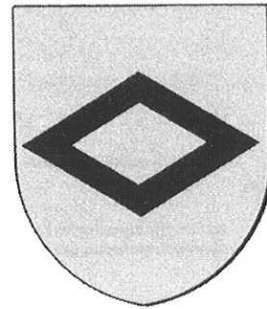


Commune de BRUEBACH



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

3.b. Règlement

P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du 24 juin
2005



Le Maire



Juin 2005

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

1. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

- 1.1.** Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol définies par les articles R. 111-1 à R. 111-26 du code de l'urbanisme à l'exception des 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 annexe, qui restent applicables. Elles se substituent également aux règles du P.O.S. du Tannenwald-Zuhrenwald approuvé le 20 février 1980 pour le territoire de Bruebach.
- 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, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières. Ces zones sont délimitées sur le plan de zonage.

Le P.L.U. définit :

- une zone urbaine UA ;
- une zone urbaine UB qui comprend le secteur UBI ;
- une zone à urbaniser AU qui se compose de zones AU inconstructibles dans le cadre de ce PLU et du secteur AUa constructible sous conditions ;
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa ;
- une zone N naturelle et forestière qui comprend le secteur Na.

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 bâtiments détruits par sinistre

Conformément à 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".

5. Travaux sur les constructions existantes non conformes aux règles 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.

TITRE II REGLEMENT PAR ZONES

CHAPITRE I - ZONE UA

Il s'agit de la zone centrale correspondant au village ancien de Bruebach majoritairement à usage d'habitat.

Articles

UA I : Occupations et utilisations du sol interdites

- I.1.** Les occupations et utilisations du sol de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.
- I.2.** L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- I.3.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - les aires de jeu et de sport ouvertes au public ;
 - le stationnement de plus de trois mois 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 ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion ;
 - les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux strictement indispensables aux constructions admises dans la zone.
- I.4.** L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- I.5.** La création de nouvelles exploitations agricoles.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol doivent correspondre au caractère de la zone tel qu'il est défini dans le rapport de présentation.
- 2.2. La reconstruction des bâtiments démolis est autorisée dans le volume initial nonobstant les dispositions des articles UA 3 à UA 13, s'ils étaient régulièrement édifiés.
- 2.3. Le changement de destination des constructions existantes est autorisé, à condition que la nouvelle destination ne crée pas de nuisance incompatible avec le voisinage des zones d'habitation.
- 2.4. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.
- 2.5. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement sont admises si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse, publiques ou privées doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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 en application de l'article 682 du Code Civil.

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

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement

4.2.1. 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.

4.2.2. Eaux pluviales

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

Dans le cas contraire, les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

UA 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'alignement des voies, ou à l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2. Toutefois si un alignement architectural est clairement défini par les façades des constructions voisines, les constructions nouvelles pourront être implantées suivant cet alignement architectural.

6.3. Dans le cas de l'extension d'une construction existante, le volume à construire pourra être implanté dans le prolongement de la façade sur rue existante, nonobstant les dispositions des articles 6.1 et 6.2 ci-dessus.

6.4. Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB. Les ouvrages de transport d'électricité peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et techniques.

UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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. Toutefois, l'adossement sur limite séparative est autorisé dans une bande de 20 mètres à partir des voies et emprises publiques.

- 7.2.** En outre, la construction sur limites séparatives est autorisée :
- en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes,
 - en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin. Dans ce cas, la longueur et la hauteur d'adossement ne pourront dépasser celles de la façade sur limite séparative du bâtiment concerné.
- 7.3.** Au-delà de 20 mètres de profondeur par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions à usage d'habitation devront respecter un recul par rapport aux limites séparatives équivalent à la moitié de la hauteur du bâtiment en tout point avec un minimum de trois mètres.
- 7.4.** Les constructions de petite taille (*ne dépassant pas 6 mètres de longueur et 4 mètres de hauteur totale*) pourront être implantées soit sur les limites séparatives, soit en recul d'au moins la moitié de la hauteur du bâtiment en tout point.
- 7.5.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune régulièrement inscrite. Dans ce cas les dispositions de l'article UA 8 seront applicables.
- 7.6.** Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB. Ces ouvrages peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et techniques.

UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf en cas de contiguïté, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment d'habitation au point le plus proche d'un bâtiment d'habitation non contigu doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 6 mètres. Pour les autres constructions, la distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à deux mètres.

UA 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

UA 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1.** La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres mesurés verticalement au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier, par rapport au terrain naturel préexistant. Toutefois, les garages non contigus à une habitation ne pourront dépasser 4 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel préexistant.
- 10.2.** Le nombre de niveaux des constructions dans les combles ne pourra excéder DEUX.

10.3. Les ouvrages techniques tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur

10.4. La hauteur des constructions publiques et d'intérêt collectif pourra atteindre 15 mètres.

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Bâtiments

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Toute nouvelle construction devra s'intégrer harmonieusement dans le bâti traditionnel dominant du village.

11.2. Matériaux

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

Les teintes criardes ou agressives sont interdites, ainsi que les vitrages réfléchissants, à l'exception des capteurs d'énergie solaire.

11.3. Toitures

Dans le corps principal des constructions à usage principal d'habitation, les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites.

La pente des toitures du volume principal des constructions à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à 40°.

Pour les annexes isolées des constructions d'habitation et les bâtiments à usage d'activité une toiture à double pente au moins est exigée, d'une pente minimale de 20 degrés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments publics et d'intérêt collectif.

Dans tous les cas les coloris des toitures devront être choisis dans le nuancier défini par les couvertures de l'habitat traditionnel existant.

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder une hauteur totale de 1,60 mètre. Elles seront constituées d'un grillage à larges mailles ou d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété seront constituées de grilles adaptées au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Leur hauteur est limitée à 2 mètres. Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,60m pourront être autorisés sur une partie réduite de la longueur de la limite séparative.

Dans tous les cas, les clôtures sur rue et limites séparatives devront s'intégrer de manière satisfaisante dans l'environnement immédiat.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation 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 et selon les normes minimales définies en annexe.

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 de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

UA 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les surfaces non affectées à la construction, aux accès et au stationnement devront être traitées en jardin d'agrément, potager ou plantation.

La proportion d'espaces libres non imperméabilisés devra être d'au moins 20% de la superficie du terrain pour les constructions de toute nature, à l'exception des immeubles collectifs pour lesquels cette proportion minimale est portée à 30%.

Dans le cas de réhabilitations de constructions existantes, les superficies non imperméabilisées destinées au stationnement pourront être considérées comme des espaces verts.

UA 14 : Coefficient d'occupation du sol

Le C.O.S. de la zone UA est fixé à 0,40.

En cas de division d'un terrain déjà bâti, il ne pourra être construit sur la partie détachée depuis moins de 10 ans que la densité résiduelle éventuelle.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

- logements : chambres individuelles : 1 pl/chambre
et studios
2 pièces et plus : 2 pl/logement
- maisons individuelles : 2 places
- foyer de personnes âgées : 3 pl/10 chambres
- commerces isolés : 60% de la S.H.O.N.¹ minimum 2 places
- centres commerciaux de plus : 100 % S.H.O.N. + places
de 2.000 m² de livraison (100 m² minimum)
- bureaux : 60 % S.H.O.N.
- ateliers, dépôts : 10 % S.H.O.N.
- cliniques : 60 % S.H.O.N.
- hôtels, restaurants : 60 % S.H.O.N.
- salles de spectacles : 2 pl/10 personnes
- salles de réunions : 2 pl/10 personnes
- stades, spectacle : 1 pl/10 personnes
- enseignement : primaire (2 roues) : 1 m²/2 élèves

¹ S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette

