CHAPITRE 5
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE NC

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres, ou de la richesse du sol ou du sous-sol. Ceci exclut toute construction ou installation non directement liée et nécessaire au caractère de la zone, à l'exception de certains d'entre elles indiqués à l'article NC 1.

La zone NC comprend deux secteurs :
le secteur NCa : réservé aux activités agricoles,
le secteurs NCd : réservé aux décharges et déchetteries

ARTICLE NC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

1.1. Rappels :

Sont soumis à autorisation ou à déclaration :

-Toutes constructions sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

- L'édification des clôtures à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- Les installations et travaux divers relevant des articles R. 441-1 à R. 442-13 du Code de l'Urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques.

- Dans les parcelles recensées comme site d'intérêt archéologique sur les documents graphiques, les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol sont soumises à l'avis du Préfet, conformément au décret n°86.192 du 5 février 1986 (article 1).

1.2. Secteur NCa

1.2.1. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole,
- les retenues collinaires nécessaires à l'activité agricole,
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- les installations et ouvrages liés à l'usage ou à la gestion de la ressource en eau,
- les stations d'épuration.

1.2.2. Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

1.2.2.1. Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être des logements de fonction directement liés et nécessaires à l'activité des exploitations, et d'être implantés le plus près possible du siège d'exploitation. En cas d'impossibilité topographique ou foncière, une distance supérieure pourra être admise.

1.2.2.2. Les activités sociales, de loisirs ou éducatives, à condition d'être directement liées à une activité agricole ou à un centre équestre, et les logements de fonction correspondants, s'il n'y a pas de gêne aux activités autorisées dans la zone.

1.2.2.3. Les activités liées au tourisme vert et les hébergements individuels ou collectifs, sous réserve :

- qu'ils soient liés à une activité agricole,
- que l'assainissement soit réalisable.

1.2.2.4. Le changement de destination de certaines constructions (moulins, granges, bâtiments de fermes désaffectés...), sous réserve :

- que ce changement n'apporte pas de gêne à l'activité agricole et qu'il se trouve situé à une distance minimale imposée par le Règlement Sanitaire Départemental ou à la législation sur les installations classées, de la plus proche installation nuisante (la demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan masse justifiant le respect des prescriptions ci-dessus indiquées),
- que leur aspect extérieur (volume, architecture) soit conservé,
- que l'assainissement soit réalisable.

1.2.2.5. Les installations classées pour la protection de l'environnement

1.2.2.6. L'aménagement, la réfection, l'extension mesurée des constructions existantes. En outre, les extensions, les aménagements, les transformations de bâtiments existants, ne sont autorisés que si, en raison de leur localisation, ils ne sont pas "susceptibles d'être exposés à des nuisances graves", notamment du fait de la proximité d'établissements agricoles soumis au Règlement Sanitaire Départemental ou à la législation sur les installations classées, auquel il est fait référence pour l'application de cet article ; en outre, ils ne doivent pas apporter de gêne aux activités autorisées dans la zone.

1.2.2.7. Les annexes aux constructions existantes, à condition d'être situées à moins de 60 m de l'habitation principale et d'avoir moins de 60 m² de superficie et que la totalité des annexes soit inférieure à 100 m².

1.2.2.8. Les abris de jardin d'une superficie de 25 m² à condition d'être liés à un plan d'eau, et situé à moins de 20 m dudit plan d'eau sur la même propriété.

1.2.2.9. Les constructions susceptibles d'être gênées par le bruit, localisées le long de la RD 751, à condition de bénéficier d'un isolement acoustique satisfaisant aux dispositions de l'arrêt interministériel du 6 octobre 1978 modifié.

1.2.2.10. Les campings à la ferme situés à proximité d'un siège d'exploitation dès lors que le site est aménagé et conformément aux normes sanitaires en vigueur.

1.2.2.11. Les affouillements ou exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

1.3. Secteur NCd

1.3.1. Sont admises les occupation et utilisations du sol suivantes :
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et des réseaux,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les constructions à usage de stationnement
- les décharges et déchetteries décidées par la collectivité publique,
- les affouillements et exhaussements du sol liés à l'exploitation des décharges et déchetteries

ARTICLE NC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

2.1 Rappel

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit.

2.2. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article NC 1 et notamment :

2.2.1. Les constructions à usage d'habitation non mentionnées à l'article NC 1, à usage hôtelier, d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureaux et de services, industriel.

