

Commune de

Jupilles

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
élaboration	PLU	12/01/2007	09/12/2011	10/02/2012	Actualisée le 16/03/2012

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 2AUh comprend des espaces naturels actuellement non équipés et destinés à constituer des réserves foncières pour les extensions de l'urbanisation à long terme.

Elle suppose, pour être ouverte à l'urbanisation, une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

■ Objectif recherché

La zone 2AUh est une réserve foncière dont les modes d'occupation seront définis ultérieurement lors de la modification ou de la révision du P.L.U.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

ARTICLE 2AUh 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles visées à l'article 2AUh2.

ARTICLE 2AUh 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**Sont autorisés :**

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations nouvelles à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et qu'elles puissent être facilement démontables,

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

ARTICLE 2AUh 3 ACCÈS ET VOIRIE**3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil (servitude de passage).

Dans tous les cas, les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir.

Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Aucun accès ne pourra être autorisé à partir des voies affectées exclusivement aux piétons et aux cycles (celles-ci peuvent néanmoins être traversées par des accès automobiles, notamment lorsqu'elles bordent une voie ouverte à la circulation automobile).

Dans le cas d'une construction sur sous-sol, la pente d'accès à celui-ci devra être de 10% maximum.

3.2 Voirie

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE 2AUh 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 Eaux usées

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif d'assainissement non collectif adapté à la nature du sol et conforme aux dispositions législatives et réglementaires.

La mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome doit être présentée et justifiée par une étude particulière, réalisée à la parcelle, même si pour le secteur considéré l'étude de zonage d'assainissement a arrêté le choix d'une filière adaptée.

4.3 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. Leur raccordement au réseau public des eaux usées est interdit.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Toutefois s'il le souhaite, le constructeur pourra éventuellement réaliser à sa charge les aménagements nécessaires à la limitation des débits évacués de la propriété (récupération des eaux pluviales). L'usage des eaux pluviales récupérées est possible à l'extérieur et à l'intérieur de la construction. Dans le cas d'un usage à l'intérieur de la construction, celui-ci devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter le débit.

Pour un parc de stationnement supérieur à 10 voitures, un séparateur d'hydrocarbures doit être aménagé sur le terrain du projet.

4.4 Autres réseaux

Les lignes de distribution de gaz, de fluides divers ou d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, doivent être installées en souterrain ou intégrées au bâti.

ARTICLE 2AUH 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE 2AUH 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**6.1- Règles d'implantation**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'alignement des voies départementales,
- 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, lorsque les bâtiments voisins sont implantés suivant un recul inférieur à ceux édictés ci-dessus, la nouvelle construction doit s'implanter en respectant le recul d'un ou des bâtiments voisins.

6.2- Implantations différentes

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes, qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ainsi qu'aux éventuelles reconstructions d'anciens bâtiments après sinistre sous réserve de ne pas aggraver la situation actuelle.

L'ensemble des retraits définis ci-dessus ne s'appliquent pas à l'implantation d'équipements d'infrastructure (transformateur...), à condition qu'ils n'entraînent aucune gêne ni danger pour la circulation et n'entravent pas la gestion de l'itinéraire routier (élargissement de voie). Ceux-ci pourront s'implanter soit en limite d'emprise publique soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE 2AUH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1- Règles d'implantation**

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre,
- soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient respectées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

7.2- Implantations différentes

Pour les constructions existantes ne respectant les règles d'implantation définies ci-dessus, la réfection, la transformation et l'extension sont possibles dans le prolongement de la construction existante et dès lors qu'il n'y a aucune aggravation de la situation existante.

Des implantations différentes pourront être admises pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif, si des contraintes techniques l'exigent ou pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local et à la condition que le projet ne

nuise pas à l'environnement. Ceux-ci pourront s'implanter soit sur la limite séparative soit en respectant un recul minimal de 1 mètre par rapport à cette limite.

ARTICLE 2AUh 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée.

ARTICLE 2AUh 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

ARTICLE 2AUh 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes...

Sauf dispositions spécifiques, la hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade donnant sur la rue où est localisé l'accès principale de la parcelle, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol naturel avant tout travaux ou remaniement.

10.2 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions autorisées dans la zone est limitée 4 mètres à l'égout du toit.

Les extensions, les réfections ou changements de destination se feront sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

ARTICLE 2AUh 11 ASPECT EXTÉRIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

11.1 Aspect extérieur des constructions

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas 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.

Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Dans un même îlot, l'architecture pourra être imposée pour s'harmoniser avec les architectures déjà existantes.

Lorsque la destination, l'importance ou les caractéristiques de la construction l'exigeront, des dispositions différentes à celles définies ci-après pourront être autorisées. Il en sera de même pour les reconstructions à l'identique ou pour les constructions en harmonie avec les immeubles voisins.

Des formes et matériaux divers peuvent également être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économie d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables...). En cas d'implantation de panneaux solaires, la couleur des châssis sera de préférence neutre et sombre pour en atténuer la perception.

11.2 Matériaux et couleurs

Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades tant en terme de matériaux que de couleur.

Les extensions ainsi que les annexes accolées ou non doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble du bâti et une bonne intégration dans l'environnement.

Sont interdits l'utilisation de tôle, les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc. L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit (parpaings, briques creuses...).

Les couleurs vives tout comme le blanc pourront être interdites sur de grandes surfaces. D'une manière générale, tant pour le bâtiment principal que pour les annexes ou extensions, le choix des couleurs s'orientera vers des teintes claires naturelles et sobres.

Dans le cas d'une utilisation du bois comme matériau de construction ou de parement, celui-ci doit être de teinte naturelle et non peint.

11.3 Toitures et couvertures

11.3.1 Architecture traditionnelle sarthoise

Excepté pour les vérandas dont le toit est en verre (ou autre matériau translucide), les toitures des constructions principales seront couvertes d'ardoise ou de tuile plate ou mécanique.

11.3.2 Architecture contemporaine

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Les toitures végétalisées sont ainsi notamment autorisées.

11.4 Clôtures

Les clôtures seront minérales ou végétales. Elles devront être composées en harmonie avec les constructions environnantes et l'espace public.

▪ Clôtures minérales

Elles seront réalisées en maçonnerie, soit de pierres de pays apparentes, soit enduites. Elles pourront également mêlées des éléments de maçonnerie avec d'autres matériaux (bois, grille en métal...). La teinte des enduits s'harmonisera avec celles des clôtures environnantes. Leur hauteur sera étudiée en fonction d'une harmonie générale de l'espace public et pourra être limitée pour des raisons de sécurité. Dans tous les cas, leur hauteur ne pourra être supérieure à 1,8 mètre.

▪ *Clôtures végétales*

L'élément dominant constitué par une haie pourra être complété par un grillage ou par un mur répondant aux caractéristiques du paragraphe ci-dessus relatif aux clôtures minérales.

Dans tous les cas, les palplanches de béton, les filets de plastique, les canisses (seulement en limite de voie ou d'emprise publique) sont interdits.

11.5 Traitement des abords

Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire. En aucun cas, elles ne pourront dépasser 0.6 m de hauteur par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 2AUh 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

ARTICLE 2AUh 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les arbres existants doivent être conservés dans la mesure du possible.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUh 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de C.O.S.