

**LOTISSEMENT**  
**A USAGE D'HABITATION**  
*sis*  
**Rue de La Fougère**

ANNEXE à la pièce DP 10

**REGLEMENT**

Propriété appartenant à la **commune de JOUGNE**

Située à : **JOUGNE**

Lieudit : **Jougne Le Faubourg**

Cadastrée : **Section AB n° 376p et DP.**

---

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

Article 1er - Champ d'application

Le présent règlement s'applique au lotissement projeté par la commune de Jougne rue de la Fougère à Jougne.

Article 2 - Objet et servitudes

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux acquéreurs des lots, notamment en ce qui concerne le caractère et la nature des constructions à édifier, les plantations et les clôtures, la tenue des propriétés, ceci dans le but de donner à l'ensemble du lotissement un aspect agréable et garantir le cadre et l'agrément de vie de ses habitants.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Sauf mention contraire, il complète les règles d'urbanisme contenues dans le règlement du Plan local d'urbanisme de la Commune de JOUGNE applicables aux zones U, jointes au présent règlement en annexe I, et ses annexes.

Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de locations successives.

## TITRE II

### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AU LOTISSEMENT

#### SECTION I - Destination et nature du lotissement

Le lotissement est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitation.

L'exercice d'une profession libérale pourra être autorisé dans la mesure où la parcelle sera susceptible de supporter un nombre de places de stationnement correspondant à la profession envisagée et à condition que l'activité en cause n'apporte aucune gêne au voisinage, notamment du point de vue des nuisances acoustiques et olfactives.

Le présent lotissement à usage d'habitation comprendra trois lots conformément au tracé indiqué sur le plan topographique PA10.

#### Article 1er - Champ d'application

##### I - Rappels

- En application du P.L.U, l'édification des clôtures, si celle-ci n'est pas prévue dans le permis de construire, est soumise à déclaration préalable, dans les cas prévus par l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis, le cas échéant, à permis d'aménager ou à déclaration préalable, dans les conditions définies par les articles R 421-19 et R 421-23 du code de l'urbanisme.

##### II - Sont admises notamment les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

- Les bâtiments à usage de service qui sont le complément naturel de l'habitation sous réserve du respect des conditions fixées ci-après :

\* que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins.

\* qu'ils n'entraînent pas pour le voisinage de nuisances inacceptables, soit du fait que l'établissement est en lui-même peu nuisant, soit du fait que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances sont prises.

\* que les nécessités de leur fonctionnement, prévisibles lors de leur ouverture, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

\* que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

#### Article 9 - Hauteur des constructions

a) La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux habitables par rapport au terrain naturel, combles compris.

b) La hauteur des constructions ne peut excéder 6,00m mesurée à l'égout de la toiture et 8,00m mesurée au faîtage.

Ces hauteurs seront prises soit à partir du terrain naturel à l'aplomb du faîtage et de l'égout de toiture avant travaux, soit à partir du terrain à l'aplomb du faîtage et de l'égout de toiture après travaux si son altimétrie est inférieure à celle du terrain naturel.

#### Article 10 - Aspect extérieur - Clôtures

Rappel des dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme applicables:

*"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

#### Article 11 - Clôtures

Conformément au règlement du P.L.U, les clôtures devront faire l'objet du dépôt d'une déclaration préalable, si elles n'ont pas été prévues dans le cadre du permis de construire et si elles entrent dans le cadre des dispositions de l'article R 421-12 du code de l'urbanisme.

A l'alignement des rues de la Fougère et du Franoulet, les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si une clôture est édifiée, elle pourra comporter ou non un mur-bahut d'une hauteur de 0,40 m par rapport à la banquette finie.

En plus ou en l'absence de ce mur-bahut, elle pourra être constituée d'un dispositif à claire voie et/ou d'une haie vive mixte plantée à 1,00 m en recul de la limite, afin de ne pas empiéter à terme sur l'espace public.

