

REGLEMENT

PIÈCE ÉCRITE



Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	26/03/2015	18/12/2018	28/10/2019
Déclaration de projet n°1	29/02/2022		27/06/2024
Déclaration de projet n°2			26/09/2024
Modification n°1			30/01/2025

SOMMAIRE

INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT	3
TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES	15
RÈGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE	15
TITRE 2 : LES DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	24
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	24
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC.....	32
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	35
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY.....	38
TITRE 3 : LES DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	41
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	41
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	43
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	46
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	48
TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	50
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	50
TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	54
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	54
ANNEXES	58
LISTE DU PETIT PATRIMOINE PROTEGE	59
LISTE DES CHANGEMENTS DE DESTINATION	61
NUANCIER.....	77

INTRODUCTION GÉNÉRALE AU RÈGLEMENT

CHAMP D'APPLICATION DU PLU

Le règlement s'applique à la totalité du territoire communal de BEAUPREAU EN MAUGES. Il 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.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.151-8 et suivants et R.151-9 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est constitué d'une partie écrite (Pièce 04a, règlement écrit) et d'une partie graphique, laquelle comporte différents documents à l'échelle 1/2000è ou 1/5000è.

Toutes les règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité.

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le PLU doivent être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme communal est divisé en 4 types de zones :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

La délimitation de ces zones figure au Document – Règlement graphique : chacune étant désignée par une ou plusieurs lettres majuscules. A chaque zone est associé un ensemble de règles écrites qui figurent dans ce règlement. Ces zones peuvent être découpées en différents secteurs, qui sont alors matérialisés par des lettres indicées après le nom de la zone et qui renvoient à des règles écrites particulières énoncées dans ce règlement écrit.

- Zones urbaines, dites zones « U », correspondant aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

UA : La zone UA est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire (bourgs de chacune des communes déléguées et village de Notre-Dame-des-Mauges à Jallais) caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver.

UB : La zone UB est une zone urbanisée à vocation mixte (habitat, équipement, activités), correspondant aux extensions urbaines des bourgs de chacune des communes déléguées, ainsi que du et village de Notre-Dame-des-Mauges à Jallais, **caractérisées par une forme urbaine et une qualité architecturale plus hétérogènes qu'à l'intérieur de la zone UA.**

- Un secteur UBv a été créé, identifiant le terrain d'accueil des gens du voyage à Beaupréau.

UC : La zone UC est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'activités commerciales, correspondant à 4 zones commerciales (Sainte-Anne et Le Planty à Beaupréau, Les Quatre Routes à Jallais et les Chevaliers de Malte à Villedieu-la-Blouère).

UE : La zone UE est une zone urbanisée à vocation dominante d'accueil d'équipements, correspondant aux sites structurés représentant une emprise significative au sein des bourgs de chacune des communes déléguées et du village de Notre-Dame-des-Mauges à Jallais, ainsi que d'emprises plus restreintes en dehors des bourgs (espace Thévinière et stade Joseph Ernest à Gesté, cimetière, centre aéré et centre de formation continue du Petit Bois Chauvigné à Jallais et La Gautrèche à La Jubaudière).

- Un secteur UEa a été créé, identifiant la zone de la Loge à Beaupréau, caractérisée par une mixité fonctionnelle plus importante.

UY : La zone UY est une zone urbanisée à vocation **d'accueil d'activités** économiques, correspondant :

- au parc structurant Anjou Actiparc de Beaupréau,
 - aux parcs intermédiaires des Landes Fleuries à Andrezé, de Sainte-Geneviève à Gesté, de La Pierre Blanche à Jallais, du Petit Pont / Le Landreau à Villedieu-la-Blouère,
 - aux zones artisanales de La Grande Lande à Andrezé, de Dyna Ouest et Evre et Loire à Beaupréau, de La Source à La Chapelle-du-Genêt, de La Félicité à Gesté, du Haut Montatais à Jallais, du Parc à La Jubaudière, du Cormier au Pin-en-Mauges, du Petit Gazeau à La Poitevine, de Saint-Philbert-en-Mauges et de La Noblière à Villedieu-la-Blouère,
 - à des implantations « isolées » **d'activités** couvrant une emprise foncière significative.
- o Un secteur UYc a été créé, identifiant les zones au sein desquelles une diversification commerciale est avérée (Anjou Actiparc et Evre et Loire à Beaupréau)
- Zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondant aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation :

1AU : La zone 1AU est une zone à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

o Un secteur **1AUe, à vocation dominante d'équipement** a été créé, identifiant le projet de Pôle d'Echange Multimodale attendu à Beaupréau, aux abords du rond-point de l'Anjou.

o Un secteur **1AUh, à vocation dominante d'habitat** a été créé, identifiant les sites à urbaniser de La Chaussée des Hayes et du Pontereau à Andrezé, de la scierie et des Factières à Beaupréau, Déchaisière et les Jonquilles à Gesté, Bordage et La Beausse à Jallais, Le Cormier à La Chapelle-du-Genêt, La Marchaiserie et Le Petit Anjou au Pin-en-Mauges, La Trébuchetterie à La Poitevine et Le Grand Pré à Villedieu-la-Blouère.

o Un secteur 1AUy, à vocation dominante **d'activités** économiques a été créé, identifiant les extensions du parc intermédiaire du Landreau à Villedieu-la-Blouère et de la zone artisanale de La Grande Lande à Andrezé.

o 2AU : La zone 2AU est une zone à urbaniser dont les voies **ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à sa périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; son ouverture à l'urbanisation** est subordonnée à une évolution du plan local **d'urbanisme** comportant notamment la définition des orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

o Un secteur **2AUh, à vocation dominante d'habitat** a été créé, identifiant des réserves foncières au sein ou en périphérie des bourgs de Beaupréau, Gesté, Jallais (y compris Notre-Dame-des-Mauges), La Jubaudière, Saint-Philbert-en-Mauges et Villedieu-la-Blouère.

o Un secteur 2AUm, à vocation mixte (habitat, équipements ...) a été créé, identifiant des terrains situés sur la commune déléguée de La Chapelle-du-Genêt **mais à l'intérieur de la déviation de Beaupréau.**

o Un secteur 2AUy, à vocation dominante **d'activités** économiques a été créé, identifiant l'**extension** du parc intermédiaire de Sainte-Geneviève à Gesté.
 - Zones agricoles, dites zones « A », correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
 - o Un sous-zonage Ad a été créé, identifiant le site de l'**installation** de stockage de déchets inertes de La Roche à Jallais.
 - o Un sous-zonage Ae a été créé, identifiant le lagunage et la réserve **d'eau d'irrigation** de La Chaussée des Hayes à Andrezé.
 - o Un sous-zonage Ap a été créé, identifiant un espace de développement urbain potentiel à long terme du bourg de La Jubaudière (**secteur de La Brosse**) au sein duquel la constructibilité à des fins agricoles est entendue plus strictement qu'en zone A.
 - o Un sous-zonage Ax a été créé, identifiant le dépôt de compostage communal à Gesté.

Comme le permet l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, au sein de la zone A, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

 - o Un secteur Adc a été créé, identifiant le centre d'enfouissement et la déchetterie du Bois Archambault à La Poitevine ainsi que la carrière du Guichonnet à Saint-Philbert-en-Mauges, reconvertie en installation de stockage de déchets inertes, pour lesquels des constructions nouvelles sont à prévoir.

- Un secteur Ayc a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein **de l'espace agricole** pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.
- Zones naturelles et forestières, dites zones « N », correspondant aux 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.
- Un sous-zonage Nb a été créé, identifiant le restaurant et la discothèque du Moulin Moine à Jallais.
- Un sous-zonage Ne a été créé, identifiant les installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilées, pouvant pour certains être source de nuisances : sites de traitement des eaux usées de Gesté, Jallais et Notre-Dame-des-Mauges, La Jubaudière, Le Pin-en-Mauges, La Poitevinière, Saint-Philbert-en-Mauges et Villedieu-la-Blouère ; postes de refoulement des eaux usées à Andrezé et La Chapelle-du-Genêt, bassin de rétention des eaux pluviales à La Chapelle-du-Genêt et déchetterie de Jallais.
- Un sous-zonage Nh a été créé, identifiant les hippodromes de Beaupréau et de Jallais.
- Un sous-zonage Nj **a été créé, identifiant des poches de jardins potagers d'une emprise significative à protéger en périphérie des bourgs d'Andrezé, Gesté, La Jubaudière et La Poitevinière.**
- Un sous-zonage Ni a été créé, identifiant les espaces à dominante naturelle dotés **d'une** vocation de loisirs et de détente **au sein des bourgs d'Andrezé, Beaupréau (parc de Beaupréau), La Chapelle-du-Genêt, Jallais, La Jubaudière, Le Pin-en-Mauges, La Poitevinière et Villedieu-la-Blouère, ainsi que l'aire naturelle des Onglées à Beaupréau, l'aire naturelle de la Thévinière à Gesté, l'étang du Bois Ham à Jallais, et le parc de la Gautrèche à La Jubaudière.**
- Un sous-zonage Nm a été créé, identifiant le circuit Auto Cross à Andrezé.
- Un sous-zonage Nr a été créé, identifiant des secteurs inconstructibles en raison de risques sanitaires avérés : casse-auto sur une ancienne décharge au sein du bourg **d'Andrezé** et ancienne décharge de Beauvois à Beaupréau.
- Un sous-zonage Ns a été créé, identifiant le centre thérapeutique résidentiel de Haute-Brin à Beaupréau.

Comme le permet l'article L151-13 du Code de l'urbanisme, au sein de la zone N, ont été délimités, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), afin de tenir compte de la réalité des lieux et de projets connus :

- Un secteur Nec a été créé, identifiant le site de traitement des eaux usées de Beaupréau pour lequel des constructions, installations et aménagements à caractère technique et industriel des administrations publiques et assimilés pourraient **s'avérer nécessaires.**
- Un secteur Nhc **a été créé, identifiant au sein de l'hippodrome de** Beaupréau, un emplacement où pourraient être admis des constructions et installations nouvelles en lien avec la pratique hippique.
- Un secteur Nhl **a été créé, identifiant les constructions liées à un centre d'entraînement de chevaux de courses au Bois Coïn à Beaupréau, de manière à permettre des constructions liées à l'hébergement du personnel.**
- Un secteur Nlc a été créé, identifiant au sein du parc de Beaupréau des espaces dans lesquels pourraient prendre place des constructions légères ainsi que des installations de loisirs et de détente.
- Un secteur Nmc a été créé, identifiant au sein du circuit Auto Cross à Andrezé des possibilités de constructions nouvelles en lien avec la pratique des lieux.
- Un secteur Nsc **a été créé, identifiant l'institut psychothérapeutique de La Ménantière au Pin-en-Mauges** au sein des constructions nouvelles pourraient prendre place.
- Un secteur Ntc a été créé, identifiant les **sites d'hébergement** touristique du château de la Morinière à Andrezé, du centre **d'activités du moulin de Joussetin et des projets d'hébergement touristique des moulins de Moine et de la Gobinière** à Beaupréau, du site du Bardeau, en limite de Montrevault/Evre, à Gesté ainsi que et le projet de la Bouguinière à Jallais.
- Un secteur Nyc **a été créé, identifiant les activités économiques implantées au sein de l'espace naturel et forestier** pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.

COMPOSITION DU RÈGLEMENT ÉCRIT :

- TITRE 1 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUTES LES ZONES
- TITRE 2 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
- TITRE 3 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
- TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
- TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

NOMENCLATURE UTILISÉE DE PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT :

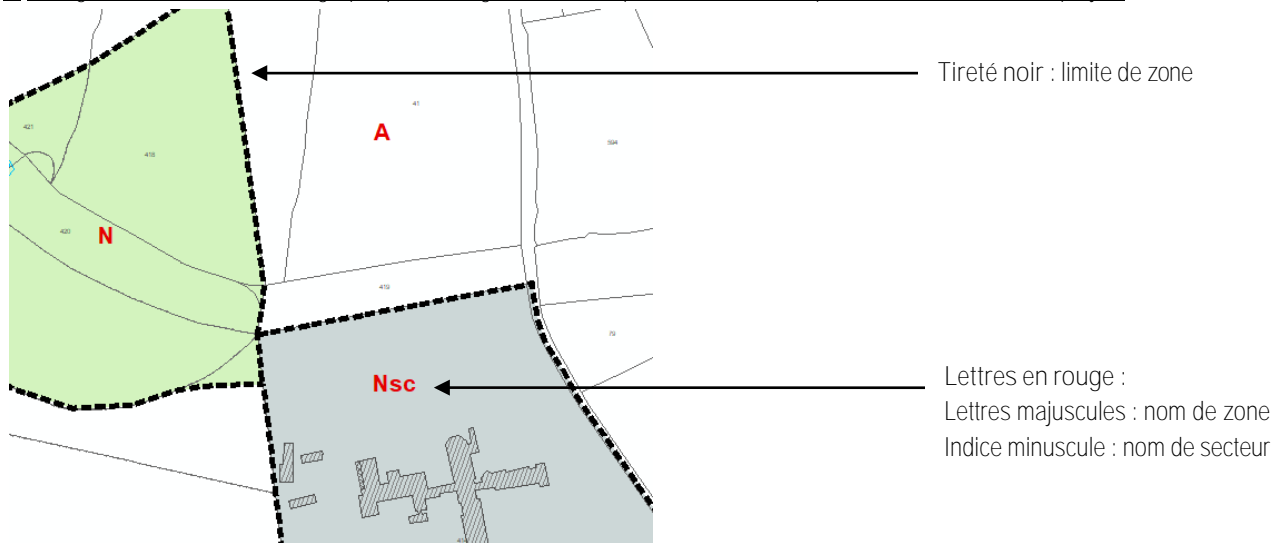
- I. Dispositions relatives à la destination des constructions, **l'usage** des sols et les natures **d'activités** :
 - I.1 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures **d'activités** interdites
 - I.2 Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures **d'activités** soumises à des conditions particulières
 - I.3 Mixité sociale et fonctionnelle

- II. Dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - II.1 Volumétrie et implantation des constructions
 - II.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - II.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - II.4 Stationnement

- III. Dispositions relatives aux équipements et réseaux
 - III.1 Desserte par les voies publiques ou privées
 - III.2 Desserte par les réseaux

GUIDE D'UTILISATION DU RÈGLEMENT

1. Je regarde sur les documents graphiques du règlement dans quelle zone et dans quel secteur se situe mon projet :



2. Je consulte les généralités du règlement écrit qui **s'appliquent** à toutes les zones (Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones), et le cas échéant, les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec lesquelles mon projet doit être compatible (Pièce 03 du dossier de PLU).

3. Je consulte les dispositions relatives à la zone concernant mon projet (Titres 2 à 5 du règlement écrit) :

- où puis-je construire ? : je consulte les dispositions relatives à la destination des **constructions, l'usage des sols et la nature des activités**
- comment prendre en compte mon environnement ? : je consulte les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
- comment je me raccorde aux équipements et réseaux : je consulte le Titre 1 : les dispositions applicables à toutes les zones

4. Je consulte enfin les annexes du dossier de PLU qui contiennent des règles issues d'autres législations, ayant une incidence sur l'occupation du sol :

- les servitudes d'utilité publique ;
- les annexes sanitaires (zonage d'assainissement des eaux usées, zonage d'assainissement des eaux pluviales ...) ;
- les périmètres particuliers (périmètres de ZAC, DUP, DPU ...) ;
- les informations complémentaires relatives aux thèmes suivants : classement sonore des infrastructures terrestres, retrait gonflement des argiles ...

Outre le découpage du territoire en différentes zones et secteurs, les documents graphiques peuvent être complétés de prescriptions complémentaires variables selon les zones, et notamment :

- délimitation de secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée (L 151-10 du Code de l'urbanisme) ;
- désignation de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones A et N en dehors des STECAL (L151-11 du Code de l'urbanisme) ;
- délimitation de secteurs (au sein des zones U et AU uniquement) dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe (L151-14 du Code de l'urbanisme) ;
- délimitation de secteurs (au sein des zones U et AU uniquement) dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit, dans le respect des objectifs de mixité sociale (L151-15 du Code de l'urbanisme) ;
- identification et délimitation de quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale (L151-16 du Code de l'urbanisme) ;

- **identification et localisation d'éléments de paysage et identification, localisation et délimitation de quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (L151-19 du Code de l'urbanisme) ;**
- **définition de secteurs dans lesquels le règlement impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées (L151-21 du Code de l'urbanisme) ;**
- **identification et localisation d'éléments de paysage et délimitation des sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 1^{er} alinéa du Code de l'urbanisme) ;**
- **localisation (au sein des zones U uniquement) des terrains cultivés et des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent (L151-23 2nd alinéa du Code de l'urbanisme) ;**
- **délimitation de secteurs situés à proximité des transports collectifs existants ou programmés au sein desquels une densité minimale de constructions est imposée (L151-26 du Code de l'urbanisme) ;**
- **précision du tracé et des caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer (L151-38 du Code de l'urbanisme) ;**
- **délimitation des terrains sur lesquels sont institués :**
 - **des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics (L151-41 1° du Code de l'urbanisme) ;**
 - **des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier (L151-41 2° du Code de l'urbanisme) ;**
 - **des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (L151-41 3° du Code de l'urbanisme) ;**
 - **des emplacements réservés (au sein des zones U et AU uniquement) en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements définis par le règlement (L151-41 4° du Code de l'urbanisme) ;**
 - **des servitudes (au sein des zones U et AU uniquement) interdisant, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement (L151-41 5° du Code de l'urbanisme) ;**
 - **des servitudes (au sein des zones U et AU uniquement) consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier (L151-41 dernier alinéa du Code de l'urbanisme) ;**
- **délimitation des espaces boisés classés définis à l'article L113-1 du Code de l'urbanisme (R151-31 1° du Code de l'urbanisme) ;**
- **délimitation des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (R151-31 2° du Code de l'urbanisme) ;**
- **délimitation des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (R 151-34 1° du Code de l'urbanisme) ;**
- **délimitation des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (R151-34 2° du Code de l'urbanisme) ;**
- **localisation des bandes d'application des dispositions de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme aux abords des autoroutes, routes express, déviations au sens du Code de la voirie routière et autres routes classées à grande circulation ;**
- **délimitation des périmètres des quartiers ou secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation (R151-6 du Code de l'urbanisme) ;**
- à titre informatif :
 - la localisation des secteurs affectés par le bruit (d'après classement sonore des infrastructures de transports terrestres).



