

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## N°4 – Règlement écrit

Arrêt – Juillet 2017



COMMUNE DE SAINT-DENIS-DU-MAINE



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RÈGLEMENT

### SOMMAIRE

		Page
TITRE I	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE II	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
Chapitre I	Règlement applicable aux zones Ua et Ub	12
Chapitre II	Règlement applicable aux zones U $\ell$	19
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	23
Chapitre I	Règlement applicable aux zones 1AUh	24
Chapitre II	Règlement applicable aux zones 1AUe	31
Chapitre III	Règlement applicable aux zones 1AU $\ell$	36
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	41
Chapitre I	Règlement applicable aux zones A et Ap	42
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	50
Chapitre I	Règlement applicable aux zones Np	51
Chapitre II	Règlement applicable aux zones N $\ell$	54
TITRE VI	ANNEXE	57

# **TITRE I**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## **1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE.

## **2. FINALITE DU REGLEMENT**

Le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique. Seuls la partie écrite et le document composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1.

Le présent règlement écrit contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8.

Il précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Enfin, il définit, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

## **3. PORTÉE RESPECTIVE DU PRÉSENT RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET À L'UTILISATION DES SOLS**

**a. Conformément à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, les règles de ce P.L.U. se substituent aux articles R 111-3, R 111-5 à R 111-14, R 111-15 à R 111-19, R 111-28 à 30 du code de l'urbanisme.**

**Restent applicables les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27.**

**b. Se superposent aux règles propres du P.L.U., les prescriptions prises au titre de législations spécifiques, notamment :**

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur l'annexe « tableau et plan des servitudes d'utilité publique connues de l'Etat »,
- les dispositions de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 dite « Loi d'orientation pour la ville » et ses décrets d'application,
- les dispositions du code de l'environnement issu de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992,
- les dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 modifiée par la loi n° 94-112 du 9 février 1994 sur la protection et la mise en valeur des paysages et ses décrets d'application,
- les dispositions de la loi portant engagement national pour l'environnement n° 2010-788 du 12 juillet 2010,
- les dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n° 2014-366 du 24 mars 2014,
- les dispositions de la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt n° 2014-1170 du 13 octobre 2014,

- les dispositions de la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques n° 2015-990 du 6 août 2015,
- les dispositions des articles L.113-8 et suivants du code de l'urbanisme relatifs à l'élaboration et la mise en œuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non,
- les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur,
- les dispositions prises en application de l'arrêté préfectoral du 1er décembre 2003 et de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatifs à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les zones interdites au stationnement des caravanes ainsi qu'à la création de terrains aménagés pour l'accueil des tentes et des caravanes.

**D'autres informations pour les aménageurs sont indiquées ci-dessous, car le statut des zones ainsi concernées peut être utile à connaître. Il s'agit :**

- des zones du Droit de Prémption Urbain,
- des orientations d'aménagement et de programmation,
- des périmètres à l'intérieur desquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

#### **4. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones qui incluent notamment les terrains classés par ce PLU comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer ainsi que les emplacements réservés.

##### **a. Les zones urbaines dites « zones U »**

Correspondent à des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

##### **b. Les zones à urbaniser dites « zones AU »**

Correspondent à des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. La zone 1AU est immédiatement constructible.

##### **c. Les zones agricoles dites « zones A »**

Correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

##### **d. Les zones naturelles et forestières dites « zones N »**

Correspondent à des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

## **5. LEXIQUE**

### **Alignement**

L'alignement est la limite séparative entre l'unité foncière assiette du projet, et le domaine public.

### **Annexe**

Une annexe est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, piscine, remise...).

### **Caravane**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

### **Claustra**

Paroi ajourée pouvant servir de clôture extérieure.

### **Construction nouvelle**

Construction nouvellement bâtie, indépendante d'une autre construction.

### **Contigu**

Des constructions ou terrains sont contiguës, lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, porche, ou angle de construction... ne constituent pas des constructions contiguës.

