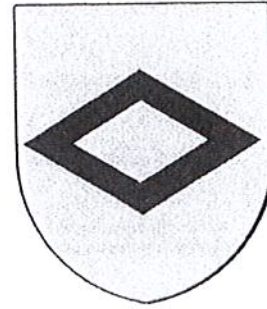


Commune de BRUEBACH



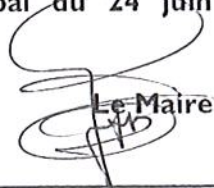
Plan Local d'Urbanisme

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.

Règlement de la zone A APRES modification – Articles 1 et 2

CHAPITRE IV - ZONE A

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agronomique des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts. Elle est constructible pour les bâtiments agricoles à l'exception du secteur Aa.

Articles

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées sous conditions à l'article A 2 ci-après sont interdites, en particulier :

- Le changement d'affectation des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU.
- 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.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone, secteur Aa compris sont admis :

- L'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, s'il n'y a pas création de nouveau logement, dans la limite d'une seule extension d'un maximum de 10% de l'emprise au sol de la construction à agrandir ;
- La reconstruction, au maximum dans un volume identique, des bâtiments détruits par sinistre nonobstant les dispositions des articles A 3 à A 13 ;
- ***Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.***
- Les annexes (telles que garages, remises, ...) des bâtiments d'habitation existant à la date d'approbation du PLU à condition d'être édifiées à moins de 20 mètres de la maison dont elles dépendent et dans la limite de deux annexes au total d'une superficie maximale cumulée de 30 mètres carrés d'emprise.
- Les abris de pâture légers démontables, à ossature bois d'une superficie maximale de 20 mètres carrés à condition d'être ouverts sur le grand côté au moins ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis à autorisation préalable.
- Les équipements publics d'infrastructures et leurs annexes techniques, ainsi que les ouvrages d'intérêt général destinés à la limitation des risques d'inondation ou autres risques naturels.

2.2. Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur Aa :

2.2.1 Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que les constructions à usage d'habitation destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire, à condition :

- de justifier à la fois de la mise en valeur d'une exploitation au moins égale à la surface minimale d'installation (SMI) au vu de la réglementation en vigueur et de la nécessité de la construction ou de l'extension prévue dans cette zone ;
- que les constructions à usage d'habitation soient édifiées à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure, et qu'elles ne comprennent pas plus de 2 logements de S.H.O.N. maximale cumulée de 300 mètres carrés.

2.2.2 Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone A.

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

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

A 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.

A 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Néant.

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

Les constructions devront être implantées à une distance d'au moins 10 mètres de l'alignement des voies communales, chemins d'exploitation et routes départementales. Elles respecteront en outre un recul au moins égal à 4 mètres par rapport au point haut de la berge des fossés.

A 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.

A 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 6 mètres.

A 9 : Emprise au sol des constructions

Pour les abris de pâture autorisés, l'emprise maximale est limitée à 20 m².

A 10 : Hauteur maximum des constructions Voir MODIFICATION.

10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres mesurés à partir du niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction prévue.

10.2. Les constructions annexes des habitations existantes et les abris de pâture ne pourront dépasser 4 mètres de hauteur totale.

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

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

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Bâtiments d'exploitation et superstructures techniques

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel : tous les bâtiments devront présenter une toiture à deux pans au moins, de couleur sombre. La pente minimale des toitures sera de 15 degrés.

Les nuances des façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire.

Les bâtiments d'exploitation devront être insérés dans l'environnement par des plantations d'arbres d'essences locales fruitières.

P.L.U. Modifié le
14 juin 2013

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

A 10 : Hauteur maximum des constructions

- 10.1. Au faite du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole est limitée à 12 mètres mesurés à partir du niveau moyen du terrain naturel préexistant dans l'emprise de la construction prévue.
- 10.2. Les constructions annexes des habitations existantes et les abris de pâture ne pourront dépasser 4 mètres de hauteur totale.
- 10.3. 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.**

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

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.

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Bâtiments d'exploitation et superstructures techniques

Ils devront présenter un aspect compatible avec l'environnement naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel : tous les bâtiments devront présenter une toiture à deux pans au moins, de couleur sombre. La pente minimale des toitures sera de 15 degrés.

Les nuances des façades devront être choisies parmi les teintes dominantes de l'environnement, en excluant les couleurs vives et agressives.

Les matériaux réfléchissants sont proscrits, à l'exception des systèmes de captage d'énergie solaire.

Les bâtiments d'exploitation devront être insérés dans l'environnement par des plantations d'arbres d'essences locales fruitières.

Bâtiment d'habitation

La toiture devra présenter une pente minimale de 40 degrés. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs devront être harmonisées avec le paysage naturel environnant.

Les extensions de bâtiments existants devront par leur traitement architectural s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage.

Bâtiment d'habitation

La toiture devra présenter une pente minimale de 40 degrés. Les revêtements de façade, les teintes des ravalements extérieurs devront être harmonisées avec le paysage naturel environnant.

Les extensions de bâtiments existants devront par leur traitement architectural s'inscrire de manière harmonieuse dans le site et le paysage.

A 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 suivant les normes minimales définies en annexe.

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

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

Tout projet de construction devra comprendre un projet de plantation à base d'arbres à haute ou moyenne tige, ou de haies vives composées d'essences locales traditionnelles, fruitières ou feuillues, de manière à intégrer le mieux possible les constructions dans l'environnement naturel. Les abords de ces bâtiments et les aires de stationnement devront présenter un caractère soigné et entretenu. Les dépôts et stockages de toute nature devront être couverts ou masqués par une paroi opaque.

A 14 : Coefficient d'occupation du sol

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

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

