

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 **AU** 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 **AU** dit "**des Fermeries**" : Non réglementé.

Pour tout autre secteur **AU**, 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 UB3àUB14.

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.