

# Plan local d'urbanisme de Saint-Denis d'Anjou

## REGLEMENT

---

Projet arrêté par le Conseil Municipal le :

Projet soumis à enquête publique le :

Projet approuvé par le Conseil Municipal le :

## SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>4</b>
<b>MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>13</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE UA.....</b>	<b>14</b>
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	15
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol .....	16
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol .....	22
<b>REGLEMENT DE LA ZONE UB .....</b>	<b>23</b>
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	24
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol .....	25
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol .....	31
<b>REGLEMENT DE LA ZONE UE .....</b>	<b>32</b>
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	33
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol .....	34
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol .....	39
<b>REGLEMENT DE LA ZONE UF .....</b>	<b>40</b>
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	41
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol .....	42
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol .....	46
<b>REGLEMENT DE LA ZONE UH .....</b>	<b>48</b>
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	49
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol .....	50
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol .....	57
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>58</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE 1AU.....</b>	<b>59</b>
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	60
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol .....	70
<b>REGLEMENT DE LA ZONE 1AUE .....</b>	<b>71</b>
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	72
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol .....	73
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol .....	78
<b>REGLEMENT DE LA ZONE 2AU.....</b>	<b>79</b>
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	80
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol .....	80
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol .....	82
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>83</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE A .....</b>	<b>84</b>
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	85
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol .....	86
Section 3 : Possibilites maximales d'occupation du sol .....	91

<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>92</b>
<b>REGLEMENT DE LA ZONE N .....</b>	<b>93</b>
Section 1 : Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol .....	94
Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol .....	96
Section 3 : Possibilités maximales d'occupation du sol .....	100

---

## **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**

---

## MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en cinq titres :

- TITRE I Dispositions générales
- TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines
- TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser
- TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles
- TITRE V Dispositions applicables aux zones naturelles
- ANNEXES Recommandations

Pour utiliser ce document, vous effectuerez les opérations suivantes :

- lecture des dispositions générales,
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain, vous y trouverez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- le nom de la zone dans laquelle se situe votre terrain comporte des indices (« a », « z », ...) précisant les règles applicables pour les articles 1, 2, 6, 7, 9, 10 et 14, les règles correspondant à ces indices se trouvent dans le chapitre de la zone,
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques, qui ne relèvent pas directement du Plan Local d'Urbanisme, mais qui s'appliquent à certains terrains,
- dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme vous trouverez des éléments qui vous aideront dans la compréhension du corps des règles.

## ➔ **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de Saint Denis d'Anjou.

## ➔ **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**1) Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.26 du code de l'urbanisme, à l'exception des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21, rappelés ci-dessous.**

### **Article R. 111-2 du code de l'urbanisme**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations»

### **Article R. 111- 4 du code de l'urbanisme**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

### **Article R. 111- 15 du code de l'urbanisme**

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement »

### **Article R. 111-21 du code de l'urbanisme**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

Toutefois conformément aux dispositions de l'article R 111-1 du code de l'urbanisme « Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme »

**2) Aux termes de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme** relatif aux entrées de ville,

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;

- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

...

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.. »

3) Aux termes de **l'article L111-2 du code de l'urbanisme**, « Les propriétés riveraines des voies spécialisées non ouvertes à la circulation générale et, notamment, des autoroutes, voies de défense de la forêt contre l'incendie, pistes pour cyclistes et sentiers de touristes ne jouissent pas des droits reconnus aux riverains des voies publiques.

Les dispositions applicables auxdites voies et notamment les conditions dans lesquelles l'exercice de certains droits pourra être accordé aux riverains sont déterminées, soit par l'acte déclarant d'utilité publique l'ouverture de la voie, soit par des règlements d'administration publique ».

4) Aux termes de **l'article L111-3 du code de l'urbanisme** « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

5) Aux termes de **l'article L111-4 du code de l'urbanisme**, « Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. »

6) Aux termes de **l'article L 111.10 du code de l'urbanisme**, « Lorsque les travaux des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L 111.8 dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation".

7) S'ajoutent aux règles propres du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières. Conformément à l'article L126.1 du code de l'urbanisme "après l'expiration d'un délai d'un an, à compter, soit de l'approbation du plan, soit s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Dans le cas où le plan a été approuvé ou la servitude

instituée avant la publication du décret établissant ou complétant la liste des servitudes dressées par décret en Conseil d'Etat, le délai d'un an court à compter de cette publication".

En conséquence et conformément à l'article R 126.1 du code de l'urbanisme, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol et appartenant aux catégories figurant sur la liste visée ci-dessus font l'objet d'une annexe au présent dossier.

8) Demeurent applicables les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur ayant un impact sur l'aménagement de l'espace, ainsi que les autres réglementations locales, notamment celles dédiées à la gestion des eaux usées, pluviales, ...

9) Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement depuis moins de dix ans, en application de l'article 8 de la loi n° 86.13 du 6 janvier 1986, modifié par la loi n° 88.13 du 5 janvier 1988, restent applicables.

10) Les règles du P.L.U. s'appliquent sans préjudice des autres législations concernant ;

- les Espaces Naturels Sensibles des Départements
- le Droit de Préemption Urbain
- les secteurs faisant l'objet d'un Programme d'Aménagement d'Ensemble
- les périmètres de Déclaration d'Utilité Publique

11) Les constructions à usage d'habitation, comprises dans les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures terrestres, sont soumises à des conditions d'isolation contre le bruit, en application de l'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont reportés pour information en annexe du Plan Local d'Urbanisme.

12) Protection du patrimoine archéologique :

Le préfet de Région doit être saisi de toute demande de permis de construire, de permis de démolir et travaux divers soumis à ce code sur et aux abords des sites et zones archéologiques définis par le présent document, ainsi que des dossiers relatifs aux opérations d'aménagement soumis aux dispositions de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2001-1276 du 29 décembre 2001 et la loi n°2003-707 du 1er août 2003 et du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002

13) S'appliquent aux travaux effectués au voisinage des ouvrages souterrains, aériens et subaquatiques les dispositions du décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, modifiées par le décret n° 2003-425 du 11 mai 2003.

## RAPPELS :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration dans les conditions prévues à l'article R. 421-12 du code de l'urbanisme
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du code forestier. Ne sont pas assujettis à autorisation de défrichement les espaces boisés suivants, en vertu de l'article L 311-2 du code forestier :

« 1° Les bois de superficie inférieure à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département, sauf s'ils font partie d'un autre bois dont la superficie, ajoutée à la leur, atteint ou dépasse le seuil fixé selon les modalités précitées ;

2° Les parcs ou jardins clos et attenants à une habitation principale, lorsque l'étendue close est inférieure à 10 hectares. Toutefois, lorsque les défrichements projetés dans ces parcs sont liés à la réalisation d'une opération d'aménagement prévue au titre 1er du livre III du code de l'urbanisme ou d'une opération de construction soumise à autorisation au titre de ce code, cette surface est abaissée à un seuil compris entre 0,5 et 4 hectares, fixé par département ou partie de département par le représentant de l'Etat dans le département. »

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues à l'article R.421-28 du code de l'urbanisme.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.
  - Article 682 du code civil : « *Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.* »
- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme.

## ➔ **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le P.L.U. est partagé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

La sectorisation complète le zonage général et permet de différencier certaines parties de zone, dans lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent. Le secteur n'est pas autonome. Il se rattache juridiquement à une zone. Le règlement de ladite zone s'y applique, à l'exception de prescriptions particulières qui caractérisent le secteur.

### **Les zones urbaines dites zones U**

Elles font l'objet du titre II du présent règlement.

Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions dans les zones urbaines.

Les dispositions des différents chapitres du titre II s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

UA – UB – UE – UF – UH

### **Les zones à urbaniser dites zones AU**

Elles font l'objet du titre III du présent règlement.

Les zones à urbaniser (zones à caractère naturel destinées à être urbanisées) sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ».

Les dispositions des différents chapitres du Titre III s'appliquent à ces zones qui se répartissent comme suit :

1AU - 1AUE – 2AU

### **Les zones agricoles dites A**

Elles font l'objet du titre IV du présent règlement.

### **Les zones naturelles dites N**

Elles font l'objet du titre V du présent règlement.

## ➔ **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies au P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le Permis de Construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## ➔ **ARTICLE 5 – LES EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS**

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont figurés au document graphique par des trames gris clair dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau figurant sur le document de zonage

Sous réserve des dispositions de l'article L 433-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le plan local d'urbanisme dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le plan local d'urbanisme a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (article R 123-10 du Code de l'Urbanisme).

## ➔ **ARTICLE 6 – LES ESPACES BOISES CLASSES**

Les terrains indiqués aux documents graphiques en trame avec des bandes en gris sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L 130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

## ➔ **ARTICLE 7 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

- Dans l'ensemble des zones, les dispositions des articles 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 et 14 peuvent ne pas s'appliquer à l'implantation des constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. En ce cas, les règles qui leur sont applicables sont les suivantes :

### **7.1. Article 6**

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement ou avec un retrait au moins égal à un mètre de l'alignement.

### **7.2. Article 7**

- Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait d'un mètre minimum.

### 7.3. Article 10

#### 7.3.1. Dispositions générales

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au point le plus haut de la construction
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

#### 7.3.2. Dispositions applicables aux constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

- La hauteur maximale absolue de la construction ne peut excéder 12 mètres.
- La hauteur des installations d'éclairage, de transport et de production d'énergie, de stockage et de distribution d'eau n'est pas réglementée.

### 7.4. Articles 8, 9 et 14

- Non réglementé

### 7.5. Article 12

- Il est exigé au minimum un stationnement adapté, notamment au regard des caractéristiques de la voirie environnante, aux besoins des constructions et installations.

