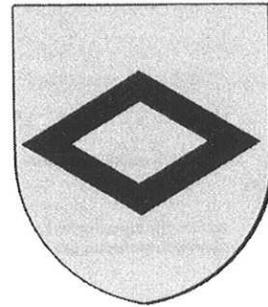


Commune de BRUEBACH



# 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.

## CHAPITRE II - ZONE UB

Cette zone correspond aux extensions périphériques de la commune (habitat dispersé, développement tentaculaire, lotissements et groupes d'habitation). Elle comporte un secteur UB1 réservé à la création d'un plateau sportif de plein-air comportant un bâtiment technique.

### Articles

#### **UB I : Occupations et utilisations du sol interdites**

- I.1.** Les activités, constructions et installations classées ou non 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 ;
  - 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.
- I.6.** Dans le secteur UB1, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles énumérées à l'article UB2.

## **UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Dans toute la zone UB à l'exception du secteur UB I sont admises :

- 2.1. Les occupations et utilisations du sol à usage d'habitat, de commerce de service et d'activités non nuisantes à condition d'être compatibles avec la proximité des habitations.
- 2.2. Les activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement si elles ne créent pas de gêne incompatible avec la proximité des habitations.
- 2.3. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

Dans le secteur UB I :

- 2.4. La construction d'une annexe technique liée exclusivement aux activités sportives admises dans le secteur, dans les conditions fixées par les dispositions des articles UB3 à UB13 relatives au secteur.

Dans toute la zone UB :

- 2.5. Les aires de jeu et de sport ouvertes au public.
- 2.6. Les opérations figurant en emplacement réservé au plan de zonage.

## **UB 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**

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés aux opérations et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et offrir un maximum de sécurité vis-à-vis de la voirie principale.

## **UB 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 pré-traitement approprié.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

#### **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, l'évacuation des eaux pluviales devra être assurée par infiltration dans le sol du terrain considéré.

## **UB 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Néant.

## **UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Les constructions devront être établies à une distance qui, comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la voie ou de l'emprise publique, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

**6.2.** Toutefois pour les constructions existantes implantées à l'alignement de la voie ou en léger retrait, leur extension ou reconstruction est autorisée suivant l'alignement des façades sur rue préexistantes, ou suivant les dispositions de l'article UB 6.1.

**6.3.** 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.

## **UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- 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 4 mètres.
- 7.2.** Toutefois les piscines pourront être établies à 2 mètres au moins de la limite séparative.
- 7.3.** Les implantations sur limite séparative sont autorisées à condition que la longueur d'adossement sur limite n'excède pas 7 mètres mesurés sur un seul côté ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs et que la hauteur sur limite séparative n'excède pas 3 mètres.  
Ces dimensions indiquées pourront être dépassées si le bâtiment à édifier s'adosse à un bâtiment existant plus important, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
- 7.4.** Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur limites séparatives est autorisée nonobstant les dispositions du § 7.3. ci-dessus.
- 7.5.** L'implantation des constructions isolées de moins de 10 mètres carrés d'emprise, et constituant l'annexe d'une construction principale existante ou autorisée dans la zone, est libre.
- 7.6.** Dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune, la construction sur limite séparative est autorisée dans les conditions fixées par l'article UB 8.
- 7.5.** 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.

## **UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux bâtiments d'habitation non contigus doit être au moins égale à 6 mètres. Cette distance peut être réduite à 4 mètres si l'une au moins des constructions est un garage ou une construction annexe non habitable.

## **UB 9 : Emprise au sol des constructions**

- 9.1.** L'emprise maximale des constructions de toute nature est limitée à 25%.
- 9.2.** Dans le secteur UB I, la construction autorisée ne pourra excéder 100 mètres carrés d'emprise totale.

## **UB 10 : Hauteur maximum des constructions**

Dans toute la zone à l'exception du secteur UB I :

- 10.1.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder TROIS dont un comble aménageable. Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci se situe à moins de 1,50 mètre, mesurés au point le plus défavorable de l'emprise de la construction.
- 10.2.** Toutefois, en cas de réhabilitation d'un immeuble existant dont le volume excède avant travaux les normes fixées par l'article 10.1, le nombre total de niveaux aménageables pourra atteindre quatre.
- 10.3.** 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.
- 10.4.** Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exemptés de la règle de hauteur.

Dans le secteur UB I :

- 10.5.** Les constructions autorisées ne pourront dépasser 6 mètres de hauteur totale.

## **UB 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 architecture susceptible de porter atteinte à l'aspect général du site est interdite.

### **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 couleurs vives et criardes sont proscrites.

### **11.3. Toitures**

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites.  
La pente des toitures des volumes principaux des bâtiments à usage d'habitation ne pourra pas être inférieure à 40°.

#### **11.4. Clôtures**

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

**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.

#### **UB 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.

#### **UB 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.

Au-delà de 3 logements sur une même propriété, une superficie au moins égale à 30% de la surface de l'unité foncière devra être traitée en espace vert.

#### **UB 14 : Coefficient d'occupation du sol**

Le C.O.S. de la zone UB est fixé à 0,30.

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.<sup>1</sup> minimum 2 places
- centres commerciaux de plus : 100 % S.H.O.N. + places  
de 2.000 m<sup>2</sup> de livraison (100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/2 élèves

---

<sup>1</sup> S.H.O.N. Surface Hors Oeuvre Nette