LEXIQUE

Le lexique national **d'urbanisme** issu du décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme s'applique au **PLU de Beaupréau-en-Mauges**.

1. Les définitions retenues

1.1. Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

1.2. Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

1.3. Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

1.4. Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

1.5. Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à 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.

1.6. Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

1.7. Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

1.8. Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

1.9. Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain naturel existant avant travaux, éventuellement modelé avec un maximum de +0.60 cm de réhausse. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

1.10. Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types: les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

1.11. Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

1.12. Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

2. Les précisions utiles pour l'emploi des définitions

Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition. Les auteurs de PLU, pourront déterminer la zone d'implantation de ces annexes au regard de la configuration locale.

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.2. Bâtiment

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

2.3. Construction

Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, n° 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. n° 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

2.4. Construction existante

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante.

Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

2.5. Emprise au sol

Cette définition reprend les termes de l'article R*420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

2.6. Extension

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal)

La présente définition permettra notamment aux auteurs de PLU(i) d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Il conviendra d'apporter une attention particulière à ce qui peut être qualifié d'annexe ou d'extension et aux règles qui s'y attachent, dans le cadre de l'instruction relative à l'application du droit des sols.

2.7. Façade

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU(i) permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...).

Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de

construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

2.8. Gabarit

La notion de gabarits'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol.

Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

2.9. Hauteur

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU(i) qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps).

Le PLU(i) pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Enfin, il est rappelé que les auteurs des PLU(i) conservent la faculté de préciser les définitions du lexique national sans en changer le sens, et peuvent donc préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

2.10. Limites séparatives

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU(i) pour préciser les règles d'implantation de la construction.

2.11. Local accessoire

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

2.12. Voies ou emprises publiques

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques

Les auteurs du PLU conservent la faculté **d'étoffer** ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local :

- **Site d'activité** : lieu géographique **d'implantation** des constructions nécessaires à l'**activité**.
- **Locaux accessoires** : les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal. En particulier, pour la sous-destination « logement », et pour une même unité foncière au sein des zones agricoles ou **naturelles, les locaux situés dans la construction principale ou contigus (combles, garages, granges ...)** sont réputés avoir la même sous-destination que le local principal.
- **Construction nouvelle** : **lorsque le règlement autorise une construction nouvelle au sein d'une zone, il va sans dire qu'il autorise la réfection, la surélévation, l'extension des constructions existantes au sein de la zone relevant de la même sous- destination ainsi que la construction d'annexes à la construction nouvelle.**
- **Coefficient d'imperméabilisation** : le coefficient d'imperméabilisation C, est le rapport entre l'ensemble des surfaces imperméabilisées d'un projet et la surface **de l'unité foncière**.
 - Les surfaces imperméabilisées correspondent aux :
 - toitures,
 - terrasses,
 - allées et voiries,
 - parkings,
 - piscines,
 - cours de tennis,
 - et toutes surfaces, au niveau desquelles les eaux de pluie ne peuvent plus **s'infiltrer** dans le sol et qui sont alors, **susceptibles, soit d'être collectées par les réseaux pluviaux de la ville, soit de ruisseler sur l'espace public.**
 - Un abattement de la surface imperméabilisée de 50 %, est admis pour les surfaces semi-perméables :
 - de type toiture végétalisée,
 - en matériaux semi-perméables (parking végétalisé, allées stabilisées ...).

TITRE 1 : LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES

RÈGLES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Le **règlement national d'urbanisme** (articles L111-1 à L111-25 et R111-1 à R111-53 du Code de l'urbanisme) s'applique sur l'ensemble du territoire, à l'exception des articles L111-3 à L111-5, L111-22, R111-3, R111-5 à R111-19 et R111-28 à R111-30. Il est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le Code de l'urbanisme.

LA RECONSTRUCTION À L'IDENTIQUE

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (article L111-15 du Code de l'urbanisme).

LA RESTAURATION D'UN BÂTIMENT DONT IL RESTE L'ESSENTIEL DES MURS PORTEURS

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (article L111-23 du Code de l'urbanisme).

LES RÈGLES RELATIVES À L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions définies dans le présent règlement, en dehors des abords des monuments historiques et du périmètre du site patrimonial remarquable de Beaupréau, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant (article L111-16 du Code de l'urbanisme).

CAS DES LOTISSEMENTS : DEROGATION A LA REGLE SELON LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R 151-21 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le PLU pour l'implantation des constructions sont appliquées à chaque parcelle issue de la division.

ARCHÉOLOGIE

En matière d'archéologie, les dispositions suivantes sont à respecter :

- En application de l'article R111-4 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.
- En application de l'article L531-14 du Code du patrimoine, lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis au jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, qui doit la transmettre sans délai au préfet. Celui-ci avise l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.
Si des objets trouvés ont été mis en garde chez un tiers, celui-ci doit faire la même déclaration.
Le propriétaire de l'immeuble est responsable de la conservation provisoire des monuments, substructions ou vestiges de caractère immobilier découverts sur ses terrains. Le dépositaire des objets assume à leur égard la même responsabilité.

L'autorité administrative peut faire visiter les lieux où les découvertes ont été faites ainsi que les locaux où les objets ont été déposés et prescrire toutes les mesures utiles pour leur conservation.

- En application de l'article L522-4 du Code du patrimoine, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L522-5 de ce même Code, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique.

A défaut de réponse dans un délai de deux mois ou en cas de réponse négative, l'Etat est réputé renoncer, pendant une durée de cinq ans, à prescrire un diagnostic, sauf modification substantielle du projet ou des connaissances archéologiques de l'Etat sur le territoire de la commune.

Si l'Etat a fait connaître la nécessité d'un diagnostic, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée par l'établissement public institué par l'article L523-1 ou un service territorial. Dans ce cas, il est redevable de la redevance prévue à l'article L524-2.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés dans les zones, secteurs ou sous-secteurs au regard des dispositions relatives à la Destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités, les dispositions applicables en matière de :

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,

peuvent ne pas être respectées si le parti architectural et urbanistique le justifie, ou pour des raisons techniques, sous réserve cependant dans les deux cas, que cela ne porte pas atteinte à la forme urbaine existante, à la sécurité, à l'environnement et à la qualité du paysage.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RÉSIDENCES DÉMONTABLES ET AUX RÉSIDENCES MOBILES CONSTITUANT L'HABITAT PERMANENT DE LEURS UTILISATEURS

Pour les résidences démontables et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs autorisées dans les zones, secteurs ou sous-secteurs au regard des dispositions relatives à la Destination des constructions, l'usage des sols et la nature d'activités, les dispositions applicables en matière de :

- Volumétrie,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (dispositions relatives aux façades, toitures, panneaux solaires ou photovoltaïques)

peuvent ne pas être respectées sous réserve que cela ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LES ZONES EXPOSÉES À DES RISQUES NATURELS

Risque sanitaire lié à l'exposition au radon

L'exposition au radon devient un véritable enjeu de santé publique, en particulier dans l'habitat. Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle provenant du sol. Il se trouve, par effet de confinement, à des niveaux plus élevés à l'intérieur des bâtiments qu'à l'extérieur. Or, une exposition régulière durant de nombreuses années, à des niveaux d'activité volumiques excessifs en radon accroît le risque de développer un cancer du poumon. En cas d'exposition simultanée à la fumée de cigarette et au radon, le risque de développer un cancer du poumon est majoré.

Il n'y a pas, à l'heure actuelle, d'obligation réglementaire pour les constructions neuves. Néanmoins, une réflexion, dès la conception du bâtiment, sur des techniques de réduction du radon permet d'assurer une bonne efficacité de la solution pour un coût souvent marginal, notamment :

- en limitant la surface des pièces de vie (chambre, séjour) en contact avec le sol (plancher bas, sous-sols, remblais, murs enterrés ou partiellement enterrés) ;
- en assurant l'étanchéité entre le bâtiment et son sous-sol, au niveau du plancher bas mais aussi des remontées de réseaux et joints périmétriques ;
- en veillant à la bonne aération du bâtiment et de son soubassement (vide sanitaire, cave, etc. si existant), en évitant les différences de pression entre le soubassement et les pièces de vie qui pourraient favoriser l'accumulation du radon dans la partie habitée.

Risque sismique

La nouvelle cartographie sismique a classé le territoire de Beaupréau-en-Mauges en aléa modéré. Les nouvelles règles de construction parasismiques sont entrées en vigueur à compter du 1^{er} mai 2011 et **s'appliquent** aux nouvelles constructions et aux **travaux de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux (balcons ou extensions par exemple)**.

Risque de retrait-gonflement des argiles

Le territoire de Beaupréau-en-Mauges est concerné par un aléa nul à faible. Néanmoins, des dispositions préventives obéissant aux quelques principes **suivants peuvent être mises en œuvre pour construire sur un sol argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement** (sachant que leur mise en application peut se faire selon plusieurs techniques différentes dont le choix reste de la responsabilité du constructeur) :

- Les fondations sur semelle doivent être suffisamment profondes **pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible à l'évaporation. A titre indicatif, on considère que cette profondeur d'ancrage, qui doit être au moins égale à celle imposée** par la mise hors gel, doit atteindre **au minimum 0,80 m en zone d'aléa faible à moyen et 1,20 m en zone d'aléa fort**. Une construction sur vide sanitaire ou avec sous-sol généralisé est préférable à un simple dallage sur terre-plein. Un radier généralisé, conçu et réalisé dans les règles de l'art, peut aussi constituer une bonne alternative à un approfondissement des fondations.
- Les fondations doivent être ancrées de manière homogène sur tout le pourtour du bâtiment (ceci vaut notamment pour les terrains en pente (où l'ancrage aval doit être au moins aussi important que l'ancrage amont) ou à sous-sol hétérogène. En particulier, les sous-sols partiels qui induisent des hétérogénéités d'ancrage sont à éviter à tout prix.
- La structure du bâtiment doit être suffisamment rigide pour résister à des mouvements différentiels, **d'où l'importance des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux**.
- Deux éléments de construction accolés, fondés de manière différente ou exerçant des charges variables, doivent être désolidarisés et munis de joints de rupture sur toute leur hauteur pour permettre des mouvements différentiels.
- **Tout élément de nature à provoquer des variations saisonnières d'humidité du terrain (arbre, drain, pompage ou au contraire infiltration localisée d'eaux pluviales ou d'eaux usées) doit être le plus éloigné possible de la construction.** On considère en particulier que **l'influence d'un arbre s'étend jusqu'à** une distance égale à au moins sa hauteur à maturité.
- Sous la construction, le sol est à l'équilibre hydrique alors que tout autour il est soumis à évaporation saisonnière, ce qui tend à induire des **différences de teneur en eau au droit des fondations. Pour l'éviter, il convient d'entourer la construction d'un dispositif, le plus large possible, sous forme de trottoir périphérique ou de géomembrane enterrée, qui protège sa périphérie immédiate de l'évaporation.**
- En cas de source de chaleur en sous-sol (chaudière notamment), les échanges thermiques à travers les parois doivent être limités **par une isolation adaptée pour éviter d'aggraver la dessiccation du terrain en périphérie. Il peut être préférable de positionner de cette source de chaleur le long des murs intérieurs.**
- **Les canalisations enterrées d'eau doivent pouvoir subir des mouvements différentiels sans risque de rompre, ce qui suppose notamment des raccords souples au niveau des points durs.**

Risque d'inondation

Le territoire de Beaupréau-en-Mauges est concerné par une cartographie des zones inondables, sous forme d'atlas réalisés par les services de l'Etat.

L'atlas des zones inondables constitue un outil de référence pour la prise en compte du risque d'inondation dans l'aménagement du territoire. Selon les cas, il peut servir d'élément à l'utilisation de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme pour refuser ou accompagner de prescriptions spéciales les permis de construire relatifs à des projets de construction qui, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique, qu'il s'agisse de celle des occupants de l'immeuble ou de celle de tiers.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES LIÉES À DES REPRÉSENTATIONS GRAPHIQUES SPÉCIFIQUES PORTÉES AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES



Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (article L151-7 du Code de l'urbanisme)

Les constructions, ouvrages, installations et aménagements autorisés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables au secteur (pièce n°3) et respecter les dispositions réglementaires applicables audit secteur.



Périmètre **d'inconstructibilité** de 5 ans (article L151-41 5° du Code de l'urbanisme)

Servitudes interdisant pour une durée au plus de 5 ans à compter de l'approbation du PLU les constructions et installations nouvelles d'une superficie supérieure à 30 m² d'emprise au sol.



Démolition préalable à permis de construire (article L151-10 du Code de l'urbanisme)

Secteur délimité au sein duquel la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.



Maintien de la diversité commerciale (article L151-16 du Code de l'urbanisme)

Quartiers, îlots ou voies délimités dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, au sein desquels les sous-destinations relevant de la destination « commerce et activités de service » ne peuvent faire l'objet d'un changement de sous-destination qu'à la condition de rester au sein de la même destination ou de la sous-destination bureau.



Marge de recul le long des voies à grande circulation en dehors des espaces urbanisés (articles L111-6 à L111-10 du Code de l'urbanisme)

Cette trame identifie la bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'A87 au sein de laquelle les constructions ou installations sont interdites.

Cette interdiction ne s'applique cependant pas, quand elles sont autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes autorisées dans la zone, le secteur ou le sous-secteur concerné.



Emplacements réservés (L151-41 du Code de l'urbanisme)

Des emplacements réservés sont figurés au règlement graphique et comportent un identifiant qui renvoie au tableau des emplacements réservés annexé au règlement graphique. Pour chaque emplacement réservé, le tableau précise : l'objet, le bénéficiaire et la surface approximative concernée par l'emplacement réservé.



Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone naturelle, agricole ou forestière en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (L151-11 du Code de l'urbanisme)

Les bâtiments ainsi identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination pour contribuer à la création d'un nouveau logement sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée, et que ce changement reçoive :

- un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A,
- un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N.

Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour contribuer à la création de logements, d'une activité de restauration, d'une salle de réception et/ ou de séminaire (L.151-11 du Code de l'urbanisme)



Les bâtiments ainsi identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination à destination de logement, d'une activité de restauration, d'une salle de réception et/ ou de séminaire sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée, et que ce changement reçoive :

- un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers si le bâtiment est situé en zone A,
- un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si le bâtiment est situé en zone N.



Zone de présomption de prescription archéologique

Zone dans laquelle les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) et les zones d'aménagement concertées (ZAC) de moins de 3 hectares peuvent faire l'objet de prescriptions archéologiques préventives.



Espaces boisés classés (L113-1 du Code de l'urbanisme)

Les espaces boisés classés délimités au règlement graphique sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable sauf dans les cas prévus par le Code de l'Urbanisme.

Le classement en espace boisé classé (EBC) entraîne le rejet de plein droit de toute demande d'autorisation de défrichement présentée au titre du Code forestier.

Les aménagements légers de type liaison douce, agrès sportifs, bancs, panneaux de signalisation ou d'information, etc., sont autorisés au sein de l'espace boisé classé à la double condition de :

- être strictement nécessaire à la gestion et entretien de l'espace ou à l'agrément du public,
- ne pas compromettre la conservation et la protection de la végétation arborée existante.



Boisement protégé (L. 151-23 du Code de l'urbanisme)

Le caractère boisé des boisements identifiés au règlement graphique comme devant être protégés pour des motifs d'ordre écologique doit être conservé. Le défrichement de ces boisements n'est donc pas autorisé.



Terrains cultivés à protéger (L151-23 2° du Code de l'urbanisme)

Pour les terrains cultivés à protéger ne sont autorisés que :

- les abris de jardin d'une emprise au sol n'excédant pas 10 m², et à condition que leur couverture soit de teinte schiste ou tuile et leurs façades de teinte foncée ou restant en bois naturel non peint,
- les constructions, installations et aménagements à caractère technique des administrations publiques et assimilées, liés ou nécessaires, soit à la réalisation d'infrastructures, soit au fonctionnement des administrations publiques et assimilées qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux d'un point de vue technico- économique.



