

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE

UE

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

C'est une zone inondable peu urbanisée entièrement située dans la zone d'aléa 2 (aléa moyen).

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.

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 UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1- Sont admises les occupations et utilisations suivantes

- les équipements sportifs, de loisirs ou de tourisme (campings...) non susceptibles d'accueillir des personnes de façon permanente et s'il est indispensable à la surveillance et au fonctionnement de ces installations, le logement du gardien.

- les piscines non couvertes

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

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

- qu'un seul logement soit créé dans la construction considérée.

- qu'un niveau habitable puisse être réalisé au dessus de la crue de référence 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 abris de jardin dont l'emprise au sol ne devra pas excéder 10 m².

2 - Sont soumises à conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 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.

- L'extension des constructions régulièrement autorisées implantées antérieurement au 09/09/1998 dans le respect des limites autorisées à l'article UE9

- 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 abris strictement nécessaires aux installations de pompage pour l'irrigation ou l'assainissement..
- Sont également autorisées, les structures provisoires (tentes, parquets, structures flottantes, baraquements...) sous réserve qu'il soit possible de les démonter et de les mettre hors d'eau en cas de crues dans un délai de 48 H.
- 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 plans d'eau, étangs et affouillements à condition que les déblais soient évacués hors zone inondable.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet.

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.

2 - Eaux usées :

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

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 à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4 - Electricité, téléphone, télédistribution :

Les réseaux d'électricité, de téléphone, de télédistribution devront être ensevelis.

ARTICLE UE 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UE 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 et les changements de destination
- 15 m pour les routes départementales non classées à grande circulation.
- 10 m pour les autres voies.

L'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut exceptionnellement être autorisée à l'alignement ou à moins de 5 mètres en retrait dudit alignement.

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

Les constructions sont édifiées soit le long des limites séparatives, soit à une distance au moins égale à 4 mètres.

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

ARTICLE UE 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.

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

ARTICLE UE 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, 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 de leur emprise au sol pour les bâtiments à usage d'activité économique de proximité (artisanat, commerce et service) nécessaires à la vie quotidienne des habitants.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

NOTA : les dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'Urbanisme citées dans le titre I du présent règlement restent applicables.

ARTICLE UE 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 :

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.

La couverture des constructions à usage d'habitation doit être en ardoise naturelle ou artificielle , avec une pente de 35° à 50°. Cette pente peut être plus faible pour les annexes

Pour les autres constructions, la couverture devra être teintée de couleur bleu schiste

3° - Murs :

Il est fortement recommandé pour la coloration dominante de respecter le nuancier de MAINE ET LOIRE.

4° - Traitement des abords :

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 toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique.

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...

5° - 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.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Sans objet.

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

Sans objet.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Sans objet