La hauteur totale maximum de l'ensemble de la clôture par rapport à l'accotement sera de 1,60 m.

#### Article 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement

Pour les bâtiments à usage d'habitation, il doit être aménagé au minimum sur chaque lot trois places de stationnement dont deux accessibles en permanence, par logement.

Dans le cas de services, il faudra prévoir une place de stationnement ouverte au public pour 20 m<sup>2</sup> de surface d'accueil.

Leur emplacement sera déterminé au moment de la demande de permis de construire et devra apparaître sur le plan de masse.

L'accès au garage pourra servir d'aire(s) de stationnement si ses dimensions sont suffisantes.

## TITRE II – ZONES U

Article R 123-5 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones urbaines sont dites zones U. Peuvent être classées en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

LES ZONES URBAINES SONT :

- Zone U-c : elle couvre le centre du village et le faubourg historiques à vocation de centralité multifonctionnelle,
- Zones U : elles couvrent les zones d'expansion récentes du centre et les villages et hameaux,
- Zone U-y : elle couvre un petit secteur d'activités.

- l'exception de celles admises sous condition à l'article 2
- les entrepôts commerciaux, à l'exception de ceux admis sous condition à l'article 2.

## **ARTICLE U2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis :

- les occupations et utilisations du sol à vocation agricole, sous condition de constituer un développement ou un aménagement d'un siège d'exploitation préexistants à l'approbation du PLU dans la zone U concernée,
- les activités artisanales et commerciales, sous condition d'être intégrées dans un bâtiment d'habitation, sans que la SHON qui leur est réservée n'excède tout à la fois 50% de la SHON consacrée à l'habitat et un maximum de 150 m<sup>2</sup>, ces conditions ne trouvant pas à s'appliquer pour les activités commerciales à vocation touristique,
- les entrepôts commerciaux, sous condition d'être nécessaires à proximité immédiate des activités commerciales préexistantes dans la zone,
- les affouillements et exhaussements de sol, sous condition d'être liés à une opération autorisée dans la zone.

*Rappel : Toutes les occupations et utilisations du sol restent soumises, entre autres dispositions prévues à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme, à celles de l'article R 111-2 pour l'appréciation de la salubrité et de la sécurité publiques, notamment dans les secteurs de risques éventuels répertoriés en figure 5 du rapport de présentation et en présence de pentes marquées (15% et plus).*

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1.- ACCES**

Les accès sur les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale seront de dimension apte à assurer l'approche des services de secours et d'incendie au plus près des bâtiments.

Des prescriptions particulières pourront être imposées également en cas de dénivelé, pour faciliter l'accès aux voies, notamment en période hivernale.

Tout terrain enclavé qui ne pourra obtenir un accès conforme à celui exigé ci-dessus, au travers des fonds voisins, sera inconstructible.

#### **2 - VOIRIE**

Toute construction ou occupation du sol doit être desservie par une voirie suffisante.

Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte, aux opérations qu'elle dessert et au fonctionnement des

## **ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **PRINCIPE :**

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 4 m. au moins par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, toute voie ouverte à la circulation générale étant assimilée à une voie publique pour l'application de cet article.

### **EXCEPTIONS :**

- a) Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des façades à conserver ou prolonger (notamment dans les cœurs de villages et hameaux), dans un souci de perspective monumentale et de bonne intégration architecturale, les constructions et installations respecteront cet ordonnancement, sauf dans les cas de circonstances particulières visées au b) ci-dessous).
- b) Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pentes etc.), pour des motifs de sécurité, ou/et de perspectives monumentales, il pourra être imposé un recul différent du principe ci-dessus pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

## **ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **PRINCIPE :**

Les constructions et installations s'implanteront en recul de 4 m. au moins par rapport aux limites séparatives.

