorisées :

- Les activités et installations liées aux sports et loisirs ;
- La gestion de la construction existante actuelle destinée aux sports et loisirs à l'intérieur du volume existant.

En secteur Ngv

Dans ce secteur, toute occupation et utilisation du sol est interdite, à l'exception exclusive des gens du voyage. Les constructions devront respecter les règles de hauteur et de prospect de la zone Uc.

En secteur Nr1 (risque fort)

Les utilisations du sol suivantes sont tolérées, sous réserve qu'elles n'aggravent pas les risques et n'en provoquent pas de nouveaux et sous réserve de ne pouvoir les implanter dans des zones moins exposées.

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du PLU.
- Les utilisations agricoles traditionnelles : parcs, clôtures, prairies de fauche, cultures.
- Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles.
- L'aménagement des terrains à vocation sportive ou de loisirs, sans hébergement et sans construction dépassant 10m2 d'emprise au sol.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.
- Sauf aléa torrentiel, les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol et sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine.
- Sauf aléa torrentiel, les abris légers directement liées à l'exploitation agricole, forestière et piscicole, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et qu'ils ne soient pas des ouvrages structurants pour l'exploitation.

En secteur Nr2 (Risque moyen)

Les utilisations du sol suivantes sont tolérées, sous réserve de ne pas pouvoir les implanter dans des zones moins exposées.

- Les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et des installations implantées antérieurement à la publication du PLU.
- Les utilisations agricoles traditionnelles : parcs, clôtures, prairies de fauche, cultures.
- Les travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics, y compris la pose de lignes et de câbles.
- L'aménagement des terrains à vocation sportive ou de loisirs, sans hébergement et sans construction dépassant 10m2 d'emprise au sol.
- Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques.

- Les abris légers, annexes des bâtiments d'habitation ne dépassant pas 10 m² d'emprise au sol et sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine.
- Les abris légers directement liées à l'exploitation agricole, forestière, piscicole et artisanale, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à l'occupation humaine et qu'ils ne soient pas des ouvrages structurants pour l'exploitation.

Dans ce secteur, seule la réhabilitation d'un bâtiment dans le volume existant est autorisée sous réserve qu'elle soit adaptée à la nature du terrain par une étude géotechnique de sol. Cette étude devra spécifier les modalités de réhabilitation du bâti dans le volume existant, de soutènement de talus et du drainage des parcelles concernées par le projet. L'étude sera confiée à un bureau d'étude spécialisé et réalisée avant le démarrage des travaux.

En secteur Nr3 (risque faible)

Dans ce secteur, la réhabilitation d'un bâtiment existant ou l'extension du volume d'un bâtiment existant sera adaptée à la nature du terrain par une étude géotechnique de sol. Cette étude devra spécifier les modalités de terrassement, de soutènement de talus, de construction du bâti et du drainage des parcelles concernées par le projet. L'étude sera confiée à un bureau d'étude spécialisé et réalisée avant le démarrage des travaux.

Les fondations seront correctement dimensionnées vis à vis de la nature du terrain et du projet.

- Les travaux de réhabilitation des bâtiments existants

L'extension du volume existant d'un bâtiment est admise selon le principe suivant :

- pour les constructions existantes et inférieures à 90 m² de Surface de plancher l'extension est admise jusqu'à 120 m² de Surface de plancher, y compris l'existant ; pour les constructions supérieures à 90 m² de Surface de plancher, l'extension de 30% de la surface existante est admise au jour de l'approbation du PLU. Cette limitation ne s'applique pas aux bâtiments industriels et commerciaux préexistants ;

et dans la mesure où :

- sa destination est conservée, sauf en cas de transformation à usage touristique
- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public
- son assainissement est possible par le réseau public ou conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel
- il est desservi par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques,

- Les annexes fonctionnelles non habitables des bâtiments existants

Les annexes fonctionnelles inférieures à 25 m² de surface de plancher des bâtiments existants sont admises et seront de préférence accolées aux constructions préexistantes. Néanmoins les annexes fonctionnelles inférieures à 25 m² de Surface de plancher, non accolées, sont tolérées à l'intérieur de la zone Nr3, dans la limite de deux annexes par construction existante plus une piscine le cas échéant, et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.

Pour la construction d'une piscine, les travaux de terrassement (remblai, déblais) devront faire l'objet d'une étude de stabilité spécifiant les techniques de stabilisation du terrassement et de son environnement à mettre en œuvre. Ils devront également être drainés.

En secteur Nh

Sont interdits, toute construction, drainage, remblai, stockage de matériaux et autres travaux susceptibles de modifier le fonctionnement biologique et hydraulique des zones humides, voire de les détruire. Sont également interdits toute intervention sur les milieux naturels qui n'entrent pas dans le cadre de mesures de gestion, restauration et/ou valorisation des zones humides.

Seuls sont autorisés :
- les légers aménagements s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des zones humides
- les travaux de gestion et/ou restauration des habitats naturels constitutifs des zones humides et les travaux liés au maintien ou à l'amélioration de leur fonctionnement hydraulique

En secteur Ns

Sont interdits, toute construction, aménagement, stockage de matériaux et autres travaux susceptibles de modifier ou détruire les milieux naturels.

Sont autorisés :
- la réalisation des équipements nécessaires aux activités sylvicoles ainsi que l'exploitation de la forêt sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier et d'être réalisée dans le cadre d'une gestion durable et raisonnée de la forêt en accord avec les plans de gestion
- la réalisation des équipements nécessaires aux activités agricoles en accord avec les plans de gestion
- la réalisation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (réservoirs d'AEP,…) sous réserve de prendre toutes dispositions pour assurer une bonne insertion dans le site et de ne pas porter atteinte aux habitats naturels et aux espèces animales et végétales
- la réalisation des légers équipements et aménagements de valorisation du site

En zone N des boisements rivulaires repérés au document graphique :

Dans les secteurs de boisements rivulaires de la zone N repérés au document graphique, seuls les travaux sylvicoles liés à l'entretien et à la gestion des cours d'eau et de leurs berges sont autorisés. A l'issue des travaux, les boisements devront être reconstitués à partir d'essences indigènes, afin de maintenir les continuités boisées le long des cours d'eau.