## ➔ ARTICLE 8 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS OU DE LA CONSTRUCTION SUR UN MEME TERRAIN DE PLUSIEURS BATIMENTS

Dans le cas d'une division foncière en propriété ou en jouissance, à l'occasion d'un lotissement ou de la construction, sur un même terrain de plusieurs bâtiments, le règlement du PLU, en application de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, s'oppose à ce que les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Dans ces cas, les règles édictées par le PLU s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

## ➔ ARTICLE 9 – DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT LES ABRIS POUBELLES ET LES CONTENEURS DE TRI SELECTIF

Les abris poubelles et les conteneurs de tri sélectif, dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de SP par terrain, peuvent être implantés librement dans toutes les zones par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 8 logements devront obligatoirement intégrer un local collectif adapté au tri sélectif.

Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 400 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher (SP), un emplacement doit être prévu pour accueillir des conteneurs de tri sélectif.

En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptées aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

---

## **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---

## REGLEMENT DE LA ZONE UA

---

### *CARACTERE DE LA ZONE (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION) :*

- La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant au centre bourg, destinée aux constructions à usage d'habitation, individuelle ou collective, mais aussi aux activités nécessaires pour assurer le dynamisme de ce centre.

---

### *PREAMBULE*

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Denis d'Anjou*

*Le territoire de Saint-Denis d'Anjou est concerné par les risques d'inondation. La commune n'est, à ce jour, concernée par aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

---

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
  - *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
  - *l'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*
-

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **➔ ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone UA,**

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions et installations industrielles à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2,
- Les caravanes isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article UA 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UA 2.

### **➔ ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone UA,**

- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ➔ ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 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 voisins (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

### ➔ ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).
- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement est admis sous réserve du respect des règlements en vigueur. Il doit être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

##### 4.2.2. Eaux pluviales

- L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu, ou par tout autre dispositif approprié.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter. Des dispositifs de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, soit aux points de captage des eaux, en tant que de besoin, soit aux points de raccordement aux réseaux existants.
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutaires alternatifs.
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutaires alternatifs.

#### **4.3. Déchets**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 8 logements devront obligatoirement intégrer un local collectif adapté au tri sélectif.
- Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 400 m<sup>2</sup> de SP, un emplacement doit être prévu pour accueillir des conteneurs de tri sélectif.
- En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptées aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

### **➔ ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé.

### **➔ ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Champ d'application**

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

#### **6.2. Dispositions générales**

- Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques (marges de recul), les constructions doivent être implantées à l'alignement.
- Une implantation en retrait de moins de 5 mètres est autorisée si une continuité visuelle sur rue est assurée à l'alignement, d'une limite à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,8 mètres. Cette continuité visuelle peut être constitué par un ensemble d'éléments tels que portail, mur de clôture, bâtiment annexe... respectant le règlement de l'article UA11 et pouvant éventuellement être employés conjointement.

### **➔ ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

## 7.1. Dispositions générales

### 7.1.1. Sur une profondeur de 25 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales.
- Dès lors que la construction n'est pas édifiée en limite séparative, les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.
- Dans tous les cas, une continuité visuelle sur rue doit être assurée d'une limite latérale à l'autre, sur une hauteur minimale de 1,8 mètres dans les conditions définies à l'article UA 6.

### 7.1.2. Au-delà de la bande de 25 mètres

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- **Règle de prospect** : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, sont autorisées en limite séparative :
  - Les constructions d'une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage lorsque le mur pignon est implanté sur en limite séparative,
  - Les constructions d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit dans les autres cas.

## 7.2. Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas des annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 7.1., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral de la construction existante, ou à l'arrière de la construction existante.

### ➔ ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

### ➔ ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

### ➔ ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

## 10.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions se mesure dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel existant avant les travaux,
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antenne, pylônes, châteaux d'eau...) ni aux édifices du culte.

## 10.2. Hauteur

- Les constructions doivent respecter le gabarit général (égout et faîtage) des constructions situées dans la zone,
- La hauteur maximale à l'égout du toit est de 6 mètres.

## 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies en UA.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UA.6.

## ➔ ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie.

#### 11.1.1. Toitures

##### ▪ Pentes

- Les toitures des constructions principales devront présenter une double pente comprise entre 40° et 50° comptés par rapport à l'horizontale,
- Une pente de toiture comprise entre 15 et 40 ° comptés par rapport à l'horizontale pourra être autorisée pour les constructions suivantes, qui pourront par ailleurs admettre une pente unique :
  - Annexes inférieures à 20m<sup>2</sup> SP,
  - Appentis et vérandas,
  - Bâtiments à usage d'activité ou de bâtiments publics,
  - Extension de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

- Les toitures terrasse végétalisées sont autorisées,

- Les autres toitures en terrasse peuvent être autorisées si :

- elles sont créées en surface limitée : maximum 25% de la surface en plan de la couverture,
- elles contribuent à la personnalisation et à la qualité esthétique ou environnementale du bâtiment pour lequel elles sont conçues,
- elles ne sont pas visibles depuis l'espace public.

Ces trois conditions étant cumulatives.

- Les dispositions précédentes ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

##### ▪ Couvertures

- Les toitures doivent être réalisées en ardoise naturelle.

- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui mis en place est toléré.
- Les dispositions précédentes ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et à l'endroit de l'implantation de capteurs solaires.
- **Ouvertures**
- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Les menuiseries extérieures et les contrevents doivent être peints.

#### **11.1.1. Façades**

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment, doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- Les enduits doivent être exécutés au mortier de chaux aérienne dans une teinte soutenue.
- L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit,
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis dans un objectif d'assurer leur pérennité et de conserver un bon aspect esthétique.
- Lorsqu'ils constituent le revêtement principal de la construction, les bardages tôles sont interdits.

#### **11.1.2 Les clôtures**

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

##### **11.1.2.1 Les clôtures de façade sur rue et en limite des espaces publics**

- Les clôtures de façade sur rue et en limite des espaces publics doivent être constituées :
  - Soit d'un mur enduit ou en pierres jointoyées,
  - Soit d'une haie vive constituée d'essence locale, éventuellement doublée d'un grillage.
- La hauteur des clôtures de façade sur rue, à l'exclusion des portails, ne doit pas excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

##### **11.1.2.2 Les clôtures en limite séparative**

- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :
  - soit d'un mur enduit ou en pierres jointoyées,
  - Soit d'une haie vive constituée d'essence locale, éventuellement doublée d'un grillage,
  - Soit d'une clôture en bois.
- La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

#### **11.1.4. Les éléments techniques**

##### **11.1.4.1. Antennes paraboliques**

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

#### **11.1.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens horizontaux, ...)**

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable.

#### **11.1.4.3. Les éléments de climatiseurs**

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec le façade sur rue.

#### **11.1.4.4. Les dispositifs liés à la desserte par les réseaux et boîtes aux lettres**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

## **➔ ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

### **12.2. Livraison**

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### **12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements**

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme :
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

## **➔ ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Eléments de paysage à préserver**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les éléments de paysage à préserver,
- Les éléments concernés par l'application de L.123-1-5 § 7 du Code de l'Urbanisme

**13.2. Obligation de planter :**

- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale,
- Les citernes à combustibles visibles des voies et espaces libres doivent être enterrées ou à défaut entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran,
- Tout espace non occupé par des constructions ou des surfaces revêtues doivent être traitées en espaces verts et doit être planté au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 200 m<sup>2</sup>.
- Le traitement et le paysagement des espaces compris entre les constructions et les limites séparatives doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage
- Les végétaux doivent être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.

**13.3. Espaces de stationnement**

- Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 100 m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**➔ ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

## REGLEMENT DE LA ZONE UB

---

### *CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :*

- La zone UB est une zone à vocation mixte résidentielle, destinée aux constructions à usage d'habitation, individuelle ou collective, mais aussi aux activités nécessaires pour assurer le dynamisme de ces quartiers.

Elle couvre les extensions du bourg.

- Le secteur UBz correspond aux secteurs de la zone UB concerné par la zone B de la ZPPAUP de Saint-Denis d'Anjou (se référer au règlement correspondant).

---

### *PREAMBULE*

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Denis d'Anjou*

*Le territoire de Saint-Denis d'Anjou est concerné par les risques d'inondation. La commune n'est, à ce jour, concernée par aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

---

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- l'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,
  - l'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.
-

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **➔ ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions et installations industrielles à l'exception de celles autorisées à l'article UB 2,
- Les caravanes isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article UB 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UB 2.

### **➔ ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ➔ ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 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 voisins (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 3.2 Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

### ➔ ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 4.1 Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### 4.2 Assainissement

##### 4.2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).
- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement est admis sous réserve du respect des règlements en vigueur. Il doit être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

##### 4.2.2 Eaux pluviales

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers les infrastructures publiques doit se faire à débit limité ou différé.
- L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu, ou par tout autre dispositif approprié.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, soit aux points de captage des eaux, en tant que de besoin, soit aux points de raccordement aux réseaux existants.
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.

#### 4.3. Déchets

- Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 8 logements devront obligatoirement intégrer un local collectif adapté au tri sélectif.
- Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 400 m<sup>2</sup> de SP, un emplacement doit être prévu pour accueillir des conteneurs de tri sélectif.
- En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

### ➔ ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

### ➔ ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

#### 6.1. Dispositions générales

- Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement à la limite qui s'y substitue
- **Règle de prospect** : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H$ ).

#### 6.2. Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.1. est admise dans le cas des annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.1., afin d'harmoniser les implantations avec la construction

existante. En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral de la construction existante, ou à l'arrière de la construction existante.

## ➔ **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 7.1. *Dispositions générales*

#### 7.1.1. *Sur une profondeur de 25 mètres à partir de l'alignement ou de la marge de recul imposée*

- Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.
- Dès lors que la construction n'est pas édifiée en limite séparative, les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

#### 7.1.2. 7.2. *Au-delà de la bande de 25 mètres*

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.
- **Règle de prospect** : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois, sont autorisées en limite séparative :
  - Les constructions d'une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage lorsque le mur pignon est implanté sur en limite séparative,
  - Les constructions d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit dans les autres cas.