### **Distances (mesure des)**

Les distances décrites et règlementées par les paragraphes 4 des règlements de zone sont mesurées suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux de façades ou pignons projetés, ou, à la limite en tenant lieu.

### **Extension**

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## **Façade – Pignon**

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un pignon est une façade.

## **Habitations légères de loisirs**

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

## **Hauteur maximale**

La hauteur maximale est la différence d'altitude maximale admise entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel ou à défaut, tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet.

Toutefois, dans le cas de plans d'aménagements approuvés (lotissements...), d'autres points singuliers de nivellement pourront servir de référence tels que fil d'eau de la voie desservant l'immeuble par exemple.

## **Limite séparative**

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

## **Recul**

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé. Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

## **Résidences mobiles de loisirs**

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

## **Sol naturel**

Le sol naturel est celui existant au moment du dépôt de la demande d'autorisation de travaux.

## **Terrain ou unité foncière**

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à un même groupe de propriétaires.

## **Voies et emprises publiques (paragraphe 8 de chaque zone)**

- **Voies** : Il s'agit des voies publiques ou privées (incluant les espaces réservés aux « deux roues ») ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).

S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.



Les chemins d'exploitation ainsi que les sentiers piétons, n'étant pas ouverts à la circulation publique, ne sont pas des voies au sens du code de l'urbanisme. Ce sont les dispositions du paragraphe 4 spécifique aux limites séparatives qui s'appliquent pour les constructions et installations à implanter le long de ces chemins.

- **Emprises publiques** : aires de stationnement, places, jardins publics, emplacements réservés divers...

## 6. ADAPTATIONS MINEURES

En application des dispositions de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes et ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L.152-4 et L.152-5 du code de l'urbanisme.

## 7. OUVRAGES SPÉCIFIQUES

Sauf dispositions particulières exprimées dans les différents paragraphes des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de hauteur, d'aspect extérieur et de stationnement pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique ou d'intérêt collectif.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clochers, mats, pylônes, antennes, silos, éoliennes...
- dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les thématiques I (Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité) des différents règlements de zones.

Par ailleurs, les infrastructures relatives au haut et très haut débit constituent des projets d'intérêt général pouvant être réalisés sur l'ensemble du territoire au titre de l'article L. 102-1 du code de l'urbanisme.

## 8. RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

## 9. PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Prescriptions particulières applicables en ce domaine :

- la référence aux textes applicables à l'archéologie : livre V du code du patrimoine et décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.
- la législation sur les découvertes archéologiques fortuites (article L.531-14 à L.531-16 du code du patrimoine) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : « Toute découverte archéologique (poterie, monnaies, ossements, objets divers....) doit être immédiatement déclarée au maire de la commune ou au Service Régional de l'Archéologie. »

- l'article 1 du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 pris pour l'application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 et relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive : "Les opérations d'aménagement, de construction, d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations".
- l'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".
- la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (article 322-3-1 du code pénal (loi n° 2008-696 du 154 juillet 2008 – article 34) qui s'applique à l'ensemble du territoire communal, résumée par : "quiconque aura intentionnellement détruit des découvertes archéologiques faites au cours de fouilles ou fortuitement, ou un terrain contenant des vestiges archéologiques sera puni des peines portées à l'article 322-3-1 du code pénal".

## **10. CLÔTURES**

L'édification des clôtures n'est soumise à déclaration préalable que dans les périmètres de monument historique.

## **11. PERMIS DE DÉMOLIR**

Le permis de démolir n'est applicable que dans les secteurs prévus au code de l'urbanisme.

## **12. PRESCRIPTIONS DU PLU**

### **A. ÉLÉMENTS DE PAYSAGE A PRÉSERVER**

Il est rappelé qu'en application des dispositions du code de l'urbanisme actuellement en vigueur (article R. 421-23), tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique sont soumis à déclaration préalable.