Une bande de protection d'une largeur minimale de 10 mètres de part et d'autre des cours d'eau est instaurée.

Article 3

Mixité fonctionnelle et sociale

3-1 Mixité fonctionnelle

Sans objet

3-2 Mixité sociale

Sans objet.

Section 2 /
Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4

Volumétrie et implantation des constructions

4-1 Volumétrie

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) n'est pas règlementé.

4-2 Hauteur minimale et maximale des constructions

La hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne pourra excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres. Néanmoins, en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être ramenée jusqu'à 0,60 cm dans le cas où elles constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers.

4-3 Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux voies publiques et emprises publiques.

Les constructions, annexes non habitables, doivent s'implanter à 4 mètres minimum des voies publiques et emprises publiques.

Le long de la route départementale, les constructions doivent être implantées en retrait de 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, en dehors des agglomérations.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,80 mètres ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ou nécessaires au fonctionnement des services publics et assimilés doivent être implantés à 1 mètre maximum des emprises publiques et de voies publiques.

4-4 Implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport aux limites des propriétés voisines

Les constructions, annexes non habitables, doivent s'implanter à 1 mètre minimum des propriétés voisines.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 0,80 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent respecter un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites des propriétés voisines.

4-5 Bâtiments d'habitation existants situés en zone N

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article UC 4-1, 4-2, 4-3 et 4-4.

Article 5

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.
En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

les travaux de rénovation ou de réhabilitation des bâtiments remarquables et patrimoniaux identifiés au règlement graphique ne doivent pas remettre en cause l'architecture patrimoniale (façades, toitures, ouvertures)."

le petit patrimoine bâti repéré au règlement graphique peut être entretenu, rénové ou déplacé si nécessaire mais en aucun cas détruit.

Clôtures

D'aspect sobre, les clôtures doivent préserver la transparence et l'ouverture des vues. Les pare-vue ne pourront être réalisés qu'au moyen de plantations.

Dans la mesure du possible les boitiers et coffrets techniques ainsi que les boîtes aux lettres doivent être intégrés dans la clôture.

5-1 Bâtiments d'habitation existants situés en zone N

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article UC 5-1, 5-2, 5-3 et 5-4

Article 6

Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Sans objet

6-1 Bâtiments d'habitation existants situés en zone N

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article UC 6

Article 7

Stationnements

Les aires de stationnement doivent être conçues avec des matériaux drainants.

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

7-1 Bâtiments d'habitation existants situés en zone N

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article UC 7

Section 3 / Equipement et réseaux

Article 8

Desserte par les voies publiques ou privées

8-1 Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier :

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

8-2 Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

8-3 Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique

8-4 Accès et Voirie

le raccordement d'un accès privé ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique.

La pente de la voie ou de l'accès ne peut être supérieur à 12% sauf en cas de rampe chauffante.

Article 9

Desserte par les réseaux

9-1 Eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

9-2 Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En zones d'assainissement non collectif ou d'assainissement collectif futur (dans l'attente de la création du réseau public de collecte) un dispositif d'assainissement autonome conforme à la législation et règlementation en vigueur doit être mis en œuvre. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

En tout état de cause, ce dispositif autonome devra respecter les prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Le déversement d'effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

9-3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

9-4 Autres réseaux (électricité, téléphone, infrastructures et réseaux de communication électroniques)

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'utilisation d'électricité est obligatoirement raccordée au réseau public. Le raccordement doit s'effectuer en souterrain depuis le domine public.

Lors de travaux de VRD, des fourreaux destinés à recevoir les infrastructures et les réseaux de communications électroniques, doivent être installés.

Les dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu'à la construction ou le lot à desservir.

Les coffrets techniques liés au réseau doivent faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale soignée. Ils sont encastrés dans les façades ou intégrés dans les dispositifs de clôtures.

9-5 Collecte des déchets ménagers

Les constructions doivent satisfaire aux obligations de la collecte et de l'élimination des déchets ménagers ou assimilés.

LEXIQUE DES TERMES EMPLOYÉS ET DÉFINITIONS APPLICABLES AU PRESENT REGLEMENT

Avertissement

Ce lexique a un double objectif :

1/ Préciser le sens et la portée de certains termes employés dans le présent règlement. Il peut également contenir des définitions de termes non directement employés dans ledit règlement mais qui s'y rattachent ou en découlent.

2 / Permettre l'interprétation et la portée de certains termes employés au regard de la jurisprudence applicable, et ce lorsque le code de l'urbanisme n'apporte pas de définition suffisante.

Les termes employés sont déclinés dans l'ordre où ils apparaissent dans le règlement

1/ - Destinations et sous-destinations des constructions

La définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être règlementées par le règlement d'un PLU a été précisée par un arrêté du 10 novembre 2016.

1/1 - La destination "exploitation agricole et forestière" comprend :
- la sous-destination "exploitation agricole"
- la sous-destination "exploitation forestière"

La sous-destination "exploitation agricole" recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination "exploitation forestière" recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage de bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

1/2 - La destination "habitation" comprend :
- la sous-destination "logement"
- la sous-destination "hébergement"

La sous-destination "logement" recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs) à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination "hébergement".

Cette sous-destination "logement" recouvre également :

- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les Yourtes);
- les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est à dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes;

- les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières. Les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

La sous-destination "hébergement" recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans les résidences ou foyer avec service et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Cette sous-destination recouvre également les résidences hôtelières à vocation sociale. En ce sens les résidences hôtelières à vocation sociale auront une double sous-destination de construction à la fois "hébergement" et hébergement hôtelier et touristique".

Cette sous-destination recouvre également les résidences étudiantes avec service para-hôtelier; ces structures peuvent proposer des hébergements en logements ou en chambres collectives ou individuelles.

Enfin, cette sous-destination recouvre les centres d'hébergement d'urgence, des centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS) et les centres d'accueil des demandeurs d'asile (CADA).

1/3 - La destination "commerce et activité de service" comprend :

- la sous-destination "artisanat et commerce de détail"
- la sous-destination "restauration"
- la sous-destination "commerce de gros"
- la sous-destination "activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle"
- la sous-destination "hébergement hôtelier et touristique"
- la sous-destination "cinéma"

La sous-destination "artisanat et commerce de détail" recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de biens directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

Cette sous-destination recouvre tous les commerces de détail , notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail par voie télématique, ou organisés pour l'accès en automobile. Elle inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, charcuteries, les poissonneries ainsi que l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure....

La sous-destination "restauration" recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprises, d'une administration ou d'un équipement.

La sous-destination "commerce de gros" recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle" recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de services et accessoirement la présentation de biens. Elle s'applique à toutes les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale à toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers.

Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les showrooms, les magasins de téléphonie mobile. On y trouve également les salles se sports privées, les spa .....

La sous-destination "hébergement hôtelier et touristique" recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Elle s'applique à tous les hôtels ainsi que toutes les constructions démontables ou non destinées à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est à dire réunissant au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocations touristiques, soit

- les résidences de tourisme
- les villages résidentiels de tourisme
- les villages et maisons familiales de vacances.

Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping, et des parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination "cinéma" recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

1/4 - La destination "équipement d'intérêt collectif et services publics" comprend :

- la sous-destination "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées"
- la sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés"
- la sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale"
- la sous-destination "salles d'art et de spectacles"
- la sous-destination "équipements sportifs"
- la sous-destination "autres équipements recevant du public"

La sous-destination "locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées" recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public, et notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.

Cette sous-destination s'applique également aux bureaux et organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ACOSS, URSSAF...) ou d'un service public industriel ou commercial (SNCF, RATP, régies de transports publics...).

Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.

La sous-destination "locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination "établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale" recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles ...), les établissements d'enseignement professionnels et techniques, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés. Attention, les maisons de santé qui ne

répondent pas à ces critères seront classés dans la sous-destination "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".

La sous-destination "salles d'art et de spectacles" recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.

La sous-destination "équipements sportifs" recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive et notamment les stades, les gymnases, ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination "autres équipements recevant du public" recouvre les équipements collectifs destinées accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics" et notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

1/5 - La destination "autres activité des secteurs secondaires ou tertiaires" comprend :

- la sous-destination "industrie"
- la sous-destination "entrepôt"
- la sous-destination "bureau"
- la sous-destination "centre de congrès et d'exposition"

La sous-destination "industrie" recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique,, ateliers métallurgique, maçonnerie, menuiserie, peinture...).

Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en oeuvre pour les réaliser.

L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi du 5 juillet 1996 modifié par l'article 45 de la loi du 6 août 2015.

La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. cette sous-destination inclut notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.

La sous-destination "bureau" recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination "centre de congrès et d'exposition" recouvre les constructions de grandes dimensions notamment les centres et les palais et parc d'exposition, les parcs d'attraction, les zéniths....bref toutes les constructions destinées à l'événementiel polyvalent ou encore à l'organisation de salons et forums à titre payant.

Outre les définitions indiquées ci-dessus, il reste néanmoins certaines destinations qui méritent les précisions supplémentaires suivantes :

Le commerce de détail (définition INSEE) consiste à vendre des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce

de détail peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple). La commercialisation d'un bien comprend généralement successivement une activité de commerce de gros (commerce interentreprises) suivie d'une activité de commerce de détail mais certains biens (biens d'équipement) ne font pas l'objet de commerce de détail.

Le commerce de gros (définition INSEE) consiste à acheter, entreposer et vendre des marchandises généralement à des détaillants, des utilisateurs professionnels (industriels ou commerciaux) ou des collectivités, voire à d'autres grossistes ou intermédiaires, et ce quelles que soient les quantités vendues.

l'artisanat comprend les locaux et leurs annexes nécessaires à l'exercice d'activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. Pour la distinguer d'une activité industrielle, l'activité artisanale fait généralement appel à peu de main d'oeuvre ou une main d'oeuvre familiale, ne faisant pas appel à des équipements lourds ou des procédés de façonnage industriel.

L'industrie comprend les locaux et leurs annexes nécessaires à l'exercice de la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

L'exploitation forestière comprend les constructions et installations liées et nécessaires à l'exercice de l'activité professionnelle des exploitations forestières. Pour les occupations et utilisations du sol entrant dans le champ de cette destination, on retiendra exclusivement le lien de nécessité de l'entreprise avec l'exploitation forestière ou avec la mise en valeur de la forêt en tant que ressource naturelle.

Ainsi, les entreprises procédant à la transformation et à la commercialisation du bois (scieries, marchands, négociants de bois, ...) ne contribuent pas à l'exploitation forestière proprement dite mais constituent des activités de transformation et de commerce qui doivent s'implanter dans les zones artisanales et commerciales réservées à cet effet ou encore dans les secteurs de la commune où leur implantation est règlementairement rendue possible.

A l'inverse, un hangar de stockage du bois qui est justifié par une véritable activité sylvicole doit être considéré comme correspondant à cette destination.

2/ Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint (sur la même unité foncière que la construction principale) entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, dans disposer d'accès direct depuis la construction principale (auquel cas il s'agirait d'une extension de la construction principale et non plus d'une annexe).

3/ Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. En ce sens, un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermetures en permettant une clôture totale.

4/ Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable pour l'homme en sous-sol ou en surface. Ainsi la notion de construction recouvre notamment, au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment), les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines et sous-sols non compris dans un bâtiment.

5/ Construction existante

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

6/ Extension d'une construction existante

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Par ailleurs et en complément de la définition de l'extension d'une construction existante, le Conseil d'Etat considère que la construction est nouvelle lorsque l'extension est supérieure à 50% de la surface bâti existante.

7/ Façades

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

8/ - Patrimoine bâti

La notion de patrimoine bâti renvoie à un type d'architecture vernaculaire traditionnelle, donc ancienne, ainsi qu'à des savoir-faire et à l'utilisation de matériaux locaux. A l'inverse l'architecture contemporaine représente un type de construction spécifique et reconnaissable, caractérisé par l'emploi de matériaux industriels - notamment l'acier, le verre et le béton - dépourvus d'ornements et assemblés de manière à former des volumes géométriques simples librement disposés dans l'espace (définition extraite du site www.archbis.one).