Parc ou jardin protégé (L.151-19 du Code de l'urbanisme)

Ces parcs et jardins protégés, identifiés au Règlement graphique, doivent être maintenus et préservés de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.



Arbre remarquable **d'intérêt** patrimonial ou paysager (L151-19 du Code de l'urbanisme)

Tout arbre remarquable identifié au Règlement graphique doit être préservé. Les travaux ayant pour effet de **modifier ou de supprimer un arbre remarquable doivent être précédés d'une déclaration préalable**. Les constructions, installations, aménagements sont interdits au sein de la surface définie par la projection au sol du houppier.

Leur abattage n'est autorisé que si leur état phytosanitaire le justifie ou que l'arbre représente un risque avéré pour la sécurité publique.



Haie bocagère ou allée arborée protégée au motif de son intérêt écologique et/ou paysager **au titre de l'article L.151-19 et/ou L. 151-23 du Code de l'urbanisme**

Les haies protégées au motif de leur intérêt écologique et/ou paysager, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère, sauf interventions ponctuelles sur un linéaire de haie inférieur à 10 mètres linéaires non soumises à déclaration préalable.

Toutefois, des travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces haies pourront être autorisés après avis de la commission environnement, sous réserve de compenser le linéaire arraché sur un linéaire au-moins équivalent, au sein du territoire de Beaupréau-en-Mauges, **dans un endroit où la replantation permettra d'assurer une fonctionnalité écologique et/ou paysagère a minima équivalente (notamment en bordure de cours d'eau, de fossé, de sentier de randonnée, de route ou en situation de rupture de pente).**



Élément de patrimoine protégé **au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme**.



Les édifices identifiés du fait de leur intérêt patrimonial doivent être conservés. En outre, leur restauration doit veiller à préserver leur qualité architecturale (rythme et dimensions des ouvertures, éléments de modénature, nature **et mise en œuvre des matériaux employés ...**).



Mur protégé au titre de **l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

Les murs protégés au motif de leur intérêt patrimonial, identifiées au Règlement graphique, doivent être maintenues et préservées de tout aménagement de nature à modifier leur caractère.

Toutefois, des ouvertures pourront être créées en cas de nécessité de création d'un accès, sous réserve de ne pas nuire à l'intérêt patrimonial du mur et de ne pas excéder une largeur de 3,5 mètres pour un accès automobile et 1,5 mètre pour une ouverture piétonne.



Zone humide primordiale ou principale protégée au titre de **l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**

Pour les terrains concernés par la présence d'une zone humide de priorité forte identifiée au Règlement graphique, toute construction, installation ou aménagement est strictement interdit, à l'exception des aménagements liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de la zone humide dans le respect de la réglementation au titre de la loi sur l'Eau.



Zone humide inventoriée au sein des zones à urbaniser protégée **au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme**.

Les zones humides identifiées au Règlement graphique au sein des zones à urbaniser doivent faire l'objet de mesures visant à les conserver, les restaurer ou à les mettre en valeur, dans le respect de la réglementation au titre de la loi sur l'Eau.



Mare protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Les mares identifiées au Règlement graphique doivent être conservées.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À LA DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

ACCÈS

RÈGLES GÉNÉRALES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire **n'obtienne** une servitude de passage.

L'accès doit être aménagé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur **configuration, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que de la nature du projet.**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne **la défense contre l'incendie et la protection civile.**

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à **l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.**

Les voies nouvelles destinées à la circulation automobile doivent présenter une largeur minimale **d'emprise** de 4 mètres, qui peut être réduite à 3,50 mètres dans le cas **d'une** voie à sens unique.

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse, une zone de collecte des conteneurs d'ordures ménagères devra être aménagée en entrée d'impasse. Celle-ci devra être aménagée pour rendre possible l'arrêt de véhicules motorisés sans entraver la circulation et respecter le dimensionnement des aires de services défini par l'autorité compétente.

DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES RELATIVES À LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable et qui est **desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.**

En cas de circuit d'eau de process industriel, une disconnection totale de l'eau de process industriel et de l'eau du réseau public doit être installée.

Dans le cas d'une alimentation par puits ou forage privé, la protection du réseau public d'eau potable contre les retours d'eau sera obtenue par une séparation totale entre les 2 réseaux (la simple disconnection s'avérant insuffisante à préserver l'adduction publique de toute pollution).

En zones A et N (secteurs et sous-secteurs compris), en l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau d'une construction permettant un usage alimentaire de l'eau peut être assurée par un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties.

Il est rappelé dans ce cas que le forage ou puits utilisé à des fins domestiques doit être déclaré en mairie et que la **qualité de l'eau doit être vérifiée par le propriétaire occupant par des analyses de type P1, conformément à l'arrêté du 11 janvier 2007.**

Tout bâtiment ou activité accueillant du public (camping à la ferme, gîte rural, ferme auberge, chambres d'hôtes ...), ou ne concernant pas qu'un seul ménage (ex. : entreprise, tout logement occupé par un tiers ...), ne peut être desservi par un forage ou puits privé que si l'alimentation via cette ressource s'est trouvée validée par une autorisation préfectorale.

Eaux usées

*Dans les secteurs classés en assainissement collectif dans le zonage **d'assainissement** des eaux usées :*

Le raccordement au réseau collectif **d'assainissement** est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert un dispositif **d'assainissement**. Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau des eaux pluviales, sauf en présence de réseaux unitaires.

Dans le cas où le réseau collectif d'assainissement n'est pas encore réalisé, toute construction produisant des eaux usées doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif normalisé, adapté au terrain et techniquement réalisable conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée ; en outre, l'installation doit être conçue de manière à pouvoir être shuntée lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif d'assainissement.

Le rejet au réseau public d'effluents non domestiques (eaux résiduaires liées à certaines activités) est soumis à autorisation préalable du service gestionnaire du réseau et peut être subordonné à la réalisation d'un traitement ou d'un prétraitement approprié.

Les réseaux privatifs créés et susceptibles d'être remis à la collectivité doivent être implantés sous des voiries elles-mêmes classables dans le domaine public communal, ou après accord de l'autorité compétente, dans des espaces collectifs accessibles aux engins d'entretien et protégés par une servitude légale.

*Dans les secteurs classés en assainissement non collectif dans le zonage **d'assainissement** des eaux usées :*

Les constructions nouvelles produisant des eaux usées ne seront autorisées, que si elles peuvent être assainies par un dispositif normalisé **adapté au terrain et techniquement réalisable** conformément à l'avis de l'autorité compétente concernée.

EAUX PLUVIALES

Le principe général est que les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à **l'unité** foncière.

Pour toute construction (nouvelle ou extension) ou aménagement ou installations, imperméabilisant au moins 40 m² de surface au sol originellement non bâtie **et pour tout aménagement non inclus dans une opération d'aménagement d'ensembles pour laquelle une gestion globale des eaux pluviales est mise en œuvre**, le porteur du projet a l'obligation de mettre en œuvre des techniques permettant de compenser l'imperméabilisation générée par le projet de construction sur l'emprise du projet.

Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou infiltration. Ces **dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme** (permis de construire, permis groupés, autorisation de lotir, déclaration de travaux, autres).

Les travaux structurants d'infrastructures routières ou ferroviaires et les aires de stationnement, devront également intégrer la mise en place de mesures compensatoires.

Pour les permis de construire, passant par une démolition du bâti existant (superstructures), le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de **l'unité** foncière, quel que soit son degré **d'imperméabilisation antérieur**.

L'aménagement devra comporter :

- Un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, noues ...)
- Un ou plusieurs ouvrages **d'infiltration** ou de régulation (**rétention...**), dont l'**implantation** devra permettre de collecter la **totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité** foncière ;
- Un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, infiltration ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

Les ouvrages de rétention créés dans le cadre de permis de lotir, devront être dimensionnés pour la voirie et pour les surfaces imperméabilisées totales, susceptibles d'être réalisées sur chaque lot.

Les aménagements, dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 40 m², pourront être dispensés de l'obligation de créer un système de collecte et un ouvrage de rétention/infiltration.

Ces mesures seront examinées, en concertation avec le service gestionnaire et soumises à son agrément.

Par ailleurs, les **équipements de récupération de l'eau de pluie** doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art ; **en particulier, toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.**

Réseaux de communication électronique :

*En zones à urbaniser (secteurs et sous-**secteurs compris**), ainsi que pour les sites faisant l'objet d'OAP au sein des zones urbaines (secteurs et sous-secteurs compris), les constructions nouvelles, la création des voiries ou les programmes d'enfouissement des réseaux doivent prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres) en nombre et de qualité suffisants pour le **raccordement des locaux environnants aux réseaux de télécommunications filaires (cuivre/fibre optique/...)**.*

Ces infrastructures doivent être conçues de telle sorte que leur exploitation garantisse aux opérateurs de télécommunication qui en feraient la demande un accès non discriminatoire au génie-civil et aux clients finaux.

RÉSEAUX DIVERS (ÉLECTRICITÉ, GAZ, TÉLÉPHONE, TÉLÉDISTRIBUTION, ÉCLAIRAGE PUBLIC) :

Tous les branchements et réseaux divers doivent être enterrés. En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est obligatoire, ces dispositifs devront être intégrés (dissimulés en façade des constructions par exemple). Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement.

COLLECTE DES DÉCHETS :

Dans le cas d'une voie nouvelle en impasse, une zone de collecte des conteneurs d'ordures ménagères devra être aménagée en entrée d'impasse. Celle-ci devra être aménagée pour rendre possible l'arrêt de véhicules motorisés sans entraver la circulation et respecter le dimensionnement des aires des services défini par l'autorité compétente.

En outre, pour les opérations de logements collectifs, il devra obligatoirement être aménagé un espace pour le stockage des déchets adapté aux modalités de collecte définies par l'autorité compétente.

TITRE 2 : LES DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables aux zones urbaines comprennent cumulativement :

- les dispositions écrites précisées ci-après,
- les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UA1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Destination interdite :

- Exploitation agricole et forestière

Sous-destination interdite :

- Entrepôt
- Centre de congrès et **d'exposition**

Usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Aménagement de terrains destinés à l'**accueil** des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues **d'habitation**
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage
- Carrières et extractions de matériaux

ARTICLE UA2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous-destination soumise à des conditions particulières :

- Sont autorisés, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
 - Constructions relevant de la sous-destination industrie

Usages et affectations des sols, natures d'activité soumises à des conditions particulières :

- Dans les emprises concernées par des servitudes L151-41 5° du Code de l'urbanisme (périmètre d'inconstructibilité de 5 ans), **les constructions et installations nouvelles d'une superficie supérieure à 30 m² d'emprise au sol sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU**
- **Dans les secteurs concernés par la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation (sites de Froide Fontaine et du Grain d'Or à Beaupréau, de la Marchaierie ouest au Pin-en-Mauges et de la Gagnerie à Saint-Philbert-en-Mauges), les constructions sont autorisées sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et réalisée d'un seul tenant**

ARTICLE UA3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- **Au sein des quartiers, îlots et voies délimités en vue d'y préserver ou développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, les sous-destinations relevant de la destination « commerce et activités de service » ne peuvent faire l'objet d'un changement de sous-destination qu'à la condition de rester au sein de la même destination**

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UA4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées :

- **Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement des voies** (en totalité ou au-moins les deux-tiers de la façade concernée), ou à l'alignement de l'une des voies lorsque la parcelle est desservie par deux voies parallèles
- Une implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée dans les cas suivants :
 - pour des motifs d'intégration urbaine et paysagère
 - en cas de travaux (extension, réhabilitation, surélévation ...) portant sur une construction existante ne respectant pas la règle définie ci-avant
 - en cas de construction d'une annexe à la construction principale ou d'une piscine
 - en cas de contiguïté avec des constructions existantes elles-mêmes implantées en retrait de l'alignement ; dans ce cas, la construction pourra s'implanter dans l'alignement des constructions existantes sur les deux parcelles voisines

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile :

- Les constructions principales nouvelles peuvent être implantées sur au-moins une limite séparative (implantation en ordre continu ou semi-continu) ; néanmoins, pour les constructions situées à l'angle de deux voies, une implantation en retrait des limites latérales est permise
- Dans le cas d'une implantation en ordre semi-continu, une marge de recul minimale de 2 mètres doit être respectée par rapport à l'autre limite séparative latérale ; dans ce cas, la continuité du bâti sur rue sera assurée par des éléments de substitution tels qu'un mur de clôture, un porche, un portail ... et le traitement de ces éléments (matériaux, couleur, aspect) sera en harmonie avec la construction qu'ils prolongent
- Par rapport aux autres limites séparatives (fond de parcelle), la construction pourra soit s'implanter sur la limite séparative soit devra respecter un recul minimal de 2 mètres
- Une implantation partielle des constructions sur limite séparative est possible, sous réserve d'une implantation en limite d'au-moins un tiers de la façade concernée

Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 15 mètres ;
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale ne doit pas excéder 4,50 mètres
- Cependant la hauteur des nouvelles constructions devra s'harmoniser avec celle des constructions contiguës.
- Le dépassement des hauteurs maximales autorisées ci-dessus peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante dépassant cette hauteur maximale.

ARTICLE UA5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol :

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (déblais et remblais)
- Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites
- Sur un terrain en pente, les remblais supérieurs à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel sont interdits

Façades :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (empierrement.) ou un enduit de finition sobre, sans effet de relief
- Les matériaux destinés à rester apparents (murs de moellons, appareillages de briques, pierres de taille, enduits à la chaux ...) doivent conserver leur aspect d'origine
- La teinte des enduits (grisé, sable, légèrement ocré) et des bardages devra s'intégrer dans le paysage et être en harmonie

avec le bâti environnant, dans le respect du nuancier de Beaupréau-en-Mauges ; des dérogations peuvent néanmoins être accordées pour les façades de commerces ou activités de services, sous réserve de justifier l'obligation de déroger à la règle et sous réserve de mettre en œuvre un traitement soigné

- Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment pour les façades sur voie
- L'isolation par l'extérieure sous forme de bardage des constructions existantes à destination d'habitation est interdite ; dans ce cas, l'isolation doit être réalisée sous forme d'enduit dans le respect du nuancier de Beaupréau-en-Mauges joint en annexe.

Toitures :

- Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux.
- Pour toutes les autres constructions :
 - les toitures doivent comporter au moins deux pans principaux, à l'exception :
 - des toitures terrasses, qui peuvent néanmoins être admises dans la mesure où elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale dans le cas d'une extension de construction existante ou d'une annexe, à condition d'être en revêtement gravillonné, végétalisée ou de teinte grise et que les éventuelles éléments techniques (panneaux solaires et photovoltaïques, chauffe-eau solaire ...) soient dissimulés derrière un acrotère
 - des extensions ou des annexes, qui peuvent être à un seul pan, si elles sont adossées à un bâtiment ou à une limite séparative
 - les toitures doivent être couvertes :
 - soit en tuile canal, de teinte rouge uniforme, ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect, sans minimum de pente,
 - soit en ardoise naturelle ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect, en respectant une pente minimale de 35° pour les constructions principales nouvelles
 - soit végétalisée
 - le choix du matériau autorisé pour la construction neuve (tuile ou ardoise) sera fonction du matériau dominant dans l'environnement immédiat du projet
 - d'autres matériaux (toiture vitrée, toiture transparente, toiture en zinc ...) peuvent être autorisés en cas d'extension ou de changement de destination de construction existante quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes ainsi que pour des équipements ou activités industrielles lorsque les spécificités architecturales de la construction le justifient
 - pour les vérandas et abris de piscine, il n'est pas fixé de règles particulières concernant l'aspect, la forme et l'inclinaison de la couverture, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps
 - les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture

Clôtures :

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre ;
- Une hauteur supérieure peut être admise s'il s'agit de prolonger un mur existant, à condition de respecter la hauteur et l'aspect de ce mur.
- Toutefois, aucune règle particulière de hauteur n'est imposée pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
- La clôture sur voies ou emprises publiques et privées est constituée:
 - Soit d'un mur plein soit d'un muret surmonté d'une grille ; les murs ou murets peuvent être enduits ou en pierres jointoyées. La hauteur maximale du mur ou du muret ne pourra pas excéder 0.80 m de hauteur.
 - Soit d'une haie d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage respectant une distance minimum de 40 cm par rapport à la haie.
- La clôture sur limites séparatives est constituée :
 - Soit d'un mur plein (enduit ou en pierres jointoyées)
 - Soit d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées) surmonté d'une grille ou d'un grillage de teinte foncée
 - Soit d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre
 - Soit d'une haie d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage respectant une distance minimum de 40 cm par rapport à la haie.