Une déclaration préalable n'est pas requise pour les coupes et abattages :

1° Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;

2° Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;

3° Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L. 312-2 et L. 312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 de ce code ;

4° Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Par ailleurs, ces entités végétales peuvent alimenter des filières économiques diverses.

## B. EMPLACEMENTS RÉRVÉS

Les emplacements réservés sont repérés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme et reportés au règlement graphique du PLU.

## C. LES ZONES HUMIDES

L'occupation du sol y est soumise aux règles des zones dans lesquelles elles sont situées et aux dispositions particulières suivantes : sont interdits tous les modes d'occupation et utilisation du sol, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création des zones humides.

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

# CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Ua et Ub

La zone Ua est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Elle correspond à un type d'urbanisation traditionnel, dense et généralement en ordre continu.

Elle couvre le centre ancien du bourg de SAINT-DENIS-DU-MAINE.

La zone Ub est destinée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. Sans caractère central marqué, elle correspond à un type d'urbanisation en ordre continu ou discontinu disposant des équipements essentiels.

Elle couvre majoritairement les extensions pavillonnaires du centre ancien du bourg de SAINT-DENIS-DU-MAINE.

Les informations écrites ou graphiques pouvant être contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

## THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Ua et Ub Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations

- En tous secteurs

#### Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations

- Habitation.
- Commerce et activités de services.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### Est autorisée la sous-destination suivante

- Bureau.

### Ua et Ub Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

- En tous secteurs

#### Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe 1 ou sous conditions.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

#### **Sont autorisés sous conditions**

- L'extension ou la transformation d'activités à nuisances ou de constructions les abritant sous la réserve que les travaux envisagés n'aient pas pour effet d'induire ou d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation et à condition que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.

#### **Ua et Ub Paragraphe 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

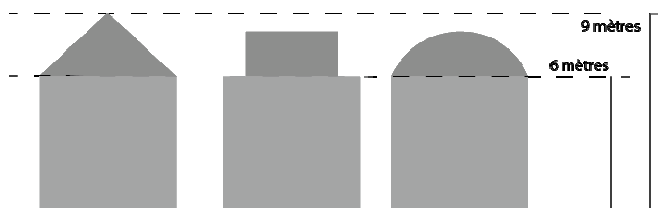
## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Ua et Ub Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions

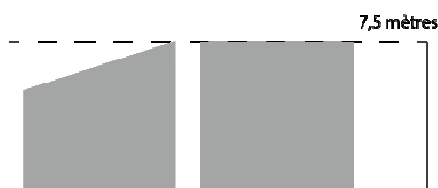
#### Hauteurs maximales autorisées

- **En tous secteurs**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- Pour les constructions à toit plat (sans attique), à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7,5 mètres au faîtage.



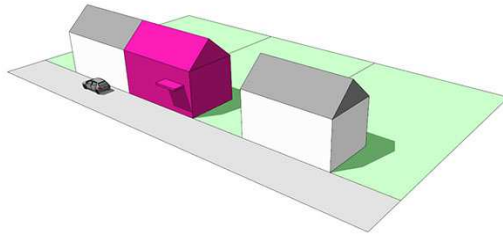
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
  - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes ...
  - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

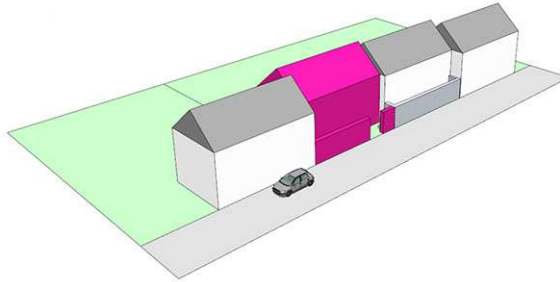
- **En secteur Ua**

- Les constructions principales

- Les constructions principales doivent être implantées à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.



- La construction en retrait peut être autorisée, sous réserve que la continuité en limite de voie soit assurée par la mise en place d'éléments de type mur, porche, portail..., et respecte la typologie urbaine existante.



