

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BRUMATH

REGLEMENT

23/01/2012	Approbation
07/05/2013	Mise à jour n° 1
25/01/2016	Modification simplifiée n° 1
05/09/2016	Modification simplifiée n° 2
30/11/2016	Mise à jour n° 2
22/11/2017	Mise à jour n° 3
19/03/2018	Mise à jour n° 4
07/09/2018	Mise en compatibilité n° 1
07/02/2019	Modification n° 1
12/11/2020	Modification n° 2

MODIFICATION N°3

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 4 février 2021

A Haguenau
Le 4 février 2021



Le Vice-Président
Jean-Lucien NETZER

- 1.5. Les zones UE délimitées au plan et repérées par l'indice **UE**, sont réservées à des équipements publics ou d'intérêt collectif. On y dénombre 2 secteurs de zone et un sous-secteur de zone :
- **UEh**, destiné aux équipements de santé,
 - **UEp**, pour tous les autres équipements publics ou d'intérêt collectif.
- A ce secteur s'ajoute un sous-secteur UEp1 destiné à l'accueil des gens de voyage.
- 1.6. La zone UL délimitée au plan et repérée par l'indice **UL**, est une zone de loisirs, de sports et de détente déjà équipée. On y dénombre 4 secteurs de zone correspondant à une localisation géographique différente et à des règles de hauteurs différentes.
- 1.7. Les zones UX délimitées au plan et repérées par l'indice **UX**, sont réservées principalement aux activités économiques. On y dénombre 7 secteurs de zones formant à eux seuls l'ensemble de la zone.
- **UXa** correspond à un secteur d'activités lié à l'agriculture,
 - **UXaz** correspond à la Copdouhal,
 - **UXb** correspond à un secteur d'activités artisanales,
 - **UXc** correspond à un secteur d'activités artisanales et commerciales,
 - **UXi** correspond à un secteur d'activités industrielles,
 - **UXh** correspond à une zone mixte (habitat, activités) que l'on ne souhaite pas développer,
 - **UXt** correspond à un secteur d'activités réservé à une centrale d'enrobés.

2. Les zones naturelles

Les zones naturelles, dites « zones N », auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, sont les zones peu ou non équipées, dans lesquelles les règles peuvent exprimer l'interdiction de construire. Elles comprennent des zones naturelles à protéger A et N ainsi que des zones d'urbanisation future AU, AUE et AUL subdivisées suivant leur destination ou leur réglementation, comme dans les zones U.

Extraits du Code de l'Urbanisme (Article R. 123-6) :

« Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone AU, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU. »

- 2.1. La zone AUL délimitée au plan et repérée par l'indice **AUL**, est une zone naturelle destinée à accueillir des activités de sports et de loisirs. On y dénombre 2 secteurs géographiques.

2.2. La zone IAU délimitée au plan et repérée par l'indice **IAU**, est une zone naturelle réservée à une urbanisation future et cohérente à prépondérance d'habitat, à l'exception de la ZAC-gare dont l'urbanisation se réalisera sur une ancienne friche industrielle. On y dénombre 3 secteurs.

Ces 3 secteurs de zone font l'objet d'orientations particulières d'aménagement.

2.3. La zone IIAU délimitée au plan et repérée par l'indice **IIAU**, est une zone naturelle réservée à une urbanisation à long terme. Le présent règlement y interdit toute construction ou installation. Son urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU. On y dénombre 2 secteurs.

Extraits du Code de l'Urbanisme (Article R. 123-7) :

« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. »

On y dénombre 4 secteurs de zones, formant à eux seuls l'ensemble de la zone A :

- **A** correspond à un secteur agricole inconstructible, en raison de la valeur agronomique des terres.
- **Ae** correspond à un secteur agricole où sont autorisées les constructions et installations directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles y compris l'élevage et le logement des exploitants.
- **Ah** correspond à un secteur réservé aux activités horticoles où sont autorisées les constructions et installations directement liées et nécessaires aux exploitations horticoles avec le logement des exploitants.
- **Aj** correspond à un secteur réservé aux jardins familiaux.

