



TITRE III

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INC

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE INC

Il s'agit d'un site à forte valeur économique, affecté à l'exploitation agricole dont il convient d'assurer la pérennité. Cette zone est divisée en deux secteurs :

- INCa constituant la majeure partie de la zone;
- INCb instauré sur une emprise bâtie en cessation d'activité dont la reconversion est rendue possible, compte tenu des facilités de desserte.

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

ARTICLE INC1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Rappels:

-L'édification des clôtures est soumise à déclaration, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole.

-Les installations et travaux divers, définis à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme, sont soumis à autorisation.

-Les démolitions sont soumises à permis de démolir, dans les périmètres prévus à l'article L 430.2 du Code de l'Urbanisme.

-Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation, dans les espaces boisés classés, en application de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises :

-Les constructions à usage agricole.

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies:

Dans tous les secteurs :

-Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au logement des exploitants ruraux et si elles s'implantent à proximité des bâtiments principaux d'exploitations.

-L'aménagement, de bâtiment existant à la date de publication du P.O.S., non autorisé au présent article, ainsi que leur reconstruction à l'identique à la suite d'un sinistre, et que leur extension modérée dans la limite maximum de 25 % de la surface de plancher hors oeuvre nette préexistante à la même date de référence.

- Les annexes de construction principale à usage d'habitation existante sur l'unité foncière, dans le respect des conditions définies ci-après:

- à condition qu'elles ne soient affectées ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle,
- à condition que l'annexe, si elle n'est accolée au volume principal, s'inscrive sur la même unité foncière que le bâtiment principal, et à proximité de celui-ci,
- à condition que la partie annexe demeure de proportion modérée au regard du volume du bâtiment principal.

- La reconversion de bâtiments agricoles dans les volumes existants à la date de publication du P.O.S, à condition qu'il n'en résulte aucune nuisance pour l'activité agricole, ni atteinte à l'environnement, que les besoins en infrastructures de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative, et uniquement pour des usages compatibles avec la vocation rurale de la zone :

- activités para-agricoles du type centre équestre, tourisme "vert" (gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...),... ;

- ou pour un usage d'entreposage (véhicules, machines ou matériaux), de service, ou d'artisanat local, s'il s'agit de conférer une utilité à tout ou partie d'un bâtiment ancien désaffecté d'un corps de ferme, qui présente un intérêt architectural certain, et sous réserve du strict respect des conditions suivantes :

- que le changement de destination ne concerne pas plus de 25% de l'emprise au sol des bâtiments du corps de ferme, existants à la date de publication du P.O.S ;
- qu'il ne résulte de la nouvelle affectation et des travaux qui y sont liés, aucune détérioration de l'aspect extérieur de la construction;
- que la nouvelle affectation ne comporte aucune installation classée soumise à autorisation ou à déclaration.

Le stationnement de véhicules, garage, activité d'entretien de véhicules et distribution d'hydrocarbures en poursuite ou extension d'une activité existante.

- Les équipements publics qu'il ne serait pas possible de localiser à l'intérieur des zones urbaines pour des raisons techniques ou des risques de nuisances particuliers.

-Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, s'ils sont nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En outre, dans le secteur INCb exclusivement :

-La reconversion de bâtiment d'activités agricoles dans les volumes existants à la date de publication du P.O.S, pour des usages compatibles avec la vocation rurale de la zone et complémentaires de l'exploitation agricole, à condition qu'il n'en résulte aucune nuisance sur le voisinage, ni atteinte à l'environnement de la zone, et que les besoins en infrastructures de voirie et réseaux divers ne soient pas augmentés de façon significative.

ARTICLE INC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel:

-Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites sur l'ensemble de la zone:

Toutes les occupations et utilisations qui ne figurent pas à l'article INC 1, et notamment les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement de caravanes isolées, sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INC 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation et en état de viabilité.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Des conditions particulières d'accès et de voirie peuvent être imposées en matière de tracé, de largeur, de modalités d'exécution dans l'intérêt de la circulation, ou en vue d'une intégration ultérieure dans la voirie publique.

En outre, il est rappelé que d'une façon générale, toute demande d'autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies présentant des conditions, notamment techniques, adaptées à l'importance ou à la destination envisagée de l'immeuble, et aux besoins attendus de l'activité dans les cas autorisés de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles désaffectés .

ARTICLE INC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable:

Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement:

Eaux usées: Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

En l'absence d'une desserte sur un tel système, ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissement autonome.
Ces dispositifs doivent être conçus de façon à être inspectés facilement et accessibles par véhicules.

Eaux pluviales: Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du Code Civil). Le rejet en rivière de ces eaux doit faire l'objet d'une autorisation des services compétents.

Les eaux pluviales doivent être collectées et dirigées

- soit dans le réseau collectif,
- soit dans un dispositif d'infiltrations sur le terrain propre à l'opération,
- soit dans un émissaire naturel

Les eaux de pluie susceptibles de contenir des hydrocarbures ou autres polluants doivent préalablement être traitées et épurées.

ARTICLE INC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions devront respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Cette règle peut toutefois ne pas s'appliquer dans les cas suivants :

- pour l' aménagement, ou la reconstruction à implantation identique de construction existante à la date d'approbation du présent P.O.S.,
- pour l' extension modérée, ainsi que pour une annexe accolée ou non, de construction existante dont l'implantation ne répond pas à la condition définie ci-dessus à la date d'approbation du présent P.O.S., mais à condition que l'extension ne réduise pas la distance minimum observée par la construction existante par rapport à l'alignement de la voie;
- pour la réalisation d'équipement public.

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

Les constructions doivent respecter un recul minimal de 3,50 mètres par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies.

Toutefois, l'implantation sur limite séparative de propriété est autorisée dans les cas suivants :

- aménagement, annexe, ou extension modérée de construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du présent P.O.S.,
- reconstruction à implantation identique d'un bâtiment existant qui viendrait à être détruit en tout ou en partie à la suite d'un sinistre,
- équipement public.

Implantation des constructions par rapport à une voie privée ou une cour commune:

Elle devra être conforme aux dispositions de l'article INC 6.

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

Aucune distance n'est imposée entre deux bâtiments non contigus

ARTICLE INC 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE INC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, mesurée depuis le niveau de la voie de desserte jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (cheminée et autres superstructures exclues) ne doit pas excéder 15 m. Les constructions à usage d'habitation n'excéderont pas 3 niveaux (R+1+C).

ARTICLE INC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les aires de stationnement de plus de 9 véhicules doivent être dissimulées par des plantations en pourtour dont au moins 50% seront des arbustes persistants.

ARTICLE INC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des installations et constructions nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération.

Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements et extensions mesurés de surface hors oeuvre nette, si leur affectation reste inchangée.

ARTICLE INC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés, à conserver, à créer ou à protéger figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes à hautes tiges doivent être maintenues ou remplacées par des arbres d'essence indigène.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE INC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE INC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

ARTICLE INC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règle

ARTICLE INC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.