- Toutefois, l'implantation dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des motifs d'ordre architectural ou d'unité d'aspect.
- Les extensions
  - Pour les extensions, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- Les annexes
  - Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
- **En secteur Ub**
- Les constructions principales et extensions
  - Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions principales et extensions peuvent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques soit en retrait.
  - Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- Les annexes
  - Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- **En secteur Ua**
- Les constructions principales
  - Au moins une des façades de la construction doit être implantée sur une, au moins, des limites séparatives.
  - En cas de recul des autres façades, celui-ci doit être d'au moins 1,90 mètre.



- Toutefois, l'implantation de la construction en limite séparative ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'architecture ou d'unité d'aspect.
- Les extensions
  - Les extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,90 mètre.
- Les annexes
  - Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.
    - **En secteur Ub**
- Les constructions principales et extensions
  - Les constructions principales et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,90 mètre.
  - Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.
- Les annexes
  - Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## **Ua et Ub Paragraphe 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect des constructions**

- **En tous secteurs**
  - Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Façades et pignons :
  - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

### **Clôtures**

- **En tous secteurs**
  - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

- **En secteur Ua**

**Les clôtures sur voies ou emprises publiques** seront constituées par un mur en pierres jointoyées, afin de maintenir la continuité visuelle.

- **En secteur Ub**

**Les clôtures sur voies ou emprises publiques** seront constituées :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées,
- une haie vive d'essences locales,
- un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales.

### **Performances énergétiques et environnementales**

- **En tous secteurs**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### **Ua et Ub Paragraphe 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Non réglementé.

### **Ua et Ub Paragraphe 7 - Stationnement**

- **En tous secteurs**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat et en dehors des emprises publiques et voies.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### Ua et Ub Paragraphe 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- **En tous secteurs**

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### Ua et Ub Paragraphe 9 - Desserte par les réseaux

- **En tous secteurs**

#### **Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **Electricité et téléphone**

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

##### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

## **CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES U $\ell$**

La zone U $\ell$  est une zone du bourg de SAINT-DENIS-DU-MAINE destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de loisirs, de tourisme, de sports et d'hébergement de plein air.

Elle couvre les terrains de la base de loisirs de la Chesnaie.

### **THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **U $\ell$ Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

**Est autorisée la destination suivante et ses sous-destinations**

- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Sont autorisées les sous-destinations suivantes**

- Restauration.
- Commerce de détail

#### **U $\ell$ Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Sont interdits**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe U $\ell$  1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.

**Sont autorisés sous conditions**

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping, des terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...),

ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

- Une construction à usage d'habitation, sous réserve qu'elle soit affectée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations touristiques du site.

### **Uℓ Paragraphe 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Uℓ Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Non réglementé.

### Uℓ Paragraphe 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

#### **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### Uℓ Paragraphe 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Non réglementé.

### Uℓ Paragraphe 7 – Stationnement

Non réglementé.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### U Paragraphe 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### U Paragraphe 9 - Desserte par les réseaux

#### **Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **Electricité et téléphone**

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

##### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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



# CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUh

La zone 1AUh correspond à un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. La commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE possède 1 zone 1AUh affectée à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AUh ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

## THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### 1AUh Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations

**Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations**

- Habitation.
- Commerce et activités de services.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

**Est autorisée la sous-destination suivante**

- Bureau.

### 1AUh Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**Sont interdits**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe 1AUh 1 ou sous condition.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes pour une durée supérieure à trois mois, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### **Sont autorisés sous conditions**

- Les constructions et installations autorisées dans la zone ne le sont que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.

### **1AUh Paragraphe 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

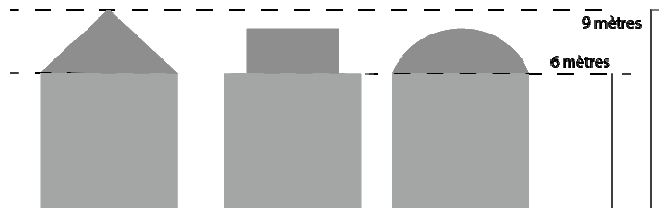
Non réglementé.