Extraits du Code de l'Urbanisme (Article R. 123-8) :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels... »

On y dénombre 6 secteurs de zone et un sous-secteur de zone, formant à eux seuls l'ensemble de la zone N :

- **N** correspond aux espaces naturels à protéger en raison de leur qualité environnementale, écologique et paysagère.
- **Na** correspond à un secteur d'équipement hôtelier et de loisirs, ainsi qu'aux aires de service de l'autoroute.
- **Nc** correspond au centre de formation du permis de chasser.
- **Ne** correspond au secteur d'équipement équestre.
- **Ng** correspond à un secteur d'étangs.
- **Ns** correspond à un secteur réservé à l'exploitation des ressources du sous-sol (sablère).
- **NSa** correspond à un sous-secteur de zone réservé ultérieurement à l'exploitation de ressources du sous-sol.

CHAPITRE VII - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Caractère de la zone UX

La zone **UX** est une zone urbaine équipée qui correspond à un territoire déjà urbanisé, réservé à des activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire et service) et accessoirement aux bâtiments à usage d'habitation requis par l'activité économique.

- **UXa** correspond à un secteur d'activités lié à l'agriculture,
- **UXaz** correspond à la Cophoudal,
- **UXb** correspond à un secteur d'activités artisanales,
- **UXc** correspond à un secteur d'activités artisanales et commerciales,
- **UXi** correspond à un secteur d'activités industrielles sur lequel s'applique partiellement des périmètres de sécurité appelés ZPR (zone de protection rapprochée) et ZPE (zone de protection éloignée) et des conditions d'urbanisation spécifiques. « *Extrait du rapport de présentation page 72 et suivantes* »
- **UXh** correspond à une zone mixte (habitat, activités) ?
- **UXt** correspond à un secteur d'activités réservé à une centrale d'enrobés.

Un secteur de zone est situé en zone inondable, et relève du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Zorn et du Landgraben.

Cette définition n'a pas de valeur réglementaire.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol interdites

1. Les bâtiments liés à des activités agricoles sauf dans les secteurs UXa.
2. Les constructions et installations à usage de commerces sauf dans les secteurs UXc
3. Les constructions et installations à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2 UX ci-dessous.
4. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec l'environnement.
5. L'ouverture ou l'extension de carrières, gravières ou d'étangs.
6. Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets à ciel ouvert, à l'exception du secteur UXi.
7. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux qui sont destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.

8. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
9. Au sein de la zone UXi, dans les zones de protection rapprochée (ZPR) ou de protection éloignée (ZPE) sont interdits : les établissements recevant du public, les immeubles de grande hauteur et les lieux de grande concentration humaine, ainsi que les constructions, installations et travaux divers soumis au Code de l'urbanisme.

Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières

1. Dans le secteur UXa

Les constructions et installations, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole existante.

2. Dans les secteurs UXb et UXi

2.1. Les locaux commerciaux s'ils sont liés aux activités industrielles, artisanales ou de services.

2.2. Au sein de la zone UXi, dans la zone de protection rapprochée ou ZPR, peuvent être autorisés :

- les constructions, ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante, qui engendre les distances d'isolement, ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ces produits ou à leur conditionnement, sous réserve que cela n'aggrave pas les risques ;

- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;

- les voies de desserte de l'établissement à risque ou de la zone industrielle et les voies ferrées sans transport de voyageurs.

2.3. Au sein de la zone UXi, dans la zone de protection éloignée ou ZPE, peuvent être autorisés :

- les constructions ou installations à usage industriel ou artisanal ou à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone et n'engendrant pas de zone d'éloignement ;

- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;

- les voies de communication de moins de 2000 véhicules/jour et les voies ferrées.

3. Dans le secteur UXc

Le stockage des véhicules hors d'usage, dans le cadre d'une fourrière agréée.

4. Dans le secteur UXh

L'extension des constructions existantes dans la limite de 160 m² de SP.

5. Dans les secteurs UXa, UXb, UXc et UXi

La construction à usage d'habitation indispensable à l'activité économique (type logements de fonction et de gardiennage), intégrés dans les bâtiments d'activités existants, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent, et sans pouvoir dépasser 120 m² de SP.

6. Dans le secteur UXt

Les constructions et installations nécessaires à la production d'enrobés.