9/ - Logement locatif social

Le logement locatif social est un logement appartenant à des organismes de HLM (Habitation à Loyer Modéré), qu'ils soient ou non soumis à la législation HLM pour la fixation de leur loyer (définition du ministère en charge du logement).

10/ - Surface de plancher

Au sens du code de l'urbanisme, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

11/ - Saillie

Tout partie ou élément de construction qui dépasse le plan de façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe.

12/ - Voie privée ou publique

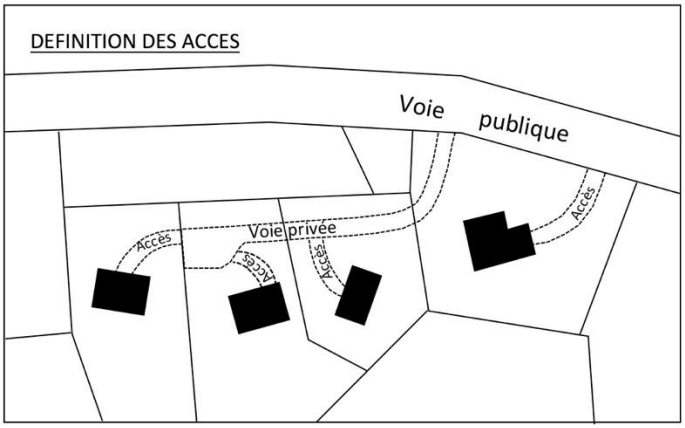
Une voie privée ou publique peut être carrossable, cyclable ou piétonnière ou plurifonctionnelle. La voie carrossable est constituée d'une plateforme qui comprend une chaussée et, généralement mais pas obligatoirement, de chaque côté de la chaussée, des accotements ou trottoirs.

13/ - Chaussée

La chaussée est la partie de la voie destinée à la circulation des véhicules (bande de roulement) ainsi que, généralement, à l'écoulement des eaux pluviales (caniveaux).

14/ - Voie privée

Voie n'ayant fait l'objet ni d'une acquisition ni d'une réalisation par la collectivité publique, et dont la mise en oeuvre est assurée dans le cadre d'une opération d'aménagement privée (lotissement, permis groupé, ensemble collectif, ...). Attention : rien n'empêche à une voie privée d'être ouverte à la circulation publique !



15/ - Voie publique

La voie publique est la voie que la collectivité publique possède ou s'engage à acquérir par cession, achat à l'amiable ou expropriation. La voie publique ne se confond pas avec l'emprise publique.

16/ - L'emprise publique

L'emprise publique est un espace qui appartient au domaine public de la collectivité publique. Les cours d'eaux domaniaux, canaux, jardins et parcs publics, voies ferrées, ... constituent par exemple des emprises publiques. Par ailleurs, au-delà de la chaussée et des accotements, les talus d'une voie publique ou les terrains avoisinants des voies publiques peuvent également constituer des emprises publiques s'ils appartiennent à la collectivité publique.

17/ - Servitude de cour commune

La servitude de cour commune est une servitude conventionnelle de droit privé qui a pour objet d'imposer une certaine distance entre les constructions sur des propriétés voisines. En ce sens, la servitude de cour commune est une notion qui vise bel et bien une zone frappée d'interdiction de construire ou de bâtir au-delà d'une certaine distance ou hauteur mais nullement une cour à proprement parler ni un espace à usage commun dont plusieurs propriétaires voisins pourraient jouir. En définitive, la servitude de cour commune permet, à l'issu d'un accord conventionnel entre voisins, de déroger aux règles d'implantation déterminées par le PLU.

18/ - Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

Le CES exprime le rapport en pourcentage entre l'emprise au sol de la construction et la surface de la parcelle.

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus à l'exception des éléments de modénature tels que bandeaux et corniches et des simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien. L'emprise au sol comprend l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs compris).

La nature des constructions et travaux rentrant dans le calcul du CES sont précisés dans le présent règlement

19/ - Gabarit

Le gabarit, en architecture, désigne la taille et la forme générale que peut prendre un bâtiment en fonction des règlements d'urbanisme. Le gabarit se décompose souvent en deux parties :

- une hauteur sur rue, qui correspond à la hauteur maximale de la façade verticale au bord de la voie de circulation;
- un couronnement, qui définit la taille et la forme dans laquelle doivent s'inscrire les combles.

Dans le présent règlement, le gabarit à son importance pour différencier un rez de Chaussé + 2 étages ou un rez de chaussée + 1 étage + combles.

20/ - Clôtures (haies, murs, murets, portails, barrières levantes, etc ..)

Une haie, un mur ou muret, un portail et même une barrière levante constituent une clôture au sens du code de l'urbanisme.

En ce sens, le Conseil d'Etat, dans plusieurs décisions de justice, a précisé qu'une clôture est une construction, movible ou amovible, qui a pour fonction de restreindre l'accès des tiers à un bâtiment.

Ainsi, la notion d'obstruction ou d'obstacle au passage de tiers constitue un élément essentiel de qualification de clôture, et ce quelle que soit la nature des matériaux utilisés ou le type de clôture proposé, et peu importe que celle-ci soit implantée en limite de propriété ou non.

La distinction entre **clôture, mur et mur de soutènement,** notions paraissant proches et toutes renvoyant à celle de clôture (mais pas nécessairement) :

- La jurisprudence considère qu'un mur de soutènement, même édifié en limite de propriété et surmonté d'un grillage ne constitue pas un mur de clôture.

- De même, en dehors du périmètre d'un site classé ou d'un secteur sauvegardé, un mur dont la hauteur est inférieure à 2 mètres n'est soumis à aucune formalité préalable.

- Enfin, et à contrario, un mur de soutènement qui est surmonté d'un mur faisant office de clôture pourra constituer une clôture. Il conviendra alors de faire application pour chaque partie de l'ouvrage des règles et régimes juridiques applicables et précisés dans le règlement.

