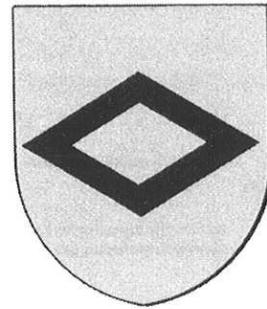


Commune de BRUEBACH



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 III - ZONE AU

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée dans l'avenir à l'urbanisation. Elle est inconstructible dans le cadre du présent PLU, à l'exception du secteur AUa réservé à l'habitation.

AU 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations autres que celles visées à l'article **AU 2**.

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

Sont admis :

- 2.1. Les équipements publics d'infrastructure et leurs annexes techniques.
- 2.2. **Dans le secteur AUa**, les occupations et utilisations du sol à usage d'habitation après éventuelle restructuration préalable du parcellaire, à condition :
 - qu'elles permettent un développement harmonieux de l'agglomération notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes, en particulier en assurant un bouclage de voirie entre la rue des Prés et la rue du Réservoir ;
 - que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ;
 - que les équipements propres aux opérations soient réalisés selon un plan d'ensemble de réseaux assurant l'aménagement cohérent du secteur et prévoyant un dimensionnement suffisant des réseaux pour l'ensemble de la zone. En cas d'opération portant sur une partie du secteur, l'urbanisation et la desserte du restant du secteur ne doit pas être compromise ;
 - que le plan de la voirie interne du secteur prévoie la possibilité d'accès carrossable à la zone AU limitrophe.

Dans ce cas les dispositions des articles UB 5 à UB 14 sont applicables, ainsi que celles des articles AU 3 et AU 4 ci-après.

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

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Les voies desservant des constructions, ainsi que l'amorce de voirie en direction de la zone AU ne pourront avoir moins de 6 mètres de largeur d'emprise.

AU 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.

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.

4.3. Dans l'ensemble des secteurs, les réseaux d'électricité et autres réseaux secs devront être réalisés en souterrain.

AU 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Les constructions et installations admises dans la zone devront être implantées à 4 mètres au moins de l'alignement des voies et emprises publiques.

AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf en cas de contiguïté, les constructions et installations admises dans la zone devront être implantées à 3 mètres au moins des limites séparatives de propriété.

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

Néant.

AU 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

AU 10 : Hauteur maximum des constructions

Néant.

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

Néant.

AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Néant.

AU 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Néant.

AU 14 : Coefficient d'occupation du sol

Néant.

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