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 1AUh Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
  - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.



- Pour les constructions à toit plat (sans attique), à faible pente et/ou à pente unique, la hauteur maximale ne doit pas excéder 7,5 mètres au faîtage.



- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
  - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes ...
  - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions principales et extensions
  - Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions principales et extensions peuvent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques soit en retrait.
  - Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- Les annexes
  - Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions principales et extensions
  - Les constructions principales et extensions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites d'au moins 1,90 mètre.
  - Toutefois, l'implantation peut être imposée notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions édifiées différemment, pour des raisons architecturales ou d'urbanisme, ou en fonction des dispositions d'une opération d'ensemble autorisée.

- Les annexes

Pour les annexes, il n'est pas fixé de règle particulière d'implantation.

## **1AUh Paragraphe 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Façades et pignons :
  - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

### **Clôtures**

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

**Les clôtures sur voies ou emprises publiques** seront constituées :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées,
- une haie vive d'essences locales,
- un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales.

Les clôtures en limite séparative seront constituées :

- une haie vive d'essences locales,
- un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales.

### **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### **1AUh Paragraphe 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Non réglementé.

### **1AUh Paragraphe 7 – Stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### 1AUh Paragraphe 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 1AUh Paragraphe 9 - Desserte par les réseaux

#### **Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **Electricité et téléphone**

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

##### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits

évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AUe

La zone 1AUe correspond aux activités et installations susceptibles de comporter des nuisances incompatibles avec l'habitat. La commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE possède 1 zone 1AUe.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AUe ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du P.L.U.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **1AUe Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

**Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations**

- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- Artisanat et commerce de détail.
- Commerce de gros.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

#### **1AUe Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Sont interdits**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe 1AUi 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.

**Sont autorisés sous conditions**

- La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
  - qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité,
  - que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m<sup>2</sup>.



### **1AUe Paragraphe 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **1AUe Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Hauteurs maximales autorisées**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **1AUe Paragraphe 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

#### Façades et pignons :

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

#### **Clôtures**

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 2 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

#### **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### **1AUe Paragraphe 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Non réglementé.

### **1AUe Paragraphe 7 – Stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### 1AUE Paragraphe 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### 1AUE Paragraphe 9 - Desserte par les réseaux

#### **Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **Electricité et téléphone**

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.
- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

##### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

### **Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, la pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

## CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUℓ

La zone 1AUℓ correspond à un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation. La commune de SAINT-DENIS-DU-MAINE possède 1 zone 1AUℓ affectée aux constructions, installations ou équipements de tourisms, loisirs et de sports.

### THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### **1AUℓ Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

**Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations**

- Commerce et activités de services.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **1AUℓ Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Sont interdits**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe 1 ou sous condition.
- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

**Sont autorisés sous conditions**

- L'édification de constructions et installations directement liées aux activités sportives de plein air.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.
- Une construction à usage d'habitation, sous réserve qu'elle soit affectée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des installations touristiques du site.

#### **1AUℓ Paragraphe 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **1AUℓ** Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### **Hauteurs maximales autorisées**

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas 8 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- En outre, la règle prévue ci-dessus ne s'appliquent pas :
  - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes ...
  - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Sauf indication particulière portée sur les documents graphiques, les constructions principales et extensions peuvent être implantées soit à la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques soit en retrait.

### **1AUℓ** Paragraphe 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.
- Façades et pignons :
  - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

#### **Clôtures**

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

**Les clôtures sur voies ou emprises publiques** seront constituées :

- un mur enduit ou en pierres jointoyées,
- une haie vive d'essences locales,
- un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales.

#### **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### **1AUℓ Paragraphe 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

#### **Les zones humides**

- Sont interdits tous les modes d'occupation et utilisation du sol, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création des zones humides.

