

## **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 I - ZONE UB**

### **Article UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- 1.1. La création de nouvelles exploitations agricoles,
- 1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
  - les parcs d'attraction,
  - le stationnement de caravanes isolées,
  - les terrains de camping et de caravanage,
  - les garages collectifs de caravanes,
  - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
  - les dépôts de véhicules.
- 1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.4. Les occupations et utilisations du sol présentant des risques pour la santé, la salubrité et la sécurité des riverains.

### **Article UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis:

- 2.1. Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone
- 2.2. L'aménagement, la transformation ou l'agrandissement des exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du P.L.U., lorsqu'elles n'augmentent pas les nuisances.
- 2.3. Tout projet de démolition de tout ou partie d'un bâtiment à quelque usage qu'il soit devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

### **Article UB 3 : 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 voies nouvelles devront respecter les largeurs minimales d'emprise suivantes en fonction du nombre de logements à desservir :

- 4 mètres jusqu'à 2 logements desservis
- 6 mètres à partir de 3 logements desservis

### **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 définies par l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

## **Article UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **4.1. Eau Potable**

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

### **4.2. Electricité et télécommunication**

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité et de communication, les raccordements seront réalisés en souterrain.

### **4.3. Assainissement**

#### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

En outre si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

#### **Eaux pluviales**

En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau collecteur et sauf problème technique, les eaux pluviales devront être infiltrées dans le sol sur le terrain d'implantation de la construction.

## Article UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

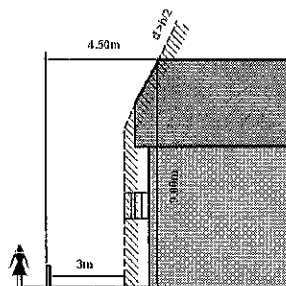
- 6.1. Dans les sections des rue principale et rue du Commando de Cluny telles que matérialisées sur le plan de zonage par la légende "règle architecturale particulière", et sauf nécessité d'élargir ou d'améliorer la voie pour faciliter l'écoulement ou la sécurité de la circulation, les constructions ou installations autorisées seront édifiées selon l'ordonnancement architectural défini par les façades des immeubles avoisinants le long de ces sections de rues.

Toutefois, d'autres implantations sont possibles s'il existe déjà un bâtiment sur le fonds concerné répondant à la condition énoncée à l'article 6.1.: les constructions ou installations autorisées seront alors édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe de la voie.

- 6.2. En dehors des sections de rues soumises à ces règles, les constructions ou installations autorisées seront édifiées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe de la voie.

## Article UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

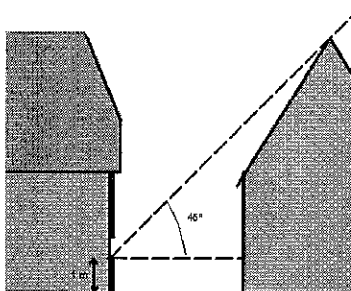
- 7.1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir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



- 7.2. D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune.

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

- 8.1.** Sauf en cas de contiguïté, la distance séparant deux constructions situées sur le même terrain ne pourra être inférieure à 3 mètres.
- 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 UB 9 : EMPRISE DU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ou installations ne pourra excéder les deux tiers de la superficie totale du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol des bâtiments d'exploitation agricole, artisanaux, commerciaux, des équipements publics pourra être portée aux trois quarts de la superficie du terrain.

## **Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10.1.** Le nombre de niveaux quel qu'en soit l'usage est limité à deux niveaux + comble. Si l'élévation du sous-sol est inférieure à 1,50 mètre par rapport au niveau moyen du terrain naturel, celui-ci n'est pas compté comme niveau.
- 10.2.** La hauteur maximale mesurée au faîtage est de 12 mètres.
- 10.3.** Les ouvrages techniques de faible emprise (tels que cheminée, ascenseurs, ...) sont exemptés de la règle de hauteur.

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

### 11.1. Dispositions générales

Tout projet de construction, de restauration ou même d'entretien devra présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

### 11.2. Bâtiments

La pente de toiture du corps principal du bâtiment d'habitation devra respecter 40° au minimum.

La toiture du corps principal du bâtiment d'habitation devra comprendre des demi-croupes.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

### 11.3. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façades, les teintes de ravalements extérieurs seront choisies en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes et s'inspireront du nuancier traditionnel établi à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Thann.

### 11.4. Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines. Elles pourront être constituées ou doublées d'une haie vive. La hauteur des clôtures sur rue est limitée à 1,50 mètre.

### 11.5 Affouillement, exhaussement, murs:

Tout affouillement et exhaussement lié à une occupation ou utilisation du sol devra être réalisé dans un souci de faible impact dans le paysage environnant et de bonne intégration du projet de construction dans le site et le paysage.

Les murs de soutènement (retenant **uniquement** du terrain naturel) sont admis quelle que soit leur hauteur.

**Par contre** la hauteur des murs ou constructions soutenant des terres rapportées, des terrains remblayés, des terrasses ne devra pas excéder **1.80 mètre**.

## **11.6 Antennes paraboliques :**

Les antennes paraboliques devront être teintes de la couleur de leur environnement immédiat.

## **Article UB 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- 12.1.** Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation de locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies en annexe du règlement.
- 12.2.** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes minimales pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation ou d'une éventuelle polyvalence d'utilisation des aires.

## **Article UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Une surface équivalente à 10 % des espaces libres de constructions et installations sera traitée en accompagnement végétal.

## **Article UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de C.O.S.