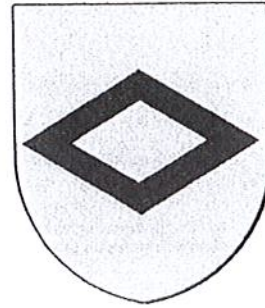


Commune de BRUEBACH



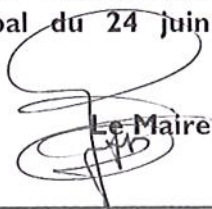
Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

3.b. Règlement

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



Le Maire




Jun 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 V - ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère partiellement boisé, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

Elle comprend le secteur Na qui regroupe les étangs de pêche et de loisirs.

Articles

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

I.1. Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2 ci-dessous, ou de nature à porter atteinte au caractère de la zone, en particulier :

- La création d'étangs sauf dans le secteur Na ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le changement d'affectation des constructions existantes ;
- Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
- Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, la création de terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs d'attraction ouverts au public ;
- Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.

I.2 Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage.

I.3 Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destiné au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs publics destinés à limiter les risques naturels.

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

Sont admis :

2.1. L'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une seule extension d'une superficie maximale correspondant à 10% de l'emprise de la construction à agrandir, et à condition de ne pas créer de nouveau logement.

P.L.U. Modifié le
14 juin 2013

2.2 La reconstruction dans le volume maximal initial des bâtiments détruits par sinistre, sans changement d'affectation et sans création de nouveau logement.

2.3 ~~Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.~~ voir Modification

2.4 Les abris de pâture légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de 20 mètres carrés à condition d'être entièrement ouverts sur le grand côté.

2.5 Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation préalable.

2.6 Dans le secteur **Na**, les abris de pêche à raison d'un abri maximum par étang existant ou autorisé.

N 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 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 en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

N 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Les constructions devront être implantées à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement des voies.

CHAPITRE V - ZONE N

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de son caractère partiellement boisé, de sa richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.
Elle comprend le secteur Na qui regroupe les étangs de pêche et de loisirs.

N 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1.** Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article N2 ci-dessous, ou de nature à porter atteinte au caractère de la zone, en particulier :
- La création d'étangs sauf dans le secteur Na ;
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
 - Le changement d'affectation des constructions existantes ;
 - Les dépôts de véhicules hors d'usage ;
 - Le stationnement de plus de trois mois de caravanes isolées, la création de terrains de camping et de caravanage ;
 - Les parcs d'attraction ouverts au public ;
 - Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres du haut de la berge des cours d'eau.
- 1.2** Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, et figurés au plan de zonage.
- 1.3** Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux strictement indispensables aux opérations autorisées dans la zone, ou destiné au maintien des sols, à l'entretien du site et à des dispositifs publics destinés à limiter les risques naturels.

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

Sont admis :

- 2.1.** L'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une seule extension d'une superficie maximale correspondant à 10% de l'emprise de la construction à agrandir, et à condition de ne pas créer de nouveau logement.
- 2.2** La reconstruction dans le volume maximal initial des bâtiments détruits par sinistre, sans changement d'affectation et sans création de nouveau logement.
- 2.3** *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*
- 2.4** Les abris de pâture légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de 20 mètres carrés à condition d'être entièrement ouverts sur le grand côté.
- 2.5** Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme sont soumises à autorisation préalable.
- 2.6** Dans le secteur Na, les abris de pêche à raison d'un abri maximum par étang existant ou autorisé.

N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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.

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

La distance entre deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

N 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise maximale des abris de pêche est limitée à 20 mètres carrés.

N 10 : Hauteur maximum des constructions *voir TRAIFICATION*

Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 4 mètres.

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

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront être réalisées en bois et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole et forestier constituées de grilles à larges mailles.

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

Néant.

N 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les espaces boisés délimités sur le plan de zonage sont soumis au régime de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

N 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

*P.L.U. Modifié en
14 juin 2013*

Règlement de la zone N avant modification – Articles 10 et 11

N 10 : Hauteur maximum des constructions

Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 4 mètres.

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

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront être réalisées en bois et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole et forestier constituées de grilles à larges mailles.

Règlement de la zone N APRES modification – Articles 10 et 11

N 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions mesurée à partir du sol existant est limitée à 4 mètres.

10.2 *Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées, silos et autres superstructures pourront atteindre une hauteur maximale de 30 mètres. En outre, les ouvrages de transport d'électricité HTB peuvent être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et techniques.*

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

Sauf nécessité technique, les constructions et installations devront être réalisées en bois et présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans tous les cas un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Seules sont autorisées les clôtures démontables à usage agricole et forestier constituées de grilles à larges mailles.

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