ARTICLE UA6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les arbres existants
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante d'essences champêtres ou florales

- Les citernes qui ne pourraient être enterrées et qui seraient visibles des voies, cheminements et espaces libres, tout comme les aires de stockage et de dépôt, doivent être dissimulées
- **Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au-moins pour huit places de stationnement, dont le port et l'implantation doit permettre de tenir à l'ombre les véhicules en période estivale, à moins de mettre en œuvre une alternative sous forme d'ombrières photovoltaïques**
- Une superficie minimale non imperméabilisée ou éco-aménageable doit être conservée (sol en pleine terre, enrobée drainant ...); **le coefficient d'imperméabilisation autorisé en zone UA doit être inférieur à 70% de l'unité foncière** ($C_{\text{imperméabilisation}} < 70\%$), **sauf dérogation exceptionnelle telle que prévue dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales**

ARTICLE UA7 - STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être **réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération**. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- **En cas d'impossibilité de réaliser le nombre de stationnements correspondants, les stationnements pourront être réalisés sur un terrain distant de moins de 300 m du terrain concerné par le projet par le biais d'une concession.**

Stationnement des vélos

- **Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache et de prises de recharge électrique.**
- Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés **en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.**
- Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

Destination	Stationnement des vélos
Habitation	<u>Habitat intermédiaire ou collectif (pour le neuf) :</u> - Superficie minimale du local : 5 m ² - Prises de recharge électrique - 1 place par logement - 2 places supplémentaires par tranche complète de 10 logements
Artisanat et commerce de détail Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique :	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UB1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Destination interdite :

- Exploitation agricole et forestière

Sous-destinations interdites :

- Entrepôt
- Centre de congrès et **d'exposition**

Usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Aménagement de terrains destinés à l'**accueil** des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues **d'habitation**
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage
- Carrières et extractions de matériaux

ARTICLE UB2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous-destination soumise à des conditions particulières :

- Sont autorisés, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
 - Constructions relevant de la sous-destination industrie

Usages et affectations des sols, natures d'activité soumises à des conditions particulières :

- Dans les emprises concernées par des servitudes L151-41 5° du Code de l'**urbanisme** (périmètre **d'inconstructibilité** de 5 ans), **les constructions et installations nouvelles d'une superficie supérieure à 30 m² d'emprise au sol sont interdites pendant une durée maximale de 5 ans à compter de l'approbation du PLU**
- **Dans les secteurs concernés par la définition d'une orientation d'aménagement et de programmation (sites du Pont Marais à Andrezé, du Hameau de la Fontaine à Jallais, du Clos 3 à La Jubaudière, ainsi que de la Billauderie et de la Marquetterie à La Poitevineière), les constructions sont autorisées sous réserve de s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et réalisée d'un seul tenant**
- **Au sein du secteur UBv identifiant l'aire d'accueil des gens du voyage, seules les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'équipement d'une aire d'accueil des gens du voyage sont autorisées**

ARTICLE UB3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Au sein des **quartiers, îlots et voies délimités en vue d'y préserver ou développer la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, les sous-destinations relevant de la destination « commerce et activités de service » ne peuvent faire l'objet d'un changement de sous-destination qu'à la condition de rester au sein de la même destination**

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UB4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Par rapport à la RD 752 : les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres de l'**alignement**
- Les abris de jardin ne peuvent être implantés avec un recul inférieur à celui de l'**habitation**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **et limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile :**

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées sur au-moins une limite ; une implantation partielle des **constructions sur limite séparative est possible, sous réserve d'une implantation en limite d'au-moins un tiers de la façade concernée ; par rapport aux autres limites séparatives, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait est de 2 mètres**
- **Pour toutes les autres constructions, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait est de 2 mètres, à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m² et des constructions existantes ne respectant déjà pas cette règle**

Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres ;
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale ne doit pas excéder 4,50 mètres
- **Cependant la hauteur des nouvelles constructions devra s'harmoniser avec celle des constructions** contiguës.
- Le dépassement des hauteurs maximales autorisées ci-dessus peut notamment **être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante dépassant cette hauteur maximale.**

ARTICLE UB5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités :

- L'autorisation de construire peut-être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol :

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (déblais et remblais)
- Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites
- Sur un terrain en pente, les remblais supérieurs à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel sont interdits

Façades :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit de finition sobre, sans effet de relief
- Les matériaux destinés à rester apparents (murs de moellons, appareillages de briques, pierres de taille, enduits à la chaux ...) doivent conserver leur aspect d'origine
- La teinte des enduits (grisé, sable, légèrement ocré) et des bardages devra s'intégrer dans le paysage et être en harmonie avec les habitations implantées aux abords, dans le respect du nuancier de Beaupréau-en-Mauges, rubrique « enduits de façade » ; des dérogations peuvent néanmoins être accordées pour les façades de commerces ou activités de services, sous réserve de justifier l'obligation de déroger à la règle et sous réserve de mettre en œuvre un traitement soigné
- Les bardages sont interdits pour les constructions principales à usage d'habitation, sauf s'ils ne recouvrent qu'une partie des façades et sauf en cas d'extension d'une construction existante
- Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment pour les façades sur voie

Toitures :

- Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux
- Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :
 - soit de type traditionnel : tuile canal, de teinte rouge uniforme, ou ardoise naturelle, ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect que ces deux matériaux autorisés ; le choix du matériau autorisé pour la construction neuve sera fonction du matériau dominant dans l'environnement immédiat du projet
 - soit relever d'une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, ...
 - cependant, il n'est pas fixé de règles particulières concernant l'aspect, la forme et l'inclinaison de la couverture pour les vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps
 - en outre, des matériaux de substitution peuvent être autorisés pour les bâtiments d'activités et les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 40 m² (zinc prépatiné ou bac acier à joint debout de teinte sombre)

Clôtures :

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètre ;
- Une hauteur supérieure peut être admise s'il s'agit de prolonger un mur existant, à condition de respecter la hauteur et l'aspect de ce mur ;
- Toutefois, aucune règle particulière de hauteur n'est imposée pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
- La clôture sur voies ou emprises publiques et privées est constituée :
 - Soit d'un muret surmonté d'une grille ou d'un dispositif à claire-voie (grille, lisse ou grillage de teinte foncée); dans ce

cas, les murs ou murets peuvent être enduits ou en pierres jointoyées et la hauteur maximale du mur ou du muret ne pourra pas excéder 0.80 m de hauteur..

- **Soit d'une haie d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage** respectant une distance minimum de 40 cm par rapport à la haie.
- La clôture sur limites séparatives est constituée :
 - Soit d'un mur plein (enduit ou en pierres jointoyées),
 - **Soit d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées) surmonté par un dispositif à claire-voie** (grille, lisse ou grillage de teinte foncée),
 - Soit d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre
 - **Soit d'une haie d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage** respectant une distance minimum de 40 cm par rapport à la haie.

ARTICLE UB6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **L'implantation** des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les arbres existants
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante **d'essences** champêtres ou florales
- Les citernes qui ne pourraient être enterrées et qui seraient visibles des voies, cheminements et espaces libres, tout comme les aires de stockage et de dépôt, doivent être dissimulées
- **Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au-moins** pour huit places de stationnement, dont le port et l'implantation doit permettre de tenir à l'ombre les véhicules en période estivale, à moins de mettre en œuvre une alternative sous forme d'ombrières photovoltaïques
- Une superficie minimale non imperméabilisée ou éco-aménageable doit être conservée (sol en pleine terre, enrobée drainant ...) ; le coefficient d'imperméabilisation autorisé en zone UB doit être inférieur à 60% de l'unité foncière ($C_{\text{imperméabilisation}} < 60\%$), sauf dérogation exceptionnelle telle que prévue dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales

ARTICLE UB7 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé **en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération**. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- En cas d'impossibilité de réaliser le nombre de stationnements correspondants, les stationnements pourront être réalisés sur un terrain distant de moins de 300 m du terrain concerné par le projet par le biais d'une concession.
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés hors des voies publiques, il est exigé la création :
 - de **deux places minimum de stationnement par logement non concerné par les dérogations prévues à l'article L 151-35 du code de l'urbanisme** (logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences étudiantes)
 - **d'une** place minimum de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher affectée aux sous-destinations « bureau », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »
 - **d'une** place minimum de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à la sous-destination « industrie »

Stationnement des vélos

- **Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache et de prises de recharge électrique.**
- Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.
- Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

Destination	Stationnement des vélos
Habitation	<u>Habitat intermédiaire ou collectif (pour le neuf) :</u> - Superficie minimale du local : 5 m ²

	<ul style="list-style-type: none"> - Prises de recharge électrique - 1 place par logement - 2 places supplémentaires par tranche complète de 10 logements
Artisanat et commerce de détail Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique :	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UC1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Destinations interdites :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation

Sous-destinations interdites :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Salles **d'art** et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Industrie
- Entrepôt
- Centre de congrès et **d'exposition**

Usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Aménagement de terrains destinés à l'**accueil** des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues **d'habitation**
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage
- Carrières et extractions de matériaux

ARTICLE UC2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous-destination soumise à des conditions particulières :

- Sont autorisés, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- **A l'exception de la zone UC des Chevaliers de Malte sur la commune déléguée de Villedieu-la-Blouère, et de la zone UC de Jallais, les constructions nouvelles et les changements de destination relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ne sont autorisées que si la surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m².**

ARTICLE UC3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non règlementé

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UC4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Par rapport à la RD 752 : les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres de l'**alignement**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **et limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile :**

- Non règlementé

Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres

ARTICLE UC5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Façades :

- **Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant**
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit de finition

sobre, sans effet de relief

- Les matériaux destinés à rester apparents (murs de moellons, appareillages de briques, pierres de taille, enduits à la chaux ...) doivent conserver leur aspect **d'origine**
- **La teinte des enduits (grisé, sable, légèrement ocré) et des bardages devra s'intégrer dans le paysage et être en harmonie avec le bâti environnant, dans le respect du nuancier de Beaupréau-en-Mauges, rubrique « enduits de façade » ; des dérogations peuvent néanmoins être accordées pour les façades de commerces ou activités de services, sous réserve de justifier l'obligation de déroger à la règle et sous réserve de mettre en œuvre un traitement soigné**

Toitures :

- Il **n'est** pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées
- **Les toitures visibles depuis le domaine public doivent présenter la teinte et l'aspect de la tuile canal ou de l'ardoise naturelle, ou être de teinte grise et d'aspect mat ou être végétalisées ; toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'une construction existante, l'emploi du matériau existant peut être toléré**
- **Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Clôtures :

- Si une clôture est édiflée, elle peut être constituée :
 - Soit **d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées), d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claire-voie (grille, lisse ou grillage de teinte foncée), la hauteur totale ne devant pas excéder 1,40 mètre**
 - Soit de lisses **d'une** hauteur ne devant pas excéder 0,80 mètre
 - Soit **d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètre**
 - **Soit d'une haie d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage** respectant une distance minimum de 40 cm par rapport à la haie.

ARTICLE UC6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante **d'essences** champêtres ou florales
- Les citernes qui ne pourraient être enterrées et qui seraient visibles des voies, cheminements et espaces libres, tout comme les aires de stockage et de dépôt, doivent être dissimulées
- **Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au-moins pour huit places de stationnement, dont le port et l'implantation doit permettre de tenir à l'ombre les véhicules en période estivale, à moins de mettre en œuvre une alternative sous forme d'ombrières photovoltaïques**
- La marge de recul le long de la RD 752 doit conserver un traitement paysager sous la forme de plantations aléatoires d'arbustes et de massifs au sein d'une surface engazonnée
- Une superficie minimale non imperméabilisée ou éco-aménageable doit être conservée (sol en pleine terre, enrobée drainant ...) ; le coefficient d'imperméabilisation autorisé en zone UC doit être inférieur à 75% de l'unité foncière ($C_{\text{imperméabilisation}} < 75\%$), sauf dérogation exceptionnelle telle que prévue dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales

ARTICLE UC7 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé **en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération**. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
- **En cas d'impossibilité de réaliser le nombre de stationnements correspondants, les stationnements pourront être réalisés sur un terrain distant de moins de 300 m du terrain concerné par le projet par le biais d'une concession.**

Stationnement des vélos

- **Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache et de prises de recharge électrique.**
- Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.
- Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

Destination	Stationnement des vélos
Habitation	<u>Habitat intermédiaire ou collectif (pour le neuf) :</u> - Superficie minimale du local : 5 m ² - Prises de recharge électrique - 1 place par logement - 2 places supplémentaires par tranche complète de 10 logements
Artisanat et commerce de détail Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique :	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UE1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Destination interdite dans l'ensemble de la zone UE :

Exploitation agricole et forestière

Habitation, en dehors des sous-destinations soumises à des conditions particulières précisées dans l'article UE2 ci-après

Sous-destinations interdites dans l'ensemble de la zone UE :

- Commerce de gros
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
- Industrie
- Entrepôt

Sous-destinations interdites dans la zone UE, à l'exception du secteur UEa :

- Artisanat et commerce de détail
- Bureau

Usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'habitation
- Centrale photovoltaïque au sol
- Unités de méthanisation
- Carrières et extractions de matériaux

ARTICLE UE2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous-destination soumise à des conditions particulières :

- Sont autorisés, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Seule l'extension des logements existants de la destination « habitation » est autorisée sous réserve de ne pas augmenter de plus de 50 m² l'emprise au sol existante à compter de la date d'approbation du PLU ainsi que la construction d'annexes dans la limite d'une emprise au sol de 40 m² (piscines exceptées) à compter de la date d'approbation du PLU et une implantation à une distance maximale de 20 m de l'habitation

ARTICLE UE3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UE4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Par rapport à la RD 752 : les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres de l'alignement
- Par rapport aux autres routes départementales hors agglomération : les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres de l'alignement

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile :

- Non réglementé

Hauteur maximale des constructions :

- Non réglementé

ARTICLE UE5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Façades :

- Les matériaux **apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant**
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit de finition sobre, sans effet de relief
- Les matériaux destinés à rester apparents (murs de moellons, appareillages de briques, pierres de taille, enduits à la chaux ...) doivent conserver leur aspect **d'origine**
- **La teinte des enduits (grisé, sable, légèrement ocré, grège, brun clair ...) et des bardages devra s'intégrer dans l'environnement**

Toitures :

- Il **n'est** pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées
- **Les toitures visibles depuis le domaine public doivent présenter la teinte et l'aspect de la tuile canal ou de l'ardoise naturelle, ou être de teinte grise et d'aspect mat ou être végétalisées ; toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'une construction existante, l'emploi du matériau existant peut être toléré**
- **Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Clôtures :

- Si une clôture est édifiée, elle peut être constituée :
 - **Soit d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées), d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claire-voie (grille, lisse ou grillage de teinte foncée), la hauteur totale ne devant pas excéder 1,40 mètre**
 - Soit de lisses **d'une** hauteur ne devant pas excéder 0,80 mètre
 - **Soit d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre**

ARTICLE UE6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante **d'essences** champêtres ou florales
- Les citernes qui ne pourraient être enterrées et qui seraient visibles des voies, cheminements et espaces libres, tout comme les aires de stockage et de dépôt, doivent être dissimulées
- **Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au-moins pour huit places de stationnement, dont le port et l'implantation doit permettre de tenir à l'ombre les véhicules en période estivale, à moins de mettre en œuvre une alternative sous forme d'ombrières photovoltaïques**
- **La marge de recul le long de la RD 752 doit conserver un traitement paysager sous la forme de plantations aléatoires d'arbustes et de massifs au sein d'une surface engazonnée**
- Une superficie minimale non imperméabilisée ou éco-aménageable doit être conservée (sol en pleine terre, enrobée drainant ...) ; **le coefficient d'imperméabilisation autorisé en zone UE doit être inférieur à 75% de l'unité foncière ($C_{\text{imperméabilisation}} < 75\%$), sauf dérogation exceptionnelle telle que prévue dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales**

ARTICLE UE7 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé **en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.**
- **En cas d'impossibilité de réaliser le nombre de stationnements correspondants, les stationnements pourront être réalisés sur un terrain distant de moins de 300 m du terrain concerné par le projet par le biais d'une concession.**

Stationnement des vélos

- **Ces stationnements doivent être réalisés sous la forme de locaux aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment, de préférence au même niveau que l'espace public. Ils doivent être équipés de systèmes d'attache et de prises de recharge électrique.**
- Pour les constructions à destination de commerce et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, il sera admis que les stationnements ne soient pas nécessairement réalisés sous la forme de locaux clos ou sécurisés **en raison de la nature des flux qu'ils peuvent engendrer.**
- Dans tout nouveau bâtiment (hors habitat individuel) de plus de 250 m² de surface de plancher (bâtiment existant et extension comprise), des places de stationnement doivent être réalisées pour les vélos.