### 7.2. *Dispositions particulières*

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7.1. est admise dans le cas des annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 7.1., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral de la construction existante, ou à l'arrière de la construction existante.

## ➔ **ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## ➔ **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

### 9.1. *Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement*

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement.

### 9.2. *Dispositions générales*

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## ➔ ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions se mesure dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel existant avant les travaux,
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antenne, pylônes, châteaux d'eau...) ni aux édifices du culte.

### 10.2. Hauteur

- Les constructions doivent respecter le gabarit général (égout et faîtage) des constructions situées dans la zone,
- La hauteur maximale à l'égout du toit est de 6 mètres.

### 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies en UB10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UB10.2.

## ➔ ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone UB

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

#### 11.1.1. Toitures

- **Pentes**
- Les toitures des constructions principales devront présenter une double pente comprise entre 40° et 50° comptés par rapport à l'horizontale,
- Une pente de toiture comprise entre 15 et 40 ° comptés par rapport à l'horizontale pourra être autorisée pour les constructions suivantes, qui pourront par ailleurs admettre une pente unique :
  - Annexes inférieures à 20m<sup>2</sup> SP,
  - Appentis et vérandas,
  - Bâtiments à usage d'activité ou de bâtiments publics,
  - Extension de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

- Les toitures terrasse végétalisées sont autorisées,
- Les autres toitures en terrasse peuvent être autorisées si :
  - elles sont créées en surface limitée : maximum 40% de la surface en plan de la couverture,
  - elles contribuent à la personnalisation et à la qualité esthétique ou environnementale du bâtiment pour lequel elles sont conçues.

Ces deux conditions étant cumulatives.

- En secteur UBz, les autres toitures terrasses ne sont par ailleurs autorisées que si elles ne sont pas non plus visibles depuis l'espace public.
- Les dispositions précédentes ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

- **Couvertures**

- Les toitures doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.
- En secteur UBz, les toitures doivent être réalisées en ardoise naturelle
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui mis en place est toléré.
- Les dispositions précédentes ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et à l'endroit de l'implantation de capteurs solaires.

- **Ouvertures**

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Les menuiseries extérieures et les contrevents doivent être peints-

#### **11.1.1. Façades**

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- En secteur UBz, les enduits doivent être exécutés au mortier de chaux aérienne dans une teinte soutenue.
- L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit.
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

#### **11.1.2 Les clôtures**

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- En zone UB, à l'exception du secteur UBz, les clôtures doivent être constituées :
  - Soit d'un mur enduit ou en pierres jointoyées,
  - Soit d'un muret enduit ou en pierres jointoyées, surmonté ou non d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale,
  - Soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,

- Soit d'une lisse horizontale,
- Soit d'un talus planté d'essences locales.
- En secteur UBz, seules les clôtures composées d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage sont autorisées,
- La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

#### **11.1.4. Les éléments techniques**

##### **11.1.4.1. Antennes paraboliques**

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

##### **11.1.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens horizontaux, ...)**

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable.

##### **11.1.4.3. Les éléments de climatiseurs**

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec le façade sur rue.

##### **11.1.4.4. Les dispositifs liés à la desserte par les réseaux et boîtes aux lettres**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

#### **11.2. Dispositions applicables au secteur UBz, en plus des préconisations précédentes**

*Se référer aux prescriptions de la ZPPAUP.*

## **➔ ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

#### **12.1. Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

#### **12.2. Livraison**

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### **12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements**

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme :

- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
- soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
- soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

## ➔ **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Eléments de paysage à préserver**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets,
- Les éléments concernés par l'application de L.123-1-5 § 7 du Code de l'Urbanisme

### **13.2. Obligation de planter :**

- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale,
- Les citernes à combustibles visibles des voies et espaces libres doivent être enterrées ou à défaut entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran,
- Tout espace non occupé par des constructions ou des surfaces revêtues doivent être traités en espaces verts et doit être planté au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 200 m<sup>2</sup>.
- Le traitement et le paysagement des espaces compris entre les constructions et les limites séparatives doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage
- Les végétaux doivent être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.

### **13.3. Espaces de stationnement**

- Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 100 m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ➔ **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

## REGLEMENT DE LA ZONE UE

---

### *CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :*

- La zone UE correspond à la zone destinée à l'implantation d'activités tertiaires, artisanales, industrielles et commerciales.

---

### *PREAMBULE*

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Denis d'Anjou*

*Le territoire de Saint-Denis d'Anjou est concerné par les risques d'inondation. La commune n'est, à ce jour, concernée par aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

---

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
  - *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
  - *l'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*
-

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **➔ ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation hormis celles autorisées à l'article UE2,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article UE2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges d'ordures,
- Les caravanes isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article UE 2,

### **➔ ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées sur la zone
- et qu'elles soient intégrées ou accolées à ces constructions.
- Les constructions et équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (réseaux éoliennes, centrale photovoltaïque...)

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **➔ ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **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 voisins (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **3.2 Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

### **➔ ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1 Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **4.2 Assainissement**

##### **4.2.1 Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies

conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).

- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement est admis sous réserve du respect des règlements en vigueur. Il doit être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers les infrastructures publiques doit se faire à débit limité ou différé.
- L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu, ou par tout autre dispositif approprié.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, soit aux points de captage des eaux, en tant que de besoin, soit aux points de raccordement aux réseaux existants.
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.

#### **4.3. Déchets**

- Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 400 m<sup>2</sup> de SP, un emplacement doit être prévu pour accueillir des conteneurs de tri sélectif.
- En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

### **➔ ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé.

### **➔ ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Dispositions générales**

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

#### **6.2. Dans la zone UE**

- Les constructions à usage d'activités industrielles doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, ou 20 mètres par rapport à la route départementale de 1<sup>ère</sup> ou de 2<sup>ème</sup> catégorie, de 10mètres par rapport à la route départementale de 3<sup>ème</sup> catégorie.
- Les constructions à usage de logement et les constructions et installation d'intérêt collectif doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou de la limite qui s'y substitue,

### **6.3. Dispositions particulières**

- Une implantation différente est admise :
  - pour la réalisation des équipements techniques liés aux différents réseaux dès lors qu'ils sont intégrés au site environnant.
  - Pour les annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.2., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.

En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral de la construction existante, ou à l'arrière de la construction existante.

### **➔ ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

### **➔ ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Une distance d'au moins 5 mètres est exigée entre deux constructions non contiguës.

### **➔ ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie de la parcelle.

### **➔ ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

#### **Rappels :**

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### **10.1. Dispositions générales**

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage.

### **10.2. Dispositions particulières**

- Une hauteur plus importante est admise pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles définies au présent article, sans augmentation de la hauteur initiale, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante.

## ➔ ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Une attention particulière doit être portée à la composition des différents volumes de constructions, au traitement des façades (matériaux, couleurs, rythme des percements) et à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

### 11.2. Toitures

- Les toitures doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui mis en place est toléré.
- Une attention particulière doit être portée aux toitures et particulièrement à l'organisation et à l'aspect des dispositifs techniques situés en toiture.
- Les dispositions précédentes ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et à l'endroit de l'implantation de capteurs solaires.

### 11.3. Façades et matériaux

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec la même soin que la façade principale.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.
- L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit,
- Les matériaux métalliques brillants sont interdits,
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

### 11.4. Clôtures

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un mur enduit ou en pierres jointoyées, surmonté ou non d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale,

- soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
- soit d'un talus planté d'essences locales.
- La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

### **11.5. Les éléments techniques**

#### **11.5.1. Antennes paraboliques**

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

#### **11.5.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens horizontaux, ...)**

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable.

#### **11.5.3. Les éléments de climatiseurs**

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec le façade sur rue.

#### **11.5.4. Les dispositifs liés à la desserte par les réseaux et boîtes aux lettres**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

## **➔ ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

### **12.2. Livraison**

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### **12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements**

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme :
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

- soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

## → ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### 13.1 *Eléments de paysage à préserver*

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets,
- Les éléments concernés par l'application de L.123-1-5 § 7 du Code de l'Urbanisme

### 13.2. *Obligation de planter :*

- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale,
- Les citernes à combustibles visibles des voies et espaces libres doivent être enterrées ou à défaut entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran,
- Tout espace non occupé par des constructions ou des surfaces revêtues doivent être traités en espaces verts et doit être planté au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 300 m<sup>2</sup>.
- Le traitement et le paysagement des espaces compris entre les constructions et les limites séparatives doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Les talus doivent être intégralement recouverts de végétation dense.
- Les végétaux doivent être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.
- Les espaces verts doivent représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.
  - Ne sont pas compris dans les espaces verts, l'emprise au sol de la construction, les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de l'unité foncière, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel. Sont comprises dans les espaces verts les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables.
- Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage

### 13.3. *Espaces de stationnement*

- Les aires de stationnement doivent être plantées au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 100 m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

## → ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Non réglementé.

## REGLEMENT DE LA ZONE UF

---

### *CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :*

- **La zone UF correspond aux équipements publics d'intérêt collectif et de services publics.**

---

### *PREAMBULE*

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Denis d'Anjou*

*Le territoire de Saint-Denis d'Anjou est concerné par les risques d'inondation. La commune n'est, à ce jour, concernée par aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

---

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
  - *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
  - *l'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*
-

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **→ ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations à usage agricole, industriel, de commerces et de bureaux, à l'exception de celles autorisées en UF2.,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées en UF2.,
- Les caravanes isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UF 2.

### **→ ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
  - ou qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone ;
- Les constructions à usage agricole, industriel, de commerces et de bureaux à condition :
  - qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les équipements publics d'intérêts collectifs et de services publics.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ➔ ARTICLE UF 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :

#### 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 voisins (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### 3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

### ➔ ARTICLE UF 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### 4.2. Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).
- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement est admis sous réserve du respect des règlements en vigueur. Il doit être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

##### 4.2.2. Eaux pluviales

- L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu, ou par tout autre dispositif approprié.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, soit aux points de captage des eaux, en tant que de besoin, soit aux points de raccordement aux réseaux existants.
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.

