

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 N

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La **zone N** couvre les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend plusieurs sous-secteurs :

- la **zone N** couvrant les secteurs bâtis occupés par des tiers à l'activité agricole et à l'intérieur desquels ne sont autorisés que l'évolution et l'aménagement sous conditions du bâti existant,
- la **zone Nh** couvrant les secteurs de hameaux à l'intérieur desquels sont autorisés de nouvelles constructions à usage d'habitation,
- la **zone Np** couvrant les ensembles naturels et paysagers remarquables et sensibles à protéger strictement (forêt de Bercé, vallées du Dinan et de ses affluents),
- la **zone NI** réservée pour le développement des activités touristiques, de loisirs et de plein air.
- la **zone Ne** réservée pour les installations spécifiques telles que station d'épuration, réservoir d'eau...

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 N est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à moyen). Au sein de la zone N, 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 N est concernée par un risque « mouvement de terrain » (secteur Nr). 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**

Maintenir le caractère paysager et écologique de ces espaces naturels et protéger les sites, paysages et éléments remarquables.

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

ARTICLE N 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 N2.

ARTICLE N 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.

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses sous-secteurs NI, Nh et Ne :

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (réseaux, antennes, pylônes, station de pompage...),
- La reconstruction sur la même emprise de constructions normalement interdites dans la zone à la condition qu'elle ait lieu sur le même terrain et qu'elles aient été détruites après sinistre,
- Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site,

Dispositions particulières applicables dans la zone N exclusivement :

- L'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes dans la mesure où :
 - l'extension est réalisée en neuf ou sous forme d'un changement de destination d'un bâtiment existant en continuité,
 - l'extension en neuf au sol n'excède pas 40 % de l'emprise au sol autorisée dans le permis de construire originel ou, à défaut, de la surface au sol à la date d'approbation du P.L.U., dans une limite d'emprise au sol de 80m²,
 - l'extension ainsi créée ne conduise pas à la création d'un deuxième logement dans le bâtiment et n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si l'extension de la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné sauf lorsqu'une autre habitation occupée par un tiers se trouve entre le bâtiment objet de l'extension et le bâtiment agricole.

- La réalisation d'annexes aux habitations existantes dans la mesure où elles sont situées à 30 mètres maximum des habitations auxquelles elles se rattachent et leur emprise totale pour l'unité foncière ne dépasse pas 50m² sur un niveau,
- Les piscines, couvertes ou non, situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elles se rattachent sans limitation de surface sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte aux activités agricoles
- Le changement de destination de bâtiments pour un usage touristique ou d'habitation 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,
 - l'opération est distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.
- Les abris pour animaux à usage agricole non professionnel dès lors qu'il s'agit de structures adaptées aux besoins des animaux, à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement et que leur emprise au sol n'excède pas 40m².
- Les constructions et extensions de constructions en lien avec une activité artisanale existante à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve que l'emprise au sol globale des surfaces réservées à l'activité n'excède pas 150m² et que l'insertion de ce bâti dans son environnement soit garantie par un traitement paysager soigné et adapté.

Dispositions particulières applicables dans la zone Nh exclusivement :

- L'aménagement, la remise en état et l'extension des constructions existantes dans la mesure où l'extension ainsi créée n'entrave pas le développement des activités agricoles existantes. Ainsi, si l'extension de la construction est située à moins de 100 mètres d'un bâtiment agricole en activité et générant des nuisances, l'extension devra être réalisée de manière à ne pas réduire les interdistances avec le bâtiment agricole concerné sauf lorsqu'une autre habitation occupée par un tiers se trouve entre le bâtiment objet de l'extension et le bâtiment agricole.
- Le changement de destination de bâtiments pour un usage touristique ou d'habitation 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,
 - l'opération est distante de 100 mètres minimum de tout bâtiment agricole générant des nuisances de toute nature.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

- Les constructions et extensions de constructions en lien avec une activité artisanale existante à la date d'approbation du P.L.U. sous réserve que l'emprise au sol globale des surfaces réservées à l'activité n'excède pas 150m² et que l'insertion de ce bâti dans son environnement soit garantie par un traitement paysager soigné et adapté.

Dispositions particulières applicables dans la zone Ne exclusivement :

- Les installations d'infrastructure (station d'épuration ou de pompage, réservoir d'eau, etc.) ainsi que les constructions afférentes,

Dispositions particulières applicables dans la zone NI exclusivement :

- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les constructions nécessaires aux activités touristiques, de loisirs ou de plein air.

Dispositions particulières applicables dans la zone Np exclusivement :

- Les constructions légères nécessaires à la fréquentation de la zone par le public (sanitaires, abri d'observation de la faune...) sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- Les constructions liées ou nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la forêt.
- Les aires de stationnement intégrées à l'environnement et rendues nécessaires par la fréquentation du site,

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 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 N 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 N 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 N 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 N 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 N 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 N 9**EMPRISE AU SOL**

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

Dispositions particulières applicables dans les secteurs Nh et NI :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (constructions principales et bâtiments annexes) ne peut excéder 40% de la superficie de la parcelle.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs Np :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions (constructions principales et bâtiments annexes) ne peut excéder 15% de la superficie de la parcelle.

ARTICLE N 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**Dispositions particulières applicables dans les secteurs N, NI, Np et Ne :**

La hauteur maximale des constructions est limitée 4 mètres à l'égout du toit. Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension, de réfection ou de changement de destination sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

Dispositions particulières applicables dans les secteurs Nh :

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

Toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être autorisé en cas d'extension, de réfection ou de changement de destination sans augmentation de la hauteur initiale du bâtiment existant.

ARTICLE N 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.

Dispositions complémentaires applicables dans le secteur NI exclusivement :

Les constructions à vocation touristique ou de loisirs devront présenter un aspect bois naturel.

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 N 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 N 13

ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1 Plantations

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

13.2 Eléments de paysage protégés

Les boisements, les haies, arbres isolées 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 N 14 **COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Il n'est pas fixé de C.O.S.