

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

I. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent au territoire de la commune de Rammersmatt tel qu'il est délimité sur le plan de zonage, conformément à la légende "limite communale".

S'y ajoutent les articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexes.

1.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en zones urbaines et en zones naturelles et forestières, délimités sur le plan de zonage.

Le P.L.U. de Rammersmatt définit :

- une zone urbaine UB,
- une zone urbaine UC,
- une zone à urbaniser AU,
- une zone agricole A qui comprend un secteur Aa,
- une zone naturelle et forestière N.

3. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

4. RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE DES BATIMENTS DETRUIITS PAR SINISTRE

En application de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

A RAMMERSMATT, le plan local d'urbanisme autorise, dans un délai de 4 ans, la reconstruction à l'identique des constructions détruites par sinistre en toutes zones.

5. TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX REGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

CHAPITRE V - ZONE N

Article N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **N 2** et notamment :
- 1.2. Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte directement ou indirectement au caractère naturel et forestier de la zone et à la qualité des eaux superficielles et souterraines.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrière.

Article N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- 2.1. Les constructions, installations et travaux nécessaires à la sauvegarde, à l'entretien, à la découverte et à l'exploitation de la forêt.
- 2.2. L'extension mesurée des constructions existantes s'il n'y a pas de création de logements.
- 2.3. L'édification et la transformation de clôtures.
- 2.4. Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone **N**.
- 2.5. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance de services publics ou d'intérêt collectif ou les ouvrages, constructions et installations techniques de transport et de distribution d'énergie électrique.

Article N3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit à l'annexe du présent règlement.

Article N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

En matière d'eau potable les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine sont applicables.

En l'absence d'un réseau général d'assainissement aboutissant à une station d'épuration, existant au droit de la propriété, l'assainissement devra être assuré par un système d'assainissement non collectif conforme aux textes réglementaires en vigueur

Article N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans les zones d'assainissement non collectif une superficie minimale des terrains d'assiette des constructions admissibles pourra être exigée lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 6 mètres de l'alignement des voies, sauf contraintes liées à la topographie des lieux.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages, constructions et installations techniques de transport, et de distribution d'énergie électrique qui devront être implantés à une distance au moins égale à 1 mètre par rapport à la bordure de toutes les voies.

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative 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 3 mètres.
- 7.1. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite.

Article N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- 8.1.** La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres. Il peut être dérogé à cette distance en raison du caractère de la construction, de la situation ou de l'état des lieux à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.
- 8.2.** En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.
Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Article N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

Article N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur en tout point du faîtage ne pourra dépasser 8 mètres par rapport au terrain naturel.
- 10.2.** Les ouvrages techniques de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

Article N 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec le paysage forestier et présenter un aspect suffisant de finition.

Les grillages et clôtures à mailles devront s'intégrer au paysage naturel et forestier.

Article N 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations.

**Article N 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES
DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Néant..

Article N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone **N**.