#### **4.3. Déchets**

- Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 1000 m<sup>2</sup> de SP, un emplacement doit être prévu pour accueillir des conteneurs de tri sélectif.
- En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

### **➔ ARTICLE UF 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé.

### **➔ ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

#### **6.1. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées :
  - à l'alignement des voies ou de la limite qui s'y substitue

### **➔ ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées :
  - sur les limites séparatives.

### **➔ ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## ➔ ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

## ➔ ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 3.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions se mesure dans l'axe de la façade principale :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antenne, pylônes, châteaux d'eau...) ni aux édifices du culte.

### 3.2. Hauteur

- La hauteur maximale à l'égout du toit ne doit pas excéder 12 m au faîtage.
- Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies en UF.10.2.
- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UF10.2.

## ➔ ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Dispositions générales

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

### 11.2. Toitures

- **Pentes**
  - Les pentes de toiture ne sont pas réglementées,
- **Couvertures**
  - Les toitures doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.
  - En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui mis en place est toléré.
  - Les dispositions précédentes ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et à l'endroit de l'implantation de capteurs solaires.
- **Ouvertures**

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Les menuiseries extérieures et les contrevents doivent être peints-

### **11.3. Façades et matériaux**

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades,
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal. Cette disposition est également opposable aux clôtures et aux toitures.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit,
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.
- Lorsqu'ils constituent le revêtement principal de la construction, les bardages tôles sont interdits.

### **11.4. Les clôtures**

- La hauteur des clôtures de façade sur rue et des clôtures en limite séparative ne peut excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

### **11.5. Les éléments techniques**

#### **11.5.1. Antennes paraboliques**

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### **11.5.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens horizontaux, ...)**

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable.

#### **11.5.3. Les éléments de climatiseurs**

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.

#### **11.1.4.4. Les dispositifs liés à la desserte par les réseaux et boîtes aux lettres**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

## **➔ ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

### **12.2. Livraison**

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### **12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements**

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme :
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

## **➔ ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 Eléments de paysage à préserver**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets,
- Les éléments concernés par l'application de L.123-1-5 § 7 du Code de l'Urbanisme

### **13.2. Obligation de planter :**

- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale,
- Tout espace non occupé par des constructions ou des surfaces revêtues doivent être traités en espaces verts et doit être planté au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 200 m<sup>2</sup>.
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Les végétaux doivent être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale.
- Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### **➔ ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**14.1. Dispositions générales**

- Non réglementé

## REGLEMENT DE LA ZONE UH

---

### *CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :*

- La zone UH est une zone à vocation mixte résidentielle, destinée aux constructions à usage d'habitation, individuelle ou collective, mais aussi aux activités nécessaires pour assurer le dynamisme de ces quartiers.

Elle couvre les hameaux les plus importants.

- Le secteur UHz correspond aux secteurs de la zone UH concerné par la zone B de la ZPPAUP de Saint-Denis d'Anjou (se référer au règlement correspondant)

---

### *PREAMBULE*

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Denis d'Anjou*

*Le territoire de Saint-Denis d'Anjou est concerné par les risques d'inondation. La commune n'est, à ce jour, concernée par aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

---

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- l'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
  - l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,
  - l'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.
-

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **➔ ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations à usage industriel,
- Les constructions et installations à usage agricole à l'exception de celles autorisées à l'article UH 2,
- Les caravanes isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article UH 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UH 2.

### **➔ ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments agricoles existants sans création de S.H.O.B. ,
- Les extensions des constructions agricoles ayant fait l'objet d'une autorisation d'occupation des sols et une superficie minimum de 50m<sup>2</sup> de SP, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition qu'il ne s'agisse pas de bâtiment d'élevage
- Les constructions et installations à usage, artisanal, commercial, et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentielle de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public

- ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **→ ARTICLE UH 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

#### **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 voisins (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

### **→ ARTICLE UH 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).
- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement est admis sous réserve du respect des règlements en vigueur. Il doit être

conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers les infrastructures publiques doit se faire à débit limité ou différé.
- L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu, ou par tout autre dispositif approprié.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, soit aux points de captage des eaux, en tant que de besoin, soit aux points de raccordement aux réseaux existants.
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.

#### **4.3. Déchets**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 8 logements devront obligatoirement intégrer un local collectif adapté au tri sélectif.
- Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 400 m<sup>2</sup> de SP, un emplacement doit être prévu pour accueillir des conteneurs de tri sélectif.
- En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptées aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

### **➔ ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé.

### **➔ ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

#### **6.1. Dispositions générales**

- Les constructions et installations doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de moins de 6 mètres par rapport à l'alignement à la limite qui s'y substitue

- **Règle de prospect** : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H$ ).

## 6.2. Dispositions particulières

- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.1. est admise dans le cas des annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.1., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral de la construction existante, ou à l'arrière de la construction existante.
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de moins de 20 mètres par rapport à l'alignement avec une route départementale de 1<sup>ère</sup> catégorie
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de moins de 20 mètres par rapport à l'alignement avec une route départementale de 2<sup>ème</sup> catégorie
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement avec une route départementale de 3<sup>ème</sup> catégorie
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de 20 mètres par rapport à l'alignement avec une route à grande circulation.

## ➔ ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Dispositions générales

#### ~~7.1.1.~~ Sur une profondeur de 25 mètres à partir de l'alignement

- Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives.
- Dès lors que la construction n'est pas édifiée en limite séparative, les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives. Cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux.

#### 7.1.2. Au-delà de la bande de 25 mètres

- Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait des limites séparatives.
- **Règle de prospect** : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ).

### 7.2. Dispositions particulières

- Règle de prospect par rapport aux constructions et installations à vocation agricole : les nouvelles constructions et installations à vocation d'habitat doivent être implantées en retrait de 100 mètres minimum par rapport aux constructions et installations à vocation agricole existants.
- Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6.1. est admise dans le cas des annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.1., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées dans le prolongement latéral de la construction existante, ou à l'arrière de la construction existante.

## ➔ ARTICLE UH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance minimale de 3 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## → ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

### 9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement.

### 9.2. Dispositions générales

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## → ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions se mesure dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol naturel existant avant les travaux,
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grande hauteur (antenne, pylônes, châteaux d'eau...) ni aux édifices du culte.

### 10.2. Hauteur absolue

- Les constructions doivent respecter le gabarit général (égout et faitage) des constructions situées dans la zone,
- La hauteur maximale à l'égout du toit est de 6 mètres.

### 10.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles définies en UH10.2.

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article UM10.1.

## → ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Dispositions générales applicables à l'ensemble de la zone UH

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

#### 11.1.1. Toitures

- Pentes

- Les toitures des constructions principales devront présenter une double pente comprise entre 40° et 50° comptés par rapport à l'horizontale,
- Une pente de toiture comprise entre 15 et 40 ° comptés par rapport à l'horizontale pourra être autorisée pour les constructions suivantes, qui pourront par ailleurs admettre une pente unique :
  - Annexes inférieures à 20m<sup>2</sup> SP,
  - Appentis et vérandas,
  - Bâtiments à usage d'activité ou de bâtiments publics,
  - Extension de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- Les toitures terrasse végétalisées sont autorisées,
- Les autres toitures en terrasse peuvent être autorisées si :
  - elles sont créées en surface limitée : maximum 25% de la surface en plan de la couverture,
  - elles contribuent à la personnalisation et à la qualité esthétique ou environnementale du bâtiment pour lequel elles sont conçues.

Ces deux conditions étant cumulatives.

- En secteur UHz, les autres toitures terrasses ne sont par ailleurs autorisées que si elles ne sont pas non plus visibles depuis l'espace public.
- Les dispositions précédentes ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

#### ▪ **Couvertures**

- Les toitures doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui mis en place est toléré.
- Les dispositions précédentes ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et à l'endroit de l'implantation de capteurs solaires.

#### ▪ **Ouvertures**

- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général des la toiture et des façades.
- Les menuiseries extérieures et les contrevents doivent être peints-

#### **11.1.2. Façades**

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- En secteur UHz, les enduits doivent être exécutés au mortier de chaux aérienne dans une teinte soutenue.
- L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit,
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

### **11.1.3 Les clôtures**

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- En zone UH, à l'exception du secteur UHz, les clôtures doivent être constituées :
  - Soit d'un mur enduit ou en pierres jointoyées,
  - Soit d'un muret enduit ou en pierres jointoyées, surmonté ou non d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale,
  - Soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
  - Soit d'une lisse horizontale,
  - Soit d'un talus planté d'essences locales.
- En secteur UHz, seules les clôtures composées d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage sont autorisées,
- La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

### **11.1.4. Les éléments techniques**

#### **11.1.4.1. Antennes paraboliques**

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faîtage.

#### **11.1.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens horizontaux, ...)**

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable.

#### **11.1.4.3. Les éléments de climatiseurs**

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec le façade sur rue.

#### **11.1.4.4. Les dispositifs liés à la desserte par les réseaux et boîtes aux lettres**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

## **11.2. Dispositions applicables au secteur UHz, en plus des préconisations précédentes**

*Se référer aux prescriptions de la ZPPAUP.*

## **➔ ARTICLE UH 12 – STATIONNEMENT**

### **12.1. Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

### 12.2. Livraison

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### 12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme :
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

## ➔ ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

### 13.1. Éléments de paysage à préserver

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets,
- Les éléments concernés par l'application de l'article L.123-1-5§ 7 du Code de l'Urbanisme.
- La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

### 13.2. Obligation de planter :

- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale,
- Les citernes à combustibles visibles des voies et espaces libres doivent être enterrées ou à défaut entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran,
- Tout espace non occupé par des constructions ou des surfaces revêtues doivent être traités en espaces verts et doit être planté au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 200 m<sup>2</sup>.
- Le traitement et le paysagement des espaces compris entre les constructions et les limites séparatives doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage
- Les végétaux doivent être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.

