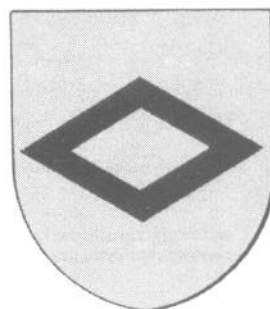


Commune de BRUEBACH



Plan Local d'Urbanisme

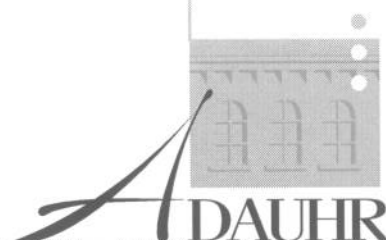
Approuvé

3.b. Règlement

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



Le Maire



juin 2005

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II REGLEMENT PAR ZONES	4
CHAPITRE I - ZONE UA.....	4
CHAPITRE II - ZONE UB.....	10
CHAPITRE III - ZONE AU.....	16
CHAPITRE IV - ZONE A.....	19
CHAPITRE V - ZONE N.....	23
NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT	26

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

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

- I.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.
- I.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 UB1 ;
- 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 à 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 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.

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 contiguité, 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.

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 UBI 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 UBI, 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.
- 7.7.** 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.

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 contiguité, 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.

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

Toute 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, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ;
- 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

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.

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.

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-I 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.

- 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.
- 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.

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

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.

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT

- logements : chambres individuelles : 1 pl/chambre
et studios : 2 pl/logement
2 pièces et plus
- 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

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification



BRUEBACH



REGLEMENT (extraits)

Modification du PLU approuvée par
Délibération du Conseil Municipal
du : 16 juin 2013

Le Maire

Gilles Schmitt



JUIN 2013

Les changements rédactionnels apparaissent en caractères *gras italiques* dans le texte ci-après. Ils concernent toutes les zones agricoles A et naturelles N.

Reglement de la zone A avant 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, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ;
- 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.

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.

Règlement de la zone A avant 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 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.

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.

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.

Règlement de la zone N avant modification – Articles 1 et 2

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, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.
- 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.

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.

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

N 10 : Hauteur maximum des constructions

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.

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

N 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1 Au faite 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.

