# TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

# CHAPITRE I - ZONE UA

# CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone correspond à la partie urbanisée d'AVANT-LES-RAMERUPT. Elle prend en compte le centre-bourg où la vocation d'habitat prédomine tout en permettant le maintien de l'activité agricole.

Elle comprend également un secteur UAh comprenant le hameau de La Harmande, délimitant

la zone urbanisée mais à vocation principale agricole.

A l'entrée du village depuis Luyères, une partie de la zone UA est concernée par le périmètre Z2 de protection lié au bâtiment de stockage d'engrais solide de la SCARA. (reporté sur les plans de zonage)

# ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS **INTERDITS**

# Sont interdits

- Les lotissements à usage d'activités,
- Les caravanes isolées,
- Les terrains de camping et de caravaning, les garages collectifs de caravanes ainsi que leurs bâtiments annexes et les habitations légères de loisirs,
- Les installations et travaux divers suivants : les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane, les parcs de stationnement, les affouillements ou exhaussements du sol, les carrières.

# ARTICLE UA 2 - OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS ADMISES

# 2.1. Rappel

- 1 L'édification des clôtures est soumise à déclaration (L.441.1, L.441-2 et R.441.1),
- 2 Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir (article L.430.1. et suivants du Code de l'Urbanisme) à l'intérieur du périmètre de monument historique.

1

## 2.2. Nonobstant les dispositions de l'article UA 1, sont autorisées sous conditions :

- Sur les terrains soumis aux périmètres de protection Z2, la densité de population doit rester limitée, les constructions liées à des installations industrielles sont autorisées, sous réserve qu'il y ait peu d'employés, que ces derniers aient reçu une formation sécurité et que ces constructions n'aggravent pas le risque existant.
- La reconstruction après sinistre de toute construction est admise,
- Les modifications et les extensions limitées des bâtiments existants ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes si la vocation est compatible avec le reste de la zone,

#### Dans toute la zone y compris le secteur UAh :

- Les constructions, aménagements, transformations et extensions de bâtiments agricoles dès lors qu'ils n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration lorsqu'elles ne sont pas susceptibles de créer des inconvénients pour le voisinage.
- Les activités artisanales et commerciales compatibles avec la vocation résidentielle de la zone sans création de risques ou de nuisances,
- Les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

## En plus, dans le secteur UAb:

- Les nouvelles constructions ainsi que les transformations et extensions de bâtiments agricoles sont autorisées dès lors qu'elles n'entraînent aucune aggravation des risques et nuisances,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune gêne, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens.

# ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.

#### 3.1. Accès

- Pour recevoir les constructions, ou permettre les extensions et modifications, ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou une voie privée ouverte au public soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
- L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé, et qu'il ne nuise pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

#### 3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour, sauf si elles sont destinées à être prolongées rapidement.

### ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.1. Généralités

Les dispositions légales applicables dans la commune aux participations éventuelles à la construction des réseaux sont rappelées par l'article 2 du titre 1er (dispositions générales) du présent règlement.

### 4.2. Dispositions techniques

#### 4.2.1.- Alimentation en eau potable

- Eau potable: Le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il doit être exécuté conformément aux normes techniques en vigueur.
- Eau à usage non domestique : Les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

#### 4.2.2.- Assainissement

\* L'assainissement individuel est obligatoire, soumis à une étude de faisabilité préalable et doit être conforme au schéma d'assainissement,

\* Les dispositions adoptées devront être conformes à l'arrêté du 6 mai 1996, fixant les principes techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectifs.

\* La commune doit s'assurer de la conformité réglementaire de l'installation.

# - Eaux résiduaires industrielles :

Leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

#### Eaux pluviales:

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou par les services techniques la conseillant. Le rejet des eaux pluviales est pris en charge par le propriétaire.

### 4.2.3. - Electricité et téléphone

L'enfouissement des réseaux ou leur dissimulation seront demandés en fonction des possibilités techniques de réalisation.

Tout transformateur, ou appareil d'éclairage public, nouveau ou remis à neuf, sera aménagé de manière à ne pas nuire et à contribuer à la mise en valeur du paysage.

# ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain devra présenter une superficie suffisante pour réaliser la filière d'assainissement préconisée par la réglementation ou par le schéma d'assainissement.

