

# COMMUNE DE JUVIGNIES

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Pièce 5 : Règlement



### 5.1 REGLEMENT ECRIT

---

#### Arrêt Projet

Vu pour être annexé à la délibération en date du **11 OCTOBRE 2016**



# SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| NOTICE D'UTILISATION.....   | 4  |
| PARTIE 1 DISPOSITIONS GENERALES .....                                     | 6  |
| PARTIE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE .....                 | 17 |
| PARTIE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER .....             | 30 |
| PARTIE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....                 | 38 |
| PARTIE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE ..... | 46 |
| ANNEXES.....  | 51 |

# NOTICE D'UTILISATION

---

## QUE DETERMINE LE PLU ?

---

Le Plan Local d'Urbanisme fixe les règles générales d'utilisation des sols. Les modes d'occupation et d'utilisation du sol sont définis dans le plan de zonage et le règlement où le territoire communal est divisé en zones et secteurs.

Le titre I du règlement du P.L.U. (dispositions générales) précise notamment :

- les effets respectifs du règlement P.L.U. et des autres législations et réglementations relatives au droit des sols,
- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol réglementés par le P.L.U.

---

## COMMENT UTILISER LES DOCUMENTS ?

---

Pour connaître les droits afférents à un terrain, il faut :

1. Repérer le terrain sur le plan de zonage et le situer par rapport à la zone ou au secteur désigné par les lettres **U, AU, A, N, Nb, Nh, Nn**.
2. Rechercher dans le règlement les dispositions relatives à ces différents secteurs.
3. Dans chaque zone, le droit des sols applicable à un terrain est défini par neuf articles qui ne sont pas exclusifs les uns des autres. Les limites qu'ils déterminent ont donc un effet cumulatif et il conviendra dans tous les cas de respecter les dispositions les plus contraignantes.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et neuf articles. Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique. Il convient de rappeler que conformément à l'article R.151-27 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut comprendre tout ou partie des 9 articles suivants :

### **THEMATIQUE 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

#### **Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations**

#### **Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

### **THEMATIQUE 2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale, paysagère**

#### **Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions**

## **Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

## **Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

## **Paragraphe 4 : Stationnement**

## **THEMATIQUE 3 : Equipement et réseaux**

### **Paragraphe : Desserte par les voies publiques ou privées**

### **Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux**

4. Pour une bonne compréhension du texte, les définitions des termes techniques sont données en annexe.

5. Pour déterminer plus complètement le droit des sols concernant un terrain et identifier les contraintes qui lui sont liées, il convient de se reporter en priorité aux documents suivants du dossier PLU :

- Le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables pour comprendre le contexte général.
- Les documents graphiques qui outre le zonage, mentionnent d'autres dispositions d'urbanisme telles que :
  - Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les annexes qui, à titre d'information, peuvent apporter le cas échéant de nombreuses indications, notamment :
  - Les servitudes d'utilité publique.
  - Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement.

# **PARTIE 1**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement et les documents graphiques qui l'accompagnent, notamment les plans de zonage, constituent un ensemble cohérent de dispositions réglementaires et de ce fait sont indissociables.

Ils s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé.

Il est accompagné d'un rapport de présentation, d'un projet d'aménagement et de développement durables, d'orientations d'aménagement et de programmation relatives à certains secteurs, ainsi que des annexes prévues au sein du code de l'urbanisme.

---

#### ARTICLE 1

#### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

---

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble de la commune de Juvignies.

---

#### ARTICLE 2

#### PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

**2.1. Les dispositions du présent règlement se substituent au Règlement National d'Urbanisme (code de l'urbanisme), à l'exception des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :**

Lorsque le projet 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.

Lorsque le projet est de nature par sa localisation et ses caractéristiques à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Lorsque le projet, par son importance, sa situation ou sa destination, est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

## **2.2. Prévalent sur les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :**

- 1°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- 2°) Les dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale, du Programme Local de l'Habitat et du Plan de Déplacement Urbain du Beauvaisis.
- 3°) Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie.
- 4°) Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit être modifié afin d'être compatible avec les dispositions supra-communales avant le terme d'un délai de trois ans.
- 5°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, qui sont reportées sur le document graphique plan de servitude, et récapitulées dans les Annexes du P.L.U.
- 6°) Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- 7°) La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures de transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.

## **2.3. Se conjuguent avec les dispositions du présent Plan Local d'Urbanisme :**

- 1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé depuis moins de 10 ans, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.
- 2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation ou d'utilisation des sols tels que les réglementations des installations classées, le règlement sanitaire départemental....
- 3°) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ainsi que dans les espaces verts protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La demande d'autorisation est instruite selon la procédure prévue aux articles R.113-1 et suivants.