### 13.3. Espaces de stationnement

- Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 100 m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **➔ ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

---

## **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---

## REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

---

### *CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :*

- La zone 1AU est destinée à accueillir le développement résidentiel de la commune, mais aussi les activités (commerces, bureaux...) compatibles avec la vocation habitat.
- Le Secteur des Halles fait l'objet d'une orientation d'aménagement au titre de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement.
- Les secteurs indicés « z » correspondent aux secteurs de la zone 1AU concerné par la zone B de la ZPPAUP de Saint-Denis d'Anjou (se référer au règlement correspondant).

---

### *PREAMBULE*

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Denis d'Anjou*

*Le territoire de Saint-Denis d'Anjou est concerné par les risques d'inondation. La commune n'est, à ce jour, concernée par aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

---

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
  - *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
  - *l'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*
-

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **→ ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1. Dispositions générales**

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions et installations industrielles à l'exception de celles autorisées à l'article UA 2,
- Les caravanes isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les dépôts de véhicules usagés, de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures,
- Les installations classées hormis celles autorisées à l'article UA 2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés en UA 2.

### **→ ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone 1AU**

- Les constructions et installations à usage d'habitation :
  - dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve, le cas échéant, d'être compatibles avec les orientations d'aménagement,
  - et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, le cas échéant,
- Les constructions et installations à usage artisanal, commercial, industriel, d'hébergement hôtelier et de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
  - qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
  - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions et les extensions à vocation d'entrepôts à condition :
  - qu'ils ne constituent pas la destination principale du terrain,

- et que leur superficie n'excède pas 30% de la SP réalisée sur le terrain.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

- Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol

### ➔ **ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

#### **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 voisins (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.
  - Les voies nouvelles publiques ou privées doivent présenter une largeur minimale de 5 mètre (chaussé ou zone de rencontre),
- Les voiries nouvelles en impasse sont admises à condition qu'une possibilité de connexion ou de prolongement ultérieur de la voirie soit ménagée, sauf impossibilité technique.

### ➔ **ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

#### **4.2. Assainissement**

##### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).
- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement est admis sous réserve du respect des règlements en vigueur. Il doit être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être prises en charge prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers les infrastructures publiques doit se faire à débit limité ou différé.
- L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu, ou par tout autre dispositif approprié.
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, soit aux points de captage des eaux, en tant que de besoin, soit aux points de raccordement aux réseaux existants.
- Si le réseau public ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exécutoires alternatifs.
- Si le réseau public n'existe pas, les eaux de voiries collectées seront prises en charge localement par tous dispositifs et exécutoires alternatifs.

#### **4.3. Électricité – Télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains et regroupés sous trottoir.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

#### **4.4. Déchets**

- Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 8 logements devront obligatoirement intégrer un local collectif adapté au tri sélectif.
- Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 400 m<sup>2</sup> de SP, un emplacement doit être prévu pour accueillir des conteneurs de tri sélectif.
- En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

### **➔ ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé.

### **➔ ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Dispositions générales**

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de moins de 20 mètres par rapport à l'alignement avec une route départementale de 1<sup>ère</sup> catégorie
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement avec une route départementale de 2<sup>ème</sup> catégorie
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de moins de 5 mètres par rapport à l'alignement avec une route départementale de 3<sup>ème</sup> catégorie
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'une distance conforme aux dispositions de la Loi Barnier n°95-1010 du 02-02-95
- **Règle de prospect** : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H$ ). Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, sa hauteur est fixée en fonction de la voie la plus large.

## ➔ ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7.1. Dispositions générales

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales.
- Dès lors que la construction n'est pas édifiée en limite séparative :
  - elle doit être implantée en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
  - **Règle de prospect** : la distance de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative, comptée horizontalement, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L \geq H/2$ ).
- Toutefois, sont autorisées en limite séparative :
  - Les constructions d'une hauteur maximale de 3 mètres au faîtage lorsque le mur pignon est implanté sur en limite séparative,
  - Les constructions d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout du toit dans les autres cas.
- Règle de prospect par rapport aux constructions et installations à vocation agricole : les nouvelles constructions et installations à vocation d'habitat doivent être implantées en retrait de 100 mètres minimum par rapport aux constructions et installations à vocation agricole existants.

### 7.2. Piscines

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

## ➔ ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux constructions non contiguës.
- **Règle de prospect** : La distance séparant les façades de deux constructions non contiguës dont l'une au moins présente des vues au sens du code civil doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de façade de la construction la plus haute.

## ➔ ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

### 9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement.

### 9.2. Dispositions applicables à la zone 1AU

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## → ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Dispositions générales

- La hauteur maximale des constructions :
  - se mesure à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - est délimitée par un gabarit, défini par :
    - une *hauteur de façade*, correspondant à la hauteur de la ligne verticale,
    - une *hauteur absolue* maximale, correspondant au point le plus haut de la construction,
    - et une *pente de 55°* maximum reliant la hauteur de façade et la hauteur absolue
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.
- Ne sont pas comptés dans la hauteur de façade les attiques en retrait dès lors qu'ils s'inscrivent dans le gabarit défini.

### 10.2. Dans la zone 1AU,

- Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit défini.

	Hauteur de façade	Hauteur absolue
1AU	6 m	9 m

## → ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

### 11.1. Dispositions applicables à l'ensemble de la zone 1AU

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

### 11.1.1. Toitures

- **Pentes**
- Les toitures des constructions principales devront présenter une double pente comprise entre 40° et 50° comptés par rapport à l'horizontale,
- Une pente de toiture comprise entre 15 et 40 ° comptés par rapport à l'horizontale pourra être autorisée pour les constructions suivantes, qui pourront par ailleurs admettre une pente unique :
  - Annexes inférieures à 20m<sup>2</sup> SP,
  - Appentis et vérandas,
  - Bâtiments à usage d'activité ou de bâtiments publics,
  - Extension de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.
- Les toitures terrasses des constructions principales, des annexes et des extensions de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol doivent être végétalisées
- Les toitures terrasses des constructions principales, des annexes et des extensions de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol peuvent être végétalisées
- Les dispositions précédentes ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.
- **Couvertures**
- Les toitures doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.
- En cas d'extension ou de restauration d'un bâtiment existant, un matériau de couverture de teinte identique ou en harmonie avec celui mis en place est toléré.
- Les dispositions précédentes ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et à l'endroit de l'implantation de capteurs solaires.
- **Ouvertures**
- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.
- Les menuiseries extérieures et les contrevents doivent être peints-

### 11.1.2. Façades

- Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal
- Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.
- En secteur 1AUz, les enduits doivent être exécutés au mortier de chaux aérienne dans une teinte soutenue.
- L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

### 11.1.3 Les clôtures

- Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.
- En zone 1AU, à l'exception des secteurs indicés « z », les clôtures doivent être constituées :

- Soit d'un mur enduit ou en pierres jointoyées,
  - Soit d'un muret enduit ou en pierres jointoyées, surmonté ou non d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale,
  - Soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
  - Soit d'une lisse horizontale,
  - Soit d'un talus planté d'essences locales.
- Pour les secteurs indicés « z », seules les clôtures composées d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage sont autorisées,
  - La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

#### **11.1.4. Les éléments techniques**

##### **11.1.4.1. Antennes paraboliques**

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

##### **11.1.4.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens horizontaux, ...)**

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie.

##### **11.1.4.3. Les éléments de climatiseurs**

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec le façade sur rue.

##### **11.1.4.4. Les dispositifs liés à la desserte par les réseaux et boîtes aux lettres**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

#### **11.2. Dispositions applicables au secteur indicé « z », en plus des préconisations précédentes**

*Se référer aux prescriptions de la ZPPAUP.*

### **➔ ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

#### **12.1. Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :

- Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche entière réalisée (exemple : lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réalisée, le nombre de place exigé pour une opération de 60 m<sup>2</sup> de SP, est de une),
- Pour toute opération entraînant la création d'au moins 4 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m<sup>2</sup> accès compris.
- Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la SP faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

## **12.2. Normes applicables par type de constructions**

### **12.2.1. Constructions à usage d'habitation et opérations de changements de destination**

- Conformément à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.
- Dans le cas des constructions neuves à usage d'habitation et opérations de changements de destination, il est exigé au minimum, dans la limite de deux places par logements :
  - 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de SP.
- Dans le cas d'extension de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, inférieures ou égales à 40 m<sup>2</sup> de SP, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- Pour les extensions de constructions existantes, sans création de logements supplémentaires, supérieures à 40 m<sup>2</sup> de SP, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.
- En cas de travaux sur logements existants aboutissant à la création de nouveaux logements, les normes applicables sont celles définies pour les constructions neuves à usage d'habitation.

### **12.2.2. Constructions neuves à usage de commerces et opérations de changements de destination**

- Il est exigé au minimum un stationnement adapté, notamment au regard des caractéristiques de la voirie environnante, aux besoins des constructions et installations.
- Au-delà des 100 premiers m<sup>2</sup> de surface de vente, il est exigé au minimum :
  - 5 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente

### **12.2.3. Autres types de constructions autorisées sur la zone**

- Il est exigé au minimum un stationnement adapté, notamment au regard des caractéristiques de la voirie environnante, aux besoins des constructions et installations.
- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### **12.2.4 Livraison**

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### 12.3. *Impossibilité de réaliser les places de stationnements*

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme :
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

## ➔ **ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### 13.1 *Éléments de paysage à préserver*

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets,
- Les éléments concernés par l'application de L.123-1-5 § 7 du Code de l'Urbanisme

### 13.2 *Obligation de planter :*

- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale,
- Les citernes à combustibles visibles des voies et espaces libres doivent être enterrées ou à défaut entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran,
- Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins 20 % de leur surface. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- Tout espace non occupé par des constructions ou des surfaces revêtues doivent être traités en espaces verts et doit être planté au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 200 m<sup>2</sup>.
- La partie de terrain libre, non aménagée en espace de stationnement située entre la voie publique et la construction doit être végétalisée.
- Le traitement et le paysagement des espaces compris entre les constructions et les limites séparatives doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 10 logements devront obligatoirement intégrer un espace libre commun représentant une surface minimum de 15% de l'unité foncière.
- Les végétaux doivent être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.
- Les limites séparatives en contact avec les zones agricoles et naturelles doivent être plantées.
- Il est rappelé que des plantations doivent être réalisées dans les espaces prévus à cet effet aux plans de zonage.

