

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 I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La **zone A** couvre des terres agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les bâtiments et installations agricoles ou nécessaires aux services publics sont les seules formes d'urbanisation autorisées dans cette zone.

Eléments particuliers affectant le territoire et susceptibles d'intéresser l'instruction des autorisations du sol :

- *Pour les sites archéologiques identifiés par une trame particulière sur les documents graphiques, le service régional de l'archéologie devra être saisi préalablement à tous travaux intervenant sur ces secteurs.*
- *Le patrimoine communal répertorié et identifié sur les documents graphiques est à conserver et à restaurer. La démolition projetée d'un de ces éléments devra faire l'objet au préalable d'une demande de permis de démolir conformément à l'article R. 421-28 du code de l'urbanisme.*
- *La démolition partielle ou totale des éléments de paysage (bois, haies, arbres isolés, mares) repérés au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'urbanisme et figurant sur les documents graphiques est subordonné à la délivrance d'une déclaration préalable en application de l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme.*
- *Une partie de la zone A est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à moyen). Au sein de la zone A, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*
- *Une partie de la zone A est concernée par un risque « mouvement de terrain » (secteur Ar). Dans ces secteurs, le pétitionnaire devra s'assurer techniquement de la stabilité du sol (sondage de sol) préalablement à tout travaux ou toute construction.*

■ Objectif recherché

Protéger, valoriser et développer l'activité agricole sur l'ensemble de la zone.

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

ARTICLE A 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 A2.

ARTICLE A 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**Rappels :**

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m² sont soumis à déclaration préalable conformément à l'article R. 421-23 du code de l'urbanisme et peuvent être autorisés dès lors qu'ils sont nécessaires à l'exécution d'une construction ou installation autorisée dans la zone.

Sont admis sous conditions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou des établissements d'intérêt collectif,
- Les constructions liées ou nécessaires aux exploitations agricoles,
- Les constructions à usage de transformation ou de commercialisation des produits agricoles ou de bureaux directement liées aux exploitations agricoles présentes sur la commune à condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 mètres comptés à partir de l'extrémité des bâtiments formant le siège d'exploitation,
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole, leurs extensions et leurs annexes à condition qu'elles soient implantées à une distance maximum de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité ou d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place (dans la limite d'une habitation par exploitant).
- Le changement de destination et l'aménagement des bâtiments dans le but de les destiner au logement de fonction de l'exploitant ou à des annexes d'un logement de fonction existant dans la mesure où :
 - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaires) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur dans le respect de l'architecture traditionnelle,
 - le bâtiment est situé à une distance maximum de 100 mètres comptée à partir du bâtiment le plus proche constitutif d'un siège d'activité, ou

d'un bâtiment isolé nécessitant une présence permanente sur place (dans la limite d'une habitation par exploitant).

- l'extension créée ne permet pas la création d'un deuxième logement dans le bâtiment.

- Le changement de destination, l'aménagement ou l'extension des bâtiments dans le but de les destiner à des activités touristiques ou de loisirs, dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole dans la mesure où :
 - le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité (sont notamment exclus les bâtiments présentant une structure ou une couverture métallique, fibro ou similaires) et que l'aménagement prévu en permette la mise en valeur dans le respect de l'architecture traditionnelle,
 - l'activité soit directement liée et constitue l'accessoire d'une activité agricole principale,

- Les constructions annexes nécessaires à des activités touristiques ou de loisirs considérées comme le prolongement de l'activité agricole au sens de l'article L.331-1 du code rural (sanitaires, locaux techniques...) sous réserve d'être implantées à proximité des bâtiments existants,

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning dès lors :
 - qu'ils sont destinés à accueillir au maximum 6 tentes ou caravanes (ou au maximum 20 campeurs),
 - que l'activité de camping s'exerce en complément d'une activité agricole existante dont elle reste l'accessoire.

- La démolition ou la transformation d'un des éléments de patrimoine identifiés sur les plans de zonage sous condition de l'obtention d'un permis de démolir,

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 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.

La création de nouveaux accès ou la modification d'usage d'accès existant sur la RD 13 est interdit sauf lorsque ces accès sont strictement nécessaires aux manœuvres d'entrée et de sortie des matériels agricoles nécessaires aux travaux d'exploitation des terres agricole ou à une activité liée à la route.

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 A 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 A 5

SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, la superficie du terrain devra être suffisante pour permettre la mise en œuvre d'un système d'assainissement non collectif conforme aux règlements en vigueur.

Sauf justifications particulières, une superficie minimale de 1000m² est exigée pour la mise en œuvre d'un assainissement non collectif.

ARTICLE A 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, ni aux travaux nécessaires pour la mise aux normes des installations et constructions agricoles, 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 A 7

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Règles d'implantation

Tout bâtiment participant directement à l'activité agricole (bâtiments de stockage, bâtiments d'élevage...) doit être éloigné de 5 mètres au moins des limites séparatives.

Les autres constructions (habitation, local commercial, bureaux...) 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 - En limite des zone U et AU

Les constructions de toute nature et leurs extensions doivent conservées un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites communes avec des zones d'habitat existantes ou futures.

7.3- Autres dispositions

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 A 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 A 9 **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE A 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...

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

10.2 Hauteur maximale

La hauteur maximale des bâtiments d'activité agricole ne peut excéder 12 mètres à l'égout de la toiture.

Toutefois, le dépassement de cette hauteur sera admis lorsqu'il concerne des éléments de la construction dont l'emprise au sol n'est pas supérieure à 10% de celle du bâtiment.

La hauteur des autres constructions est limitée à R+1 avec au maximum 6 mètres à l'égout de la toiture.

ARTICLE A 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

11.2.1 - Pour les maisons d'habitation et leurs annexes

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.

11.2.2 - Pour les bâtiments d'activité agricole

L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance.

L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit (parpaings, briques creuses...). Est interdite l'utilisation de la tôle ondulée.

Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant.

Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.

11.3 Toitures et couvertures

11.3.1 Pour les maisons d'habitation et leurs annexes

11.3.1.1 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.

Des éléments de toiture complémentaire et de forme différente peuvent également être admis.

11.3.1.2 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.

11.3.2 - Pour les bâtiments d'activité agricole

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature et l'utilisation de la tôle ondulée non peinte ou matériaux similaires.

11.4 Clôtures

Elles doivent par leur aspect, leur nature et leurs dimensions, s'intégrer harmonieusement à l'environnement.

Dans tous les cas, une conception discrète doit être recherchée.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,8 mètres par rapport au niveau de la voie pour la partie implantée en bordure de la voie, et par rapport au terrain naturel pour les parties implantées sur les autres limites.

Dans le cas de murs pleins implantés en bordure d'une voie ou d'un espace public, la hauteur de la clôture est limitée à 0,8 mètre.

Sont interdites les clôtures constituées de plaques en béton.

Les clôtures réalisées avec des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit doivent être obligatoirement enduites. Leur teinte devra alors être en harmonie avec la teinte générale de la construction principale.

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 A 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 A 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 Plantations

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

Les bâtiments d'exploitation ainsi que les dépôts devront faire l'objet d'une réflexion approfondie destinée à choisir la solution la plus adaptée pour garantir la meilleure intégration du bâti dans son environnement.

13.2 Eléments de paysage protégés

Les boisements, les haies, arbres isolés et mares figurant au plan sont les éléments de paysage identifiés en application du 7° de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme. Ils devront être conservés ou complétés et tout projet de suppression devra faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

SECTION III**POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE A 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.