## **2.4. Les articles suivants du Code de l'urbanisme demeurent également applicables, sans tenir compte des dispositions du présent règlement :**

### 2.4.1. Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L.424-1 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme dans les cas suivants :



- article L.424-1** : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération,
- article L.102-13** : projet de travaux publics ou opération d'aménagement,
- article L.153-8** : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.
- article L.311-2** : création d'une zone d'aménagement concertée.

#### 2.4.2. Autorisation des sols et desserte par les réseaux

**Article L.111-11** : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménagement ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

#### 2.4.3. Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Ces questions sont traitées par le Code de l'Urbanisme aux articles suivants :

**Article L.151-30** : Localisation des aires de stationnement.

**Article L.151-35** : Limitation du nombre de places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

#### 2.4.4. Implantation des campings aménagement des parcs résidentiels de loisirs, des habitations légères de loisirs, Implantation des habitations légères de loisirs, et installations des résidences mobiles de loisirs et des caravanes.

Le Code de l'Urbanisme définit les conditions et formalités auxquelles elles doivent répondre pour :

- Habitations légères de loisirs : R.111-37 à R.111-40
- Parcs résidentiels de loisirs R.111-36
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50
- Campings : R.111-32 à R.111-35

#### 2.4.5. Reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans.

**Articles L.111-15 et L.111-23 :** « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. ».

La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée dans le Code de l'Urbanisme, sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc...).

---

### ARTICLE 3

#### DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

---

Le territoire communal couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (indicatif U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (indicatif A) et en zones naturelles et forestières (indicatif N).

#### **3.1. Les zones urbaines sur lesquelles s'appliquent les dispositions de l'article R151-18**

- **U** : zone urbaine centrale à caractère d'habitat, de services et d'activités

#### **3.2. La zone à urbaniser sur laquelle s'appliquent les dispositions de l'article R151-20**

- **AU** : zone à urbaniser à vocation économique, qui nécessite une évolution du PLU pour être urbanisée

#### **3.3. Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-22 et R151-23**

- **A** : zone agricole correspondant à une zone naturelle protégée en raison de la valeur agricole des terres ou de la richesse du sol ou du sous-sol

#### **3.4. Les zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des articles R151-24 et R151-25**

- **N** : correspond aux espaces naturels où les possibilités d'utilisation du sol sont limitées en raison de la qualité du paysage, de la qualité des sites et des milieux naturels qui la composent.

On distingue des secteurs particuliers :

- le **secteur Nb** qui correspond à la lisière bocagère Ouest du village,
- le **secteur Nh** qui correspond au bâti isolé au sein de la zone agricole,
- le **secteur Nn** qui correspond au site Natura 2000.

---

**ARTICLE 4**  
**LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**4.1. Les Espaces Boisés Classés à conserver et protéger (EBC)**



Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage rempli de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-6 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichage ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

**4.2. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant :



En application des articles L.430-1, R.430-3 et R.430-9 du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Le règlement du PLU, notamment les articles 4 (volumétrie et implantation des constructions) et 5 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré.

#### **4.3. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés sur le zonage par la trame suivante :



Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver. Dans ces espaces sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère, ceux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien de ces espaces, à leur réorganisation éventuelle et à leur mise en valeur. Des dispositions supplémentaires concernant les travaux autorisés sur ces espaces peuvent être précisées dans le règlement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **4.4. Les emplacements réservés**

Les emplacements réservés sont identifiés sur le plan de zonage par des carrés fins de couleur rouge et répertorié par un numéro de référence.

Trame des emplacements réservés :



Les documents graphiques donnent toutes précisions sur la destination de la réserve foncière ainsi que la collectivité ou organisme public bénéficiaire (article R.123-11 du Code de l'Urbanisme).

La réserve foncière portée au plan est soumise aux dispositions des articles L.123-17, L.230-1 et suivants et R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction y est interdite ;
- une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L.443-1 du Code de l'Urbanisme ;
- le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :
  - Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu,
  - Mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain.

Dans le cas où le propriétaire souhaite mettre en demeure le bénéficiaire d'acquiescer la réserve foncière, il doit adresser sa demande au Maire de la commune où se situe le bien.

La collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer. En cas d'accord amiable, un délai de deux ans à compter de la réception en mairie de la demande lui est accordé pour réaliser le paiement du bien. A défaut d'accord amiable et à l'expiration du délai d'un an à compter de la réception de la demande, le propriétaire comme le bénéficiaire peut saisir le juge de l'expropriation. Ce dernier fixe alors le prix du bien et prononce le transfert de propriété.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable.

---

**ARTICLE 5**  
**EQUIPEMENTS PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

---

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement, peut-être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée (articles 3 à 9 des règlements de chaque zone).

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

---

**ARTICLE 6**  
**TRAVAUX D'ISOLATION THERMIQUE ET PHONIQUE PAR L'EXTERIEUR**

---

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas l'article 4.

