

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 UP

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La **zone UP** est une zone urbaine équipée constituant l'extension de l'agglomération.

Elle est caractérisée par une densité de constructions moins importante que dans la zone UC et par une plus grande hétérogénéité architecturale ou d'implantation.

Elle accueille des constructions à usage d'habitation, groupées ou non ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat.

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

▪ *L'ensemble de la zone UP est concerné par le risque « retrait-gonflement des argiles » (aléa faible à moyen). Au sein de la zone UP, le constructeur devra respecter certaines règles visant à garantir une bonne adaptation de la construction à la nature du sol.*

■ Objectif recherché

Cette zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat doit pouvoir offrir un cadre de vie agréable et harmonieux.

Ainsi, le règlement doit permettre une harmonisation des constructions et du paysage urbain, une qualification et une valorisation des espaces publics.

Une bonne intégration d'éventuels équipements publics doit également être envisagée.

SECTION I**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE UP 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, nuiraient au caractère spécifique de la zone ou aux habitants ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont notamment interdits :

- Les parcs d'attraction,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning,
- Les activités industrielles de toute nature et leurs extensions,
- Les bâtiments d'exploitations agricoles, etc.

ARTICLE UP 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Rappels :

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme,
- 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 aux établissements d'intérêt collectif,
- Les installations et travaux divers y compris ceux soumis à la réglementation sur les installations classées :
 - correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone,
 - ne présentant pas de risque pour le voisinage,
 - sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Les constructions à usage d'artisanat non classé, à condition de ne pas porter atteinte aux lieux avoisinants et de ne pas générer de nuisances (odeurs, bruit...),
- Les constructions à usage commercial à condition que la surface réservée à la vente n'excède pas 150 m².

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 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.

Hors zone agglomérée, 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.

Une emprise minimale de 5 mètres est nécessaire pour la desserte d'au moins 3 habitations.

Pour une ou deux habitations, cette largeur peut être réduite sous réserve de la longueur de la voie et des possibilités d'aménagement de refuges le cas échéant.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...). Lorsque la voie nouvelle dessert moins de six constructions ou à une longueur inférieure à 50 m, cet aménagement n'est pas exigé.

Lorsqu'aucun aménagement destiné à faciliter le retournement des véhicules notamment pour le ramassage des ordures ménagères n'est réalisé, un espace suffisant pour permettre le dépôt temporaire des containers (ordures ménagères/tri sélectif) devra être créé en entrée de zone.

ARTICLE UP 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

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) sera à prévoir.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles ou artisanales dans le réseau public d'assainissement pourra être subordonnée à un prétraitement approprié.

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 UP 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

La superficie minimale des terrains n'est pas réglementée.

ARTICLE UP 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

6.1- Règles d'implantation

Les constructions principales doivent être édifiées, pour tout ou partie (au moins 1/3 de la construction), pour leur façade ou leur pignon :

- en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies départementales,
- pour les autres voies ouvertes à la circulation automobile, soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, soit en respectant l'alignement d'une des constructions voisines, soit en respectant un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les bâtiments annexes sont autorisés à s'implanter :

- soit en respectant les règles d'implantation définies ci-dessus,
- soit sur les arrières des constructions principales.

6.2- Implantations différentes

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.

Dans le cadre d'une étude ou d'une opération d'ensemble de 5 habitations ou plus ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, un recul différent peut être autorisé.

ARTICLE UP 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rappel : Les règles définies ci-dessous s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus d'une procédure de lotissement ou d'une division telle qu'envisagée par l'article R.431-24 du code de l'urbanisme.

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

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 UP 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 règlementée.

ARTICLE UP 9 EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UP 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.

Dans le cas de constructions exceptionnelles à caractère public ou monumental (édifice culturel, œuvre sculptural...), les dispositions suivantes concernant la hauteur absolue et la hauteur relative ne sont pas applicables dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à la vocation générale.

10.2 Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur maximale des annexes implantées en limite séparative ne peut excéder 2,5 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE UP 11 ASPECT EXTÉRIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

11.1 Généralités

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 peuvent utiliser des matériaux et formes différentes mais doivent être composées pour 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.

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. La teinte des enduits s'harmonisera avec les constructions 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 (implanté côté construction) 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 UP 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- *Pour les constructions à usage d'habitation*, il est exigé au moins une place de stationnement par logement (hors garage).
- *Pour les autres constructions et installations*, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles.

ARTICLE UP 13 ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les lotissements et groupes d'habitation de plus de 3 logements devront comprendre des espaces verts d'une surface au moins égale à 10% de la surface totale du terrain.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le C.O.S. n'est pas règlementé.