

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

NC

Cette zone de richesses économiques protège les activités naturelles productrices et notamment les activités agricoles.

Peuvent y être autorisées des constructions compatibles avec les infrastructures en place et ne compromettant pas l'activité agricole.

C'est une zone inondable située dans le champ d'expansion des crues. Pour tenir compte du niveau d'aléa, elle comprend un secteur NC " 1 ", situé en zone d'aléa faible (aléa 1), un secteur NC " 2 ", situé en zone d'aléa moyen (aléa 2) et un secteur NC " 3 ", situé en zone d'aléa fort (aléa 3).

Toute construction de bâtiment à usage d'habitation et tout changement de destination d'une construction existante en habitation sont interdites à l'exception des cas particuliers ci après.

Les remblais sont interdits à l'exception des travaux de renforcement et d'extension mesurée des tertres existants des sièges d'exploitation agricole sous réserve :

- * que les fonctions pour lesquelles ils sont destinés ne puissent être assurées en dehors de la zone inondable ou dans des zones d'aléas plus faibles.
- * que leur mise en œuvre soit dûment justifiée pour des motifs techniques ou réglementaires résultant de l'exercice de l'activité agricole (mise aux normes des équipements existants, contraintes sanitaires, développement de l'activité prairiale dans la vallée).

Ces remblais devront constituer une extension contiguë aux tertres existants et présenter toutes dispositions géométriques facilitant l'écoulement des eaux. La surface de la base de ces extensions devra être la plus réduite possible sans jamais excéder à terme 5 000 m² en plus des tertres existants à la date de référence précisée dans le rapport de présentation.

Pour toutes les constructions, installations ou aménagements nouveaux, des dispositions de construction devront être prises par le maître d'ouvrage ou le constructeur pour limiter le risque de dégradation par les eaux et faciliter l'évacuation des habitants en cas d'alerte à la crue. Les constructions nouvelles de bâtiments devront notamment être aptes à résister structurellement aux remontées de nappes et à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues.

Les constructions à usage d'habitation devront comporter un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du niveau du terrain naturel et un niveau habitable situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, aisément accessible de l'intérieur et de l'extérieur en cas de crues, d'une surface au moins égale à 15 % de la surface hors œuvre nette avec un minimum de 12 m² par logement.

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NC 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS

Dans le secteur NC " 3 " (aléa fort)

Les travaux de renforcement de la levée de protection du val de l'Authion, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui y sont liés.

Les grosses réparations ainsi que les travaux d'entretien et de gestion courants des constructions et installations implantées antérieurement au 09/09/1998, notamment les aménagements internes, les traitements et modifications de façades, la réfection des toitures.

Les constructions et installations strictement nécessaires au fonctionnement des services publics, et qui ne sauraient être implantées en d'autres lieux, telles que pylônes, stations de pompage d'eau potable, extensions ou modifications de stations d'épuration des eaux usées ou de traitement d'eau potable.

Les aménagements de terrains nécessaires à la création d'équipements sportifs ou de loisirs d'intérêt général.

Les abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ou l'assainissement..

Les vestiaires, sanitaires et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des aires de passage des gens du voyage.

Les affouillements et exhaussements rendus nécessaires par l'activité agricole (création de réserves d'eau pour l'irrigation.....)

Les constructions relatives à l'activité agricole (bâtiments d'élevage, serres, ...), autres que l'habitation, les abris nécessaires à l'élevage extensif ainsi que les installations indispensables à l'exploitation agricole dès lors qu'elles ont pour vocation de prolonger l'acte de production en valorisant les ressources du sol et qu'elles soient compatibles avec la gestion des espaces naturels inondables.

Les constructions à usage de logement de fonction directement liées et nécessaires à l'activité agricole, sous réserve des trois conditions suivantes:

- que l'activité impose une présence permanente à proximité immédiate;
- que l'activité s'exerce en majorité dans la zone inondable;
- que la construction ne puisse pas, pour des motifs techniques ou économiques dûment justifiés, être située hors des zones inondables ou dans une zone d'aléa plus faible.

Le changement de destination des bâtiments maçonnés existants au 09/09/1998 aux fins d'activités autorisées dans la zone.

Le changement des destination des bâtiments maçonnés existant au 09/09/1998 en vue de l'habitation sous les deux réserves suivantes :

- qu'un seul logement soit crée dans la construction considérée.
- qu'un niveau habitable puisse être réalisé au dessus de la crue de référence en aléa 2 et 3 sans remaniement du gros œuvre sauf pour la réalisation de percements à usage de portes et de fenêtres. Ce dernier niveau devra être accessible de l'intérieur et de l'extérieur et permettre une mise en sécurité et une évacuation facile des occupants en cas d'inondation.

Les équipements et installations directement liés à l'exploitation et à la gestion du réseau routier (station service,...).