Destination	Stationnement des vélos
Habitation	<u>Habitat intermédiaire ou collectif (pour le neuf) :</u> - Superficie minimale du local : 5 m ² - Prises de recharge électrique - 1 place par logement - 2 places supplémentaires par tranche complète de 10 logements
Artisanat et commerce de détail Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier et touristique :	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Superficie minimale de 1,50m ² pour 80m ² de surface de plancher

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE UY1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Destination interdite dans l'ensemble de la zone UY :

- Exploitation agricole et forestière

Sous-destinations interdites dans l'ensemble de la zone UY :

- Hébergement
- Cinéma
- Etablissements **d'enseignement**, de santé et **d'action sociale**
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Sous-destinations interdites dans la zone UY, à l'exception du secteur UYc :

- Artisanat et commerce de détail (sauf extension des activités existantes à la date **d'approbation** du PLU)
- Activités de services où **s'effectue l'accueil d'une** clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Restauration
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Aménagement de terrains destinés à **l'accueil** des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues **d'habitation**
- Centrale photovoltaïque au sol
- Carrières et extractions de matériaux

ARTICLE UY2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous-destination soumise à des conditions particulières :

- Sont autorisés, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- **La construction de logement neuf est interdite ; seule l'extension des logements existants est autorisée sous réserve de ne pas augmenter de plus de 50 m² l'emprise au sol existante à compter de la date d'approbation du PLU ainsi que la construction d'annexes dans la limite d'une emprise au sol de 40 m² (piscines exceptées) à compter de la date d'approbation du PLU et une implantation à une distance maximale de 20 m de l'habitation**
- **Dans l'ensemble de la zone UY, concernant la sous-destination « artisanat et commerce de détail », seule la rénovation et l'extension des constructions existantes est autorisée**
- Au sein du seul secteur UYc, les constructions nouvelles relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » ne sont autorisées que si leur surface de plancher est supérieure ou égale à 400 m²

ARTICLE UY3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non règlementé

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE UY4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Hors agglomération, par rapport aux RD 15, 752, 756 et 762 : les constructions doivent respecter un recul minimum **de 15 mètres de l'alignement**
- Hors agglomération, par rapport aux autres routes départementales : les constructions doivent respecter un recul minimum **de 10 mètres de l'alignement**
- **Au sein de l'agglomération, et hors agglomération par rapport aux autres voies : les constructions doivent être**

implantées à l'alignement ou dans le cas contraire, respecter un recul minimum de 3 mètres de l'alignement

Implantation des constructions par rapport aux limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile et aux limites séparatives communes avec les zones UA, UB :

- Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 10 mètres

Hauteur maximale des constructions :

- Non réglementé

ARTICLE UY5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Façades :

- **Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant**
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit de finition sobre, sans effet de relief
- Les matériaux destinés à rester apparents (murs de moellons, appareillages de briques, pierres de taille, enduits à la chaux ...) doivent conserver leur aspect **d'origine**
- La teinte des enduits (grisé, sable, légèrement ocré) et des bardages devra **s'intégrer** dans l'environnement
- Les enseignes ne doivent pas déborder de la façade des bâtiments

Toitures :

- Il **n'est** pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées
- Les **toitures visibles depuis le domaine public doivent présenter la teinte et l'aspect de la tuile canal ou de l'ardoise naturelle, ou être de teinte grise et d'aspect mat ou être végétalisées ; toutefois, en cas d'extension ou de restauration d'une construction existante, l'emploi du matériau existant peut être toléré**
- Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques

Clôtures :

- Si une clôture est édiflée, elle peut être constituée :
 - Soit **d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées), d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté** éventuellement par un dispositif à claire-voie (grille, lisse ou grillage de teinte foncée), la hauteur totale ne devant pas excéder 1,40 mètre
 - Soit de lisses **d'une** hauteur ne devant pas excéder 0,80 mètre
 - Soit **d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible** constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre, la hauteur totale ne devant pas excéder 2 mètres

ARTICLE UY6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante **d'essences** champêtres ou florales
- Les aires de **stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour huit places de stationnement, dont le port et l'implantation doit permettre de tenir à l'ombre les véhicules en période estivale, à moins de mettre en œuvre une alternative sous forme d'ombrières photovoltaïques**
- La marge de recul le long de la RD 752 doit conserver un traitement paysager sous la forme de plantations aléatoires **d'arbustes et de massifs au sein d'une surface engazonnée**
- Une superficie minimale non imperméabilisée ou éco-aménageable doit être conservée (sol en pleine terre, enrobée drainant ...) ; le **coefficient d'imperméabilisation autorisé en zone UY doit être inférieur à 75% de l'unité foncière** ($C_{\text{imperméabilisation}} < 75\%$), sauf dérogation exceptionnelle telle que prévue dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales

ARTICLE UY7 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être **réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres de l'opération)**
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire **aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions**

TITRE 3 : LES DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables aux zones à urbaniser comprennent cumulativement :

- les dispositions écrites précisées ci-après,
- les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU_E

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AU_E1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Destination interdite :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation
- Commerce et activités de services
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Sous-destinations interdites :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
- Etablissements **d'enseignement**, de santé et **d'action** sociale
- Salles **d'art** et de spectacles
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public

Usages et affectations des sols, natures **d'activité** interdites :

- Aménagement de terrains destinés à l'**accueil** des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues **d'habitation**
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage
- Carrières et extractions de matériaux

ARTICLE 1AU_E2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous-destinations soumises à des conditions particulières :

- Sont autorisés, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées

ARTICLE 1AU_E3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AU_E4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Par rapport aux RD 752 et 756 : les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres de l'**alignement**
- Par rapport aux autres voies : non réglementé

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **et limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile**

:

- Non règlementé

Hauteur maximale des constructions :

- Non règlementé

ARTICLE 1AUE5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités :

- **L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.**

ARTICLE 1AUE6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Une superficie minimale non imperméabilisée ou éco-aménageable doit être conservée (sol en pleine terre, enrobée drainant ...) ; **le coefficient d'imperméabilisation autorisé en zone 1AUe doit être inférieur à 60% de l'unité foncière ($C_{\text{imperméabilisation}} < 60\%$), sauf dérogation exceptionnelle telle que prévue dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales**

ARTICLE 1AUE7 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé **en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération**

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUH

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AUH1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Destination interdite :

- Exploitation agricole et forestière

Sous-destinations interdites :

- Entrepôt
- Centre de congrès et **d'exposition**

Usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Aménagement de terrains destinés à l'**accueil** des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues **d'habitation**
- Dépôts de toute nature pouvant générer des pollutions ou des nuisances visuelles pour le voisinage
- Carrières et extractions de matériaux

ARTICLE 1AUH2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous-destinations soumises à des conditions particulières :

- Sont autorisés, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage, et de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Sont autorisés, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage :
 - Constructions relevant de la sous-destination industrie
- Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols ainsi que les natures **d'activité non interdites dans la zone (à l'exception possible des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées) doivent s'inscrire** dans le **cadre d'une** opération **d'ensemble** compatible avec les orientations **d'aménagement** et de programmation et réalisée :
 - Soit **d'un** seul tenant : le Pontreau à Andrezé et la Trébuchetterie à La Poitevineière
 - Soit **possibilité par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération** : la Chaussée des Hayes à Andrezé, la Scierie et les Factières à Beaupréau, Déchaisière et les Jonquilles à Gesté, le Bordage et la Beausse à Jallais, le Cormier à La Chapelle-du-Genêt, la Gauthrèche à La Jubaudière, le Petit Anjou et la Marchaiserie au Pin-en-Mauges, et le Grand Pré à Villedieu-la-Blouère

ARTICLE 1AUH3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- **En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, il est imposé de respecter un pourcentage minimal de logements locatifs sociaux à produire au sein des zones à urbaniser suivantes :**
 - site des Factières à Beaupréau : 10% du programme global de logements à réaliser au sein du secteur
 - site de la Beausse à Jallais : 100% du programme global de logements à réaliser au sein du secteur

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUH4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Les abris de jardin ne peuvent être implantés avec un recul inférieur à celui de **l'habitation**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **et limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile** :

- Les constructions principales nouvelles doivent être implantées sur au-moins une limite séparative ; une implantation partielle **des constructions sur limite séparative est possible, sous réserve d'une implantation en limite d'au-moins un tiers de la façade concernée ; par rapport aux autres limites séparatives, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait est de 2 mètres**

- Pour toutes les autres constructions, la marge de recul minimale à respecter en cas d'implantation en retrait est de 2 mètres, à l'exception des abris de jardin d'une emprise au sol inférieure à 10 m²

Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale ne doit pas excéder 4,50 mètres

ARTICLE 1AUH5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Généralités :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au sol :

- La construction doit s'adapter à la topographie du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (déblais et remblais)
- Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites
- Sur un terrain en pente, les remblais supérieurs à 0,60 mètre par rapport au terrain naturel sont interdits

Façades :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit de finition sobre, sans effet de relief
- Les matériaux destinés à rester apparents (murs de moellons, appareillages de briques, pierres de taille, enduits à la chaux ...) doivent conserver leur aspect d'origine
- La teinte des enduits (grisé, sable, légèrement ocré) et des bardages devra s'intégrer dans le paysage et être en harmonie avec les habitations implantées aux abords, dans le respect du nuancier de Beaupréau-en-Mauges, rubrique « enduits de façade » ; des dérogations peuvent néanmoins être accordées pour les façades de commerces ou activités de services, sous réserve de justifier l'obligation de déroger à la règle et sous réserve de mettre en œuvre un traitement soigné
- Les bardages sont interdits pour les constructions principales à usage d'habitation, sauf constructions contemporaine justifiant d'une réelle recherche architecturale tant dans la forme, la volumétrie, la fenestration, le souci écologique
- Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment pour les façades sur voie

Toitures :

- Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 m² ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux
- Pour toutes les autres constructions, les toitures pourront être :
 - soit de type traditionnel : tuile canal, de teinte rouge uniforme, ou ardoise naturelle, ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect que ces deux matériaux autorisés ; le choix du matériau autorisé pour la construction neuve sera fonction du matériau dominant dans l'environnement immédiat du projet
 - soit relever d'une démarche d'ouverture à la modernité induisant des formes de toiture variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, ...
 - cependant, il n'est pas fixé de règles particulières concernant l'aspect, la forme et l'inclinaison de la couverture pour les vérandas et abris de piscine, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps
 - en outre, des matériaux de substitution peuvent être autorisés pour les bâtiments d'activités et les annexes d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20 m² (zinc prépatiné ou bac acier à joint debout de teinte sombre)

Clôtures :

- La clôture sur voies ou emprises publiques peut être constituée :
 - Soit d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées), d'une hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claire-voie (grille, lisse ou grillage de teinte foncée), la hauteur totale ne devant pas excéder 1,40 mètre
 - Soit de lisses d'une hauteur ne devant pas excéder 0,80 mètre
 - Soit d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre, uniquement pour les équipements d'intérêt collectif et services publics
- La clôture sur limites séparatives peut être constituée :

- Soit d'un mur plein (enduit ou en pierres jointoyées), d'une hauteur maximale de 1,80 mètre
- Soit d'un muret (enduit ou en pierres jointoyées) surmonté par un dispositif à claire-voie (grille, lisse ou grillage de teinte foncée), la hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètre
- ou d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre, la hauteur totale ne devant pas excéder 1,80 mètre (sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics)

ARTICLE 1AUH6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les arbres existants
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante d'essences champêtres ou florales
- Les citernes qui ne pourraient être enterrées et qui seraient visibles des voies, cheminements et espaces libres, tout comme les aires de stockage et de dépôt, doivent être dissimulées
- Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au-moins pour huit places de stationnement, dont le port et l'implantation doit permettre de tenir à l'ombre les véhicules en période estivale, à moins de mettre en œuvre une alternative sous forme d'ombrières photovoltaïques
- Une superficie minimale non imperméabilisée ou éco-aménageable doit être conservée (sol en pleine terre, enrobée drainant ...) ; le coefficient d'imperméabilisation autorisé en zone 1AUh doit être inférieur à 60% de l'unité foncière ($C_{\text{imperméabilisation}} < 60\%$), sauf dérogation exceptionnelle telle que prévue dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales

ARTICLE 1AUH7 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres de l'opération)
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions
- Afin d'assurer le stationnement des véhicules motorisés hors des voies publiques, il est exigé la création :
 - de deux places minimum de stationnement par logement non concerné par les dérogations prévues à l'article L 151-35 du code de l'urbanisme (logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et résidences étudiantes)
 - d'une place minimum de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher affectée aux sous-destinations « bureau », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « artisanat et commerce de détail », « restauration » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle »
 - d'une place minimum de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affectée à la sous-destination « industrie »
- Des infrastructures permettant le stationnement des vélos doivent accompagner la construction d'immeubles d'habitation de plus de 300 m² de surface de plancher ou de bureaux, représentant 1,5% de la surface de plancher

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUy

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 1AUy1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Destinations interdites :

- Exploitation agricole et forestière
- Habitation

Sous-destinations interdites :

- Cinéma
- Equipements sportifs
- Autres équipements recevant du public
- Artisanat et commerce de détail
- Activités de services où **s'effectue l'accueil d'une** clientèle
- Hébergement hôtelier et touristique
- Restauration
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées

Usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Aménagement de terrains destinés à l'**accueil** des campeurs, des caravanes ou des habitations légères de loisirs
- Stationnement des caravanes à ciel ouvert sur les unités foncières dépourvues d'**habitation**
- Centrale photovoltaïque au sol
- Carrières et extractions de matériaux

ARTICLE 1AUy2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous-destination soumise à des conditions particulières :

- Sont autorisés, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui et de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage, et de ne pas compromettre un aménagement ultérieur et cohérent de la zone :
 - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- Les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols ainsi que les natures d'activité non interdites dans la zone (à l'exception possible des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées) doivent s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et réalisée soit d'un seul tenant, soit par tranches, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à l'opération

ARTICLE 1AUy3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 1AUy4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Par rapport aux RD 752 et 762 : les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres de l'**alignement**
- **Par rapport aux autres voies : les constructions doivent être implantées à l'alignement ou dans le cas contraire, respecter un recul minimum de 3 mètres de l'alignement**

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives communes avec les zones UA, UB et limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile :

- Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 10 mètres

Hauteur maximale des constructions :

- Non réglementé

ARTICLE 1AUy5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Façades :

- **Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant**
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit de finition sobre, sans effet de relief
- Les matériaux destinés à rester apparents (murs de moellons, appareillages de briques, pierres de taille, enduits à la chaux ...) doivent conserver leur aspect **d'origine**
- La teinte des enduits (grisé, sable, légèrement ocré) et des bardages devra **s'intégrer** dans l'environnement
- **Quels que soient les matériaux utilisés, il conviendra d'opter pour des colorations plutôt neutres et opter pour des tonalités foncées concernant les volumes importants**
- **Le recours à un dégradé de couleurs peut être un élément de composition permettant d'alléger les volumes, tout comme la différenciation des volumes selon les fonctions occupées au sein du bâtiment**

Toitures :

- Il **n'est** pas fixé de pente minimale de toiture ; les toitures terrasses sont autorisées
- **Les toitures visibles depuis le domaine public doivent présenter la teinte et l'aspect de la tuile canal ou de l'ardoise naturelle, ou être de teinte grise et d'aspect mat ou être végétalisées**
- **Dans le cas d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, le traitement de l'acrotère doit permettre de donner à l'ouvrage un aspect satisfaisant, et notamment de dissimuler les éléments techniques ou les panneaux solaires ou photovoltaïques**

Clôtures :

- **Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés ; la teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire ou vert foncé, avec des piquets de même teinte ou des poteaux bois**
- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres

ARTICLE 1AUy6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante **d'essences** champêtres ou florales
- **Les aires de stationnement collectif doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au-moins pour huit places de stationnement, dont le port et l'implantation doit permettre de tenir à l'ombre les véhicules en période estivale, à moins de mettre en œuvre une alternative sous forme d'ombrières photovoltaïques**
- Une superficie minimale non imperméabilisée ou éco-aménageable doit être conservée (sol en pleine terre, enrobée drainant ...) ; le coefficient d'imperméabilisation autorisé en zone 1AUy doit être inférieur à 70% de l'unité foncière ($C_{\text{imperméabilisation}} < 70\%$), sauf dérogation exceptionnelle telle que prévue dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales

ARTICLE 1AUy7 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé **en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat (à moins de 300 mètres de l'opération)**
- Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 300 mètres de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE 2AU1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Sont interdites toutes les destinations, sous-destinations, usages et **affectations des sols, natures d'activités non listées au** paragraphe suivant : « destinations, sous-destinations, **types d'activité soumis à des conditions particulières** »

ARTICLE 2AU2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sous-destinations soumises à des conditions particulières :

- Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sous réserves :
 - de ne présenter aucun danger pour autrui
 - de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage
 - **de ne pas compromettre un aménagement ultérieur cohérent de la zone et de justifier d'un point de vue technico-économique que la construction ou installation ne saurait être implantée en dehors de la zone**
- **La construction de logement neuf est interdite ; seule l'extension des logements existants est autorisée sous réserve de ne pas augmenter de plus de 50 m² l'emprise au sol existante à compter de la date d'approbation du PLU ainsi que la construction d'annexes dans la limite d'une emprise au sol de 40 m² (piscines exceptées) à compter de la date d'approbation du PLU et une implantation à une distance maximale de 20 m de l'habitation**

ARTICLE 2AU3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non règlementé

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE 2AU4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Non règlementé

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives **et limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile :**