21/ - Marge de recul ou marge de reculement

La marge de recul ou de reculement est un espace situé derrière la limite de la voie ou de l'emprise publique (donc sur fond privé) où l'édification des constructions est soit interdite soit soumise à des conditions spéciales pour des raisons de visibilité ou de nuisances, d'architecture ou d'urbanisme.

22/ - Prospect et calcul des prospects

Un prospect est une règle se fondant principalement sur des considérations telles que les ouvertures visuelles ou les apports de lumière et qui règlemente l'écart à respecter entre les bâtiments.

La dérogation aux règles de prospect concernant les débords de toiture signifie que ces débords, jusqu'à une certaine distance, ne sont pas pris en compte pour mesurer l'écart imposé entre le futur bâtiment et la limite de la propriété voisine.

23/ - Volume des constructions et respect du volume

Le volume de la construction est déterminé par le bâtiment clos et couvert ainsi édifié. Les balcons, toitures et débordements de toitures sont parties intégrantes du volume de la construction.

24/ - Habitat intermédiaire

L'habitat intermédiaire est un type d'habitat qui associé les qualités du logement individuel à la rationalité foncière, économique et au potentiel de sociabilité du logement collectif. Ses principales caractéristiques sont :

- une mitoyenneté horizontale et/ou verticale
- une partie du logement dédiée à un espace privé extérieur
- des parties communes réduites et conçues pour une gestion peu coûteuse

En termes de formes urbaines, l'habitat intermédiaire se traduit par des :

- opérations "linéaires" ou "en bandes" sans superposition
- opérations linéaires ou "en bandes" avec superpositions
- opérations "discontinues" par plots (esprit d'une grande maison individuelle)
- opérations "discontinues" par grandes unités (esprit de résidence)

L'habitat intermédiaire, bien qu'il ne se résume pas uniquement à cela, est souvent associé à l'habitat individuel jumelé ou à l'habitat individuel groupé.

L'habitat individuel jumelé : il s'agit de constructions à usage d'habitation accolées par tout ou partie de leurs murs réalisés sur une limite séparative.

L'habitat individuel groupé : il s'agit de logements accolés par tout ou partie de leurs murs pour former sur un même terrain :

- soit une bande rectiligne ou une rangée décalée
- soit une nappe lorsque l'éclairage et la ventilation des pièces s'effectuent majoritairement par des cours ou des jardins intérieurs, patios ou atriums

La réalisation des habitations groupées doit faire clairement apparaître l'unité de la conception architecturale, notamment par l'utilisation des matériaux (murs et toitures) sans exclure pour autant des variations de volumes, percements, couleurs, etc.....

25/ - Constructions annexes et extensions d'une construction existante : différence

Sont considérées comme des annexes les réserves, celliers, remises, abris de jardin, locaux techniques de piscines, garages, abris de vélos, ateliers de rangements et ateliers non professionnels, les locaux dissociés ou non de la construction principale, rattachés fonctionnellement à la construction principale et implantés sur la même unité foncière.

Une annexe est par conséquent une construction non habitable en lien avec la destination de la construction principale.

Une annexe peut-être soit dissociée de la construction principale, soit accolée à la construction principale. Dans les deux cas l'annexe reste indépendante de la construction principale. En ce sens si l'annexe accolée est directement reliée à l'habitation, elle ne peut plus être qualifié d'annexe car il s'agit d'une extension de la construction.

Une piscine, selon son implantation, peut-être considérée soit comme une annexe, soit comme une extension de la construction principale. Ainsi :

- Une piscine découverte qui n'est pas attenante à la construction ne peut pas être considérée comme une extension mais bien comme une annexe.
- Une piscine découverte située à proximité immédiate d'une maison d'habitation et formant avec elle un même ensemble architectural doit être considérée comme une extension de la construction principale.

Le conseil d'Etat a en effet considéré qu'une piscine située à 4,50 m de la maison et le dallage qui l'entoure, implantés dans la continuité de l'habitation, constituent bien une extension.

26/ - Limite séparative, limite de propriété

Les limites séparatives correspondent aux limites entre propriétés privées. Elles regroupent :

- les limites latérales du terrain qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique
- les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique.

27/ - Habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat

La référence à l'habitat collectif avec un prêt aidé de l'Etat est requise dans le cadre de la règlementation en matière de stationnement des véhicules.
En effet, si les communes ou groupements de communes dans le cadre d'un PLU intercommunal sont libres de déterminer les règles en matière de stationnement, la loi précise qu'il ne pourra pas être exigé plus d'une place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

28/ - Unité d'hébergement

Le terme d'Unité d'hébergement (uh) est employé en référence au nombre de places de stationnement exigées pour l'hébergement hôtelier mais également touristique.

Il s'agit en effet d'un terme générique qui désigne les différents types d'hébergement possibles. Ainsi une unité d'hébergement désigne de manière équivalente :

- une chambre d'hôtel
- une chambre de motel
- un appartement destiné à l'accueil touristique
- un gîte d'étape
- ...../.....

Ici, ce n'est pas la grandeur (surface de plancher) de l'hébergement qui détermine le nombre exigé de places de stationnement mais l'unité d'hébergement.

29/ Espaces Boisés Classés (EBC)

Le classement en Espaces Boisés Classés a pour but la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, en particulier en milieu urbain ou péri-urbain.

Ainsi le classement en Espaces Boisés Classés est une procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts.

Selon l'article L. 130-1 du Code de l'urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations.

Il peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies et des plantations d'alignements.

La décision de classement n'est pas subordonnée à l'existence préalable d'un boisement : la loi prévoit la possibilité de classer des terrains destinés à la création d'un boisement. La protection peut également concerné un arbre isolé.

Le classement ne s'accompagne d'aucune indemnité pour le propriétaire.

Le classement en Espaces Boisés Classés a les conséquences suivantes :

- Il interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
- Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le code forestier.

30 / - Comble

Un comble est l'ensemble constitué par la charpente et la couverture. Il désigne par extension l'espace situé sous la toiture, volume intérieur délimité par les versants de toiture et le dernier plancher.