---

**ARTICLE 7**  
**ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS**

---

Toute construction comportant des pièces à usage d'habitation ou de travail doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

---

**ARTICLE 8**  
**ADAPTATIONS MINEURES**

---

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

---

**ARTICLE 9**  
**CLOTURES**

---

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable en mairie.

---

**ARTICLE 10**  
**INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS**

---

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

---

**ARTICLE 11**  
**PERMIS DE DEMOLIR**

---

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

**L.421-3** : « Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir.

**L.421-6** : « Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

---

**Article 12**  
**DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

---

Conformément aux dispositions des articles L. 211-1 à L. 211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité a institué, par délibération, un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur toutes les zones urbaines (indicatif U) et sur les zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au Plan Local d'Urbanisme.

---

**Article 13**  
**ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE**

---

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les textes législatifs et la réglementation en vigueur, notamment ceux relatifs à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite (décrets n°99-756, n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999).

---

**ARTICLE 14**  
**ABSTRACTION DES PRESCRIPTIONS EDICTEES AUX ARTICLES 3 A 9**

---

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 9 pour :

- la réparation et l'aménagement, sans modification du volume extérieur, des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone,
- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du PLU,
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration,...),
- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur (transformateur, pylône, antenne, réservoir d'eau potable, poste de détente de gaz, incinérateur, station d'épuration, bassin de retenue,..),
- l'extension de faible importance des immeubles existants sous réserve que l'extension projetée ne dépasse pas 10% de la surface de plancher avant l'entrée en vigueur du PLU, en une ou plusieurs fois.

---

**ARTICLE 15**  
**LA COMMUNE FACE AUX RISQUES**

---

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant la commune :

- Un risque de coulée de boues,
- Un risque d'inondation par remontées de nappes.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Concernant la présence de cavités, lorsque la zone est concernée, le règlement invite les propriétaires et porteurs de projets à prendre la plus grande précaution (réalisation d'une étude...).

---

**ARTICLE 16**  
**PRINCIPES POUR LES NORMES DE STATIONNEMENT**

---

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dégagement compris, est de 25 m<sup>2</sup>.

Chaque emplacement doit être facilement accessible et doit répondre aux caractéristiques minimum suivantes :

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite.
- dégagement : 6 x 2,50 mètres.



## **PARTIE 2**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE**

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE U

La zone U englobe la totalité du bâti qui compose le village de Juvignies.

L'objectif est d'y favoriser la mixité des fonctions (habitat, services, activités).

### SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

#### ARTICLE U 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

##### Commerces et activités de service

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail, à l'exception de celles autorisées en U 2
- les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, à l'exception de celles autorisées en U 2
- le commerce de gros
- les cinémas

##### Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- les constructions à usage industriel, de bureaux ou d'entrepôts, à l'exception de celles autorisées en U 2
- les centres de congrès et d'exposition

##### Exploitation agricole et forestière

- les exploitations forestières

##### Autres occupations et utilisations du sol

- les groupes de garages individuels s'ils ne sont pas liés à une opération à usage d'habitation
- les installations classées au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement à l'exception de celles autorisées en U 2
- les établissements hippiques
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme

- les parcs d'attraction visés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme, dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R.421-9 et suivants du code de l'urbanisme
- les parcs résidentiels de loisirs soumis à la réglementation prévue à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme
- les affouillements et exhaussements du sol dès lors qu'ils ne sont pas liés à des travaux de construction autorisés
- les dépôts de véhicules visés aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les constructions et installations dont la présence est incompatible avec la vie de quartier en raison des nuisances occasionnées par le bruit, les émanations d'odeurs ou de poussières ou la gêne apportée à la circulation
- les caravanes et mobil-homes à usage d'habitation permanent ou temporaire

---

## ARTICLE U 2

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

#### Habitation

- les constructions à usage de logement et d'hébergement

#### Commerces et activités de service

- les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail dont la surface de vente n'excède pas 100 m<sup>2</sup>
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier et touristique et à usage de restauration

#### Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

- les constructions destinées aux bureaux à condition :
  - que leur surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>,
  - que les nuisances et les dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante, eu égard à l'environnement actuel de la zone dans lequel elles s'implantent
- les constructions et installations à usage industriel ou d'entrepôt non soumises à déclaration ou à autorisation, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion

Exploitation agricole et forestière

- les constructions ou installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural et le camping à la ferme

Equipements d'intérêt collectif et services publics

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

Autres occupations et utilisations du sol

- les installations classées ou non au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage,...),
  - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

---

ARTICLE U 3

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non réglementé

---

## SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

### ARTICLE U 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

#### *4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'**alignement**,
- Soit **en retrait d'au-moins 6 mètres** par rapport à l'alignement.

Si la construction projetée jouxte une construction existante en bon état, elle peut être implantée dans le prolongement de la façade de l'ancienne construction.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées **dans une bande de 40 mètres** comptée à partir de l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes usuelles aux habitations et pour les extensions des habitations existantes régulièrement édifiées.