### 13.3. *Espaces de stationnement*

- Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 75 m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **➔ ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

#### ***14.1. Dispositions générales***

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

## REGLEMENT DE LA ZONE 1AUE

---

### *CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :*

- **La zone 1AUE correspond à une zone à urbanisée destinée à accueillir des activités économiques : tertiaires, secondaires ou industrielles.**

---

### *PREAMBULE*

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Denis d'Anjou*

*Le territoire de Saint-Denis d'Anjou est concerné par les risques d'inondation. La commune n'est, à ce jour, concernée par aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

---

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
  - *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
  - *l'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*
-

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **➔ ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation hormis celles autorisées à l'article 1AUE2,
- Les constructions et installations à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles autorisées à l'article 1AUE2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les décharges d'ordures,
- Les caravanes isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols en dehors de ceux autorisés à l'article 1AUE 2,

### **➔ ARTICLE 1AUE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'entrepôt, d'hébergement hôtelier, artisanal, de bureaux, la création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement :
  - dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées, conformément aux prescriptions du Code de l'Urbanisme, et sous réserve, le cas échéant d'être compatible avec les orientations d'aménagement,
  - et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la partie de la zone restant à aménager et de participer à un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone, le cas échéant,
  - et à condition que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
  - et à condition que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente (locaux de gardiennage, etc.) est nécessaire pour assurer le fonctionnement des constructions à vocation économique autorisées sur la zone
  - et qu'elles soient intégrées ou accolées à ces constructions.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :

- aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

---

### ➔ ARTICLE 1AUE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

#### 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 voisins (servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique) ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès doivent comporter le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules.

#### 3.2. Voirie

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

### ➔ ARTICLE 1AUE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

#### 4.1. Eau potable

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

## 4.2. Assainissement

### 4.2.1. Eaux usées

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public (système unitaire ou séparatif).
- En l'absence de réseau ou en cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif autonome d'assainissement est admis sous réserve du respect des règlements en vigueur. Il doit être conçu de manière à être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.
- Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

### 4.2.2. Eaux pluviales

- L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu, ou par tout autre dispositif approprié.
- Les eaux pluviales seront préférentiellement prises en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs. Tout rejet vers les infrastructures publiques doit se faire à débit limité ou différé.
- **Les eaux de voirie** sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe, et s'il présente toutes les garanties capacitaires jusqu'à l'exutoire, pour les accepter. Des dispositifs ad hoc de limitation des rejets d'hydrocarbures seront prévus, soit aux points de captage des eaux, en tant que de besoin, soit aux points de raccordement aux réseaux existants.
- Si le réseau public n'existe pas à proximité des zones ou parties de zones ouvertes à l'urbanisation ou s'il ne présente pas les garanties capacitaires, les eaux de voirie collectées seront, soit préalablement tamponnées par tout dispositif ad hoc, avant rejet à débit limité et via le prétraitement ad hoc en tant que de besoin, soit intégralement prise en charge localement, par des dispositifs et exutoires alternatifs.

## 4.3. Électricité – Télécommunications

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements doivent être souterrains.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

## 4.4. Déchets

- Pour toute construction principale nouvelle dont la superficie dépasse 400 m<sup>2</sup> de SP, un emplacement doit être prévu pour accueillir des conteneurs de tri sélectif.
- En ce cas, la localisation et la taille de cet emplacement doivent être adaptés aux besoins et à une manipulation aisée des conteneurs.

## ➔ ARTICLE 1AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Non réglementé.

## ➔ ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

## 6.1. Dispositions générales

- Le terme alignement désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

## **6.2. Dans la zone 1AUE**

- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de moins de 20 mètres par rapport à l'alignement avec une route départementale de 1<sup>ère</sup> catégorie
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de moins de 20 mètres par rapport à l'alignement avec une route départementale de 2<sup>ème</sup> catégorie
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement avec une route départementale de 3<sup>ème</sup> catégorie
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'une distance conforme aux dispositions de la Loi Barnier n°95-1010 du 02-02-95

### **➔ ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum des limites séparatives.

### **➔ ARTICLE 1AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Une distance d'au moins 5 mètres est exigée entre deux constructions non contiguës.

### **➔ ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface de la partie de la propriété située dans cette zone.

### **➔ ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur se mesure :
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

## **10.1. Dispositions générales**

- La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres au faitage.

### **➔ ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **11.1. Dispositions générales**

- Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Une attention particulière doit être portée à la composition des différents volumes de constructions, au traitement des façades (matériaux, couleurs, rythme des percements) et à l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains.
- Les constructions doivent être adaptées par leur type et leur conception à la topographie et non le sol à la construction.

### **11.2. Toitures**

- Les toitures doivent être réalisées en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.
- Une attention particulière doit être portée aux toitures et particulièrement à l'organisation et à l'aspect des dispositifs techniques situés en toiture.
- Les dispositions précédentes ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et à l'endroit de l'implantation de capteurs solaires.

### **11.3. Façades et matériaux**

- Les façades arrières et latérales des constructions devront être traitées avec la même soin que la façade principale.
- Les matériaux utilisés pour réaliser une extension, une annexe ou un aménagement touchant à l'extérieur du bâtiment, doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la construction du corps principal.
- L'emploi brut des matériaux destinés à être enduits ou peints est interdit,
- Les matériaux métalliques brillants sont interdits,
- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant.

### **11.4. Clôtures**

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect.
- Les clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un mur enduit ou en pierres jointoyées, surmonté ou non d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale,
  - soit d'un muret enduit ou en pierres jointoyées, surmonté ou non d'un barreaudage ou d'une lisse horizontale,
  - soit d'une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
  - soit d'un talus planté d'essences locales.
- La hauteur des clôtures en limite séparative ne doit pas excéder 2 mètres sauf impératifs liés à la sécurité.

### **11.5. Les éléments techniques**

#### **11.5.1. Antennes paraboliques**

- Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

**11.5.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables (solaires, éoliens horizontaux, ...)**

- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable.

**11.5.3. Les éléments de climatiseurs**

- Les éléments de climatiseurs visibles depuis l'extérieur doivent être intégrés à la construction :
  - soit en étant placés sur la façade non visible depuis la voirie,
  - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec le façade sur rue.

**11.5.4. Les dispositifs liés à la desserte par les réseaux et boîtes aux lettres**

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade, ou de la clôture. Leur aspect doit être intégré harmonieusement aux constructions.

**→ ARTICLE 1AUE 12 – STATIONNEMENT**

**12.1. Dispositions générales**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

**12.2. Livraison**

- Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur des propriétés et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

**12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements**

- En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme :
  - soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
  - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,
  - soit, le cas échéant, sur le territoire des communes l'ayant instituée, en s'acquittant du versement de la participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement défini par l'article L.332-7-1 du code de l'urbanisme.

**→ ARTICLE 1AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1 Eléments de paysage à préserver**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes en nombre équivalent. Les constructions doivent être implantées de façon à respecter les plus beaux sujets,
- Les éléments concernés par l'application de L.123-1-5 § 7 du Code de l'Urbanisme

### **13.2. Obligation de planter :**

- Tout espace non occupé par des constructions ou des surfaces revêtues doivent être traitées en espaces verts.
- Les talus doivent être intégralement recouverts de végétation dense.
- Les zones de dépôts, de livraisons, de vente en plein air doivent être masquées par des haies arbustives ou des mouvements de sol depuis les voies publiques.
- Tout espace non occupé par des constructions ou des surfaces revêtues doivent être traitées en espaces verts et doit être planté au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 300 m<sup>2</sup>.
- Les espaces verts doivent représenter au minimum 30% de la superficie de l'unité foncière.
  - Ne sont pas compris dans les espaces verts, l'emprise au sol de la construction, les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de l'unité foncière, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel. Sont comprises dans les espaces verts les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables.
- Le traitement et le paysagement des espaces compris entre les constructions et les limites séparatives doivent faire l'objet d'une attention particulière.
- Les végétaux doivent être sélectionnés par mi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.

### **13.3. Espaces de stationnement**

- Les aires de stationnement de plus de 4 places doivent être plantées au minimum à raison de un arbre de haute tige ou deux arbustes pour 100 m<sup>2</sup> de surface de stationnement.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **➔ ARTICLE 1AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

## REGLEMENT DE LA ZONE 2AU

---

### *CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :*

- La zone 2AU correspond aux réserves d'urbanisation future, peu équipées, peu ou pas construites, de surfaces généralement importantes et sur lesquelles sont prévues à moyen ou long terme les développements urbains à vocation résidentielle mixte.

L'urbanisation de la zone 2AU est subordonnée à une modification ou une révision du P.L.U.

---

### *PREAMBULE*

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Denis d'Anjou*

*Le territoire de Saint-Denis d'Anjou est concerné par les risques d'inondation. La commune n'est, à ce jour, concernée par aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

---

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
  - *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
  - *l'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*
-

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **➔ ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles énumérées à l'article 2AU 2.

### **➔ ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions**

- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers
  - ou à des aménagements hydrauliques
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public
  - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

#### **2.2. Occupations et utilisations du sol admises dans le cadre d'un assainissement non collectif :**

- En cas d'assainissement autonome, les constructions doivent être implantées sur des unités foncières dont la surface et les caractéristiques sont adaptées aux filières assainissement autorisées.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **➔ ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

- Non réglementé

➔ **ARTICLE 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

- Non réglementé

➔ **ARTICLE 2AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1. Dispositions générales**

- Non réglementé.