31/ Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable, autorisant la pénétration gravitaire des eaux pluviales.
- Il n'est le support d'aucun aménagement autre que les aménagements propres aux jardins et espaces verts, ni d'aucune construction, aussi bien au-dessus qu'au-dessous du niveau du sol naturel sur une profondeur de 10 mètres à compter de sa surface.

Il peut en revanche être traversé par des réseaux techniques aériens ou souterrains (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, etc.) sous réserve de ne porter aucun préjudice à l'équilibre pédologique du sol et de permettre notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique. Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

32/ Affouillement/exhaussement

Modification du niveau du sol naturel par creusement (affouillement) ou remblaiement (exhaussement).

33/ Abri léger

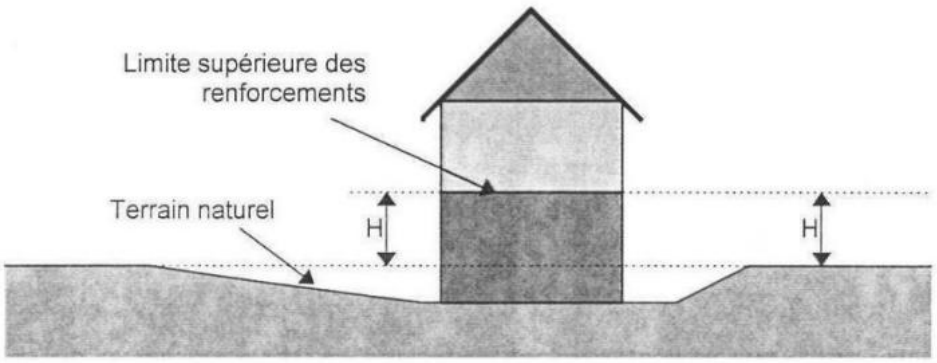
Construction démontable ou transportable, sans fondations, destinée à un usage temporaire ou saisonnier. Caractéristiques principales :

- Structure légère et facilement démontable
- Surface de plancher généralement inférieure à 35 m²
- Peut inclure des équipements intérieurs ou extérieurs
- Peut être autonome vis-à-vis des réseaux publics

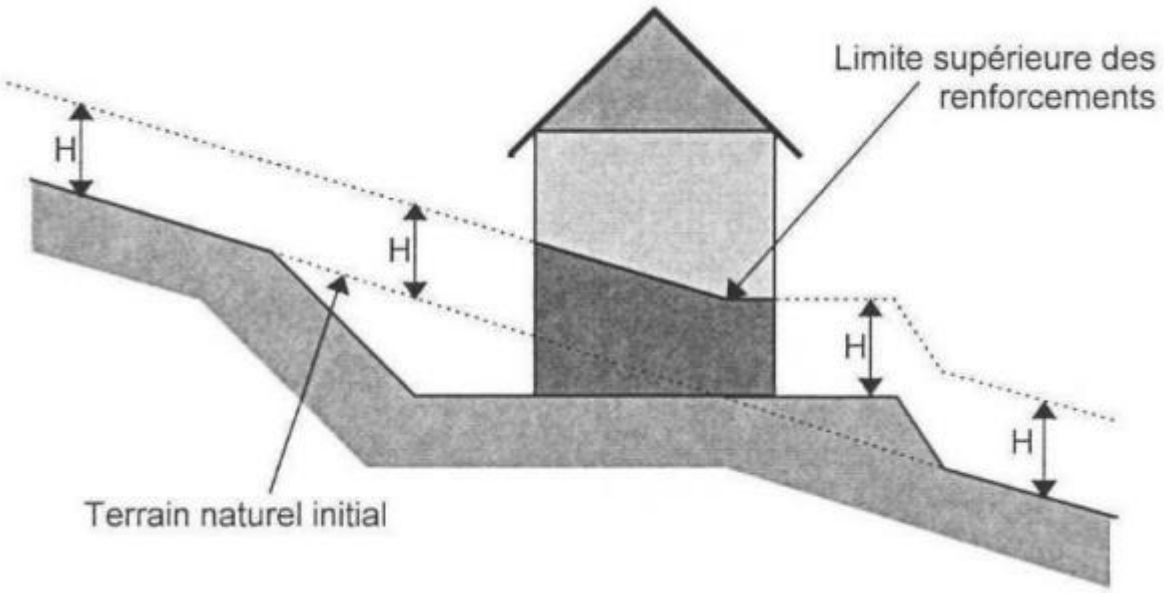
34/ Espace perméable
Les matériaux perméables ont la capacité d'infiltrer l'eau en surface. Ils peuvent aussi la stocker dans leur structure avant de la redistribuer progressivement vers la nappe ou vers des exutoires dédiés. Toutefois, pour pouvoir être employés, la hauteur de la nappe aux plus hautes eaux ne doit pas dépasser la couche de fondation.

35/ Habitat individuel
Un logement individuel est un logement dans une maison individuelle. Une maison individuelle peut comporter deux logements individuels s'ils ont été construits par le même maître d'ouvrage d'après le code de la construction et de l'habitation.

36/ Terrain naturel/ Terrain fini
La notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » (ou « surélévation ») est utilisée pour les écoulements des fluides.



- Les irrégularités locales de la topographie ne doivent pas forcément être prises en compte si elles sont de superficie faible par rapport à celle de la zone d'aléa homogène au sein de laquelle se trouve le projet. Ainsi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la cote du terrain naturel est la cote des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant.
- En cas de terrassements en déblais, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.
- En cas de terrassements en remblais, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, …). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée depuis le sommet des remblais.



Remblai : masse de matière rapportée pour élever un terrain, combler un creux ou combler les vides.

Déblai : action de balayer, d'enlever les décombres pour niveler ou abaisser le sol

37/ Serre

Une serre est considérée comme une annexe, une serre de jardin est une construction, et la réglementation pour l'installation d'une serre de jardin est identique à celle de toute construction, au même titre qu'une piscine ou un garage

38/ Programme de logement (au titre de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme)

Tout mouvement ou enchaînement de mouvements immobiliers : acquisition, vente, succession, constructions, 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.