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

- 6.1. Les constructions doivent être édifiées :
  - a) Soit à l'alignement,
  - b) Soit en retrait de l'alignement d'une distance minimum de 5 mètres,
  - c) Soit dans le prolongement de la façade existante dans le cas d'une extension.
- 6.2. Des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles :
  - a) pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs,
  - b) en cas de reconstruction à l'identique après sinistre, d'aménagement ou d'extension en cohérence avec l'implantation existante

# ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Les constructions principales peuvent s'implanter soit sur les limites séparatives soit en retrait de celle-ci.
- 7.2. En cas de retrait par rapport à la limite séparative : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui 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 3 mètres.
- 7.3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus sont possibles pour les équipements publics et les équipements et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et aux services d'intérêts collectifs.

# ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU SUR PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE

Article non réglementé

### ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Article non réglementé

# ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. Rappel: La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel initial jusqu'à l'égout des toitures. Celle des bâtiments agricoles est mesurée au point le plus haut.
- La ligne d'égout d'une construction nouvelle doit être sensiblement équivalente à celle d'au moins une des constructions voisines.
- 10.2. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée avec combles aménageables avec ou sans sous-sol. Toutefois si cette hauteur n'est pas exprimable en niveaux, cette dernière est limitée à 9 mètres.
- 10.3. Dans le cadre de réhabilitation de bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 9 mètres, la hauteur du bâtiment initial pourra être respectée.

10.4. La hauteur des constructions à usage agricole au point le plus haut du bâtiment est limitée à 12 mètres.

10.5. Il n'est pas fixé de hauteur pour les ouvrages et installations techniques nécessaires aux équipements d'infrastructure, au fonctionnement du service public, aux équipements publics et aux services d'intérêts collectifs.

#### **ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

#### 11.1 Dispositions Générales

- Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.
- Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.
- Les façades doivent être en matériaux et de teintes homogènes sur toute la longueur.
- Est interdite toute architecture étrangère à la région.
- Sont interdites les couleurs violentes ou discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage ainsi que le blanc.
- Tous les matériaux d'aspect brillant sont interdits.

#### 11.2. Toitures

- Les constructions à usages d'habitation seront obligatoirement couvertes par une toiture à deux pans minimum, de pente traditionnelle.
- Les toitures à une pente pourront être autorisées pour les constructions suivantes : ateliers, hangars, garages, abris de jardin, vérandas, ainsi que pour les adjonctions attenantes à des immeubles existants.
- Les couvertures seront réalisées de préférence en matériaux d'aspect tuiles terre cuite ou vieillies, dans les tons rouges à bruns.

# 11.3. Murs / revêtements extérieurs

#### Sont interdits:

- les imitations de matériaux naturels, par peinture, telles que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois...,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings...,
- les bardages d'aspect tôle non peinte ou ciment ajourés.

# 11.4. Ouverture / Menuiserie

#### Sont interdits:

- les couleurs violentes apportant des notes discordantes dans l'environnement immédiat ou le paysage.
- la pose de volets roulants à caisson apparent ou proéminant sur le bâti traditionnel et de la reconstruction car elle dénature l'esprit architectural des façades.

## 11.5. Clôtures sur voie publique

- L'alignement pourra être matérialisé par une clôture continue de limite séparative à limite séparative.
- Les clôtures seront d'un modèle simple, sans décoration inutile ni ornementation fantaisiste.
- La hauteur maximale de la clôture est fixée à 1,50 m, dans le cas de construction de murs bahuts, la hauteur maximale de ce dernier est fixée à 0,50 m. En cas de problème de visibilité au niveau des carrefours, la hauteur totale est ramenée à 1 mètre.
- Les clôtures en grillage devront être doublées d'une haie vive, composée d'essences locales.
- Les éléments de clôture pleins, ajourés, préfabriqués d'aspect ciment béton sont interdits.

# 11.6. Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques seront de préférence situées sur les parties non visibles des espaces publics ou en toiture et leur couleur intégrée à l'environnement immédiat.

# 11.7. Extension des constructions, garages, annexes et abris de jardin

Les garages, annexes et abris de jardin ne devront pas créer de distorsion architecturale avec le bâti attenant. Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale et les constructions avoisinantes, tant par leur volume, leur pente de toiture, que par la nature des matériaux utilisés et leurs ouvertures.

# ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, et correspondre aux besoins des constructions et des dispositions réglementaires en vigueur.

Pour les constructions à usage d'habitation 1 place de stationnement en plus du garage devra être matérialisée sur la parcelle.

# ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces non bâtis doivent être aménagés et entretenus.
- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, hormis pour les résineux ou la replantation à l'identique n'est pas imposée.
- L'utilisation d'essences locales est imposée en cas de plantations de haies vives, doublées ou non d'un grillage, elle est préconisée dans tous les autres cas.

# ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL - C.O.S.

Article non réglementé.