**6.2. Dans la zone 2AU,**

- Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Non réglementé.

➔ **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- Non réglementé

➔ **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé

➔ **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- Non réglementé

➔ **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Non réglementé

➔ **ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT**

- Non réglementé

➔ **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** *Eléments de paysage à préserver*

- Non réglementé

**SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

➔ **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

---

## **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---

## REGLEMENT DE LA ZONE A

### *CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :*

- La zone A correspond aux zones, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, elle peut comprendre également les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La zone A est composée de différents secteurs :

Secteurs de zones	Secteurs concernés	Objectif	Articles concernés
Ap	Zone agricole protégée	Préserver et valoriser les habitats	A2
Az	Secteur concerné par la ZPPAUP	Identifier la ZPPAUP sur le plan de zonage et renvoyer automatiquement à son règlement	A2

- Le territoire de Saint-Denis d'Anjou est concerné par une ZPPAUP, qui s'impose comme servitude d'utilité publique. Il revient aux maîtres d'ouvrage de se référer au cahier prescription de la ZPPAUP annexé au PLU. Pour plus de clarté, les secteurs concernés sont identifiés par un indice « z ».

### *PREAMBULE*

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Denis d'Anjou*

*Le territoire de Saint-Denis d'Anjou est concerné par les risques d'inondation. La commune n'est, à ce jour, concernée par aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- *l'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,*
- *l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,*
- *l'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.*

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **→ ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1. Dispositions générales : les occupations et utilisations du sol interdites :**

- A l'exception de ceux mentionnés à l'article A 2, tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits, notamment :
  - Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
  - Les constructions neuves à usage d'habitation, à l'exception des constructions et installations autorisées en A 2.
  - Les constructions et installations à usage, commercial, artisanal, industriel et de bureau, non directement liées à une exploitation agricole, à l'exception des constructions et installations autorisées en A 2.
  - Les caravanes isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
  - Les constructions à usage d'hébergement hôtelier, à l'exception des constructions et installations autorisées en A 2,
  - Les changements de destination des constructions et installations existantes en constructions et installations non agricoles.

#### **1.2 Occupations et utilisations interdites dans le seul secteur Ap**

- tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits

#### **2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone A à l'exception du secteur Ap, si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions, installations, aménagements et extensions à usage agricole, horticole, à condition :
  - qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
  - sous conditions peuvent être autorisé le changement de destination des bâtiments existants ne servant plus une activité agricole en application de R.123-12-2° du code de l'urbanisme
- Les constructions à usage artisanales, de commerces ou de bureaux, les constructions et installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et horticole,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
  - et qu'elles soient implantées à proximité immédiate des constructions à usage agricole existantes ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, à condition,
  - qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
  - et qu'elles soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou horticole.

- Les constructions à usage de loisirs (équitation), ou d'hébergement de loisirs (de type gîtes ruraux, camping à la ferme,...) à condition :
  - qu'elles ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux,
  - et qu'elles soient complémentaires d'une exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et installations à usage d'énergie renouvelable type éoliennes sous réserve de respect des démarches réglementaires en vigueur.
- Les abris de jardin,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à des aménagements liés à l'activité agricole.

**2.3 En sus des dispositions des articles A 2.1. et A2.2, dans les secteurs indicés « z », les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve qu'elles respectent le règlement de la ZPPAUP**

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **➔ ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

#### **3.1. Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

#### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination,

notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

## ➔ **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **4.1. Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- À défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

### **4.2. Assainissement**

#### **4.2.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public et faire l'objet d'une autorisation préalable.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.
- L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

#### **4.2.2. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe et s'il présente une capacité suffisante,
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être prises en charge par des dispositifs ou exécutoires alternatifs à la charge exclusive du propriétaire,
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privées doivent être traitées prioritairement sur le terrain.

### **4.3. Électricité – Télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

## ➔ **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé.

## ➔ ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le terme *alignement* désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

### 6.1. Dispositions générales

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue par rapport aux voiries communales.
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de moins de 20 mètres par rapport à l'alignement avec une route départementale de 1<sup>ère</sup> catégorie
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement avec une route départementale de 2<sup>ème</sup> catégorie
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement avec une route départementale de 3<sup>ème</sup> catégorie
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'une distance conforme aux dispositions de la Loi Barnier n°95-1010 du 02-02-95

### 6.2. Dispositions particulières

- Une implantation à l'alignement ou en retrait de moins de 5 mètres de l'alignement est admise :
  - dans le cas des annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.1., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées :
    - dans le prolongement latéral et vertical de la construction existante.
  - Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ➔ ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans le cas où les constructions sont implantées en retrait, elles doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
- Une implantation à l'alignement ou en retrait de moins de 3 mètres de l'alignement est admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Règle de prospect par rapport aux constructions et installations à vocation d'habitat non nécessaires à l'exploitation agricole : les nouvelles constructions et installations agricoles doivent être implantées en retrait de 100 mètres minimum par rapport aux constructions et installations à vocation d'habitat existantes et non nécessaires à l'exploitation agricole.

## ➔ ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Non réglementé

## ➔ ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

### 9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- La superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement.

### 9.2. Dispositions générales

- L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 60% de la superficie de l'îlot de propriété.
- Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ➔ ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.1. Dispositions générales

- La hauteur se mesure dans l'axe de la façade principale
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au point le plus haut de la construction ou jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur

### 10.2. Dans la zone A,

- La hauteur des constructions à usage agricole ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage,
- La hauteur des abris de jardin non liés à une habitation ne doit pas dépasser 2,25 mètres à l'égout du toit,
- Pour toutes les autres constructions, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout du toit.

### 3.3. Pour les constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article A 10.2

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et d'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article A 10.2.

## ➔ ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessous.

### 11.1. Volumes et terrassements

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

### 11.2. Toitures

- Les constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40 à 50° comptés par rapport à l'horizontale.
- Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions ou pour les vérandas,
- Les toitures terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable.
- Sont autorisés les matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant,
- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades

### 11.3. Façades

- Les façades arrière et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec celle-ci de même que les façades des annexes,
- Les couleurs doivent être adaptées avec le bâti environnant et le paysage,
- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

### 11.4. Clôtures

- Les clôtures seront constituées par :
  - Un mur ou un muret enduit ou en pierre jointées,
  - Ou une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
  - Ou un talus planté d'essences locales.

### 11.5. Abris de jardin

- Les abris de jardin doivent être réalisés dans un matériau présentant la teinte et l'aspect du bois,
- Sont interdits :
  - La tôle ondulée, le shingle, l'aggloméré, les contre-plaqués,
  - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que plaque de ciment ou parpaings,
  - L'emploi de matériaux de récupération.
- Les toitures doivent être à double pente symétrique respectant un angle de 40° compté par rapport à l'horizontale,
- Les couvertures doivent être réalisées dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

## ➔ ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## ➔ **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 *Espaces Boisés Classés***

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### **13.2 *Éléments de paysage à préserver et obligations de planter***

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature,
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées,
- Les aires de stationnement doivent être plantées,
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale,
- Les citernes à combustibles visibles des voies et espaces libres doivent être enterrées ou à défaut entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran,
- Les éléments concernés par l'application de L.123-1-5 § 7 du Code de l'Urbanisme
  - Les haies repérées au titre de l'article L.123-1-5 § 7 sont préservées. En cas d'arasement de talus ou d'arrachage exceptionnel de la haie (reconfiguration parcellaire...), il sera exigé, en compensation, la constitution à l'aide d'essences locales d'une haie d'intérêt environnemental équivalent (sens de la pente, connexion biologique, talus...)

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### ➔ **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé

---

## **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---

## REGLEMENT DE LA ZONE N

### *CARACTERE DE LA ZONE, EXTRAIT DU RAPPORT DE PRESENTATION :*

- La zone N correspond aux zones naturelles non équipées qu'il convient de protéger en raison 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 est composée de différents secteurs :
  - o Secteur Nh, correspondant aux habitations isolées dans les espaces naturels et agricoles et écarts bâtis,
  - o Secteur Nj correspondant aux jardins familiaux et vergers enchâssés dans le tissu urbain,
  - o Secteur NL correspondant à des activités légères de plein air, à vocation sportive, de loisirs, culturelle ou de tourisme.

Secteurs de zones	Secteurs concernés	Objectif	Articles concernés
NL	Secteurs de loisirs	Permettre les constructions légères, installations et aménagements à usage d'activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs.	N 2, N 10
Nj	Jardins familiaux / jardins potagers	Autoriser les abris de jardin.	N 2, N 10
Nh	Secteurs construits	Préserver le bâti construit et les secteurs agricoles et environnants	N 2, N 6, N 10
Nz	Secteur concerné par la ZPPAUP	Préserver et valoriser les habitats Identifier la ZPPAUP sur le plan de zonage et renvoyer automatiquement à son règlement	N 2
Nhz	Secteurs construits concerné par la ZPPAUP	Permettre une évolution des bâtiments existants Identifier la ZPPAUP sur le plan de zonage et renvoyer automatiquement à son règlement	

- Le territoire de Saint-Denis d'Anjou est concerné par une ZPPAUP, qui s'impose comme servitude d'utilité publique. Il revient aux maîtres d'ouvrage de se référer au cahier prescription de la ZPPAUP annexé au PLU. Pour plus de clarté, les secteurs concernés sont identifiés par un indice « z ».