2.2.2. Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

2.2.3. Les terrains de camping et de stationnement de caravane.

2.2.4. Les parcs résidentiels de loisirs.

2.2.5. Les garages collectifs de caravanes, sauf dans les bâtiments existants.

ARTICLE NC 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès :

3.1.1. Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1.2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, et notamment par rapport aux routes départementales. En particulier, il y a lieu de regrouper et de limiter les accès sur la RD 751 (hors déviation). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.1.3. Sont interdites les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès direct que la voie suivante :
- déviation de la RD 751 et ses bretelles d'échangeur

3.2. Voirie :

3.2.1. La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :
- largeur minimale de chaussée : 4 m
- largeur minimale de plateforme : 8 m

3.2.2. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

3.2.3. Est interdite l'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Une annexe rappelle les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et l'assainissement.

4.1. Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise.

Tout travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée en vertu de l'article NC 1 sont interdits (article L 111.6 du Code de l'Urbanisme).

4.2. Assainissement :

4.2.1. Eaux usées domestiques :

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Dans l'attente de l'arrivée des réseaux, le choix et l'implantation des ouvrages feront l'objet d'une étude de faisabilité jointe à la demande de permis de construire et de déclaration de travaux. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.3. Electricité

Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits (Article L 111.6 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 OU PRIVEES

6.1. En agglomération

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement des différentes voies.

6.2. Hors agglomération

Les constructions doivent respecter un recul minimal de :

- 25 m par rapport à l'axe des RD : RD 5, RD 6, RD 67, RD 206, RD 605, RD 58,
- 5 m par rapport à l'alignement des autres voies.

6.3. En dehors des espaces urbanisés

Les constructions doivent respecter un retrait minimal de :

- 100 m par rapport à l'axe de la RD 751 déviation Arthon-Chéméré
- 75 m par rapport à l'axe de la RD 751 (hors déviation)

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 réseaux d'intérêt public
- aux bâtiments d'exploitation agricole.

6.4. En bordure des voies ferrées, toute constrution doit être édifiée au-delà d'une distance de 10 m mesurée à partir de la limite du domaine ferroviaire.

6.5. En agglomération et hors agglomération (article 6.1. et 6.2.) et en bordure des voies ferrées (article 6.4.), des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction est accolé à une construction existante de valeur ou en bon état, ayant une implantation différente,
- lorsque le projet de construction s'intègre dans une continuité urbaine,
- lorsque le projet de construction jouxte une voie non ouverte à la circulation automobile,
- lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie,
- lorsque le projet de construction se situe en angle de voie ou qu'il existe des problèmes de visibilité sur voirie.

6.6. Les nouvelles constructions devront être implantées à plus de 100 mètres de l'enceinte de la station d'épuration.

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

7.1. Implantation par rapport aux limites situées dans une bande de 20 m à partir de la limite de recul définie à l'article 6 : à moins que le bâtiment à construire ne se situe sur la limite de propriété, la distance de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite doit être au moins égale à la demi-hauteur séparant ces deux points, avec un minimum de 3 m.

7.2. Implantation par rapport aux limites situées au-delà de la bande de 20 m définie au 7.1. : tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m. Les constructions dont la hauteur maximale est inférieure ou égale à 3.20 m à l'adossement peuvent être implantées en limite de propriété.

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

Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre bâtiments non contigus.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

10.1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

10.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

10.3. La hauteur des autres constructions n'est pas limitée.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale
- les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

11.2. Toitures :

11.2.1. Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : faible pente (35° maximum), couvertures en tuiles en usage dans la région.
Les ardoises naturelles ou les matériaux d'aspect identique sont autorisés en fonction de l'environnement existant. La pente peut atteindre 40°.

11.2.2. Pour les autres constructions, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant, conformément à l'article 11.1.

11.2.3. L'aspect des bâtiments agricoles devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat.

11.2.4. Les toits terrasses strictement plats ou en légère pente sont admis pour une emprise maximale de 30% de l'emprise au sol du bâtiment pour toutes les constructions, sans exigence particulière de matériau.
D'autres matériaux et des pentes différentes sont autorisés pour les vérandas et couvertures de piscine.

11.3. Clôtures :

Les clôtures éventuelles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâti.

11.4. Annexes :

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.
Elles peuvent toutefois faire l'objet d'un traitement à base de vétures bois ou imitation bois.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

13.2. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacés par des plantations équivalentes.

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans la zone NC, il n'est pas fixé de C.O.S.

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

Sans objet.