### **1AUℓ Paragraphe 7 – Stationnement**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### **1AU** Paragraphe 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **1AU** Paragraphe 9 - Desserte par les réseaux

#### **Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **Electricité et téléphone**

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

##### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits



évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

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

# CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES A

La zone A correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont admises dans cette zone les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ainsi que les constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs.

Les activités, constructions et installations non nécessaires aux activités relevant de la vocation de la zone et qui sont visées au paragraphe A 2 du présent chapitre ne le sont qu'à titre exceptionnel et une autorisation n'y est jamais de droit.

La zone A comprend les secteurs :

- A délimitant les parties du territoire affectées aux activités agricoles,
- Ap délimitant les espaces agricoles à protéger de constructions et installations nouvelles.

## THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### **A Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

**Sont autorisées les destinations suivantes et leurs sous-destinations**

- **En secteur A**
  - Exploitation agricole et forestière.

### **A Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Sont interdits**

- **En secteur A**
  - Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe A 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- **En secteur Ap**
  - Toute construction, installation ou extension de construction existante ou aménagements à l'exception des cas autorisés sous conditions.
  - L'ouverture ou l'extension de carrières ou de mines.

## **Sont autorisés sous conditions**

### **I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'ÀUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

#### **▪ En secteur A**

- Les constructions (y compris les changements de destination) à usage de logement de fonction directement nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite d'un seul logement par exploitation individuelle, et d'un seul nouveau logement de fonction par site d'exploitation dans le cas d'une exploitation sociétaire et quel que soit le nombre d'associés.

Les logements de fonction doivent être implantés à une distance maximale de 50 mètres des bâtiments d'exploitation ou de 95 mètres des bâtiments d'élevage. Toutefois, pour tenir compte des contraintes techniques, cette distance peut être augmentée de façon mineure.

En cas de transfert ou de création d'un corps d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne peut être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation et sous les conditions énoncées ci-dessus.

- Un local de permanence nécessaire à la présence journalière de l'exploitant sur son principal lieu d'activité, et sous réserve qu'il soit incorporé ou en extension d'un des bâtiments faisant partie du corps principal et que la surface de plancher ne dépasse pas trente-cinq mètres carrés (35 m<sup>2</sup>).
- Les bâtiments agricoles et bâtiments annexes doivent être implantés à une distance maximale de 100 mètres des bâtiments d'exploitation existants, sauf en cas de création d'exploitation ou de contraintes techniques particulières.
- La construction neuves pour les activités de diversification (transformation et vente directe), à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et qu'elles demeurent accessoires.
- La réhabilitation et l'extension de bâtiments ayant une valeur architecturale et patrimoniale dans le cas d'activité d'accueil à la ferme.

#### **▪ En tous secteurs**

- Les constructions, installations, équipements d'intérêt collectif et ouvrages spécifiques Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité agricole.
- Les retenues d'eau conformes à la réglementation « Loi sur l'eau ».

### **II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **▪ En secteur A**

Les possibilités, décrites ci-après, ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur situation, de leur nature ou de leur état de dégradation et des contraintes nouvelles qu'elles apporteraient aux activités principales de la zone.

- La restauration d'un bâtiment dont il existe l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques du bâtiment.
- Sous réserve du respect des règles de réciprocité rappelées à l'article L.111-3 du code rural, le changement de destination des bâtiments remarquables spécifiquement identifiés aux documents graphiques du règlement. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle ne doit pas créer de logement nouveau,
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe 4,
- elle doit respecter les conditions d'interdistances suivantes :

Habitation existante située <b>à plus</b> de 100 m d'un bâtiment d'élevage ou 50 m d'un hangar.	Maintien d'une distance minimale avec un bâtiment d'élevage supérieure ou égale à 100 m.
Habitation existante située <b>à moins</b> de 100 m d'un bâtiment d'élevage ou 50 m d'un hangar.	Maintien de l'inter-distance existante.