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- aux équipements d'infrastructure, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel,
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes.

#### *4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une **marge au-moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieur à 3 mètres**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- aux équipements d'infrastructure, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel,
- à l'adaptation, la réfection des constructions existantes avant l'entrée en vigueur du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions existantes.

#### *4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 4 mètres**.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### *4.4. L'emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone et leurs annexes ne doit pas excéder **50% de la superficie de l'unité foncière**.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### *4.5. Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder **7 mètres à l'égout du toit** ou à l'acrotère (pour les toitures terrasses).

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

Pour les extensions et les changements de destination des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessus, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment objet de la demande.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

---

## ARTICLE U 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

#### *5.1 Dispositions générales*

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### *5.2 Aspect des constructions*

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique, creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, à l'exclusion de la gamme de blanc,...).

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Excepté pour les vérandas, les toitures seront de teinte ou type ardoise, ou en tuile de teinte brune, rouge ou orangée. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

Pour les habitations principales, les toits dont l'aspect rappelle la tôle brute seront interdits.

### *5.3 Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)*

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (église, monument aux morts et calvaires), repérés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

### *5.4 Performances énergétiques et environnementales*

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...)

- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.



---

ARTICLE U 6  
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES  
CONSTRUCTIONS

---

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les essences locales sont vivement recommandées (noisetier, charme, hêtre, cornouiller...).

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Les essences telles que le Thuya, le Cyprès et le Laurier sont à éviter.

---

ARTICLE U 7  
STATIONNEMENT

---

*7.1 Principes*

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

*7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles*

- Constructions à usage d'habitation : au minimum **2 places par logement** pour les véhicules
- Constructions à usage de commerce et d'activités de service : **1 place de stationnement par tranche de 40m<sup>2</sup>** de surface de plancher
- Constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire et tertiaire : **1 place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup>** de surface de plancher
- Equipements d'intérêt collectif et services publics : **1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup>** de surface de plancher

A ces espaces, doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle les établissements sont le plus directement assimilables.

*7.3 Normes de stationnement pour les constructions existantes*

Le stationnement doit se réaliser sur la parcelle.

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du code de l'urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.

#### *7.4 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés*

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité, à raison de 2 places par logement.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE U 8

#### DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### *8.1 Accès*

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

En dehors des constructions implantées à l'alignement, la largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

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

#### *8.2 Voies*

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

---

ARTICLE U 9  
DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

---

*9.1. Réseau d'eau potable*

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

*9.2. Réseau d'eaux usées*

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

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

Les assainissements non collectifs doivent faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC et être en conformité avec l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

*9.3. Réseau d'eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### *9.4. Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz*

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### *9.5. Réseaux de communication électronique*

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## **PARTIE 3**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER**

---

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE 1 AUH

---

Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat inscrite dans le prolongement Sud du village.  
La zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

---

### SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

---

#### ARTICLE 1 AUH 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article AU 2.

---

#### ARTICLE 1 AUH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation (logement et hébergement)

---

#### ARTICLE 1 AUH 3 MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non règlementé

---

### SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

---

---

#### ARTICLE 1 AUH 4 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

##### *4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'**alignement**,
- Soit **en retrait d'au-moins 6 mètres** par rapport à l'alignement.

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées **dans une bande de 40 mètres** comptée à partir de l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes usuelles aux habitations et pour les extensions des habitations existantes régulièrement édifiées.

L'ensemble des dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,
- aux équipements d'infrastructure, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

#### *4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions non contiguës aux limites séparatives doivent être implantées avec une **marge au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieur à 3 mètres**.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### *4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une **distance minimale de 4 mètres**.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### *4.4. L'emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions autorisées dans la zone et leurs annexes n'excède pas **50% de la superficie de l'unité foncière**.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

#### *4.5. Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.



Pour toutes les constructions autorisées dans la zone, la hauteur ne peut excéder **7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère** (pour les toitures terrasses).

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

Pour les annexes, la hauteur est limitée à 4 mètres à l'égout du toit.

L'ensemble des dispositions ne s'applique pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

---

## ARTICLE 1 AUH 5

### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

#### *5.1 Dispositions générales*

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

#### *5.2 Aspect des constructions*

Les projets d'architecture contemporaine dont l'intégration est recherchée peuvent déroger aux règles ci-dessous propres à l'architecture traditionnelle.

Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume en rapport avec le caractère dominant des constructions voisines.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique, creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de gris, sable, ocre, à l'exclusion de la gamme de blanc,...).

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux peu visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

Excepté pour les vérandas, les toitures seront de teinte ou type ardoise, ou en tuile de teinte brune, rouge ou orangée. Les teintes claires (blanc, jaune,...) sont proscrites.