- Non règlementé

Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres ; toutefois, le dépassement de cette hauteur peut être **autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante dépassant cette hauteur maximale**
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale ne doit pas excéder 4,50 mètres

ARTICLE 2AU5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Façades :

- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en **œuvre permette de leur conserver de** façon permanente un aspect satisfaisant
- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents (cas des briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc.) doivent recevoir un parement (bardage, empierrement...) ou un enduit de finition sobre, sans effet de relief
- Les matériaux destinés à rester apparents (murs de moellons, appareillages de briques, pierres de taille, enduits à la chaux ...) doivent conserver leur aspect **d'origine**
- Pour les constructions principales, les bardages ne sont autorisés **qu'en** association avec **d'autres** matériaux (enduit, schiste ...), à l'**exception** des annexes à l'**habitation** pour lesquelles ils peuvent être autorisés comme seul matériau de façades
- **La teinte des enduits (grisé, sable, légèrement ocré) et des bardages devra s'intégrer dans le paysage et être en harmonie avec le bâti environnant, dans le respect du nuancier de Beaupréau-en-Mauges, rubrique « enduits de façade »**
- **Les ouvertures doivent être réalisées en harmonie avec l'aspect général des façades et de la toiture du bâtiment pour les** façades sur voie

Toitures :

- **Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 40 ~~20~~ m² ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux**
- Pour toutes les autres constructions :
 - les toitures doivent comporter au moins deux pans principaux, à l'**exception** :
 - des toitures terrasses, qui peuvent néanmoins être admises dans la mesure où elles sont justifiées pour des raisons de composition architecturale dans le cas **d'une extension de** construction existante ou **d'une annexe, à condition d'être en** revêtement gravillonné, végétalisée ou de teinte grise et que les éventuelles éléments techniques (panneaux solaires et photovoltaïques, chauffe-**eau solaire ...**) **soient dissimulés derrière un acrotère**
 - des extensions ou des annexes, qui peuvent être à un seul pan, si elles sont adossées à un bâtiment ou à une limite séparative
 - les toitures doivent être couvertes :
 - soit en tuile canal, de teinte rouge uniforme, ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect, sans minimum de pente,
 - soit en ardoise naturelle ou tout matériau présentant la même teinte et le même aspect, en respectant une pente minimale de 35° pour les constructions principales nouvelles
 - soit végétalisée
 - **d'autres matériaux (toiture vitrée, toiture transparente, toiture en zinc ...) peuvent être autorisés en cas d'extension de construction existante quand cela est justifié par la recherche d'une meilleure articulation des volumes ainsi que pour des équipements ou activités industrielles lorsque les spécificités architecturales de la construction le justifient**
 - **pour les vérandas et abris de piscine, il n'est pas fixé de règles particulières concernant l'aspect, la forme et l'inclinaison de la couverture, sous réserve de garantir une bonne tenue dans le temps**
 - les châssis de toit doivent être encastrés dans le pan de la toiture

Clôtures :

- La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1,80 mètres ; une hauteur supérieure peut être admise **s'il s'agit** de prolonger un mur existant, à condition de respecter la hauteur et l'**aspect** de ce mur
- La clôture sur voies ou emprises publiques peut être constituée **d'un** mur plein ou **d'un** muret surmonté **d'une** grille ; les murs ou murets peuvent être enduits ou en pierres jointoyées
- La clôture sur limites séparatives peut être constituée :
 - **Soit d'un** mur plein (enduit ou en pierres jointoyées)
 - **Soit d'un** muret (enduit ou en pierres jointoyées) surmonté **d'une** grille ou **d'un** grillage de teinte foncée
 - **ou d'un grillage sur piquets métalliques (l'ensemble de teinte foncée) ou bois, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre**

ARTICLE 2AU6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- **L'implantation** des constructions doit être étudiée de manière à préserver au maximum les arbres existants
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante **d'essences** champêtres ou florales
- Les citernes qui ne pourraient être enterrées et qui seraient visibles des voies, cheminements et espaces libres, tout comme les aires de stockage et de dépôt, doivent être dissimulées
- Une superficie minimale non imperméabilisée ou éco-aménageable doit être conservée (sol en pleine terre, enrobée drainant ...) ; le **coefficient d'imperméabilisation autorisé en zone 2AU doit être inférieur à 60% de l'unité foncière** ($C_{\text{imperméabilisation}} < 60\%$), **sauf dérogation exceptionnelle telle que prévue dans le zonage d'assainissement des eaux pluviales**

TITRE 4 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables aux zones agricoles comprennent cumulativement :

- les dispositions écrites précisées ci-après,
- les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE A1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Sont interdites toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités non listées au paragraphe suivant : « destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières »

ARTICLE A2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières :

- Sont autorisés, dans l'ensemble de la zone A :
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui, de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage et de ne pas porter atteinte à une zone humide inventoriée
 - les affouillements et exhaussements de sols liés aux infrastructures ou constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif, y compris des ouvrages de gestion** des eaux pluviales
- Sont en outre autorisés :
 - dans le seul sous-zonage Ad :
 - les aménagements et installations nécessaires aux activités de stockage ou **d'enfouissement** de déchets
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux utilisations du sol autorisées au sein du sous-zonage
 - dans le seul sous-zonage Ae :
 - les installations de traitement et de valorisation des eaux usées
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux utilisations du sol autorisées au sein du sous-zonage
 - dans le seul sous-zonage Ap, les installations à usage agricole aisément démontables (tunnels, serres ...)
 - dans le seul sous-zonage Ax, les aménagements et installations nécessaires au compostage de la biomasse
 - dans le seul secteur Adc :
 - les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités de gestion et valorisation, de stockage ou **d'enfouissement de déchets**
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux utilisations du sol autorisées au sein du secteur
 - les centrales photovoltaïques au sol
 - dans le seul secteur Ayc :
 - les constructions, installations et aménagements relevant de la sous-destination « industrie » ainsi que les aires de **stockage et de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'activité**
 - **l'extension des logements existants sous réserve de ne pas augmenter de plus de 50 m² l'emprise au sol existante à compter de la date d'approbation du PLU ainsi que la construction d'annexes dans la limite d'une emprise au sol de 40 m² (piscines extérieures exceptées) à compter de la date d'approbation du PLU et une implantation à une distance maximale de 30 m de l'habitation**
 - dans la zone A, à l'exclusion des différents secteurs :
 - **les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'activité agricole, à une activité animale professionnelle (élevage équin, chenil) ou à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code rural et de la pêche maritime**
 - les constructions et installations suivantes liées à la diversification de l'activité agricole :
 - **les activités d'hébergement, de restauration, d'accueil de groupes ... (gîte, chambre d'hôtes, ferme auberge, salle d'accueil de groupes ...) en valorisation du bâti existant, l'aménagement d'habitation ou le changement de destination**

des bâtiments, sous réserve d'une valorisation du bâti existant ; une extension maximale de 30 m² d'emprise au sol est autorisée pour les bâtiments concernés par de tels projets à compter de la date d'approbation du PLU

- les campings à la ferme et les hébergements légers insolites à des fins touristiques (cabanes dans les arbres, tonneaux habités ...), sous réserve d'être implantés à proximité immédiate du site d'exploitation et de faire l'objet d'une intégration paysagère ; les petits locaux techniques (sanitaires, garage à vélos ...) et les piscines ayant un lien direct avec ces activités sont autorisés en construction neuve
- les activités de transformation, conditionnement et vente directe de produits agricoles soit dans du bâti existant, soit dans une construction neuve, sous réserve que les produits concernés proviennent principalement de l'exploitation et que le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante
- le logement de fonction pour les exploitants dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'activité (surveillance des animaux, accueil et vente directe à l'année, suivi des cultures spécialisées ...), sous réserve d'une implantation à moins de 100 mètres des bâtiments d'exploitation et dans la limite d'un logement par exploitant ; à titre dérogatoire, une distance d'implantation supérieure pourra être autorisée, sans excéder 300 mètres, si elle répond pleinement aux objectifs et sous réserve que le projet se situe en continuité immédiate d'un îlot d'habitations existantes ou d'un autre logement lié à l'exploitation ; concernant les exploitations sociétaires, un seul logement par site d'activité est autorisé, à l'exception des sites d'élevage où deux logements pourront être tolérés ; la parcelle dédiée à la construction du logement de fonction ne doit pas excéder une superficie de 1.000 m²
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole, y compris les ouvrages de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation externalisée en zone A ou de stockage d'eaux issues de dispositifs de traitement, sous réserve d'un usage agricole pour l'irrigation
- les unités de méthanisation pour la production et la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur, sous réserves :
 - d'être exploitées et l'énergie commercialisée par un exploitant agricole ou une structure détenue majoritairement par des exploitants agricoles
 - que les matières premières proviennent pour moitié au moins d'une ou plusieurs exploitations agricoles
- pour les habitations existantes :
 - la réfection
 - la surélévation, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de ladite habitation
 - l'extension limitée à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU
 - la construction d'annexes dans la limite d'une emprise au sol de 40 m² (piscines extérieures exceptées) à compter de la date d'approbation du PLU et une implantation à une distance maximale de 30 m de l'habitation
- le changement de destination en habitation des bâtiments implantés à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole susceptible de générer des nuisances et identifiés au Règlement – documents graphiques, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- la restauration et la reconstruction d'éléments de petit patrimoine identifié au Règlement – documents graphiques, sous réserve que les travaux respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'ils s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local
- les constructions et les équipements de production d'énergies renouvelables, sous réserve d'être compatibles avec la vocation agricole de la zone (ex. : éoliennes, unités de méthanisation dans le respect de l'article L 311-1 du Code rural et de la pêche, installations photovoltaïques implantées en couverture de constructions dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifie)
- les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 5 suivants d'être en bois et ouverts sur un côté, de ne pas imperméabiliser le sol et de ne pas excéder une emprise au sol de 20 m² à compter de la date d'approbation du PLU

ARTICLE A3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE A4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Par rapport aux RD 15, 752, 756 et 762 : les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres de l'alignement
- Par rapport aux autres routes départementales, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres de l'alignement
- Par rapport aux autres voies, les constructions doivent respecter un recul minimum de 3 mètres de l'alignement ; une implantation jusqu'à l'alignement pourra toutefois être autorisée, à condition de ne pas présenter de risque en matière de sécurité routière

- Les travaux (extension, réhabilitation, surélévation ...) portant sur une construction existante ne respectant pas les règles définies ci-avant pourront être réalisés, sous réserve de respecter un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile :

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites ; à défaut, elles doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites ;

Hauteur maximale des constructions :

- Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, ainsi que pour les constructions et les équipements de production d'énergies renouvelables ou autres équipements publics (antennes ...) autorisés dans la zone, il n'est pas fixé de hauteur maximale
- La hauteur des abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole ne doit pas excéder 3 mètres
- La hauteur des constructions nouvelles à destination des habitations ne doit pas excéder 8 mètres
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale ne doit pas excéder 4,50 mètres
- La hauteur des autres constructions nouvelles autorisées dans la zone ne doit pas excéder 12 mètres
- La hauteur des constructions dans le seul secteur Adc n'est pas règlementée
- Le dépassement des hauteurs maximales autorisées ci-dessus peut être autorisé soit dans le souci d'une harmonisation avec les constructions voisines, soit en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'une construction existante dépassant cette hauteur maximale.

Emprise au sol maximale des constructions :

- Au sein du secteur Adc, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 1% de l'unité foncière
- Au sein du secteur Ayc, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière
- Dans le reste de la zone A, non règlementé

ARTICLE A5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans l'ensemble de la zone A :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.

Dans les secteurs Adc et Ayc :

- Les dispositions de la zone UY s'appliquent

Dans le reste de la zone A :

- Pour les bâtiments agricoles et les équipements de production d'énergies renouvelables autorisés dans la zone, qui sont gérés par les prescriptions ci-dessous :
 - La construction devra être réalisée au plus près du sol naturel, en réduisant le plus possible les mouvements de terrain
 - Les façades devront recourir à deux types de matériaux différents maximum, le soubassement dans ce cas ne devant pas excéder une hauteur de plus du tiers de la hauteur du long pan ; des dérogations à cette règle pourront être tolérées si elles sont justifiées par des besoins liés à la fonctionnalité du bâtiment ou des contraintes du milieu dans lequel il s'insère
 - La teinte des enduits (grisé, sable, légèrement ocré, grège, brun clair ...) et des bardages devra s'intégrer dans le paysage et être en harmonie avec le bâti environnant, dans le respect du nuancier de Beaupréau-en-Mauges, rubrique « enduits de façade »
 - Le montage de parpaings destinés à rester apparents est autorisé en soubassement, sous réserve d'une pose soignée dans les joints et la planimétrie
 - Les bardages privilégieront le bois ; à défaut, les bardages métalliques opteront pour des teintes mates et foncées ; des teintes plus claires pourront néanmoins être retenues, s'il est démontré que le choix résulte d'obligations relatives au bien-être animal
- En couverture, les matériaux brillants ou de couleurs claires sont exclus, à l'exception des matériaux transparents ou translucides ; les teintes grises, bleu ardoise ou brun rouge seront privilégiés.

- Les logements de fonction sont gérés par les prescriptions ci-dessous :
 - La construction devra être réalisée au plus près du sol naturel, en réduisant le plus possible les mouvements de terrain
 - **Elle pourra relever d'une démarche d'ouverture à la modernité sous réserve d'un traitement et d'une mise en œuvre qualitative des matériaux**
 - Clôtures des constructions **à usage d'habitation**
 - **Soit d'une haie d'essences locales éventuellement doublée d'un grillage** respectant une distance minimum de 40 cm par rapport à la haie, avec soubassement possible constitué de plaques béton sur une hauteur maximale de 0,30 mètre
 - **Les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole devront être réalisés :**
 - en bardage bois ouverts sur un côté, ,
 - en bardage métallique mat de teinte grise ou couleur bois en toiture
 - de ne pas imperméabiliser le sol

ARTICLE A6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, **arbres de haute tige,...**). **L'insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien d'éléments existants (haies, bosquet, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).**
- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante **d'essences** champêtres ou florales

ARTICLE A7 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques

TITRE 5 : LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES

RAPPEL

Les dispositions réglementaires applicables aux zones agricoles comprennent cumulativement :

- les dispositions écrites précisées ci-après,
- les dispositions communes applicables à toutes les zones (Titre I du présent Règlement écrit), dont les dispositions réglementaires liées à des représentations graphiques spécifiques portées aux documents graphiques.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

ARTICLE N1 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITÉ INTERDITES

Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activité interdites :

- Sont interdites toutes les destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités non listées au paragraphe suivant : « destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières »

ARTICLE N2 - DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, TYPES D'ACTIVITÉ SOUMIS À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Destinations, sous-destinations, types d'activité soumis à des conditions particulières :

- Sont autorisés, dans l'ensemble de la zone N :
 - les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, sous réserve de ne présenter aucun danger pour autrui, de ne pas générer de troubles anormaux de voisinage et de ne pas porter atteinte à une zone humide inventoriée
 - les affouillements et exhaussements de sols liés aux infrastructures ou constructions et installations nécessaires aux **services publics ou d'intérêt collectif, y compris des ouvrages de gestion** des eaux pluviales, les liaisons douces et les stationnements
- Sont en outre autorisés :
 - dans le seul sous-zonage Nb, les installations et aménagements en lien avec les sous-destinations présentes (artisanat et commerce de détail ; **activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; restauration**) au sein du sous-zonage ainsi que les aires de stationnement
 - dans le seul sous-zonage Ne :
 - les installations de traitement et de valorisation des eaux usées
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux utilisations du sol autorisées au sein du sous-zonage
 - dans le seul sous-zonage Nh, les installations et aménagements liés et nécessaires à la pratique du sport hippique
 - dans le seul sous-zonage Nj, les installations et aménagements liés et nécessaires à l'**entretien** de jardins potagers
 - dans le seul sous-zonage Ni, les installations et aménagements à vocation sportive ou de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante des lieux
 - dans le seul sous-zonage Nm, les installations et aménagements à vocation sportive ou de loisirs en lien avec la pratique de sports mécaniques tout terrain
 - dans le seul sous-zonage Ns, les installations et aménagements en lien avec la sous-destination présente (**établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale**) au sein du sous-zonage (aires de stationnement ...)
 - dans le seul secteur Nec :
 - les installations de traitement et de valorisation des eaux usées ainsi que les constructions liées et nécessaires à cet usage
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux utilisations du sol autorisées au sein du secteur
 - dans le seul secteur Nhc, les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires à la pratique du sport hippique (**gradins, tribunes, buvettes, box ...**)