Les reconstructions de bâtiments sinistrés pour des causes autres que l'inondation, sans augmentation d'emprise au sol et sous réserve d'en réduire la vulnérabilité aux inondations.

Les abris de jardin dont l'emprise au sol ne devra pas excéder 10 m².

Dans le secteur NC " 1 " (aléa faible) et dans le secteur NC " 2 " (aléa moyen), en plus des occupations et utilisations du sol admises dans le secteur NC " 3 " (aléa fort)

Les habitations indispensables aux exploitations agricoles.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles mentionnées aux paragraphes 2 et 3 de l'article NC 1.

Les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 952 . Cette interdiction ne s'applique pas :

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

- à l'adaptation , la réfection ou l'extension de constructions existantes

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

Seules les dispositions d'ordre public restent applicables : se reporter à l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme cité dans le titre I du présent Règlement.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux articles R 111.8 à R 111.12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE NC 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe des voies d'au moins :

- 35 m pour la RD 952 en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation, lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole, de réseaux d'intérêt public
- 25 m pour la RD 952 en ce qui concerne les constructions autres qu'à usage d'habitation, lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, de services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, de bâtiments d'exploitation agricole, de réseaux d'intérêt public sauf pour les stations service qui sont autorisées à 15 m de l'axe
- 75 m pour la RD 952 en ce qui concerne les autres constructions
- 15 m pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 10 m pour les autres voies.

Ces retraits ne s'appliquent pas la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celles-ci.

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 d'infrastructure à condition qu'une telle implantation n'entraîne aucune gêne ni danger pour la circulation et qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut exceptionnellement être autorisée dans cette marge.

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

Les constructions sont édifiées:

- soit le long des limites séparatives
- soit à une distance desdites limites au moins égale à 4 mètres.

Lorsqu'il y a une haie existante, les constructions annexes peuvent se mettre soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

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

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 6 mètres

Lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres, si l'une des façades en vis à vis comporte des baies de pièces principales et cuisines, à moins que ces baies n'aient un caractère d'éclairage secondaire. Cette distance peut être réduite de moitié avec un minimum de 2 mètres, lorsque les façades en vis à vis ne possèdent pas de baies visées ci-dessus.

Des implantations différentes de celles consignées ci dessus peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène d'un local à condition qu'il ne s'ensuive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

Exceptionnellement, l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics est libre.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL (rapport entre la surface du terrain et la projection au sol du volume bâti de la construction à l'exception des éléments de saillie et de modénature : balcons, terrasses, débords de toiture...)

L'extension des constructions régulièrement autorisées implantées antérieurement au 09/09/1998 est autorisée dans la limite des plafonds suivants :

- 35 m² maximum d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation. Cet accroissement d'emprise au sol pourra être porté à 50 m² en vue de l'édification de locaux annexes accolés ou non; dans ce cas, l'accroissement de l'emprise au sol des pièces d'habitation ne pourra excéder 35 m²
- 30 % d'augmentation de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activités économiques (industrielles, artisanales, commerciales ou de service), n'ayant pas vocation à l'hébergement.
- 60 % d'augmentation d'emprise au sol pour l'extension des bâtiments à usage d'activité économique de proximité (artisanat, commerce et service) nécessaires à la vie quotidienne des habitants

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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. .

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitat ne peut excéder 6 mètres. En cas d'extension d'une construction existante , l'extension peut avoir la même hauteur que la partie existante.

La hauteur des constructions à usage agricole , artisanal ou industriel n'est pas réglementée.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

NOTA : les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'Urbanisme citées dans le titre I du présent règlement restent applicables.

1° Généralités :

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

Les sous sols creusés sous le niveau du terrain naturel sont strictement interdits.

2° Types de matériaux :

L'emploi brut en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit est interdit.

Les matériaux de couverture des constructions à usage d'habitation doivent être en ardoise naturelle ou artificielle. Pour les autres constructions, les matériaux de couverture doivent être teintés de couleur bleu schiste

3° Traitement des abords :

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire

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, ainsi que les installations similaires doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique.

4° Gabarit des constructions

La pente des toitures des constructions à usage d'habitation doit être comprise entre 37 et 50 °

5° Teinte des matériaux

Les enduits et peintures des matériaux doivent respecter les couleurs du nuancier départemental de MAINE ET LOIRE

6° - Niveau de plancher et niveau du terrain naturel :

Les constructions à usage d'habitation comporteront, un premier niveau de plancher à 0,50 mètre au moins au dessus du niveau du terrain naturel.

7° - Clôture :

Les clôtures d'une hauteur maximale de 1,80 m ajourées sur les 2/3 de leur hauteur. Pour les clôtures constituées par un muret non surmonté de parties pleines (lices...), la hauteur maximale de ce muret est de 60 cm. Cette règle s'applique aussi aux clôtures et autres éléments de séparation ou de protection intérieurs aux propriétés tels que murs, claustras, grillages...

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Nota : Les dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Pour toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, le stationnement doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.