

Commune de CANDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

**Déclaration de Projet n°1 emportant Mise en Compatibilité
du PLU**

C REGLEMENT

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de CANDE.
Il fixe, en application des articles R 123.9 et R 123.10 du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1 ° **Règlement National d'Urbanisme** : Les règles de ce Plan Local d'urbanisme se substituent à celles des articles R 111.1 à R 111.27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles suivants qui restent applicables :

Art. R 111.2

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

Art. R 111.4

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.

Art. R 111.15

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

Art. R 111.21

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- 2° **Sursis à statuer** : Les articles L 111.7 à 11 du Code de l'Urbanisme concernant le sursis à statuer restent applicables nonobstant les dispositions de ce P.L.U.

- 3° **Equipement d'un terrain** : L'article L 111-4 ci-après, reste applicable quelles que soient les dispositions arrêtées par ce Plan Local d'Urbanisme.

Art. L 111-4

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

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

- 4° **Servitudes** : Les dispositions prévues au présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques affectant l'utilisation ou l'occupation des sols, concernant :
- les périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments historiques et aux sites, et figurés sur les documents graphiques,
 - les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation des sols, dont une liste est jointe en annexe du document.

5° Règlement sanitaire départemental :

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur.

6° Règles spécifiques aux lotissements :

- L'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre co lotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes. Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

- L'article L. 442-14 du Code de l'Urbanisme est rappelé ci-après :

Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

7° Patrimoine archéologique :

En complément des dispositions du code de l'urbanisme, le livre V du code du patrimoine et le décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières fixent les conditions de prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement du territoire communal.

Article L 531-14 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.

L'autorité administrative compétente est le Service régional de l'archéologie – DRAC des pays de la Loire – 1 rue Stanislas Baudry – BP 63518 – 44035 NANTES CEDEX 1 – Tél. : 02 40 14 23 30.

En application de l'article 4 du décret n°2004-490 le Préfet de région – Service régional de l'archéologie – sera saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédé par une étude d'impact en application de l'article L 122-1 du code de l'environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du code du patrimoine.

Les articles L 544-1 à L 544-4 du code du patrimoine et l'article 322-2 du code pénal fixent les dispositions pénales sanctionnant le non-respect de l'ensemble de ces textes.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines ou à urbaniser, équipées ou destinées à l'être, et en zones naturelles ou agricoles, à protéger.

1° - Zones Urbaines :

Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- a) la zone d'habitat dense, repérée par l'indice UA.
- b) la zone d'habitat aéré, repérée par l'indice UB, avec des secteurs UBa et UBb.
- c) la zone de loisirs et de sports, repérée par l'indice UE.
- d) la zone d'activités industrielles et artisanales, repérée par l'indice UY, avec des secteurs UYa.

2° - Zones à urbaniser :

Ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- a) la zone à urbaniser à long terme, repérée par l'indice AU.
- b) la zone à urbaniser à vocation d'habitat, repérée par l'indice AUb.
- c) la zone à urbaniser à vocation d'activités repérée par l'indice AUy.

3° - Zone Agricole :

Cette zone, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement est repérée par l'indice A.

4° - Zone Naturelle :

Cette zone, à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement, est repérée par l'indice N. Elle comporte les secteurs :

- a) Ne, concernant les établissements éducatifs, administratifs et techniques, sanitaires et sociaux, culturels, de loisirs et de tourisme,
- b) Nh, délimitant des secteurs de hameau non agricole,
- c) Nj, à vocation de jardins familiaux,
- d) Np, concernant les emprises de parcs de châteaux,
- e) Ns, concernant les stations d'épuration,

5° - Emplacements réservés :

Le Plan Local d'Urbanisme comporte les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, qui sont énumérés dans l'annexe D1 du P.L.U., et repérés sur le document graphique par des croisillons inclinés (quadrillage).

6° - Espaces boisés classés :

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme, sont identifiés par un quadrillage de lignes semé de ronds.

7° - Patrimoine de Candé :

Le "Patrimoine de CANDE" est constitué des éléments construits répertoriés en fonction de leur qualité ou de leur spécificité architecturale, urbanistique ou historique.

Ces éléments font l'objet d'une protection spéciale liée au Plan Local d'Urbanisme.

La liste des parcelles cadastrales comprenant des éléments du "Patrimoine de CANDE" est annexée au présent règlement.

Chaque parcelle est repérée sur la planche graphique de zonage du P.L.U. par le symbole *.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, dérogeant à l'application stricte d'une règle 2 à 13 des règlements de zones, peuvent être accordées par le Préfet sur avis motivé du Maire.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres suivants :

CHAPITRE I

- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA -

CARACTERE DE LA ZONE UA

La zone UA couvre les secteurs de la commune à vocation centrale correspondant d'une part aux secteurs historiques de l'agglomération et d'autre part à la première couronne d'extension considérée comme devant participer au développement du centre.

Le tissu urbain existant présente des caractéristiques variables selon les quartiers :

- Le centre urbain dense où sont localisées la majorité des activités de commerce et d'artisanat traditionnelles.
- Le quartier historique de l'église Saint Denis, moins dense mais clos de murs, dont le caractère général doit être préservé.
- Les quartiers anciens bordant le centre historique, susceptibles d'évoluer facilement.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1° les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (carrières, camping et caravanes, dépôts de ferrailles, de déchets et vieux véhicules),
- 2° les constructions, transformation ou agrandissement des installations classées ne répondant pas aux conditions imposées par l'article UA 2 - 1° et 2°,
- 3° la démolition des éléments du "patrimoine de CANDE", ainsi que leur modification ou leur extension, à l'exception des cas prévus à l'article UA 2 - 3°.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1° Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, comme, par exemple, droguerie, boulangerie, laverie, poste de peinture, et dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou station-service, chaufferie, etc....
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- 2° L'extension, la modification ou la transformation des installations classées existantes sont autorisées à condition :
 - a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances ;
 - b) que les installations nouvelles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
- 3° L'extension, la modification ou la transformation des éléments du "patrimoine de CANDE" sous réserve :
 - que les interventions ne portent pas atteinte à la valeur et à l'identité de ce patrimoine,
 - ou qu'elles soient nécessaires pour assurer :
 - . la sécurité des usagers
 - . la salubrité des locaux
 - . la mise en valeur de l'ensemble architectural à préserver.

ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCES

1° 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.

Voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile :

- Les voies à classer dans le domaine public, doivent avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée.
- Les autres voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.
- Les voies en impasse, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

2° Accès :

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

Un accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 ° Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau sous pression.

2° Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à l'établissement d'une convention entre l'industriel (ou l'artisan) et la collectivité.

En aucun cas, les eaux usées ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux pluviales (caniveaux, fossés, égouts pluviaux).

Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, l'installation doit être conçue de telle manière que le raccordement au réseau séparatif soit effectué lorsque celui-ci sera réalisé.

3° Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales de son terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4° Réseaux souples :

Pour les opérations nouvelles, les réseaux seront établis en souterrain.

Lors des réfections de réseaux existants, ceux-ci seront transformés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

5° Ordures ménagères :

En cas de division d'immeubles ayant pour but de créer un ou plusieurs logements nouveaux, l'unité foncière devrait comporter des espaces suffisants pour permettre le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment existant est implanté dans la marge de recul, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 10 mètres à l'égout de la toiture.

Toutefois :

- la hauteur des constructions nouvelles doit s'harmoniser au mieux avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (niveau des corniches et égouts de toiture notamment).
- dans le cas où la construction nouvelle est contiguë à un bâtiment existant plus élevé ou en cas de reconstruction, la hauteur de la construction nouvelle peut égaler celle du bâtiment existant.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

1° Généralités : le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le caractère architectural du projet sera apprécié, en particulier, en fonction de l'architecture des constructions environnantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet. Les matériaux et détails architecturaux de cet environnement devront donc servir de référence au projet.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2° Types de matériaux : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

3° Couleurs des matériaux : les couleurs du projet seront appréciées en harmonie avec celles des constructions avoisinantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet, en cohérence avec les indications du nuancier du département de Maine et Loire.

4° Traitement des abords : la construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

5° Patrimoine bâti : lors d'une réhabilitation, l'aspect initial d'une construction représentative d'une époque ou d'un style architectural devra être pris en considération.

- Lors de la restauration de ces bâtiments, les travaux doivent respecter la logique constructive et le caractère d'origine de l'édifice. Les volumes, les matériaux, les proportions, les formes et les rythmes de percements et, d'une façon générale, les éléments essentiels d'architecture (lucarnes, corniches, encadrements, linteaux, chaînes d'angle, moulures et bandeaux,...) seront conservés et mis en valeur.
- Les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.

Des recommandations architecturales sont jointes en annexe au présent règlement.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1° Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

Toutefois, dans le cas de transformation, d'aménagement, d'extension ou de réhabilitation d'un immeuble existant, le ou les logements existants avant travaux, ne sont pas pris en compte.

2° Pour la création ou, s'il s'agit de bâtiments existants, la transformation, l'aménagement, l'extension, la réhabilitation de bâtiments artisanaux, commerciaux, industriels, ou à usage de bureaux, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Cette règle ne sera applicable que si la surface de plancher est supérieure à 300 m².

Dans ce cas, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la base de la surface résultant de la différence entre la nouvelle surface de plancher et 300 m².

3° Pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} degré, 2 places par classe pour les établissements du 2^{ème} degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes.

En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues.

4° Pour les salles de spectacle ou les salles de réunion ouvertes au public, 1 place de stationnement pour 20 places d'accueil.

Dans le cas d'une extension, les dispositions des 3° et 4° ci-dessus ne s'appliquent qu'au prorata des surfaces supplémentaires.

Aucune norme n'est imposée pour la création, la transformation, l'aménagement, l'extension, la réhabilitation de bâtiments destinés à des organismes ou association sans but lucratif dont l'activité principale est à caractère social.

Dans tous les cas le garage sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est définie en référence à celle des établissements qui y sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.

ARTICLE UA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II

- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB -

CARACTERE DE LA ZONE UB

Cette zone d'habitat peut accueillir des constructions pavillonnaires, groupées ou non, ainsi que les équipements d'accompagnement de l'habitat.

Elle comprend un secteur **UBa** dans lequel le réseau d'assainissement n'est pas prévu dans l'effort d'équipement de la commune et un secteur **UBb** où sont aménagées, sous conditions, les règles d'occupation et d'emprise au sol pour les constructions à usage d'activité industrielle.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- 1° les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (carrières, camping et caravanes, dépôts de ferrailles, de déchets et vieux véhicules),
- 2° les constructions, transformation ou agrandissement des installations classées ne répondant pas aux conditions imposées par l'article UB 2 -1° et 2°,
- 3° la démolition de certains éléments du "patrimoine de CANDE", ainsi que leur modification ou leur extension, à l'exception des cas prévus à l'article UB 2 - 3°.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- 1° Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone, comme, par exemple, droguerie, boulangerie, laverie, poste de peinture, et dépôt d'hydrocarbures liés à un garage ou station-service, chaufferie, etc,...
 - b) que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- 2° L'extension, la modification ou la transformation des installations classées existantes sont autorisées à condition :
 - a) qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances ;
 - b) que les installations nouvelles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants.
- 3° L'extension, la modification ou la transformation de certains éléments du "patrimoine de CANDE" sous réserve :
 - que les interventions ne portent pas atteinte à la valeur et à l'identité de ce patrimoine,
 - ou qu'elles soient nécessaires pour assurer :
 - . la sécurité des usagers
 - . la salubrité des locaux
 - . la mise en valeur de l'ensemble architectural à préserver.
- 4° Dans le secteur **UBb** les activités industrielles sont autorisées à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.

ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCES

1° 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. Un terrain peut n'être desservi que par une rue réservée aux piétons, à condition que celle-ci possède les caractéristiques minimales d'un accès (4 mètres de largeur au moins) et que les aménagements nécessaires pour le stationnement des véhicules soient prévus à une distance n'excédant pas 80 mètres de la construction qu'ils desservent.

Voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile :

- Les voies à classer dans le domaine public, doivent avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée.
- Les autres voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.
- Les voies en impasse, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

2° Accès:

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, concernant notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc.. Un accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1° Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau sous pression.

2° Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à l'établissement d'une convention entre l'industriel (ou l'artisan) et la collectivité.

En aucun cas, les eaux usées ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux pluviales (caniveaux, fossés, égouts pluviaux).

Lorsqu'il n'existe qu'un réseau unitaire, l'installation doit être conçue de telle manière que le raccordement au réseau séparatif soit effectué lorsque celui-ci sera réalisé.

En secteur UBa : Les constructions ou installations nouvelles devront être assainies par un dispositif d'assainissement autonome faisant l'objet d'une étude de filière adaptée au projet et à la nature du sol. Il doit être conçu de telle manière qu'il puisse être mis hors circuit et que la construction soit directement raccordée au réseau collectif, lorsque celui sera réalisé.

3° Eaux pluviales : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales de son terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4° Réseaux souples : Pour les opérations nouvelles, les réseaux seront établis en souterrain.

Lors de réfection de réseaux existants, ceux-ci seront transformés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

5° Ordures ménagères :

En cas de division d'immeubles ayant pour but de créer un ou plusieurs logements nouveaux, l'unité foncière devrait comporter des espaces suffisants pour permettre le stockage des conteneurs destinés à recevoir les ordures ménagères en attente de collecte.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur **UBa**, pour être constructible un terrain devra avoir une superficie minimale suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement individuel imposé au dernier § de l'article UB 4 - 2°.

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

Les bâtiments doivent être édifiés à l'alignement, ou en recul d'au moins 1 m de l'alignement des voies existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment existant est implanté dans la marge de recul, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement du bâtiment principal.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mis en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparative soit à 1 m minimum en retrait de la limite séparative.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues à l'alinéa précédent sont possibles lorsqu'un bâtiment est implanté dans la marge de retrait, les extensions de ce bâtiment peuvent être réalisées dans l'alignement de la façade latérale.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les bâtiments et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'il ne s'ensuive aucune gêne et que tout soit mise en œuvre pour assurer leur insertion.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone, tels que relais hertziens, antennes, pylônes, etc ..

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.
En cas de pente du terrain, la hauteur est mesurée par rapport au sol naturel le plus élevé.

La hauteur des constructions nouvelles est limitée à 7 mètres à l'égout de la toiture.

Toutefois :

- la hauteur des constructions nouvelles doit s'harmoniser au mieux avec la hauteur moyenne des constructions avoisinantes (niveau des corniches et égouts de toiture notamment).
- dans le cas où la construction nouvelle est contiguë à un bâtiment existant plus élevé ou en cas de reconstruction, la hauteur de la construction nouvelle peut égaler celle du bâtiment existant.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

1° Généralités : le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Le caractère architectural du projet sera apprécié, en particulier, en fonction de l'architecture des constructions environnantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet. Les matériaux et détails architecturaux de cet environnement devront donc servir de référence au projet. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2° Types de matériaux : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

3° Couleurs des matériaux : les couleurs du projet seront appréciées en harmonie avec celles des constructions avoisinantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet, en cohérence avec les indications du nuancier du département de Maine et Loire.

4° Traitement des abords : la construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

5° Patrimoine bâti : lors d'une réhabilitation, l'aspect initial d'une construction représentative d'une époque ou d'un style architectural devra être pris en considération.

- Lors de la restauration de ces bâtiments, les travaux doivent respecter la logique constructive et le caractère d'origine de l'édifice. Les volumes, les matériaux, les proportions, les formes et les rythmes de percements et, d'une façon générale, les éléments essentiels d'architecture (lucarnes, corniches, encadrements, linteaux, chaînes d'angle, moulures et bandeaux,...) seront conservés et mis en valeur.

- Les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.

Des recommandations architecturales sont jointes en annexe au présent règlement.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1° Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement.

Toutefois, dans le cas de transformation, d'aménagement, d'extension ou de réhabilitation d'un immeuble existant, le ou les logements existants avant travaux, ne sont pas pris en compte.

2° Pour la création ou, s'il s'agit de bâtiments existants, la transformation, l'aménagement, l'extension, la réhabilitation de bâtiments artisanaux, commerciaux, industriels, ou à usage de bureaux, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher affectée à l'activité.

Cette règle ne sera applicable que si la surface de plancher est supérieure à 300 m².

Dans ce cas, le nombre de places de stationnement sera calculé sur la base de la surface résultant de la différence entre la nouvelle surface de plancher et 300 m².

3° Pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1er degré, 2 places par classe pour les établissements du 2ème degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes.

En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux roues.

4° Pour les salles de spectacle ou les salles de réunion ouvertes au public, 1 place de stationnement pour 20 places d'accueil.

Dans le cas d'une extension, les dispositions des 3° et 4° ci-dessus ne s'appliquent qu'au prorata des surfaces supplémentaires.

Aucune norme n'est imposée pour la création, la transformation, l'aménagement, l'extension, la réhabilitation de bâtiments destinés à des organismes ou association sans but lucratif dont l'activité principale est à caractère

social.

Dans tous les cas le garage sera pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est définie en référence à celle des établissements qui y sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées. Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Pour toute opération d'aménagement d'une certaine importance, un ou plusieurs espaces représentant 10 % de la superficie de la zone aménagée doivent être ouverts au public sous forme d'espaces verts, aires de jeux pour les enfants, places ou circulations réservées aux piétons.

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE III

- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE -

CARACTERE DE LA ZONE UE

Cette zone est réservée pour l'implantation d'activités de sports, de loisirs, de détente et de tourisme.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout type d'occupation ou d'utilisation du sol non lié aux activités de sports, de loisirs, de détente et de tourisme est interdit.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- 1° Les constructions à usage de commerce ou de bureau à condition qu'elles soient liées aux activités de sports, de loisirs, de détente et de tourisme,
- 2° Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient indispensables au fonctionnement ou au gardiennage des établissements ou installations autorisés de la zone,
- 3° La réfection, la transformation d'une habitation existante, et son extension dans la limite de 250 m² de surface de plancher
- 4° La réfection, la transformation, l'extension d'une construction existante, à condition que la nouvelle affectation des locaux soit liée aux activités autorisées dans la zone (maison des jeunes.etc...).