Pour les habitations principales, les toits dont l'aspect rappelle la tôle brute seront interdits.

### 5.3 Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

---

#### ARTICLE 1 AUH 6

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Le traitement paysager doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation énoncées (voir document n°4).

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les essences locales sont vivement recommandées (noisetier, charme, hêtre, cornouiller...).

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Les essences telles que le Thuya, le Cyprès et le Laurier sont à éviter.

---

#### ARTICLE AU 7 STATIONNEMENT

---

##### 7.1 Principes

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

Toute place de stationnement supprimée doit être remplacée.

### 7.2 Normes de stationnement pour les constructions nouvelles

- Constructions à usage d'habitation : **2 places de stationnement par logement.**

### 7.3 Normes de stationnement pour les cycles non motorisés

Un stationnement pour les cycles non motorisés devra être réalisé dans le cadre d'opérations d'ensembles à destination d'habitations et de bâtiments à usage tertiaire, conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du code de la construction. Les places de stationnement doivent être proportionnelles à l'importance de l'opération et des équipements publics à proximité, à raison de 2 places par logement.

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE 1 AUH 8

#### DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### 8.1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

En dehors des constructions implantées à l'alignement, la largeur des accès ne pourra être inférieure à 4.50m.

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

#### 8.2 Voies

Le schéma de voirie doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation énoncées (voir document n°4).

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

---

ARTICLE 1 AUH 9  
DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

---

*9.1. Réseau d'eau potable*

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

*9.2. Réseau d'eaux usées*

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

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

Les assainissements non collectifs doivent faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC et être en conformité avec l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

*9.3. Réseau d'eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### *9.4. Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz*

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### *9.5. Réseaux de communication électronique*

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## **PARTIE 4**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**

---

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE A

---

La zone agricole est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique de ses terres. La zone A englobe l'unité agricole qui caractérise le plateau.

---

### SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

---

#### ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes les constructions sont interdites, y compris les parkings, sauf celles autorisées au sein de l'article A2.

---

#### ARTICLE A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

##### Habitation

- les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition qu'elles soient implantés à proximité du siège d'exploitation

##### Exploitation agricole et forestière

- les constructions ou installations agricoles

##### Autres occupations et utilisations du sol

- les constructions et installations destinées à l'accueil d'activités et de lieux d'hébergement liés au tourisme rural (gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme,...), dans la mesure où cette activité fait suite à une diversification de l'exploitation agricole existante
- les bâtiments annexes (garage, remise à matériel, bûcher, abri de jardin,...) liés aux constructions à usage d'habitation
- les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration, bassin de retenue,...)
- les installations classées ou non au titre de la loi 76-663 du 19 juillet 1976, dans la mesure où elles satisfont à la réglementation en vigueur les concernant et à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangeries, drogueries, laveries, installations de chauffage,...),

- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

---

ARTICLE A 3  
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non règlementé

---

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

---

ARTICLE A 4  
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

*4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées **avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement.**

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'infrastructure, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,

*4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être implantées **à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.**

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient,

*4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé



#### *4.4. Emprise au sol des constructions*

Non règlementé

#### *4.5. Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

La hauteur des constructions à usage d'habitation autorisées ne peut excéder **7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère** (pour les toitures terrasses).

La hauteur des autres constructions ne peut excéder **10 mètres à l'égout du toit en terrain naturel avant travaux**.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisée pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, silos, clochers et autres structures verticales).

---

### ARTICLE A 5

#### QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

#### *5.1 Dispositions générales*

Les dispositions de l'article R.111-21 du code de l'urbanisme restent applicables : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

#### *5.2 Aspect des constructions*

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

L'implantation des bâtiments agricoles isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel (en fond de vallée, en bordure de bois plutôt qu'au milieu des champs,...).

#### *5.3 Patrimoine bâti d'intérêt local (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)*

Dans le cas d'éléments bâtis identifiés comme devant être protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (église, monument aux morts et calvaires), repérés au document graphique, les travaux d'aménagement, de remise en état et d'extension seront conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques historiques, architecturales et patrimoniales desdits bâtiments. Les démolitions et nouvelles ouvertures des constructions ou bâtis identifiés sont interdites. La démolition des constructions ne pourra être acceptée qu'en cas de péril.

#### 5.4 Performances énergétiques et environnementales

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs suivants du développement durable et de la préservation de l'environnement tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

---

#### ARTICLE A 6

#### TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

---

Les espaces boisés figurant au plan comme Espaces Boisés Classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal)

Les essences locales sont vivement recommandées (noisetier, charme, hêtre, cornouiller...).

L'utilisation de plusieurs essences doit être favorisée pour la création de haies.

Les essences telles que le Thuya, le Cyprès et le Laurier sont à éviter.