39/ Logement locatif social pérenne

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

Termes techniques de la construction et/ou de l'architecture

Acrotère
Elément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, constituant des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

Attique
Etage supérieur d'un édifice, construit en retrait et en général de façon plus légère.
Ou encore : petit étage placé au sommet d'un édifice au-dessus d'une frise.

Baie
Ouverture pratiquée dans un mur ou une cloison, servant au passage ou à l'éclairage des locaux.

Chien assis
Le chien assis est à l'origine une lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation.

Le chien assis est l'équivalent d'une lucarne retroussée ou "demoiselle".

Encorbellement
Construction en saillie de façade, en porte-à -faux.

Faîtage
Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Jacobine
Partie de la mansarde en saillie de la toiture appelée également marquise.

Loggia
Balcon couvert en retrait de façade

Lucarne
Baie verticale en continuation de sommet de mur éclairant les combles.

Mur de soutènement
Mur de rétention de terrain.

Rappel : Ne pas confondre avec mur de clôture

Outeau
Petite ouverture plate, triangulaire ou ronde, fermée par une grille et insérée dans une toiture en ardoise ou en tuiles pour effectuer la ventilation des combles.

Par extension, fenêtre ou petite lucarne sur le versant de forme triangulaire avec une ouverture rectangulaire.

Véranda
Pièce à vivre, souvent plus éclairée qu'une salle fabriquée dans les matériaux habituels. Prolongement de la maison existante, il s'agit d'un porche ou d'une galerie légère, couvert (toit plein, semi-vitré ou vitré) et à jour, établi sur la façade d'une maison.

Ou encore : Galerie vitrée, fermée ou ouverte, en appentis devant une façade.

ANNEXE AU RÈGLEMENT ÉCRIT

FICHES DE DÉSIGNATION DES BÂTIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Bâtiments repérés en zones agricole et naturelle

MODIFICATION N°2
PLAN LOCAL D'URBANISME

Les bâtiments concernés sont uniquement ceux ajoutés dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Pers-Jussy.

FICHE 01/05 · 918, route d'Épineuse

ZONE N - NATURELLE du PLU

Bâtiment en zone agricole ou naturelle identifié pour pouvoir changer de destination — fiche d'analyse

IDENTIFICATION

PARCELLE(S)	0C-561	ZONE PLU	N
DÉSIGNATION	Grange traditionnelle	ASSIETTE FONCIÈRE	Parcelle 0C-560 : 860m² Parcelle 0C-561 : 435m²
DIMENSIONS / EMPRISE	10m x 6m emprise de 60m² au sol (dimension cadastrale)		

PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT



LOCALISATION



Le contour blanc matérialise l'emprise du bâtiment identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du PLU

ANALYSE DU BÂTI, DESSERTE ET CONTEXTE AGRICOLE

LOCALISATION	Au sein d'un petit ensemble bâti ; environnement naturel dominant.
TYPE / ARCHITECTURE	Grange rurale ; maçonnerie de pierre apparente, grandes ouvertures bois, toiture à deux pans.
DATATION	≈ 1800 ; caractère ancien
USAGE ACTUEL	Annexe à l'habitation

ACCÈS AGRICOLE COMMUN	oui
ACCÈS CARROSSABLE	Chemin rural existant desservant l'habitation principale.
STATIONNEMENT	existant
DÉFENSE INCENDIE	Oui / PJ 49 et PJ 50
EAU POTABLE	Parcelle raccordée
ASSAINISSEMENT	Assainissement individuel à créer
RÉSEAUX SECS	A raccorder au réseau du bâtiment principal
AGRICULTURE LIMITROPHE	pâturage

DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS

Tout changement de destination du bâtiment devra s'inscrire dans les destinations et sous-destinations autorisées par le règlement écrit de la zone concernée.

APPRÉCIATION

- Le réemploi de la grange valorise un bâti existant et limite la consommation d'espaces naturels
- Le traitement architectural devra conserver la lecture du volume, les maçonneries de pierre, la toiture et les proportions des ouvertures, avec des transformations mesurées.

FICHE 02/05 · **1558, route de Lasnelaz**

ZONE A – AGRICOLE du PLU

Bâtiment en zone agricole ou naturelle identifié pour pouvoir changer de destination — fiche d'analyse

IDENTIFICATION

PARCELLE(S)	0B-1725	ZONE PLU	A
DÉSIGNATION	Ancienne grange de ferme	ASSIETTE FONCIÈRE	Parcelles : 0B-1164, 0B-1725 ; 0B-1726, 0B-2910 , 0B-2914, 0B-2915, 0B-2920, 0B-2921, 0B-2922 → 8826m²
DIMENSIONS / EMPRISE	20m x 12m → emprise de 240m² au sol (dimension cadastrale)		

PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT



LOCALISATION



Le contour blanc matérialise l'emprise du bâtiment identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du PLU

ANALYSE DU BÂTI, DESSERTE ET CONTEXTE AGRICOLE

LOCALISATION	Au sein d'un hameau / ensemble bâti déjà urbanisé, à proximité directe d'autres bâtiments.
TYPE / ARCHITECTURE	Construction rurale traditionnelle ; volume et toiture cohérents avec le tissu bâti local.
DATATION	Estimation ≈ 1850, comme le bâtiment principal
USAGE ACTUEL	Annexe à l'habitation

ACCÈS CARROSSABLE	oui
ACCÈS AGRICOLE COMMUN	non.
STATIONNEMENT	existant
DÉFENSE INCENDIE	Oui / PJ84
EAU POTABLE	Assiette foncière raccordée
ASSAINISSEMENT	Assainissement individuel à créer
RÉSEAUX SECS	Raccordement à créer
AGRICULTURE LIMITROPHE	Pâturage

DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS

Tout changement de destination du bâtiment devra s'inscrire dans les destinations et sous-destinations autorisées par le règlement écrit de la zone concernée.

APPRÉCIATION ET POINTS DE VIGILANCE

- Le site s'inscrit dans un ensemble déjà bâti , le changement de destination n'entraîne pas d'impact supplémentaire sur la prescription de continuités écologiques.
- La réhabilitation doit rester prioritairement dans le volume existant et préserver les lisières / espaces non bâtis participant à la continuité écologique.