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1° Accès:

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

Un accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

2° 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.

Un terrain peut n'être desservi que par une rue réservée aux piétons, à condition que celle-ci possède les caractéristiques minimales d'un accès (4 mètres de largeur au moins).

Voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile :

- Les voies à classer dans le domaine public, doivent avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée.
- Les autres voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.
- Les voies en impasse, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1° Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau sous pression.

2° Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques

3° Eaux pluviales : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible. Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales de son terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4° Réseaux souples : Pour les opérations nouvelles, les réseaux seront établis en souterrain. Lors de réfection de réseaux existants, ceux-ci seront transformés en souterrain, chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions sont édifiées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

Néanmoins dans le cas d'une extension ou lorsqu'une construction doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état déjà édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement, la construction nouvelle est autorisée à s'aligner sur les anciennes.

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, ou pour les équipements des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

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

Les constructions sont édifiées soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 3 mètres.

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées :

- pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local,
- pour les équipements d'infrastructure,
- pour les constructions annexes de moins de 20 m² et moins de 2,10 m de hauteur à l'égout du toit,

sous réserve d'une bonne intégration dans le site et à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone, tels que relais hertziens, antennes, pylônes, etc ..

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

En cas de pente du terrain, la hauteur est mesurée par rapport au sol naturel le plus élevé.

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation, de commerce ou de bureau est limitée à 7 mètres à l'égout de la toiture.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

1° Généralités : le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le caractère architectural du projet sera apprécié, en particulier, en fonction de l'architecture des constructions environnantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet. Les matériaux et détails architecturaux de cet environnement devront donc servir de référence au projet.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

2° Types de matériaux : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les matériaux de couverture seront choisis en harmonie avec les toitures environnantes.

Les bardages ou couvertures en tôle galvanisée à l'état brut sont interdits.

3° Couleurs des matériaux : les couleurs du projet seront appréciées en harmonie avec celles des constructions avoisinantes situées dans un espace de vision centré sur ce projet, en cohérence avec les indications du nuancier du département de Maine et Loire.

4° Traitement des abords : la construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même importance.

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE IV

- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY -

CARACTERE DE LA ZONE UY

Cette zone est réservée à l'implantation d'activités industrielles, artisanales, ou commerciales et de dépôts qui ne seraient pas admises ou pas souhaitables dans les autres zones et aux services et équipements collectifs compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout type d'occupation ou d'utilisation des sols non lié ou non compatible avec les activités industrielles, artisanales, commerciales ou de dépôts est interdit.

Aux abords immédiats de la déviation d'agglomération sont interdits :

- Les activités effectuées en plein air,
- Les dépôts divers (vieilles ferrailles, matériaux de démolition, déchets, pneus, épaves, etc.),
- Les aires de stockage et d'exposition de matériaux, véhicules, outillages, marchandises diverses.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements construits dans la zone et qu'elles soient incluses dans le volume du bâtiment d'activités ou dans un bâtiment existant à rénover avec extension possible.
- Les constructions à usage de services et d'équipements collectifs sont autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
- Aux abords de la déviation d'agglomération, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone ne sont autorisées qu'à condition qu'elles respectent le schéma d'organisation joint en annexe au présent règlement.

ARTICLE UY 3 - ACCES ET VOIRIE

1° Accès :

Les caractéristiques des accès doivent être compatibles avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc..

Un accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres.

Les accès aux voies classées autoroute, voie express, voie à grande circulation et déviation de voie sont interdits, sauf pour les stations service et installations directement liées à la circulation automobile et après autorisation légale.

2° 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.

Voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile :

- Les voies à classer dans le domaine public, doivent avoir au moins 5 mètres de largeur de chaussée.
- Les autres voies nouvelles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.
- Les voies en impasse, doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, collecte des déchets ménagers, etc.).

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1° Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau sous pression.

2° Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à l'établissement d'une convention entre l'industriel (ou l'artisan) et la collectivité.

En aucun cas, les eaux usées ne doivent être déversées dans le réseau d'eaux pluviales (caniveaux, fossés, égouts pluviaux).

3° Eaux pluviales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales de son terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4° Réseaux souples :

Les branchements particuliers aux réseaux câblés (PTT, EDF,...) sont de type souterrain et aéro-souterrain (câble enterré dans la parcelle).

ARTICLE UY 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1° RD 923 : les constructions sont édifiées en retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement de la route départementale 923.

2° Autres routes départementales : les constructions sont édifiées à ~~10~~ 5 m au moins en retrait de l'alignement (existant, modifié ou à créer) des autres routes départementales.

3° Autres voies : les constructions sont édifiées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement (existant, à modifier ou à créer) des autres voies et emprises publiques.

Toutefois, lorsqu'une construction neuve doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état dont l'implantation ne répond pas aux normes ci-dessus, la construction nouvelle peut être autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants à condition de ne pas ajouter de gêne nouvelle à la circulation.

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ou pour les équipements des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1° Tout bâtiment industriel et dépôts dangereux doivent être éloignés des limites séparatives d'une distance d'au moins 5 m. Toutefois cette distance peut être supprimée, lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsqu'il s'agit de bâtiments de très faible emprise tels que par exemple un transformateur d'électricité, lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

2° Les constructions à usage d'habitation ou de bureaux doivent être éloignés des limites séparatives d'une distance minimum de 5 mètres.

Les constructions de toute nature doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux zones d'habitat existantes ou futures.

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

Non réglementé.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans une bande de 100 mètres mesurés à compter de l'axe de la rocade, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

Toutefois, cette limitation de hauteur ne s'applique pas en cas de réalisation en premier plan, à l'alignement de la rocade, d'un dispositif végétal formant écran, comme prévu à l'article UY 13.