Dans les espaces paysagers à protéger, repérés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié, doit faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

---

#### ARTICLE A 7

#### STATIONNEMENT

---

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

---

## SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

---

### ARTICLE A 8

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie ainsi que l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

#### *8.1 Accès*

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie ouverte à la circulation publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage suffisant, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

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

#### *8.2 Voies*

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre à tout véhicule de faire demi-tour.

---

ARTICLE A 9  
DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

---

*9.1. Réseau d'eau potable*

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public d'eau potable.

À défaut de branchement possible sur le réseau public, l'alimentation en eau des bâtiments agricoles peut être assurée par captage, forage ou puits particuliers, à la condition explicite que cette eau soit reconnue comme potable et que sa protection contre tout risque de pollution puisse être considérée comme assurée.

*9.2. Réseau d'eaux usées*

À défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L.1331-10 du code de la santé publique et par l'article R.111-12 du code de l'urbanisme.

Les assainissements non collectifs doivent faire l'objet d'un contrôle de la part du SPANC et être en conformité avec l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

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

*9.3. Réseau d'eaux pluviales*

Pour tout nouveau projet (construction, réhabilitation, extension), la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sauf en cas d'impossibilité technique démontrée où le déversement d'eaux pluviales peut se faire via un branchement direct sur les canalisations eaux pluviales, fossés ou réseaux prévus à cet effet conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption, si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements ne doivent pas accentuer le ruissellement sur la parcelle.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### *9.4. Réseau téléphonique, électronique, de télédistribution et de gaz*

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### *9.5. Réseaux de communication électronique*

Toute construction ou installation nouvelle doit prévoir son raccordement au réseau de communication numérique.

## **PARTIE 5**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**

---

## VOCATION GENERALE DE LA ZONE N

---

Cette zone N est constituée par des espaces naturels à protéger en raison de la qualité du site, des paysages et des milieux naturels qui la composent.

La zone N est concernée par plusieurs sous-secteurs, définis en fonction des caractéristiques des milieux :

- le secteur Nh, qui correspond à des constructions isolées et de faible densité en zone agricole, et dont le développement sera limité à l'évolution du bâti existant.
- le secteur Nb, qui correspond à une ceinture bocagère en lisière Ouest du village. Il s'agit d'un secteur composé de boisements, jardins et d'anciennes pâtures. La vocation naturelle doit y être maintenue.
- le secteur Nn, qui correspond au périmètre du site Natura 2000. Aucune construction ne peut y être autorisée.

---

### SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

---

---

#### ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Au sein des zones N, Nh, Nb et Nn, toutes les constructions sont interdites, sauf celles autorisées au sein de l'article N2.

---

#### ARTICLE N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

---

Les constructions, installations et ouvrages techniques et équipements nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Les affouillements et exhaussements de sol, lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

Sont autorisés en secteurs Nh et Nb :

- Les aménagements ou extensions inférieures ou égales à 20% de la surface de plancher des constructions existantes (piscines, vérandas, garages,...)
- Les bâtiments annexes (abris de jardin, remises de matériel, bûchers, abris pour animaux...), à condition que ceux-ci dépendent d'une construction principale et qu'ils soient chacun limités à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Sont autorisés en secteur Nn :

- Les occupations et utilisations du sol destinées à la gestion, l'étude, la sauvegarde et la mise en valeur du milieu naturel, dans le respect des dispositions du Document d'Objectifs (DOCOB) du site Natura 2000.

---

ARTICLE N 3  
MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

---

Non réglementé

---

**SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET  
PAYSAGERES**

---

---

ARTICLE N 4  
VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

---

*4.1. L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques*

En secteur Nh :

Les constructions autorisées doivent être implantées soit en continuité de la construction principale existante, soit avec un retrait d'au-moins 6 mètres par rapport à l'alignement.

*4.2. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

En secteur Nh :

Les constructions autorisées doivent être implantées avec une marge au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans jamais être inférieur à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

*4.3. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

En secteur Nh :

La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété est autorisée à condition de respecter une distance minimale de 4 mètres.



#### 4.4. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant travaux.

##### En secteur Nh :

Les constructions autorisées dans la zone contigües à l'habitation principale ne peuvent excéder 7 mètres à l'égout du toit en terrain naturel avant travaux.

---

ARTICLE N 5  
QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

---

Non réglementé

---

ARTICLE N 6  
TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÄTIS ET ABORDS DES  
CONSTRUCTIONS

---

Non règlementé

---

ARTICLE N 7  
STATIONNEMENT

---

##### En secteur Nh :

Le stationnement doit se réaliser sur la parcelle.

- Dans le cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation des bâtiments existants, il n'est pas exigé des demandeurs la réalisation de places de stationnement,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un changement de destination d'un immeuble ou partie d'immeuble pour création d'un ou de plusieurs logements, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves,
- Dans le cas de travaux entraînant la création d'un ou plusieurs logements dans une construction existante à usage d'habitation, le nombre de places de stationnement à créer tiendra compte des normes définies pour les constructions neuves dans le respect de l'article L.421-8 du Code de l'Urbanisme faisant lui-même référence au L.421-6.

