

DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

Commune de

CANDE

Plan Local d'Urbanisme

DOSSIER DE MODIFICATION N°1

**REGLEMENT
APRES modification**

JANVIER 2006

CHAPITRE IX

- 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 DU SOL 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 ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions les occupations et 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 d'annexe ainsi que le changement de destination à usage d'habitation et d'annexe, l'aménagement et l'extension limitée à 30 % de bâtiments existants, en raison de leur qualité architecturale ou patrimoniale,
 - 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 hors oeuvre nette,
 - 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 hors oeuvre nette,

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

Dans le cas d'assainissement individuel un terrain devra avoir une superficie minimale pour recevoir le dispositif d'assainissement non collectif exigé à l'article N 4.

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

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

- 35 mètres de l'axe des voies classées "à grande circulation" et des déviations de routes,

- 15 mètres de l'axe des 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 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.
- Eléments 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.