

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INC

Caractère de la zone INC

La zone INC est la partie de la zone naturelle ou non équipée qu'il convient de protéger pour préserver l'espace agricole et ne pas créer de gêne au fonctionnement, à l'extension, au regroupement et à la modernisation des exploitations.

Dans cette zone, seules sont donc autorisées les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que l'aménagement des constructions existantes.

La zone INC comprend le secteur INC a réservé au passage d'un couloir de ligne surplombant les terrains.

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

ARTICLE INC - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels :

- 1 - L'édification des clôtures est soumise à autorisation, sauf s'il s'agit des clôtures habituellement nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières (article L 441-2 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme).
- 2 - Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- 3 - Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1-c du Code de l'Urbanisme et cette autorisation n'est exigée que dans une partie de la zone (périmètre de visibilité de 500 m autour d'un édifice classé).
- 4 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

II - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- 1 - L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments existants ; (habitation, activités) ainsi que la construction d'annexes fonctionnelles accolées ou non au bâtiment principal.
- 2 - La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination et de même surface de planchers hors-oeuvre nette, en cas de destruction par sinistre.
- 3 - Les constructions à usage d'habitation et d'activités directement liées et nécessaires aux activités agricoles et viticoles.
- 4 - Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ;
et viticole
- 5 - Les installations classées liées à l'exploitation agricole / ainsi que les modifications apportées aux installations classées existantes.

- 6 - Les modifications apportées aux constructions existantes à usage d'activités non liées à l'exploitation agricole ainsi que la construction de l'habitation destinée au logement de la personne dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance de l'établissement.
- 7 - Les affouillements et exhaussements du sol .

ARTICLE INC - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappels :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - Interdictions

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article INC 1 sont interdites et notamment, les lotissements, les caravanes isolées, les terrains de camping, les terrains de caravanes, les carrières

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INC 3 - ACCES ET VOIRIE

- 1 - Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil ;
- 2 - Les chemins privés d'accès direct aux voies ouvertes à la circulation publique doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie.
- 3 - Les accès directs aux voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés de façon à :
 - o dégager la visibilité vers la voie ;
 - o permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.
- 4 - Le long des C.D. 54 et C.D. 31 l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une autre voie ; si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.

ARTICLE INC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle, à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.

En l'absence d'une distribution d'eau publique, une alimentation individuelle en eau par captage, forage, ou puits peut être acceptée si la potabilité physico-chimique et micro-biologique de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution peuvent être considérées comme assurées.

2 - Assainissement :

2.1 - Eaux usées :

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

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel, sans épuration par le sol est admis ; il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

2.2 - Eaux pluviales :

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

ARTICLE INC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE INC 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Le long des C.D. 54 et 31 les constructions nouvelles doivent respecter un recul de 20 m par rapport à l'axe de ces voies.
- En bordure des autres voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE INC 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

- 2 - Il est toutefois possible d'implanter une façade aboutissant à une limite séparative et formant avec elle, un angle aigu au moins égal à 45°.

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

- 1 - Les baies éclairant les pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal ;
- 2 - une distance d'au moins quatre mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE INC 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE INC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 m mesurés, au milieu de la façade aval, à partir du sol existant avant terrassement jusqu'à l'éégout du toit.

A l'intérieur du secteur INC a la hauteur totale des constructions de toute nature est limitée à 8,00 m mesurés au milieu de la façade aval, à partir du sol existant avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment.

ARTICLE INC 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1°) Par son aspect extérieur, la construction ne doit pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Toute imitation d'une architecture typique étrangère à la région est interdite.
- 2°) Adaptation au terrain naturel : La conception du bâtiment doit être adaptée à la morphologie du terrain naturel. Les talus artificiels sont interdits. Les aménagements extérieurs de terrasses seront réalisés au moyen de murets de soutènement dont la hauteur ne pourra excéder 0,80 m.
- 3°) Pour les bâtiments autres que les bâtiments agricoles :

3.1 - Formes :

- la surface au sol des constructions devra s'inscrire dans une trame de proportions rectangulaire.

Sont interdites :

- les toitures terrasses,
- les toitures à un seul pan sur les bâtiments de plus de 6 cm de large,
- les toits à quatre pans sauf si la longueur du faîtage est au moins le double de la largeur du bâtiment,

- 3.2 - la toiture ne comportera ni demi-croupe, ni chien assis, ni lucarne rampante. Sont toutefois admises les baies intégrées à la pente du toit et sans saillie, ainsi que les éléments de captage d'énergie solaire, sous réserve d'une étude sérieuse d'intégration à l'architecture et au site.

.../...

- 3.3 - la pente des toitures sera comprise entre 30 et 45 pour cent,
- 3.4 - les débords de toiture en pignon sont interdits,
- 3.5 - les balcons et escaliers extérieurs seront intégrés au volume du bâtiment. Les garde-corps, s'ils ne sont pas réalisés au moyen d'un muret en pierre ou enduit, seront en bois ou métallique, à barreaux verticaux sans galbe.

3.2 - Matériaux et teintes :

L'emploi extérieur à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses ou agglomérés est interdit, ainsi que les imitations de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres ou faux pans de bois.

Les couvertures seront exécutées au moyen de tuiles canales, ou maconnaises dont les teintes se rapprocheront de celles des couvertures traditionnelles du maconnais.

Les volets bois extérieurs sont recommandés.

La teinte des murs enduits devra se rapprocher de celles des pierres ou des enduits traditionnels de la région, les enduits gris ciment ou blancs sont interdits.

3.3 - Clôtures :

Les murs de clôture devront suivre la pente du terrain naturel.

Les clôtures seront constituées soit par des haies vives, avec ou sans un grillage incorporé, soit par des murs, ne dépassant pas 1,20 m de hauteur, en pierres brutes ou en maçonnerie recouverte d'un enduit semblable à celui du bâtiment principal; leur épaisseur sera d'au moins 0,40 m. Les portails seront de préférence en bois.

4°) Pour les bâtiments agricoles :

L'emploi de la tôle ondulée brute et du fibro-ciment de teinte naturelle est interdit. Seront préférés les bardages en bois naturel ou fibro-ciment de couleur se rapprochant de celles en usage dans la région et permettant une bonne intégration dans le paysage.

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

La teinte des enduits devra se rapprocher de celles en usage dans la région.

ARTICLE INC 12 - STATIONNEMENT -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE INC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS -

les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'Article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.