---

### SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

---

#### ARTICLE N 8

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

---

Non règlementé

---

#### ARTICLE N 9

#### DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX

---

En secteur Nh :

Les constructions autorisées doivent être raccordées aux réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif, d'eaux pluviales lorsqu'ils existent, et également dotées du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ANNEXES**

Le présent document, intitulé « Annexe du règlement », a pour objet de préciser l'application de servitudes d'urbanismes particulières, ainsi que la portée des dispositions reportées graphiquement sur le plan de zonage.

## **Sommaire**

### **1. Les servitudes d'urbanisme particulières**

#### **1.1. Les emplacements réservés**

#### **1.2. Les protections du patrimoine bâti et végétal au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

### **2. Lexique**

---

## 1. LES SERVITUDES D'URBANISME PARTICULIERES

---

### 1.1. Les emplacements réservés

En application des articles L.151-41 et R.123-11 d) du Code de l'Urbanisme, des emplacements réservés pour voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts peuvent être inscrits dans le P.L.U.

Ainsi, plusieurs emplacements réservés ont été mis en place sur le territoire de Juvignies, la plupart provenant du POS. Ceux-ci sont repérés sur le document graphique par une trame particulière et identifié par un numéro.

Ce numéro permet d'identifier, dans le tableau ci-dessous, la destination de l'emplacement réservé et son bénéficiaire.

- **Conséquences de la mise en place d'un emplacement réservé :**

Toute construction ou aménagement dont la destination est différente de celle de l'emplacement réservé est interdite.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par une telle servitude, conformément aux dispositions de l'article L.152-2. Il a ainsi la possibilité de mettre la collectivité, bénéficiaire de la réserve, en demeure d'acquérir son terrain, selon les modalités définies aux articles L.230-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour le calcul des droits à construire, les emplacements réservés sont déduits de la superficie du terrain conformément à l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

- **Liste des emplacements réservés sur la commune de Juvignies**

Emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

| N° ER | Superficie (en m <sup>2</sup> ) | Bénéficiaire | Objet  | Référence cadastrale |
|-------|---------------------------------|--------------|--|----------------------|
| ER    | 450 m <sup>2</sup>              | Commune      | Situé à l'Ouest de la zone à urbaniser, il servira à créer une voirie desservant le futur lotissement en zone 1AUh | Parcelle 278         |

## **1.2. Les protections du patrimoine bâti au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme et du patrimoine végétal au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les constructions et éléments végétaux d'intérêt patrimonial sont repérés sur le plan de zonage. Ces éléments de patrimoine, repérés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à un régime particulier en ce qui concerne les autorisations individuelles d'occuper et d'utiliser le sol :

-tous les travaux qui ne sauraient pas soumis à un permis de démolir, à l'exception des travaux d'entretien, portant sur un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable (article R.421-17).

-tous les travaux de nature à supprimer un bâti ou un élément de bâti identifié doivent être précédés d'une demande de permis de démolir (article R.421-28).

Les demandes d'occuper et d'utiliser le sol concernant ces éléments de patrimoines seront instruites au regard de la nature du caractère patrimonial de la construction et des caractéristiques à préserver.

| <b>Patrimoine bâti</b>   |   |
|--|---|
| <b>Dénomination</b>  | <b>Références cadastrales / Adresse</b> |
| Eglise   | Rue de l'Eglise                         |
| Monument aux morts   | Rue de la Vallée                        |
| L'ancienne mairie  | Rue de l'Eglise (parcelle n°378)        |
| Pour les calvaires, se reporter à la page 140 du Rapport de Présentation |   |

---

## 2. LEXIQUE

---

***En cas de discordance entre le lexique et le corps du règlement, les dispositions de ce dernier l'emportent.***

***Nota : Les définitions ci-après sont sommaires et avant toute application, il est utile de se référer aux textes du code de l'urbanisme.***

### **Accès**

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond donc selon les cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

### **Adaptations mineures**

Les règles définies par un Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'assouplissements rendus nécessaires par la nature du sol, la configuration des propriétés foncières ou le caractère des constructions avoisinantes, lorsque l'écart par rapport aux normes est faible (article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme).

### **Affouillement**

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2m.

### **Annexes**

Une annexe est une construction qui dépend d'une construction principale. L'annexe est de taille plus réduite que la construction principale. Il s'agit d'une construction distincte : elle possède son entrée et il n'existe pas de passage interne entre les deux constructions, qui peuvent être accolées ou non.