- dans le seul secteur Nhl :
 - les constructions, installations et aménagements nécessaires aux activités hippiques
 - les aires de stationnement
 - la construction de logements destinés à **l'hébergement** du personnel
- dans le seul secteur Nj, les abris de jardin **d'une** emprise au sol **n'excédant** pas 10 m²
- **dans le seul secteur Nlc, les constructions légères (sanitaires, tonnelle, kiosque ...), installations et aménagements à vocation sportive ou de loisirs ne remettant pas en cause la vocation naturelle dominante du secteur**
- dans le seul secteur Nmc, les constructions, installations et aménagements à vocation sportive ou de loisirs en lien avec la pratique de sports mécaniques tout terrain
- dans le seul secteur Nsc :
 - les constructions, installations et aménagements relevant de la sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** »
 - les aires de stationnement
- dans le seul secteur Ntc :
 - les constructions relevant des sous-destinations « logement », « restauration », « hébergement hôtelier et touristique », « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées », « salles **d'art** et de spectacles », « autres équipements recevant du public », « bureau » et « entrepôt »
 - les changements de destination de bâtiments existants pour les sous-**destinations listées à l'alinéa précédent, sous réserve de ne pas créer de surfaces habitables sous le niveau des plus hautes eaux connues**
 - les aires de stationnement
- dans le seul secteur Nyc, les constructions relevant de la sous-destination « industrie » ainsi que les aires de stockage et **de stationnement nécessaires au fonctionnement de l'activité**
- dans la zone N, à **l'exclusion** des différents secteurs et sous-zonages :
 - les constructions, installations et aménagements nécessaires à **l'exploitation** forestière
 - **les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole, y compris les ouvrages de gestion des eaux pluviales d'une opération d'urbanisation externalisé en zone N ou de stockage d'eaux issues de dispositifs de traitement, sous réserve d'un usage agricole pour l'irrigation**
 - pour les habitations existantes :
 - la réfection
 - la surélévation, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de ladite habitation
 - **l'extension limitée à 50 m² d'emprise au sol supplémentaire à compter de la date d'approbation du PLU**
 - **la construction d'annexes dans la limite d'une emprise au sol de 40 m² (piscines extérieures exceptées) à compter de la date d'approbation du PLU et une implantation à une distance maximale de 30 m de l'habitation**
 - le changement de destination en habitation des bâtiments implantés à plus de 100 mètres de tout bâtiment agricole susceptible de générer des nuisances et identifiés au Règlement – documents graphiques, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas **l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**
 - la restauration et la reconstruction **d'éléments** de petit patrimoine identifié au Règlement – documents graphiques, sous réserve que **les travaux respectent les caractéristiques architecturales traditionnelles de ces édifices et qu'ils s'effectuent dans le cadre d'une action de mise en valeur ou de promotion du petit patrimoine local**
 - **les abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole, sous réserve du respect des dispositions des articles 3 à 5 suivants d'être en bois et ouverts sur un côté, de ne pas imperméabiliser le sol et de ne pas excéder une emprise au sol de 20 m² à compter de la date d'approbation du PLU**

ARTICLE N3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

- Non réglementé

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

ARTICLE N4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions par rapport aux voies :

- Par rapport aux RD 15, 752, 756 et 762 : les constructions doivent respecter un recul minimum de 15 mètres de **l'alignement**
- Par rapport aux autres routes départementales, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres de **l'alignement**
- Par rapport aux autres voies, les constructions doivent **respecter un recul minimum de 3 mètres de l'alignement ; une implantation jusqu'à l'alignement pourra toutefois être autorisée, à condition de ne pas présenter de risque en matière de sécurité routière**

- **Les travaux (extension, réhabilitation, surélévation ...)** portant sur une construction existante ne respectant pas les règles définies ci-avant pourront être réalisés, sous réserve de respecter un retrait par rapport à l'alignement au moins égal à celui de la construction existante

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites d'espaces publics non ouverts à la circulation automobile :

- Les constructions peuvent être implantées sur limites ; à défaut, elles doivent respecter un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites

Hauteur maximale des constructions :

- La hauteur des extensions des constructions à destination des habitations ne doit pas excéder la hauteur de la construction existante
- La hauteur maximale des annexes à la construction principale ne doit pas excéder 4,50 mètres
- **La hauteur des abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole ne doit pas excéder 3 mètres**
- La hauteur des autres constructions nouvelles autorisées dans la zone ne doit pas excéder 12 mètres,

Emprise au sol maximale des constructions :

- Au sein du secteur Nsc, l'**emprise** au sol de l'**ensemble** des constructions ne doit pas excéder 10% de l'**unité** foncière
- Au sein du secteur Nlc, l'**emprise** au sol de l'**ensemble** des constructions ne doit pas excéder 15% de l'**unité** foncière
- **Au sein des secteurs Nec, Nhc et Nhl, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 20% de l'unité foncière**
- **Au sein des secteurs Nmc, Ntc et Nyc, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 40% de l'unité foncière**
- Dans le reste de la zone N, non règlementé

ARTICLE N5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

Dans l'ensemble de la zone N :

- L'**autorisation** de construire peut être refusée ou **n'être** accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs **dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier** ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'**intérêt** des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains ou ruraux, et à la conservation des perspectives monumentales.
- La pose de clôtures pleines faisant obstacle à la préservation des continuités écologiques est interdite, sauf **s'il s'agit** de murs en pierres présentant un caractère patrimonial.

Dans les secteurs Nec, Nhc, Nmc et Nyc :

- Les dispositions de la zone UY **s'appliquent**

Dans les secteurs Nhl, Nlc, Nsc et Ntc:

- **Les dispositions de la zone UA s'appliquent, sauf pour les bâtiments liés à l'exploitation forestière, qui sont gérés par les prescriptions ci-dessous :**
 - La construction devra être réalisée au plus près du sol naturel, en réduisant le plus possible les mouvements de terrain
 - Les façades devront recourir à deux types de matériaux différents maximum, le soubassement dans ce cas ne devant pas excéder une hauteur de plus du tiers de la hauteur du long pan ; des dérogations à cette règle pourront être tolérées si elles sont justifiées par des besoins liés à la fonctionnalité du bâtiment ou des contraintes du milieu dans lequel il **s'insère**
 - **La teinte des enduits (grisé, sable, légèrement ocré, grège, brun clair ...)** et des bardages devra **s'intégrer dans le paysage** et être en harmonie avec le bâti environnant, dans le respect du nuancier de Beaupréau-en-Mauges, rubrique « enduits de façade »
 - Le montage de **parpaings destinés à rester apparents est autorisé en soubassement, sous réserve d'une pose soignée** dans les joints et la planimétrie
 - Les bardages privilégieront le bois ; à défaut, les bardages métalliques opteront pour des teintes mates et foncées
 - En **couverture, les matériaux brillants ou de couleurs claires sont exclus, à l'exception des matériaux transparents ou translucides** ; les teintes grises, bleu ardoise ou brun rouge seront privilégiées
 - Les **abris pour animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole devront être réalisés :**
 - en bardage bois ouverts sur un côté, ,
 - en bardage métallique mat de teinte grise ou couleur bois en toiture
 - de ne pas imperméabiliser le sol

ARTICLE N6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

- Tout volume construit doit comporter un programme de plantations assurant son insertion dans le site environnant (bosquets, arbres de haute tige,...). L'**insertion de la nouvelle construction dans le site peut également être assurée par le maintien**

d'éléments existants (haies, bosquet, arbres isolés, rideau d'arbres, etc.).

- Les haies plantées en limite de propriété doivent être à dominante d'essences champêtres ou florales

ARTICLE N7 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques

ANNEXES

Liste du petit patrimoine protégé

(Article L 151-19 du code de l'urbanisme)

Andrezé	5
Demeure	2
Lavoir	1
Moulin	1
Bélier	1
Beaupréau	25
Chapelle	4
Demeure Bonvin	3
Demeure La Bouzillerie	5
Lavoir	1
Moulin de Pomail	5
Moulin Haute Brin	3
Château Les Places	4
La Chapelle-du-Genêt	5
Demeure	1
Eglise	1
Moulin	2
Croix de cimetière	1
Gesté	7
Chapelle	1
Demeure	2
Lavoir	1
Orangerie	1
Château	2
Jallais	16
Briquetterie	1
Demeure	2
Eglise	2
Maison du Four a Ban	1
Manoir	1
Moulin	2
Pigeonnier	1
Ruines	1
Tour	1
Théâtre	1
Ancienne école	1

Château	2
La Jubaudière	4
Ancienne école	1
Manoir La Giraudière	2
Château de la Gautrèche	1
Le Pin-en-Mauges	18
Chapelle	1
Demeure	4
Eglise du Pin en Mauges	1
Gare	1
Maison Cathelineau	1
Musée	1
Château Jousselinière	7
Ruines château Jousselinière	2
La Poitevinière	8
Chapelle	1
Demeure	2
Eglise	1
Lavoir	1
Moulin	2
Volerie	1
Saint-Philbert-en-Mauges	7
Demeure	4
Eglise	1
Presbytère	1
Château	1
Villedieu-la-Blouère	10
Chapelle	4
Demeure	2
Pont	1
(vide)	2
Ancien monastère	1

Liste des changements de destination

Andrezé

Gruge-Pain



La Denellière



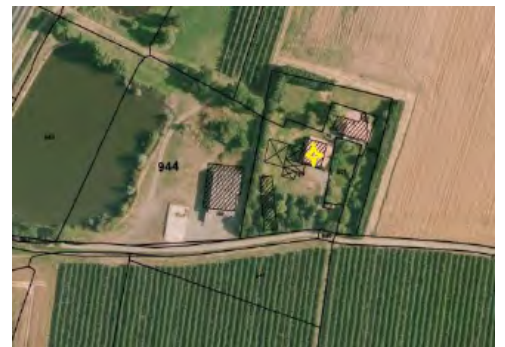
Les Landes Fleuries

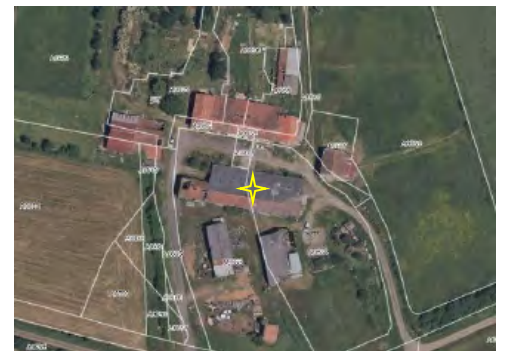


La Mouzière



Le Coudray



La Basse Morinière**Tue Vache****Château de la Morinière****Le Coin des Pierres Blanches****Marsillé***Grange à piles*

Marsillé*Ancienne écurie***Marsillé***Ancienne fournil***Marsillé****La Pierre Aubrée**

Bedunerie



La Bête



Blanchet



La Faucillonière



La Petite Moncoillière



Chêne Hubert



La Chapelle du Genêt

La Joussandière - 1



La Thébaudière



Les Parenchères



Gesté

La Paillerie neuve



La Mercière



La Douivière



Château de Brulaire 1



Château de Brulaire 2



Château de La Forêt



Jallais

La Petite rivière



Le Poiron



Les Simonnières



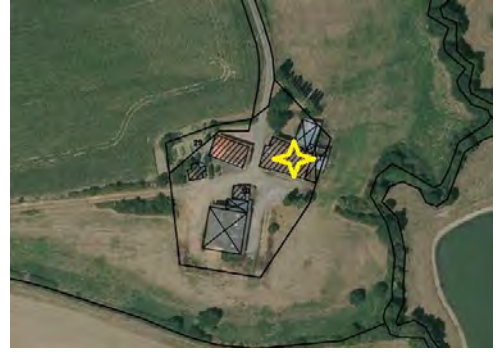
La Noue Joulin



La Mingotière



Les Noues

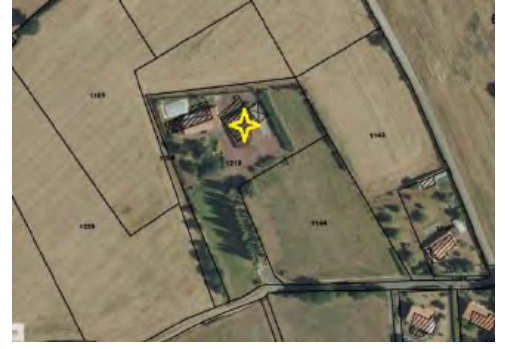


La Bouguinière



La Jubaudière

La Folière



Sainte-Marie



La Gourgoulière



La Poitevineière

Moulin gontard



La Desertière Neuve



La Poeze



La Brissonnière



Le Pin en Mauges

La Tuilerie



Les Camandières



Chapuseau



Beau Chêne



La Croix Moreau



La Cour



Le Thébaudière



Le Plessis Neuf



La Gagnerie



Villedieu-la-Blouère

La Sauvagère



Charnière Neuve



Chêne Courbet



La Troitière



Le Landreau



La Saboulardière



La Brunelière- 1



La Brunelière- 2



Nuancier



Volets façades

Phase 2
Charte chromatique

11 Mai 2021

LES ÉLÉMENTS DE LA CHARTE CHROMATIQUE

Nuanciers

FAÇADES

- Façade
- Modénature
- Soubassement

COULEURS

PONCTUELLES

- Menuiserie
- Volet
- Porte
- Ferronnerie

La charte chromatique de Beaupréau-en-Mauges se décompose en 3 nuanciers façade et un nuancier commun pour les éléments ponctuels.

Nuancier Façade 1:

Maison enduit avec modénature en brique
Maison enduit sans modénature

Nuancier Façade 2:

Maison enduit avec modénature de pierre
Maison enduit sans modénature

Nuancier Façade 3:

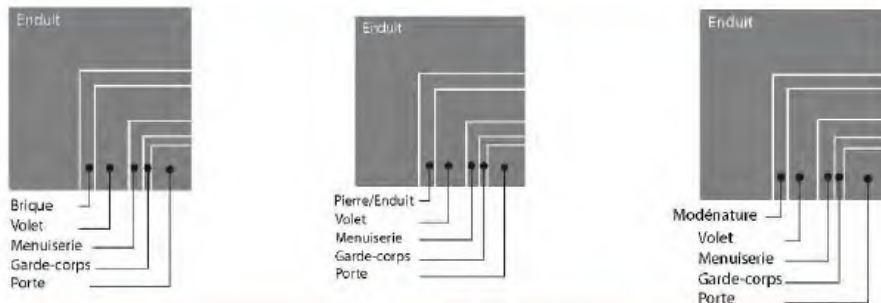
Maison enduit d'après-guerre

Nuancier Couleurs Ponctuelles:

Menuiseries et volets
Volets et portes
Portes et Ferronneries

Ce dispositif permet une simplification de l'usage des nuanciers et la continuité de l'identité chromatique sur le territoire.

Schémas d'harmonies



Exemples d'harmonies

Quelques exemples d'harmonies sont proposés pour montrer l'utilisation du nuancier et guider l'usager.

Harmonie en ton sur ton: une même teinte déclinée sur l'échelle de luminosité et de saturation

Contraste chaud/froid: utilisation de couleurs chaudes (blanc cassé, sable, beige, gris chaud) et de couleurs froides (bleu, vert, gris froid)

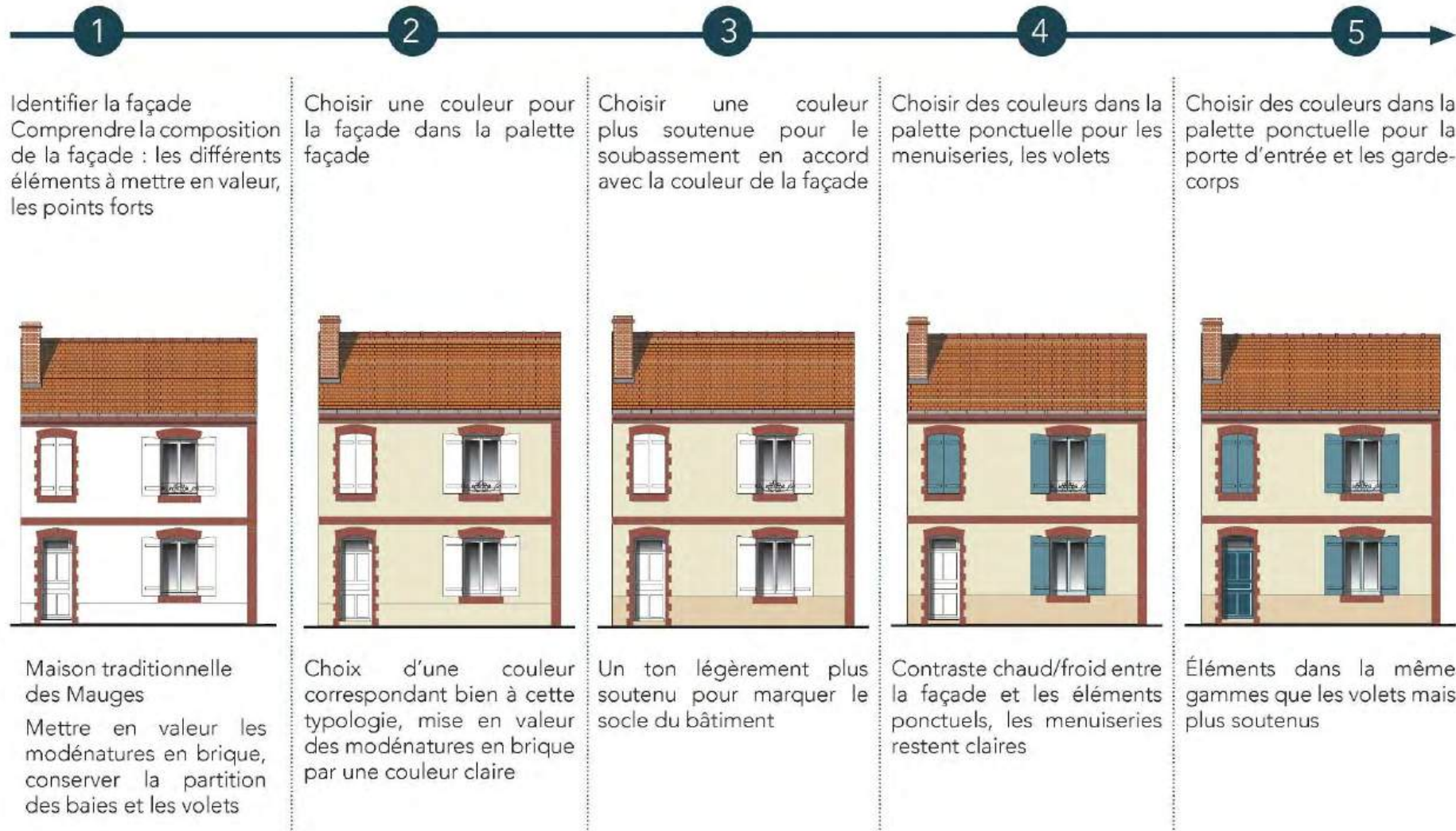
Contraste clair/foncé: utilisation de tonalités claires et de tonalités soutenues. Ce contraste renforce l'effet graphique des façades