Au-delà de 100 mètres de la rocade, il n'y a pas de limitation de hauteur.

ARTICLE UY 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

1° Généralités : le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2° Types de matériaux : l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit. Les bardages ou couvertures en tôle galvanisée à l'état brut sont interdits.

3° Constructions aspectant la déviation d'agglomération :

- Esprit général : La conception architecturale des constructions devra découler de la prise en considération de l'échelle et de l'image de la zone d'activité et de la perception des abords de la déviation d'agglomération dans l'entrée nord de CANDE.
Dans la mesure du possible, on fera appel à des conceptions et des matériaux modernes tant qu'ils sont utilisés à une échelle en rapport avec le programme et le site.

- Volumétrie : On s'efforcera de rechercher des alignements entre les différents bâtiments et de définir une organisation des masses construites. Les volumes seront simples et bien définis en essayant d'exprimer les lignes de forces du projet, la structure retenue, le fonctionnalisme inhérent à l'activité présente. En particulier, les annexes et les constructions autorisées devront procéder du même langage architectural et respecter l'unité d'ensemble du programme.

- Matériaux : Il sera fait appel en priorité aux matériaux industriels. Les couvertures en plaques de fibre ciment sont proscrites. L'emploi de matériaux de récupération est formellement interdit. Les coloris des matériaux devront être choisis afin de respecter la volumétrie du bâtiment et d'apporter une harmonie générale au projet. En outre, les grandes masses des bâtiments seront traitées dans des tons neutres et clairs (gamme de gris, de beige, de blanc...), les couleurs vives étant employées à petite échelle (menuiseries, verrières, liserés...).

- Clôtures : Les clôtures ne devront pas dépasser 2,00 m, elles seront composées uniquement de

panneaux semi-rigides à mailles carrées, de couleur verte, doublés avec des haies végétales composées d'un mélange d'essences rustiques locales. Les clôtures ne sont pas obligatoires mais dans ce cas, un marquage au sol devra matérialiser les limites parcellaires.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

- 1° Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement par logement, le garage lorsqu'il existe comptant pour une place.
- 2° Pour les constructions à usage de bureau, une place de stationnement par 20 m² de surface de plancher affectée à cette activité.
- 3° Pour les établissements industriels, ~~une place de stationnement pour 120 m² de surface de plancher.~~
~~A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires~~ le nombre de places de stationnement à créer devra être proportionné à l'ampleur et aux besoins du projet, au nombre d'emplois envisagés à moyen terme ainsi qu'à la fréquentation du site (livraisons, fournisseurs...).
- 4° Pour les établissements commerciaux, une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à l'activité commerciale.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

- 1 ° Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, les marges de reculement par rapport aux voies publiques ou privées doivent être obligatoirement aménagées en espaces paysagers : engazonnement, plantations d'essences locales, ...
- 2° Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- 3° La marge paysagère de reculement des constructions par rapport à la rocade doit être obligatoirement aménagée avec une cohérence d'ensemble : engazonnement de toute la surface et plantations arbustives d'essences locales.
- 4° Les haies bocagères sur talus à planter à l'alignement de la déviation seront constituées d'un mélange dense d'essences locales de bourrage et de haut jet formant écran.

ARTICLE UY 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles comprennent :

- La zone **AU** à vocation d'urbanisation future :

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie n'ayant pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

- Les zones **AU_b** destinées aux ensembles immobiliers nouveaux et **AU_y** réservées pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales qui ne trouveraient pas leur place dans les autres zones :

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions de leur aménagement.

- Les zones **2AU_y** destinées à l'implantation d'activités industrielles, artisanales qui ne trouveraient pas leur place dans les autres zones. Leur ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du PLU)

Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus.

A ces zones s'appliquent les corps de règles des chapitres suivants :

CHAPITRE V

- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU -

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à urbaniser comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour permettre le développement à long terme de l'agglomération.
Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification (ou à une révision) du plan local d'urbanisme.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout type d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit, à l'exception de ceux visés à l'article AU 2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERSES

Sont autorisées, à condition de ne pas créer de contraintes complémentaires pour l'aménagement d'ensemble et l'équipement futurs de la zone :

- 1° la réfection la transformation d'une habitation existante et son extension dans la limite de 250 m2 de surface de plancher,
- 2° la réfection, la transformation d'une construction existante non liée à l'habitation et son extension dans la limite de 50 % de sa surface de plancher.

ARTICLES AU 3 à AU 14

Pour tout type de construction ou d'installation autorisé, se référer :

dans la zone AU, aux dispositions des articles UB 3 à UB 14.

CHAPITRE VI

- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUb -

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à urbaniser comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour permettre le développement à court et moyen terme de l'agglomération. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation du programme d'équipements internes à la zone, dans le respect des prescriptions du schéma d'organisation.

ARTICLE AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout type d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit, à l'exception de ceux visés à l'article AUb 2.

ARTICLE AUb 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERSES

Sont autorisées, à condition de ne pas créer de contraintes complémentaires pour l'aménagement d'ensemble et l'équipement futurs de la zone :

1° la réfection, la transformation d'une habitation et son extension dans la limite de 250 m² de surface de plancher,

2° la réfection, la transformation d'une construction existante non liée à l'habitation et son extension dans la limite de 50% de sa surface de plancher,

Dans les secteurs **AUb** tous modes d'occupation ou d'utilisation des sols possibles au titre des articles 1 et 2 du règlement des zones urbaines **UB** sont autorisés à condition que :

1° l'opération projetée intéresse un ensemble de plus de 5 logements ou de plus de 1000 m² de surface de plancher à usage social, sanitaire, culturel, de sécurité, de loisirs etc. nécessaire à la zone en cause ou à la commune.

Si cette opération se réalise sous forme de lotissement, la réalisation du programme d'équipement ouvre droit à permis de construire quelle que soit ensuite la taille de l'opération objet de la demande.

2° L'aménageur s'engage à prendre en charge les équipements nécessaires à l'opération.

3° L'aménagement des zones AUb respecte le schéma d'organisation défini et joint en annexe au présent règlement.