### **EXCEPTIONS :**

- a) Dans le cas de constructions préexistantes, notamment situées en cœur de villages et hameaux, implantées sur limite ou dans la marge de 0 à 4 m. en recul de la limite, dans le but d'une bonne intégration architecturale, il pourra être imposé une implantation ne respectant pas le recul minimal fixé ci-dessus,
- b) Pour des bâtiments de faible volumétrie, il pourra être admis une implantation dans la marge allant de 0 à 4 m. en recul de la limite séparative,
- c) Dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis d'aménager, etc...), par rapport aux seules limites séparatives internes à l'opération, l'implantation des bâtiments sur lesdites limites, ou à un recul minimal de ces limites différent du principe de recul imposé ci-dessus, pourra être admise, sous réserve de la qualité urbanistique, architecturale et paysagère du projet, dans le but d'une offre diversifiée de l'habitat (habitat intermédiaire, logement social, locatif notamment).

**EXCEPTIONS :**

- a) Dans le cas de constructions préexistantes à l'approbation du PLU et présentant un nombre de niveaux supérieurs à celui fixé ci-dessus, dans un but de bonne intégration architecturale, leurs extensions pourront comporter un nombre de niveaux égal, au plus, au nombre de niveaux du bâti préexistant, et une hauteur à l'égout équivalente au plus à la hauteur de l'égout préexistant.
- b) Pour les bâtiments de faible volumétrie autorisés dans la bande de recul de 0 à 4 m., leur hauteur maximale en tout point par rapport au sol naturel à l'aplomb de ce point, est limitée à 3 m à l'égout et à 5 m. au faitage.

**ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR**

Les dispositions de l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

*"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, au site, au paysage naturel ou urbain, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."*

**ARTICLE U12 - STATIONNEMENT****PRINCIPE :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale.

Le stationnement devra être assuré sur le terrain d'assiette de la construction ou de l'installation, ou intégré à ces dernières.

En toute hypothèse, les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques et respecter les règles d'accès fixées à l'article 3 ci-dessus.

**MODALITES DE MISE EN ŒUVRE :**

1 – Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il pourra être exigé au minima :

- Une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette créée, chaque tranche commencée étant prise en compte,

2 – Un tiers des places de stationnement exigées ci-dessus sera réalisé de manière à rendre ces places aisément accessibles depuis la voie de desserte des constructions.

## **ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **Définition :**

*Par espaces libres, il doit être entendu les espaces non occupés par des constructions ou installations admises, et non utilisés par du stationnement et des circulations automobiles, ou autres utilisations autorisées.*

Ces espaces seront plantés et correctement entretenus.

Les plantations seront de préférence d'essences locales ou adaptées au climat.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE U14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il est fixé un coefficient d'occupation du sol de 0,50 s'appliquant à toutes les constructions à l'exception des bâtiments publics, le COS étant le rapport entre la surface hors œuvre nette bâtie (SHON) et la surface du terrain d'assiette (ST).



# ANNEXE II

## SERVITUDES

- 1°) Les lots identifiés par les n° 2 et 3 sur le plan topographique DP10 supporteront la servitude de tréfonds au profit du concessionnaire du réseau d'eau potable pour le passage d'une canalisation d'eau potable.  
Cette servitude s'exercera sans indemnité, même en cas de travaux ultérieurs (entretien, réparation, remplacement, ...), à charge pour le gestionnaire du réseau de remettre le terrain en état.  
Il est interdit au(x) propriétaire(s) du lot d'implanter des plantations qui pourraient endommager ces conduites sur une bande de 1,50m de part et d'autre du réseau.
- 3°) Sur toute l'étendue du lotissement, il est interdit de faire quelque publicité que ce soit par panneaux, affiches lumineuses ou non, ou tout autre mode publicitaire.  
Les plaques ou panonceaux se rapportant à des professions libérales ou les enseignes strictement relatives à l'objet social pour les petits commerces autorisés pourront être posés sur les immeubles après autorisation du Maire. Elles seront, autant que faire se peut, prévues aux plans joints à la demande de permis de construire.