

TITRE II

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES

À LA ZONE UC

VOCATION DE LA ZONE

Cette zone correspond aux bâtiments anciens d'une ferme dont il convient d'assurer le renouvellement urbain, qui prend la forme d'une diversification de sa fonction par un développement modéré en matière d'habitat et d'accueil d'activités économiques.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les occupations ou utilisations du sols non admises à l'article UC 2 et notamment :
 - Les constructions nouvelles soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées.
 - Le stationnement de caravanes et les installations de camping soumis à autorisation préalable.
 - Les dépôts de toute nature.
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions, notamment d'habitation, ainsi que leur extension en continuité du bâti existant, dans les cours intérieures des fermes, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions à usage d'habitation et d'activités économiques, notamment commerciales, artisanales et de petite industrie, à condition que ces constructions soient incluses dans les corps de fermes anciens existants, à l'exclusion des hangars agricoles isolés des corps de ferme.
- Les balcons et terrasses ainsi que les serres vérandas en rez-de-chaussée à la condition que ces ouvertures donnent sur la cour intérieure des fermes.
- Les équipements collectifs et les locaux techniques (type Électricité - Gaz, Télécom...), les locaux poubelles, à condition qu'ils s'intègrent de manière satisfaisante au paysage urbain et naturel, ainsi qu'à l'environnement.
- Les bâtiments reconstruits après sinistre, à condition :
 - que la reconstruction ait lieu dans les 5 ans suivant le sinistre,
 - que leur volume reconstruit soit identique à celui qui préexistait avant sinistre.
- L'aménagement ou l'extension des installations classées, à condition :
 - qu'elles soient autorisées avant la date de publication du Plan Local d'Urbanisme,
 - que leur terrain d'assiette ne dépasse pas les 2 000 m² en superficie,
 - que les travaux prévus prennent des précautions particulières, en vue d'en réduire les nuisances.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UC 3 ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. Sauf indication contraire portée au document graphique, l'emprise de cette voie doit être de 8 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des voitures.

Toutefois, lorsque la longueur de la voie n'excède pas 50 m, cette largeur d'emprise peut être ramenée à 5 mètres si elle dessert au plus 5 logements et à 3,50 m si elle n'en dessert qu'un seul.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre le demi-tour, en particulier celui des véhicules lourds destinés au ramassage des ordures ménagères ou aux secours.

UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable :

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Assainissement :

a) - Eaux usées :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction. Toutefois, en l'absence de réseau et seulement dans ce cas, un assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur est autorisé.

Les installations seront conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau collectif dès la réalisation de ce dernier.

L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions de l'article R111.8 à R111.12 du Code de l'Urbanisme.

b) - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures et surfaces imperméabilisées doivent être prioritairement infiltrées sur la parcelle.

Les eaux excédentaires, non absorbées, doivent être dirigées vers les fossés et les canalisations du réseau collectif prévu à cet effet, conformément à la réglementation en vigueur.

Lors de l'aménagement d'ensemble de zones nouvelles, la qualité des eaux sera la classe 1 B des eaux superficielles. La réalisation de bassins de retenue (secs et paysagers) sera recherchée toutes les fois où cela est techniquement réalisable.

En cas d'existence d'un réseau collecteur d'eaux pluviales, les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale, non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la loi sur l'eau, devra s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

c) Réseaux divers :

Les lignes de télécommunications, télédistribution et de distribution d'énergie électrique seront installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettront.

Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété privée-publique.

Les ouvrages de télécommunications, télédiffusion ou télédistribution, doivent être conformes aux documents officiels en vigueur à la date de dépôt du permis de construire ou de lotir.

UC 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

UC 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations seront conformes à celles des bâtiments existants.

UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les implantations seront conformes à celles des bâtiments existants.

UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ :

Les implantations seront conformes à celles des bâtiments existants.

UC 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée

UC 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- la hauteur des constructions mesurée en tout point de l'égout du toit par rapport au niveau naturel du sol, ne peut excéder celle indiquée au document graphique.

- la hauteur du faitage ne peut excéder de plus de 3 m la hauteur visée ci-dessus.

- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".

UC 11 ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

En particulier, afin de permettre une réelle insertion des constructions actuelles dans l'aspect rural et traditionnel du village, les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel des bâtiments ruraux existant doivent être préservées.

UC 12 STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, ou de transformation de locaux sans création de superficie hors oeuvre nette mais avec augmentation du nombre de logements, devront être réalisées des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes minimales sont définies ci-après.

Dimensions des places :

Longueur 5 m - Largeur 2,50 m

Normes minimales de stationnement :

Habitat : deux places par logement et une place par studio.

Activités et services : 1 place de stationnement pour 50 m² de la surface hors oeuvre nette.

Rampes

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 0,15 m à celle de l'axe de la voie de desserte.

UC 13 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- les plantations existantes doivent, si possible, être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
- 25 % de la superficie de l'unité foncière seront obligatoirement aménagés en espaces verts, distincts des aires de stationnement.
- il sera planté au moins un arbre de haute tige pour 500 m² de terrain.
- dans le cas d'une construction à usage d'activité, le stockage des matériaux à ciel ouvert sera masqué par des plantations à feuillage persistant.

SECTION 3 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Coefficient applicable suivant la destination de l'immeuble :

- Les Coefficients d'Occupation des Sols applicables figurent sur le document graphique du Plan de Zonage.
- Pour l'application du COS sont prises en compte les modalités d'application du L. 123-1-1 de l'Art. N° 21 du titre I – "Dispositions Générales".
- Cas particuliers : les constructions de l'Art. N° 22 du titre I – "Dispositions Générales".