### *PREAMBULE*

*Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Saint-Denis d'Anjou*

*Le territoire de Saint-Denis d'Anjou est concerné par les risques d'inondation. La commune n'est, à ce jour, concernée par aucun Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI).*

*Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.*

*Il est rappelé que, en sus des dispositions du règlement de la zone :*

- l'article 7 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'article 8 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement s'applique aux cas des lotissements ou de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments,
- l'article 9 titre I « Dispositions générales » du présent règlement concerne les abris poubelles.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **→ ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1.1. Occupations et utilisations du sol interdites en zone N**

- A l'exception de ceux mentionnés à l'article N 2, tous les modes d'occupation ou d'utilisation des sols sont interdits, à l'exception de ceux mentionnés à l'article N 2, et en particulier :
  - Les aménagements et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
  - Les constructions neuves à usage d'habitation, à l'exception des constructions et installations autorisées en article N 2.,
  - Les constructions et installations à usage d'hébergement touristique, à l'exception des constructions et installations autorisées en article N 2.,
  - Les constructions et installations à usage industriel, de bureaux, d'artisanat à l'exception des constructions et installations autorisées en article N 2.,
  - Les constructions et installations à usage agricole, à l'exception des constructions et installations autorisées en article N 2.,
  - Les caravanes isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures, à l'exception des dispositions de l'article N 2.,
  - L'ouverture et l'exploitation de carrières, à l'exception des dispositions de l'article N 2.

### **→ ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en zone N si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des services publics ou d'intérêts collectifs, à l'exception des éoliennes « industrielles ».
- Les constructions et installations à usage d'énergie renouvelable type éoliennes « domestiques » ou « commerciales » sous réserve de respect des démarches réglementaires en vigueur.
- Les abris légers pour animaux à condition :
  - que leur emprise n'excède pas 20 m<sup>2</sup>
  - qu'ils soient en structure bois.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
  - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
  - ou à des aménagements paysagers,
  - ou à des aménagements hydrauliques,
  - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
  - ou à des aménagements liés à l'activité agricole.

**2.2. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur Nh, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les extensions des constructions ayant fait l'objet d'une autorisation d'occupation des sols et d'une superficie minimum de 50m<sup>2</sup> de SP, pour l'amélioration du confort ou de la sécurité et dans la limite de 80 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- L'entretien, la réfection et la rénovation des bâtiments existants sans création de S.H.O.B.
- Les changements de destination des constructions existantes à condition que la nouvelle destination ne comprenne pas d'installation classée pour la protection de l'environnement et soit à vocation :
  - d'hébergement touristique,
  - et/ou de bureau,
  - et/ou d'artisanat,
  - et/ou d'habitat,
- Les abris de jardins à condition :
  - que ce soit des constructions légères
  - et dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de SP par parcelles cultivées ou par terrain.

**2.3. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur Nj, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les abris de jardins à condition :
  - que ce soit des constructions légères
  - et dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de SP par parcelles cultivées ou par terrain.

**2.4. En sus des dispositions de l'article N 2.1., dans le secteur NL, les occupations et utilisations du sol admises si elles respectent les conditions ci-après :**

- Sont autorisés, s'ils sont compatibles avec la protection de la nature, des sites et des paysages et sous réserve de mesures spéciales d'aménagement :
  - Les constructions, installations et aménagements à usage d'activités culturelles, sportives, touristiques ou de loisirs,
- Les constructions à usage d'habitation à condition :
  - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est liée au fonctionnement ou au gardiennage des installations, constructions et équipements autorisés.
- Les abris de jardins à condition :
  - que ce soit des constructions légères
  - et dans la limite de 10 m<sup>2</sup> de SP par parcelles cultivées ou par terrain.

**2.5. En sus des dispositions des articles N 2.1. à N.2.4., dans les secteurs indicés « z », les occupations et utilisations du sol ne sont admises que sous réserve qu'elles respectent le règlement de la ZPPAUP**

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **➔ ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

#### **3.1. Accès**

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

#### **3.2. Voirie**

- Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles doivent permettre des manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagère.
- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et répondant à la destination de l'opération.

### **➔ ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**

#### **4.1. Eau potable**

- Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.
- À défaut de réseau, l'alimentation en eau potable par puits ou forage est admise.

#### **4.3. Assainissement**

##### **4.3.1. Eaux usées**

- Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées, dans les conditions définies conformément aux avis de l'autorité compétente concernée. Le raccordement devra respecter les caractéristiques du réseau public et faire l'objet d'une autorisation préalable.
- L'assainissement individuel est autorisé, en l'absence de réseau, à condition d'être réalisé conformément à la réglementation en vigueur et après avis de l'autorité compétente.
- L'évacuation des eaux usées, non traitées, dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts d'eau pluviale est interdite.

#### **4.3.2. Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe,
- Les eaux de voirie sont collectées et raccordées au réseau public s'il existe et s'il présente une capacité suffisante,
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales doivent être prises en charge par des dispositifs ou exécutoires alternatifs à la charge exclusive du propriétaire,
- Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être traitées prioritairement sur le terrain.

#### **4.3. Électricité – Télécommunications**

- La création, ou l'extension des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre...) ainsi que les raccordements sont souterrains.
- Dans le cadre de renforcement et de restructuration des réseaux et d'opérations d'ensemble, les réseaux aériens existants doivent être mis en souterrain, sauf contrainte technique particulière.

### **➔ ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

- Non réglementé.

### **➔ ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Le terme *alignement* désigne :
  - l'alignement selon les termes réglementaires,
  - mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonniers et les pistes exclusivement cyclables).

#### **6.1. Dispositions générales**

- Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue par rapport aux voiries communales,
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de moins de 20 mètres par rapport à l'alignement avec une route départementale de 1<sup>ère</sup> catégorie
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de moins de 15 mètres par rapport à l'alignement avec une route départementale de 2<sup>ème</sup> catégorie
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait de moins de 10 mètres par rapport à l'alignement avec une route départementale de 3<sup>ème</sup> catégorie
- Les constructions et installations doivent être implantées en retrait d'une distance conforme aux dispositions de la Loi Barnier n°95-1010 du 02-02-95

#### **6.2. Dispositions particulières**

- Une implantation à l'alignement ou en retrait de moins de 5 mètres de l'alignement est admise :
  - dans le cas des annexes, extensions et surélévations de constructions existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6.1., afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante. En ce cas, les constructions à édifier doivent être réalisées :
    - dans le prolongement latéral et vertical de la construction existante.

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ➔ **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1. Dispositions générales**

- Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives.
- Dans le cas où les constructions sont implantées en retrait, elles doivent être implantées en retrait de 3 mètres minimum des limites séparatives,
- Une implantation à l'alignement ou en retrait de moins de 3 mètres de l'alignement est admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Règle de prospect : les nouvelles constructions et installations à vocation d'habitat doivent être implantées en retrait de 100 mètres minimum par rapport aux constructions et installations à vocation agricole existants.

### **7.2. Piscines**

- Les bassins des piscines non couvertes doivent être implantés en retrait de 2 mètres minimum des limites séparatives.

## ➔ **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **8.1 En zone N, à l'exclusion du secteur Nh**

- Non réglementé.

### **8.2 Dans le seul secteur Nh**

- Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux constructions non contiguës.

## ➔ **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

- Non réglementé.

## ➔ **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Dispositions générales**

- La hauteur se mesure dans l'axe de la façade principale
  - à partir du sol naturel existant avant les travaux,
  - jusqu'au point le plus haut de la construction ou jusqu'à l'égout du toit.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul de la hauteur.

### **10.2 En zone N, à l'exclusion du secteur Nh**

- Hauteur maximale des constructions dans la zone N, à l'exclusion du secteur Nh,

<b>Secteurs</b>	<b>Hauteur maximale à l'égout du toit</b>	<b>Hauteur maximale au faitage</b>
<b>N</b>	7 m	12 m
<b>Nj</b>	2,25 m	/
<b>NL</b>	5	/
<b>Indice « z »</b>	voir ZPPAUP	voir ZPPAUP

### 10.3 Dans le seul secteur Nh

- Hauteur maximale des constructions dans le seul secteur Nh,

Secteurs	Hauteur de façade	Hauteur absolue
Nh	7 m	12 m

### 10.4 Cas des constructions existantes ne respectant pas les règles définies en Nh10.2. et N 10.3

- Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien et d'amélioration des constructions existantes ne respectant pas la règle définie à l'article Nh10.2.

## ➔ ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration et de mise aux normes des constructions existantes ne respectant pas les règles définies ci-dessous.

### 11.1. Volumes et terrassements

- Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

### 11.2. Toitures

- Les constructions à usage d'habitation doivent respecter un angle minimum de 40 à 50° comptés par rapport à l'horizontale.
- Il n'est pas fixé de pente minimale pour les autres constructions ou pour les vérandas,
- Les toitures terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie,
- Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie renouvelable.
- Sont autorisés les matériaux de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant,
- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades,

### 11.3. Façades

- Les façades arrière et latérales des constructions devront être traitées avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec celle-ci de même que les façades des annexes,
- Les couleurs doivent être adaptées avec le bâti environnant et le paysage,
- Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

### 11.4. Clôtures

- Les clôtures seront constituées par :
  - Un mur ou un muret enduit ou en pierre jointées,
  - Ou une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage,
  - Ou un talus planté d'essences locales.

### 11.5. Abris de jardin

- Les abris de jardin doivent être réalisés dans un matériau présentant la teinte et l'aspect du bois,

- Sont interdits :
  - La tôle ondulée, le shingle, l'aggloméré, les contre-plaqués,
  - L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts tels que plaque de ciment ou parpaings,
  - L'emploi de matériaux de récupération.
- Les toitures doivent être à double pente symétrique respectant un angle de 40° compté par rapport à l'horizontale,
- Les couvertures doivent être réalisées dans un matériau présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

## ➔ **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

## ➔ **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

### **13.1 *Espaces Boisés Classés***

- Les terrains indiqués aux documents graphiques, repérés en légende par les lettres EBC, sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, en application des dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L 311-1 du Code Forestier.

### **13.2 *Eléments de paysage à préserver et obligations de planter***

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature,
- Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées,
- Les aires de stationnement doivent être plantées,
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale,
- Les citernes à combustibles visibles des voies et espaces libres doivent être enterrées ou à défaut entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran,
- Les éléments concernés par l'application de L.123-1-5 § 7 du Code de l'Urbanisme

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

### ➔ **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non réglementé