- L'édification d'annexes aux bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :

- elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies au paragraphe A 4

### **A Paragraphe 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### A Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### ▪ En secteur A

#### **Emprise au sol**

- L'emprise au sol des extensions des habitations autorisées sous conditions au paragraphe A 2 sera limitée à 50% de l'emprise au sol de l'habitation existante à la date d'approbation du présent PLU.
- Les annexes des habitations autorisées sous conditions au paragraphe A 2 sont limitées à une emprise au sol totale de 40 m<sup>2</sup>.
- Les piscines sont limitées à une surface de bassin de 50 m<sup>2</sup>.

#### **Hauteurs maximales autorisées**

- La hauteur des bâtiments à usage agricole n'est pas limitée.
- Les extensions des habitations autorisées sous conditions au paragraphe A 2 ne seront pas plus hautes que les constructions existantes auxquelles elles viendraient s'accoler.
- La hauteur maximale des annexes des habitations autorisées sous conditions au paragraphe A 2 ne doit pas excéder :
  - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
  - 5,50 mètres au point le plus haut.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- Les constructions nouvelles ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul figurant aux documents graphiques du présent P.L.U.
- Dans ces marges de recul, pourront être autorisés la reconstruction ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité notamment).
- Le long des autres voies, les constructions nouvelles doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise des voies.

#### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions à usage agricole, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les autres constructions, lorsqu'elles ne sont pas implantées sur la limite séparative, doivent respecter un retrait d'au moins 1,90 mètre.

#### **Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale**

- Les annexes autorisées au paragraphe 2 doivent être édifiées sur la même unité foncière que l'habitation principale. L'une des façades doit être implantée à moins de 30 mètres de l'habitation principale.

## **A Paragraphe 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **▪ En secteur A**

#### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

## **I- CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX ACTIVITÉS AGRICOLES AINSI QU'ÀUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF**

### **Clôtures**

- Sont interdites les clôtures en parpaings laissés apparents et en plaques de béton.

## **II- AUTRES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage.

### **Clôtures**

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

**Les clôtures sur voies ou emprises publiques** seront constituées :

- une haie vive d'essences locales,
- un grillage doublé d'une haie vive d'essences locales.

### **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

## **A Paragraphe 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

### **▪ En tous secteurs**

#### **Éléments de paysage à protéger**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :

- est soumise à déclaration préalable,
- un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
- lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

### **Les zones humides**

- Sont interdits tous les modes d'occupation et utilisation du sol, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création des zones humides.

### **A Paragraphe 7 – Stationnement**

- **En secteur A**

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.



## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### **A Paragraphe 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### ▪ **En secteur A**

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Est interdite l'ouverture de toute voie privée non directement nécessaire aux occupations ou utilisations du sol autorisées dans la zone.

#### **Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer une bonne visibilité.
- Pour des raisons de fluidité et de sécurité du trafic, les débouchés directs relatifs à des constructions et installations non agricoles doivent être limités à un seul par propriété.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, 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.

### **A Paragraphe 9 - Desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau**

- Toute construction à usage d'habitation, tout établissement ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.
- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

#### **Electricité et téléphone**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

#### **Assainissement des eaux usées**

##### **a) Eaux usées**

- Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle autre qu'agricole doit évacuer ses eaux usées par des

canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

**TITRE V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

# CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Np

La zone Np est destinée à être protégée en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit en raison de l'existence d'exploitations forestières.

## THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### **Np Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

**Est autorisée la destination et sous-destinations suivantes**

- Exploitation agricole et forestière.

### **Np Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Sont interdits**

- Toute installation de stockage de déchets inertes (ISDI).
- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Na 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- Le camping et le caravanage sous quelque forme que ce soit, y compris l'ouverture ou l'extension de terrains aménagés pour le camping ou le stationnement de caravanes, ainsi que les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- L'implantation de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La construction de champs photovoltaïques.

**Sont autorisés sous conditions**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **Np Paragraphe 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### **Np Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé.

### **Np Paragraphe 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Non réglementé.

### **Np Paragraphe 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

#### **Éléments de paysage à protéger**

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
  - est soumise à déclaration préalable,
  - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
  - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.