Références

Chromatic Façade

Chromatic Dorval

MODE D'EMPLOI DU NUANCIER





Nuancier Façade 1

Maisons avec modénatures en brique Maisons sans modénatures

Les typologies de ce nuancier sont les suivantes:

- Architecture traditionnelle des Mauges
- Architecture ancienne
- Architecture classique avec modénatures en brique

Principe d'intervention chromatique:

la couleur met en valeur les modénatures en brique par un contraste entre l'enduit plutôt clair et les rouges de la brique

Les façades

- Mettre en valeur le travail de la brique par une teinte d'enduit ocre clair, beige rosé clair, sable clair.
- Conserver la couleurs des modénatures en brique: encadrement de fenêtres, corniche, génoise, bandeaux....
- Utiliser une teinte légèrement plus soutenue pour les soubassements

Les éléments ponctuels: menuiseries, volets, portes, ferronneries

- Jouer le contraste chaud/froid pour bien mettre en valeur les menuiseries et les volets
- Utiliser une couleur plus sombre pour les portes et les ferronneries

Les erreurs à éviter:

- Peindre la brique d'une couleur sombre (si la brique est en mauvais état, un badigeon couleur brique peut être appliqué)
- Utiliser une seule couleur sur l'ensemble de la façade ce qui gomme tous les éléments de modénatures.

Nuancier Façade 1

Brique	Blancs cassés	Beiges		Ogres jaunes		Beiges rosés	
CH 10F79 Rouge Commerce	CH2 0040 Blanc Arcs	CH2 0113 Blanc Chatel	CH2 0114 Beige Aro	CH2 0122 Blanc Megève	CH2 0131 Jaune Pietro	CH2 0161 Beige Akem	CH2 0141 Beige Calcaire
CH2 0869 Ocre Oula							
CH2 0870 Orange Vernia	CH 10F17 Blanc Bérault	CH2 0387 Beige Gravillon	CH2 0109 Beige Moba	CH2 0386 Jaune Renoir	CH2 0138 Jaune Doré	CH2 0148 Beige Chaux	CH2 0070 Beige Mandingue
CH 10F87 Rouge Oberkampf							
CH 10F85 Rouge Louvre	CH2 0136 Blanc Carroz	CH2 0130 Ivoire Karachi	CH2 0127 Jaune Véronèse	CH2 391 Jaune Van Dongen	CH2 0139 Jaune Togo	CH2 0137 Beige Shari	CH2 0164 Beige Sahel
CH 10F83 Rouge Chevaleret	Soubassement CH2 1002 Brun Lozère	CH 11F67 Beige Guillotière	CH 11F65 Beige Hénon	CH2 0982 Beige Mau	CH2 0390 Beige Enya	CH 11F62 Beige Debourg	CH2 1008 Beige Liâs

Nuancier Façade 2

Maisons avec modénatures en pierre ou enduit Maisons sans modénatures



Les typologies de ce nuancier sont les suivantes:

- Architecture ancienne
- Architecture classique avec modénatures en pierre ou en enduit

Principe d'intervention chromatique:

la couleur met en valeur les modénatures en pierre par un contraste entre l'enduit et les ocres clairs de la pierre calcaire

Les façades

- Mettre en valeur le travail de la pierre par un contraste marqué entre une teinte d'enduit ocre, beige rosé, sable et la teinte claire de pierres
- Conserver une couleur claire pour les modénatures d'enduit: encadrement de fenêtres, corniche, bandeaux....
- Utiliser une teinte légèrement plus soutenue pour les soubassements

Les éléments ponctuels: menuiseries, volets, portes, ferronneries

- Jouer le contraste chaud/froid ou clair/foncé pour bien mettre en valeur les menuiseries et les volets
- Utiliser une couleur plus sombre pour les portes et les ferronneries

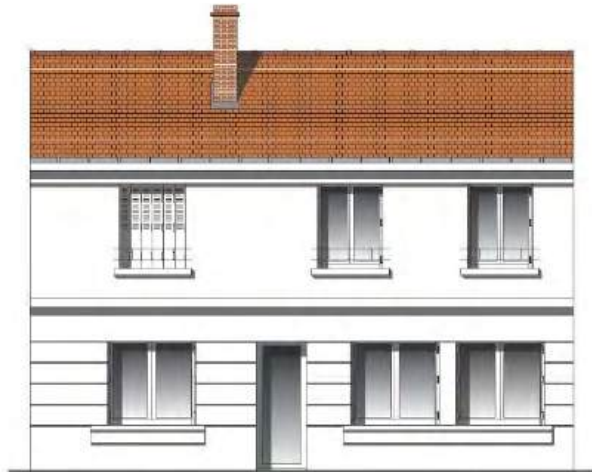


Les erreurs à éviter:

- Peindre la pierre calcaire ou le granit
- Utiliser une seule couleur sur l'ensemble de la façade ce qui gomme tous les éléments de modénatures.

Nuancier Façade 3

Maisons d'après-guerre



Les typologies de ce nuancier sont les suivantes:

- Architecture «moderne» ou «d'aspect moderne»

Principe d'intervention chromatique:

la couleur met en valeur l'architecture par des tonalités claires et un contraste avec les modénatures

Les façades

- Mettre en valeur le travail de modénature: partie en saillie de la façade par un contraste
- Intégrer ces architectures dans les linéaires de façades
- Utiliser une teinte plus soutenue pour les soubassements

Les éléments ponctuels: menuiseries, volets, portes, ferronneries

- Jouer le contraste chaud/froid ou clair/foncé pour bien mettre en valeur les menuiseries et les volets
- Utiliser une couleur plus sombre pour les portes et les ferronneries

Les erreurs à éviter:

- Utiliser une seule couleur sur l'ensemble de la façade ce qui gomme tous les éléments de modénatures.
- Utiliser des teintes exotiques ou «à la mode» ne correspondant pas à l'identité du territoire
- Utiliser des couleurs sombres pour les menuiseries qui créent un effet de trou noir dans les façades

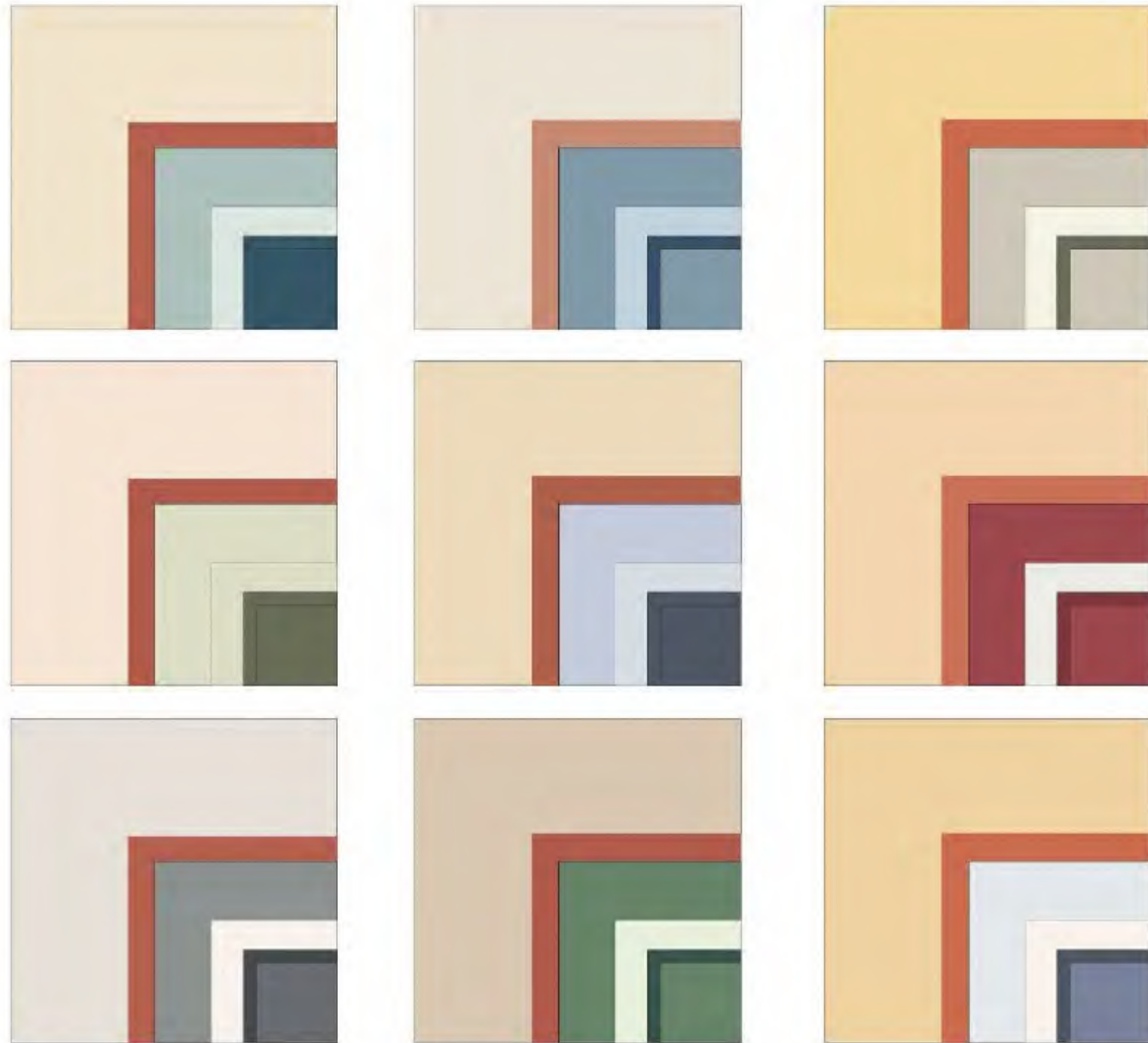
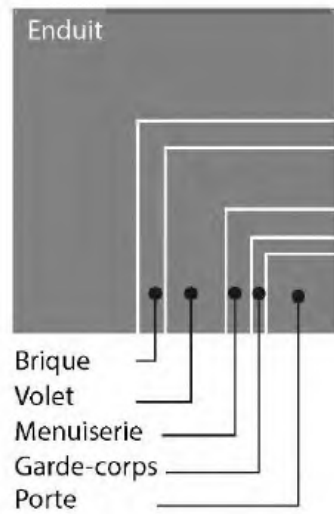
Nuancier Façade 3

Blancs	Blancs cassés	Beiges		Ogres jaunes		Beiges rosés	
CH2 0082 Beige Ecru	CH2 0126 Beige Agate	CH 10F19 Blanc Anvers	CH 10F21 Blanc Wagram	CH2 0122 Blanc Megève	CH2 0131 Jaune Pietro	CH2 0141 Beige Calcaire	CH2 0148 Beige Chaux
CH 10F20 Blanc Villiers	CH2 0040 Blanc Arcs	CH2 0136 Blanc Carroz	CH2 0130 Ivoire Karachi	CH2 0386 Jaune Renoir	CH2 0138 Jaune Doré	CH2 0070 Beige Mandingue	CH2 0164 Beige Sahel
CH2 0083 Blanc Croset	CH 10F17 Blanc Bérault	CH2 0063 Beige Bayaka	CH 10F52 Beige Cordelier	CH2 0127 Jaune Véronèse			
Soubassement							
	CH 11F67 Beige Guillotière		CH 11F65 Beige Hénon		CH 11F62 Beige Debourg		CH2 1008 Beige Liais

Nuancier Couleurs Ponctuelles

Menuiseries et volets	CH2 0051 Blanc Neudaz	CH2 0082 Beige Ecrû	CH2 0001 Gris Fusain	CH2 0087 Blanc Albertville	CH2 0336 Vert Aliboufier	CH2 0346 Gris Tucana	CH2 0301 Bleu Rebun	CH2 0297 Bleu Devenson	CH2 0291 Bleu Awa
	CH2 0043 Beige Kamba	CH2 0101 Blanc Meribel	CH2 0007 Gris Plomb	CH2 0347 Vert Absinthe	CH2 0337 Vert Nénuphar	CH2 0306 Bleu Féroé	CH2 0300 Bleu See	CH2 0292 Bleu Ko	CH2 0261 Mauve Nielles
Portes et volets	CH2 0865 Rouge Condrieu	CH2 0892 Rouge Châteauneuf	CH2 1133 Gris Graphite	CH2 1158 Gris Maintenon	CH2 0761 Vert Citronnier	CH2 0322 Vert Display	CH2 0276 Bleu Marsone	CH2 0294 Bleu Mi	CH2 0264 Mauve Garcinie
	CH2 0893 Rouge Chianti	CH2 0481 Rouge Faugère	CH2 1088 Gris Argent	CH2 1160 Gris Vezelay	CH2 0756 Vert Wadalab	CH2 0324 Bleu Odet	CH2 0279 Bleu Gange	CH2 0268 Bleu Linosa	CH2 0601 Bleu Tidone
	CH2 0482 Rouge Patrimoine	CH2 0901 Rouge Joy	CH2 1101 Gris Dakar	CH2 0801 Vert Gaspésie	CH2 0753 Vert Simsun	CH2 0325 Bleu Impérial	CH2 0280 Bleu Tangany	CH2 0602 Bleu Lincoln	CH2 0609 Bleu Teun
Portes ferronneries	CH2 0501 Rouge Céron	CH2 0906 Rouge Berganc	CH2 1103 Gris Lubeck	CH2 0802 Vert Calgary	CH2 0755 Vert Arundo	CH2 0681 Bleu Alor	CH2 0636 Bleu Cook	CH2 0631 Bleu Baltique	CH2 0696 Bleu Bracciano
	CH2 0909 Rouge Margaux	CH2 0908 Rouge Fronsac	CH2 1108 Gris Anthracite	CH2 0805 Vert Bembo	CH2 038 Vert Ronce	CH2 0684 Bleu Seychelles	CH2 0635 Bleu de Béring	CH2 0628 Bleu Toura	CH2 1117 Bleu Vilnius

Schémas d'harmonies «encadrement brique»

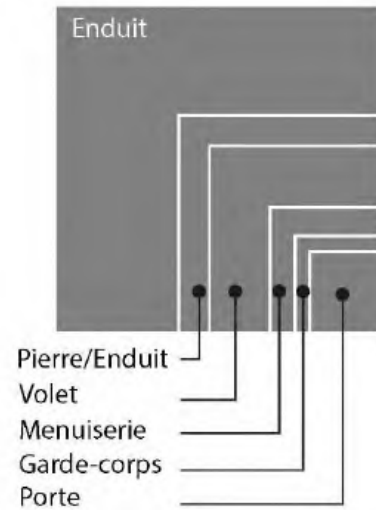


Exemples d'harmonies





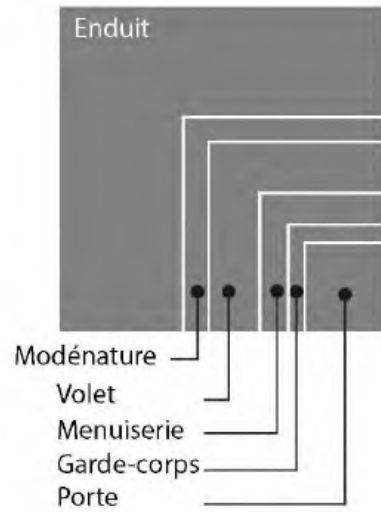
Schémas d'harmonies «encadrement pierre ou enduit»



Exemples d'harmonies



Schémas d'harmonies «moderne»



Exemples d'harmonies





Martine Homburger architecte-Coloriste

Charte chromatique Beaupréau-en-Mauges



Martine Homburger architecte-Coloriste

Charte chromatique Beaupréau-en-Mauges