*« Si le projet comporte un garage implanté sur chaque limite séparative, la réalisation entre les garages de deux habitations ne permet pas de regarder les garages comme des bâtiments annexes (CE 23 octobre 1989, req. N°74487). Le juge administratif a également estimé qu'une habitation qui comporte un garage ne peut pas être regardée comme un bâtiment annexe (CE 20 mars 1991, req. N°104258).*

## **Clôture**

La clôture est une « barrière », construite ou végétale, qui délimite une parcelle vis-à-vis d'une propriété mitoyenne ou de l'espace public, lorsque leur séparation n'est pas assurée par un bâtiment. Elle permet d'enclore un espace et de séparer deux propriétés, voire de les isoler visuellement. L'importance de la clôture dans le paysage urbain ou rural a conduit à soumettre son édification ou sa construction à autorisation administrative. Le droit de se clore est intégré dans l'article 647 du code civil.

## **Caravane**

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

## **Equipements collectifs, publics, d'intérêt général**

Les équipements collectifs englobent les installations, les réseaux et les bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin :

- les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et au sous-sol),
- les bâtiments à usage collectif (scolaires, hospitaliers, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs, administratifs, etc...).

La notion d'équipement public, réalisé par une personne publique, est plus étroite que celle d'activité générale, qui peut être privée. Ainsi, le caractère privé d'un équipement ne lui enlève pas son caractère d'équipement collectif (ex : une maison de retraite, une salle de sport, une cantine scolaire d'un établissement privé). L'origine publique ou privée d'un équipement est sans incidence sur sa qualification d'intérêt général.

Sans être exhaustif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif recouvrent notamment les catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les locaux destinés aux administrations publiques ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire, supérieur ;



- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées... ;
- les centres d'animations ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagés de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles ou des représentations, etc... ;
- les établissements sportifs ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs...);
- les aires de jeux et de loisirs, etc.....

### **Emprise au sol**

La notion d'emprise au sol, qui ne faisait l'objet d'aucune définition réglementaire, est désormais définie à l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme comme la "projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus".

- Les débords et surplombs doivent être pris en compte à l'exception des éléments de modénature, tels que les bandeaux, les corniches ou de simples débords de toiture, sans encorbellement ni poteaux de soutien.

- Les terrasses de plain-pied ne constituent pas d'emprise au sol, dès lors qu'aucun élément ne dépasse du niveau du sol. La superficie d'une terrasse de plain-pied n'est donc pas prise en compte pour déterminer à quel type d'autorisation est soumis un projet.

Les terrasses qui, sans être strictement de plain-pied, ne présentent ni une surélévation significative par rapport au terrain, ni des fondations profondes doivent également être considérées comme non constitutives d'emprise au sol.

### **Exhaussement des sols**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure ou égale à 100m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2m.

## **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

## **Ilot de propriété – terrain – unité foncière**

Au terme de la législation de l'urbanisme, constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contigües (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

## **Installation classée**

Un établissement industriel ou agricole, une carrière....entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients notamment pour :

- la commodité du voisinage,
- la sécurité,
- la salubrité,
- la santé publique,
- l'agriculture,
- la protection de la nature et de l'environnement,
- la conservation des sites et des monuments.

Dans un esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, odeurs, fumées, altération des eaux, poussières, dangers d'explosion ou d'incendie....

## **Limites séparatives**

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

## **Logement**

On appelle logement un ensemble de pièces principales destinées au logement/sommeil et de pièces de services (cuisines, salle d'eau, etc.). Un logement doit comporter au moins une pièce principale et une pièce de service. On distingue les logements ordinaires des résidences regroupées en quatre catégories : résidence pour personnes âgées, résidence pour étudiants, résidence de tourisme, autres résidences.

## **Marge de recul**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication au plan d'alignement, soit d'une prescription du présent règlement.

Sa largeur se mesure à partir de l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan d'alignement.

## **Propriété ou unité foncière**

Les dispositions réglementaires du P.L.U s'appliquent à la parcelle. Toutefois, si plusieurs parcelles contiguës appartiennent à une même personne ou à une même indivision, elles constituent une « unité foncière », en ces cas les dispositions du P.L.U s'appliquent à l'unité foncière.

## **Retrait**

On appelle retrait, l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies et balcons exclus) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

## **Servitude de passage –art.682 à 685-1 du Code civil – Art.697 à 702 du Code civil)**

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner (Code civil, art.682).

La servitude est une charge imposée sur un fonds, dit fonds servant, pour l'utilité d'un autre fonds dominant, appartenant à un autre propriétaire. (Code civil, art.637). La servitude n'est pas établie au profit d'une personne, mais d'un fonds (une propriété foncière).

C'est un droit réel immobilier, établi par titre et qui doit être mentionné dans tout acte de vente.

### **Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction est définie comme étant : « égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction de plusieurs éléments.

### **Toiture**

Désigne tout ce qui recouvre une construction.

### **Unité**

L'unité désigne un type de construction comme l'abri de jardin, la piscine, ou encore l'annexe.