#### **Les zones humides**

- Sont interdits tous les modes d'occupation et utilisation du sol, à l'exception des affouillements et exhaussements du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou la création des zones humides.

### **Np Paragraphe 7 – Stationnement**

Non réglementé.

## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### **Np Paragraphe 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementé.

### **Np Paragraphe 9 - Desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

#### **Electricité et téléphone**

- Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension et/ou à un réseau de téléphone, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée dans la zone.

## **CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES Nℓ**

La zone Nℓ est une zone à dominante naturel de SAINT-DENIS-DU-MAINE destinée à recevoir des constructions, installations ou équipements de loisirs, de sports et d'hébergement de plein air.

Elle couvre les espaces périphériques de la base de loisirs de la Chesnaie.

### **THÉMATIQUE I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

#### **Nℓ Paragraphe 1 - Destinations et sous-destinations**

**Est autorisée la destination suivante et ses sous-destinations**

- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### **Nℓ Paragraphe 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Sont interdits**

- Les destinations et sous-destinations non autorisées au paragraphe Nℓ 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- Tous types de constructions, installations et aménagements qui ne sont pas directement liées ou nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.

**Sont autorisés sous conditions**

- L'ouverture et l'extension des aires naturelles de camping, des terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).
- L'édification de constructions et installations directement liées et nécessaires aux activités sportives de plein air.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires naturelles de stationnement.
- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à la sécurité, à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces (tels qu'abris pour arrêts de transports collectifs, réalisation de sentiers piétons, aires naturelles de stationnement, installations sanitaires...), ainsi que certains ouvrages techniques (transformateurs, postes de refoulement, supports de transport d'énergie...) nécessaires au fonctionnement des réseaux d'utilité publique.

#### **Nℓ Paragraphe 3 - Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **THÉMATIQUE II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **N° Paragraphe 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé.

### **N° Paragraphe 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

#### **Performances énergétiques et environnementales**

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

### **N° Paragraphe 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Non réglementé.

### **N° Paragraphe 7 – Stationnement**

Non réglementé.



## THÉMATIQUE III - ÉQUIPEMENT ET RESEAUX

### **N° Paragraphe 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Voirie**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Accès**

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain sur lequel l'opération est envisagée est riverain de plusieurs voies publiques (ou privées), l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

### **N° Paragraphe 9 - Desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **Electricité et téléphone**

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

#### **Assainissement**

##### **a) Eaux usées**

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau collectif d'assainissement.
- En l'absence du réseau d'assainissement collectif, la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif est admise. Les filières autonomes de traitement des eaux usées utilisant le sol comme milieu d'épuration et/ou de dispersion sont à privilégier. Les filières drainées avec rejet au milieu hydraulique superficiel pourront également être utilisées, après qu'une étude spécifique ait montré l'inaptitude du sol à assurer l'épuration des eaux usées pré-traitées et l'infiltration des eaux usées traitées.

##### **b) Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

# **TITRE VI**

## **ANNEXE**

JORF n°0274 du 25 novembre 2016  
texte n° 51

## **Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu**

NOR: LHAL1622621A

ELI: <https://www.legifrance.gouv.fr/eli/arrete/2016/11/10/LHAL1622621A/jo/texte>

Publics concernés : services de l'Etat, collectivités territoriales et leurs groupements, entreprises et particuliers.  
Objet : définition des destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.  
Entrée en vigueur : le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication au Journal officiel.  
Notice : l'arrêté définit les sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par les plans locaux d'urbanisme en application des articles R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 du code de l'urbanisme.  
Références : l'arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre du logement et de l'habitat durable,  
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;  
Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,  
Arrête :

### **Article 1**

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.  
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.  
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### **Article 2**

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.  
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.  
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### **Article 3**

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.  
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.  
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.  
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.  
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.  
La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.  
La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

## Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

## Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## Article 6

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait le 10 novembre 2016.

Pour la ministre et par délégation :

Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages,

L. Girometti