ARTICLES AUb 3 à AUb 4

Pour tout type de construction ou d'installation autorisé dans la zone, se référer aux dispositions des articles UB 3 à UB 4.

ARTICLE AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur **AUb** dit "**des Fermeries**" : Non réglementé.

Pour tout autre secteur **AUb**, se référer aux dispositions de l'article UB 5.

ARTICLE AUb 6 à AUb 14

Pour tout type de construction ou d'installation autorisé dans la zone, se référer aux dispositions des articles UB3 à UB14.

CHAPITRE VII

- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUy -

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone à urbaniser comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour permettre l'implantation d'activités industrielles, artisanales ou commerciales qui ne trouveraient pas leur place dans les autres zones.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation du programme d'équipements internes à la zone, dans le respect des prescriptions du schéma d'organisation.

ARTICLE AUy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Tout type d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit, à l'exception de ceux visés à l'article AUy 2.

ARTICLE AUy 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERSES

Dans les secteurs **AUy** tous modes d'occupation ou d'utilisation des sols possibles au titre des articles 1 et 2 du règlement des zones urbaines **UY** sont autorisés à condition que :

1° l'opération projetée intéresse un secteur d'une surface au moins égale à 1 ha.

Si cette opération se réalise sous forme de lotissement, la réalisation du programme d'équipement ouvre droit à un permis de construire quelle que soit ensuite la taille de l'opération objet de la demande.

2° L'aménageur s'engage à prendre en charge les équipements nécessaires à l'opération.

3° L'aménagement des zones AUy respecte les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLES AUy 3 à AUy 5

Pour tout type de construction ou d'installation autorisé dans la zone, se référer aux dispositions des articles UY3àUY5.

ARTICLES AUy 6

1° RD 923 : les constructions sont édifiées en retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement de la route départementale 923.

2° Autres routes départementales : les constructions sont édifiées à 10 m au moins en retrait de l'alignement (existant, modifié ou à créer) des autres routes départementales.

3 ° Autres voies : les constructions sont édifiées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement (existant, à modifier ou à créer) des autres voies et emprises publiques. Toutefois, lorsqu'une construction neuve doit s'insérer dans un ensemble de bâtiments en bon état dont l'implantation ne répond pas aux normes ci-dessus, la construction nouvelle peut être autorisée à s'aligner sur les bâtiments existants à condition de ne pas ajouter de gêne nouvelle à la circulation. Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local ou pour les équipements des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

ARTICLES AUy 7 à AUy 14

Pour tout type de construction ou d'installation autorisé dans la zone, se référer aux dispositions des articles UY7 àUY14.

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AUy

CARACTERE DE LA ZONE

Les zones « 2 AUy » :

Sont réservées à l'urbanisation à plus long terme. Leur ouverture est subordonnée à une procédure spécifique (modification ou révision du PLU).

Les zones 2 AUy sont destinés plus spécifiquement aux activités économiques non insérables dans des espaces à dominante d'habitat.

ARTICLE 2 AUy 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception des constructions et installations mentionnées à l'article 2

ARTICLE 2 AUy 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les installations et équipements techniques liés à la gestion des eaux pluviales ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif à condition :

- qu'elles ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.
- qu'elles ne portent pas atteinte au patrimoine architectural et à l'environnement,
- qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 2 AUy 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUy 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUy 5- Superficie minimale des terrains.

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUy 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Non réglementé

ARTICLE 2 AUy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

ARTICLE 2 AUy 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUy 9- Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUy 10- Hauteur* maximale des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUy 11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUy 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUy 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUy 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10 :

Non réglementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La zone agricole, dite zone A, couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

A cette zone s'appliquent les corps de règles du chapitre suivant :

- CHAPITRE IX

- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A -

CARACTERE DE LA ZONE A

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- de celles mentionnées à l'article A 2.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERSES

Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à une exploitation agricole existante et implantées à moins de 150 mètres du siège de l'exploitation (une distance supérieure pourra être admise en cas d'impossibilités techniques liées à la structure de l'exploitation ou à la configuration des terrains),
- Les installations ou équipements d'accueil touristique (gîtes ruraux, ferme-auberge, camping à la ferme,...), à conditions qu'elles soient liées et complémentaires à l'activité d'une exploitation agricole existante,
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- La réfection et la transformation d'une habitation existante à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles.

ARTICLE A 3 – VOIRIE ET ACCES

1° Accès :

Les accès directs aux voies classées autoroute, voie express, voie à grande circulation et déviation de voie sont interdits.

Les caractéristiques des accès doivent être compatibles avec la destination et l'importance de l'opération envisagée et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation, etc..

Les accès doivent être aménagés de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route ; ils peuvent être notamment refusés pour "visibilité" insuffisante et s'ils sont autorisés, des aménagements de voirie tels que : piste de décélération et d'accélération, îlots divisionnels ou directionnels, peuvent être imposés ou des réglementations telle que l'interdiction de tourner à gauche, peuvent être prescrites.

2° 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.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1° Eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution s'il existe. A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits peut être admise. Toutefois, l'autorisation d'activités accueillant du public (campings à la ferme, gîtes ruraux, etc..) demeure subordonnée à la desserte effective par le réseau public de distribution.

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

2° - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome faisant l'objet d'une étude de filière adaptée au projet et à la nature du sol.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public ou en milieu naturel des eaux résiduaires des établissements classés s'il est autorisé est subordonné à un prétraitement approprié. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour accueillir une construction ou installation nécessitant l'assainissement, un terrain devra avoir une superficie minimale suffisante pour recevoir le dispositif d'assainissement autonome exigé à l'article A 4 - 2°.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'alignement de la route départementale 923,
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des autres voies sans être inférieur à 5 m de l'alignement de ces voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'extension des bâtiments existants qui est possible à partir de leur alignement, soit en retrait de celui-ci, soit parallèlement à la voie.

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, ou pour les équipements des services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

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

Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 3 mètres en retrait de celles-ci.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone, tels que relais hertziens, antennes, pylônes, etc ..

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

La hauteur des constructions nouvelles autorisées à l'article A2 est limitée à 6 mètres.

La surélévation des constructions est interdite, mais une extension peut avoir une hauteur égale à celle de la construction existante.

Pour tout autre type de construction la hauteur maximale est fixée à 10 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

1 - Généralités :

Le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

Le caractère architectural du projet sera apprécié, en particulier, en fonction de la perception des paysages environnants situés dans un espace de vision centré sur ce projet. Les composantes et détails paysagers de cet environnement devront donc servir de référence à l'intégration du projet.

Les constructions isolées de volume important ou de hauteur importante (silo, hangar...) doivent être implantées de manière à ne pas faire effraction dans le paysage : par exemple qu'elles ne se profilent pas sur une crête ou un sommet de coteau. Afin de favoriser une implantation discrète de ce genre de construction, il peut être imposé la plantation de bosquets d'arbres ou la peinture des parois d'un ton neutre.

2 - Types de matériaux :

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit, sauf sur les murs de bâtiments de travail agricole où le rejointoiement soigné et une peinture peuvent être tolérés.

Les matériaux de couverture utilisés dans la commune pour les habitations sont les ardoises de préférence naturelles. Compte tenu du caractère des constructions (bâtiments de travail agricole, ...), des matériaux de couverture différents peuvent néanmoins être autorisés en fibro bleu schiste ou tôle ondulée obligatoirement peinte ou tôle prélaquée.

Les bardages ou couvertures en tôle galvanisée à l'état brut sont interdits.

3 - Couleurs des matériaux :

Les couleurs du projet seront appréciées en harmonie avec celles des constructions avoisinantes. Elles doivent rester en cohérence avec les teintes naturelles des matériaux utilisés dans l'architecture locale.

4 - Traitement des abords :

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Tous types de clôtures de nature à porter atteinte à l'environnement sont interdites, notamment les clôtures opaques en matériaux préfabriqués d'une hauteur excédant 50 centimètres.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les abords des constructions nouvelles doivent être plantés d'arbres et arbustes en bosquet équilibrant le volume des constructions.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Les zones naturelles et forestières, dites zone N, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des constructions peuvent y être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Dans ces secteurs, le règlement prévoit les conditions de hauteur et d'aspect des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et de rester compatibles avec le maintien du caractère naturel de la zone.

On y distingue des secteurs à vocation plus spécifique :

- a) Ne, concernant les établissements éducatifs, administratifs et techniques, sanitaires et sociaux, culturels, de loisirs et de tourisme,
- b) Nh, délimitant des secteurs de hameau non agricole,
- c) Nj, à vocation de jardins familiaux,
- d) Np, concernant les emprises de parcs de châteaux,
- e) Ns, concernant les stations d'épuration,

A ces zones s'appliquent les corps de règles du chapitre suivant :

CHAPITRE X

- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N -

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone concerne les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels (faune et flore) ou des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend également des terrains inondables ou soumis à des risques ou des nuisances.

A l'intérieur de cette zone ont été délimités cinq secteurs caractérisés par une destination particulière :

- a) **Ne**, concernant les établissements éducatifs, administratifs et techniques, sanitaires et sociaux, culturels, de loisirs et de tourisme,
- b) **Nh**, délimitant des secteurs de hameau non agricole,
- c) **Nj**, à vocation de jardins familiaux,
- d) **Np**, concernant les emprises de parcs de châteaux,
- e) **Ns**, concernant les stations d'épuration,

où certaines constructions sont admises avec une capacité d'accueil limitée.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERSES

Sont admises sous conditions les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- Dans le secteur **Ne**, la construction des établissements culturels, éducatifs et administratifs et techniques, sanitaires et sociaux, de loisirs et de tourisme ainsi que les habitations nécessaires à leur fonctionnement ou leur gardiennage, à condition que leur importance et leur aspect restent compatibles avec le caractère des sites et des paysages,
 - Dans le secteur **Nh** :
 - la construction à usage d'habitation et leurs annexes,
 - le changement de destination des constructions existantes à usage d'habitation et d'annexe, en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale,
 - l'extension des bâtiments à usage d'habitation et d'annexe, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date de la modification n°2 du PLU,
 - Dans le secteur **Nj**, la construction d'édifices de faible volume à usage utilitaire (abri de jardin) est autorisée à condition qu'elle ne dépasse pas 10 m² de surface de plancher ,
 - Dans le secteur **Np**, les constructions et installations annexes, à condition que leur implantation, leur nature et leur aspect restent strictement compatibles avec la cohérence paysagère et architecturale du site,
 - Dans le secteur **Ns**, les affouillements de sol, constructions et installations techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des stations d'épuration.
- Dans l'ensemble de la zone **N** :
- 1° Les aménagements et équipements destinés aux activités récréatives de plein air,
 - 2° Les constructions réservées aux promeneurs et à l'usage des plans d'eau,
 - 3° Les aménagements, accès, mobiliers nécessaires à l'information et au fléchage des secteurs concernés,
 - 4° Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif,
 - 5° Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux aménagements hydrauliques,

- 6° La réfection et la transformation d'une habitation existante, ainsi que la construction, accolée ou non, d'annexe ou de pièce de vie complémentaire dans la limite de 30 m² de surface de plancher,

à condition qu'ils ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et qu'ils restent compatibles avec les risques ou nuisances éventuels.

ARTICLE N 3 – VOIRIE ET ACCES

1 - Accès :

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

Les accès doivent être aménagés de telle manière que soit assurée la sécurité des usagers de la route ; ils peuvent être notamment refusés pour "visibilité" insuffisante et s'ils sont autorisés, des aménagements de voirie tels que : piste de décélération et d'accélération, îlots divisionnels ou directionnels, peuvent être imposés ou des réglementations telle que l'interdiction de tourner à gauche, peuvent être prescrites.

2 - 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.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution s'il existe.

A défaut de réseau, l'alimentation en eau par puits peut être admise. Toutefois, l'autorisation d'activités accueillant du public demeure subordonnée à la desserte effective par le réseau public de distribution.