FICHE 03/05 · 2203, route de la Roche-sur-Foron

ZONE A – AGRICOLE du PLU

Bâtiment en zone agricole ou naturelle identifié pour pouvoir changer de destination — fiche d'analyse

IDENTIFICATION

PARCELLE(S)	0B-1900 et 0B-1898	ZONE PLU	A
DÉSIGNATION	Annexe à l'habitation	ASSIETTE FONCIÈRE	0B-1900, 0B-1898, 0B-1035 →3743m²
DIMENSIONS / EMPRISE	9m x 8m → emprise de 72m² au sol (dimension cadastrale)		

PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT



LOCALISATION



Le contour blanc matérialise l'emprise du bâtiment identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du PLU

ANALYSE DU BÂTI, DESSERTE ET CONTEXTE AGRICOLE

LOCALISATION	Au sein d'un ensemble bâti
TYPE / ARCHITECTURE	Dépendance / volume rural à toiture à un pan.
DATATION	/
USAGE ACTUEL	Annexe à l'habitation

ACCÈS CARROSSABLE	oui
ACCÈS AGRICOLE COMMUN	non
STATIONNEMENT	oui.
DÉFENSE INCENDIE	Oui PJ68
EAU POTABLE	Assiette foncière raccordée
ASSAINISSEMENT	Assiette foncière raccordée au réseau d'assainissement collectif
RÉSEAUX SECS	oui.
AGRICULTURE LIMITROPHE	/.

DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS

Tout changement de destination du bâtiment devra s'inscrire dans les destinations et sous-destinations autorisées par le règlement écrit de la zone concernée.

APPRÉCIATION ET POINTS DE VIGILANCE

- L'implantation au sein d'un ensemble déjà construit favorise la réutilisation de l'enveloppe bâtie sans création d'un nouveau front d'urbanisation.
- La transformation devra maintenir la cohérence volumétrique du groupe bâti et organiser accès / stationnement sans gêner les circulations agricoles éventuelles.

FICHE 04/05 · 257, route de Cevins

ZONE A – AGRICOLE du PLU

Bâtiment en zone agricole ou naturelle identifié pour pouvoir changer de destination — fiche d'analyse

IDENTIFICATION

PARCELLE(S)	0A-1119	ZONE PLU	A
DÉSIGNATION	Ancienne grange à foin	ASSIETTE FONCIÈRE	0A-1119, 0A-1118, 0A-1117 → 4100m²
DIMENSIONS / EMPRISE	13mx11mx7mx5mx6mmx7m → emprise de 136m² au sol (dimension cadastrale)		

PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT





LOCALISATION —



Le contour blanc matérialise l'emprise du bâtiment identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du PLU

ANALYSE DU BÂTI, DESSERTE ET CONTEXTE AGRICOLE

LOCALISATION	Au sein d'un ensemble bâti
TYPE / ARCHITECTURE	Bâtiment présentant un caractère architecturale.
DATATION	Estimation ≈ 1860, comme le bâtiment principal
USAGE ACTUEL	Annexe à l'habitation

ACCÈS CARROSSABLE	Existant
ACCÈS AGRICOLE COMMUN	oui
STATIONNEMENT	Espace de cour existant ; capacité et séparation des usages à dimensionner.
DÉFENSE INCENDIE	Oui / PJ11
EAU POTABLE	Assiette foncière raccordée
ASSAINISSEMENT	Assiette foncière raccordée au réseau d'assainissement collectif
RÉSEAUX SECS	oui.
AGRICULTURE LIMITROPHE	Élevage de chevaux

DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS

Tout changement de destination du bâtiment devra s'inscrire dans les destinations et sous-destinations autorisées par le règlement écrit de la zone concernée.

APPRÉCIATION ET POINTS DE VIGILANCE

- La collectivité a retenu la parcelle A1119 au regard du gabarit, du volume, de l'implantation et des qualités architecturales du bâtiment, compatibles avec une typologie d'habitation.
- Le site accueille une exploitation agricole active ; le changement de destination doit être conçu sans réduire ses capacités fonctionnelles ni créer de conflit d'usage.

FICHE 05/05 · 1515, route de la Collay

ZONE A – AGRICOLE du PLU

Bâtiment en zone agricole ou naturelle identifié pour pouvoir changer de destination — fiche d'analyse

IDENTIFICATION

PARCELLE(S)	0E-632	ZONE PLU	A
DÉSIGNATION	Bâtiment rural à réhabiliter	ASSIETTE FONCIÈRE	0E-632, 0E-631, 0E-747, 0E-994 →2023 m²
DIMENSIONS / EMPRISE	7m x 5m : emprise de 35m² au sol (dimension cadastrale)		

PHOTOGRAPHIE DU BÂTIMENT



LOCALISATION



Le contour blanc matérialise l'emprise du bâtiment identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre du PLU

ANALYSE DU BÂTI, DESSERTE ET CONTEXTE AGRICOLE

LOCALISATION	Au sein d'un petit ensemble bâti.
TYPE / ARCHITECTURE	Volume compact à deux niveaux, toiture à deux pans ;
DATATION	Non documentée.
USAGE ACTUEL	Annexe à l'habitation

ACCÈS CARROSSABLE	oui
ACCÈS AGRICOLE COMMUN	non
STATIONNEMENT	oui.
DÉFENSE INCENDIE	Oui / PJ33
EAU POTABLE	Assiette foncière raccordée
ASSAINISSEMENT	Assainissement individuel à créer
RÉSEAUX SECS	oui
AGRICULTURE LIMITROPHE	/

DESTINATIONS PRÉVUES PAR LE RÈGLEMENT ÉCRIT POUR LES BÂTIMENTS REPÉRÉS

Tout changement de destination du bâtiment devra s'inscrire dans les destinations et sous-destinations autorisées par le règlement écrit de la zone concernée.

APPRÉCIATION ET POINTS DE VIGILANCE

- La collectivité a retenu le bâtiment au regard de ses caractéristiques architecturales et volumétriques, de son état général et de son insertion dans le site.
- Le potentiel d'habitation doit être recherché dans le volume existant ; les ouvertures et aménagements extérieurs devront rester compatibles avec le caractère rural du site.