En cas d'alimentation alternée par un puits privé, un dispositif de disconnexion efficace devra prévenir tout risque de pollution du réseau public par ce puits privé.

2 - Eaux usées :

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, ruisseaux, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées, en respectant ses caractéristiques. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles devront être assainies par un dispositif d'assainissement non collectif faisant l'objet d'une étude de filière adaptée au projet et à la nature du sol.

Le rejet au réseau public des eaux usées non domestiques est subordonné à un prétraitement approprié en fonction de la nature de ces eaux.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins :

- 15 mètres de l'alignement de la route départementale 923,
- 10 mètres de l'alignement des autres routes départementales,
- 10 mètres de l'axe des autres voies sans être inférieur à 5 m de l'alignement de ces voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas à l'extension des bâtiments existants qui est possible à partir de leur alignement, soit en retrait de celui-ci, soit parallèlement à la voie.

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local, ou pour les équipements des services publics ou d'intérêt

collectif, à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

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

Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives soit à un minimum de 3 mètres en retrait.

Des implantations différentes de celles consignées ci-dessus peuvent être accordées :

- pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local,
- pour les équipements des services publics ou d'intérêt collectif,
- pour les annexes de moins de 20 m² de superficie ne dépassant pas 2,10 m de hauteur à l'égout, sous réserve d'une bonne intégration dans le site et à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions de présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement, indispensables dans la zone, tels que relais hertziens, antennes, pylônes, etc ..

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

La hauteur des constructions nouvelles autorisées à l'article N2 est limitée à :

- Secteur Ne : 7 mètres.
- Secteur Nh : 6 mètres.
- Secteur Nj : 2,10 mètres.
- Secteur Np : 6 mètres.
- Zone N et secteur Ns : 3,50 mètres.

Toutefois :

- la hauteur des constructions nouvelles doit leur permettre de s'intégrer au mieux dans les paysages environnants,
- dans le cas où la construction nouvelle est contiguë à un bâtiment existant plus élevé ou en cas de reconstruction, la hauteur de la construction nouvelle peut égaler celle du bâtiment existant.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS

1° Généralités : le permis de construire peut être refusé si les constructions et les clôtures, par leur situation, leurs dimensions ou leur architecture, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent faire l'objet d'une étude d'insertion dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

Le caractère architectural du projet sera apprécié, en particulier, en fonction de la perception des paysages environnants situés dans un espace de vision centré sur ce projet. Les composantes et détails paysagers de cet environnement devront donc servir de référence à l'intégration du projet.

2° Types de matériaux : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit.

Les matériaux de couverture utilisés dans la commune pour les habitations sont les ardoises, de préférence naturelles.

D'autres matériaux adaptés aux exigences techniques ou esthétiques des constructions propres à la

P.L.U. CANDE – Règlement Déclaration de Projet n°1 emportant Mise en Compatibilité du PLU Page 36

zone peuvent être autorisés.

Les bardages ou couvertures en tôle galvanisée à l'état brut sont interdits.

3° Couleurs des matériaux : les couleurs du projet seront appréciées en harmonie avec celles des paysages avoisinants situés dans un espace de vision centré sur ce projet, en cohérence avec les indications du nuancier du département de Maine et Loire.

4° Traitement des abords : la construction doit s'adapter à la topographie du terrain naturel. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, si elles ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

5° Patrimoine bâti : lors d'une réhabilitation, l'aspect initial d'une construction représentative d'une époque ou d'un style architectural devra être pris en considération.

- Lors de la restauration de ces bâtiments, les travaux doivent respecter la logique constructive et le caractère d'origine de l'édifice. Les volumes, les matériaux, les proportions, les formes et les rythmes de percements et, d'une façon générale, les éléments essentiels d'architecture (lucarnes, corniches, encadrements, linteaux, chaînes d'angle, moulures et bandeaux,...) seront conservés et mis en valeur.

- Les extensions sont possibles si elles ne dissimulent pas des éléments essentiels d'architecture et si elles ne mettent pas en péril la lecture de la logique de composition de l'ensemble du bâtiment.

- Les constructions et installations admises dans les secteurs **Np** doivent respecter la cohérence de la composition paysagère et architecturale du site et s'y intégrer par le choix de leur implantation, leurs matériaux et leur architecture.

Des recommandations architecturales sont jointes en annexe au présent règlement.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

- Espaces boisés classés : Rappel - Les espaces boisés classés figurant au P.L.U. sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

- Éléments de paysage : Les haies et talus délimitant les fonds de vallée et accompagnant les cours d'eau ou les chemins de randonnée doivent être conservés.

- Obligation de planter : Les abords des constructions nouvelles doivent être plantés d'arbres et arbustes en bosquet équilibrant le volume des constructions.

Les aires de stationnement groupé de plus de 10 véhicules doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement au minimum.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

QUELQUES DEFINITIONS

- Annexes

Dès lors que sont autorisées certaines destinations principales sont également admis, sauf mention d'une interdiction ou condition particulière, les bâtiments annexes correspondants.

La notion d'annexe se définit par **le lien d'usage** qui rattache une construction à un bâtiment principal : un garage, un abri de jardin, une piscine, etc.. sont identifiés comme annexes d'un bâtiment d'habitation dans la mesure où leur usage est **limitativement lié et complémentaire** à cette destination.

- Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol indique le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors oeuvre des bâtiments à la surface de la parcelle.

Entrent dans le calcul, toutes les constructions ou parties de constructions principales et annexes dépassant de plus de 0,60 m le niveau du sol naturel.

- Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égoût de la toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant tout remaniement.

En cas de pente du terrain, la hauteur est mesurée par rapport au sol naturel le plus élevé.

- Le patrimoine de Candé

Le "Patrimoine de Candé" est constitué des éléments construits, répertoriés vis-à-vis de leur qualité ou de leur spécificité architecturale, urbanistique ou historique

- Pignon

Dans le texte du présent règlement, et notamment pour l'application du a) de l'article 7 des zones UA et UB, le terme « pignon » désigne la partie haute et triangulaire d'un mur de comble formant à son sommet le faîtage, à l'exclusion de toute autre acceptation de ce terme.