7. Dans toute la zone

- 7.1. Les travaux qui n'entraînent pas de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.
- 7.2. Un seul logement de fonction et de gardiennage par entreprise est autorisé et s'il est destiné au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et, à condition d'être intégré dans les bâtiments d'activités existants. Cette mesure n'est applicable qu'aux activités dont les dispositions de sécurité ne sont pas contraires à l'habitat.
- 7.3. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
- 7.4. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis lorsqu'ils sont justifiés par :
 - une construction,
 - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
 - un ouvrage destiné à l'alimentation électrique de bâtiments existants ou autorisés,
 - un aménagement autorisé,
 - des recherches archéologiques,
 - des noues répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales, à condition que celles-ci fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 UX - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1. Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, (sauf chemins d'exploitation et ruraux) soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin d'au moins 4 mètres de large.
- 1.2. Le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation.
- 1.3. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la lutte contre l'incendie et du service d'enlèvement des ordures ménagères et répondre à l'importance et à la destination des constructions.
La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des endroits où la visibilité est mauvaise.
- 1.4. L'accès aux constructions à partir de voies classées dans la voirie départementale ou nationale doit se faire en des points spécialement aménagés. L'accès direct des riverains à ces voies peut être interdit.
- 1.5. Les aires de stationnement ou les garages groupés doivent être desservis par un seul accès sur la voie publique, sauf si leur importance justifie des entrées ou sorties supplémentaires.

2. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

- 2.1. Les terrains visés par la demande de permis de construire doivent être desservis par des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et appropriées à l'importance et à la destination de la construction.
- 2.2. Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 5 mètres.
- 2.3. Les voies en impasse ne doivent pas excéder une longueur de 120 mètres.
- 2.4. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux poids lourds et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour. Un cercle d'au moins 30 mètres de diamètre devra s'inscrire entre bordure de trottoirs.
- 2.5. Les voies nouvelles doivent comporter des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos.

2. Travaux de transformation et d'isolation

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
- Nonobstant l'alinéa précédent, en cas de travaux d'isolation extérieure sur une construction existante, une dérogation de 20 cm maximum peut être autorisée par rapport à l'ensemble des règles du présent article.

3. Dispositions particulières

- 3.1. Les postes de transformation électriques préfabriqués pourront être implantés en retrait des limites séparatives à une distance inférieure à 0,80 mètre, et ce, dans la mesure où ils ne contrarieront pas l'organisation de la zone.
- 3.2. Le recul inscrit au § 1 ci-dessus, n'est pas applicable aux constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation du chemin de fer,
- 3.3. Le recul inscrit au § 1 ci-dessus n'est pas applicable aux ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité dont les pylônes devront être implantés de telle manière que :
 - soit leur axe vertical présente une intersection avec la limite séparative de parcelles
 - soit la partie externe des massifs de fondation tangente la limite séparative de parcelles
 - soit la partie externe des massifs présente un recul par rapport aux limites séparatives de parcelles.

Article 8 UX - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tout point nécessaire. Une distance minimale peut ainsi être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 9 UX - Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Article 10 UX - Hauteur maximale des constructions

1. Dispositions générales

- 1.1. Le niveau zéro de référence de chacune des constructions et installations est le niveau fini de la rue au droit de leur accès carrossable. En cas d'accès multiples, la référence est celle de l'accès le plus bas.
- 1.2. La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau zéro de référence ne peut excéder :
 - dans le secteur UXh : 8 mètres hors tout,
 - dans le secteur UXa : 12 mètres hors tout,
 - dans les secteurs UXb et UXc : 15 mètres hors tout,
 - dans les secteurs UXaz et UXi : 20 mètres hors tout,
 - dans les secteurs UXt : 45 mètres hors tout.

2. Dispositions particulières

- 2.1. La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation et ses annexes, par rapport au niveau zéro de référence, ne peut excéder 8 mètres hors tout pour les constructions situées en dehors du bâtiment d'activités.

- 2.2. Un dépassement d'1,50 m par rapport aux hauteurs fixées ci-dessus est autorisé pour les ouvrages techniques comme ascenseurs, cheminées et pour des éléments liés aux énergies renouvelables comme les capteurs solaires.
- 2.3. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation.
- 2.4. La reconstruction d'un bâtiment après sinistre est admise aux mêmes conditions si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.
- 2.5. La hauteur des pylônes des ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'électricité n'est pas réglementée.

Article 11 UX - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

1. Façades et volumes

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, 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.
- 1.2. Toute partie extérieure de construction doit être crépie et enduite à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.
- 1.3. Les armoires techniques et les éléments techniques en toiture (dispositifs de climatisation, pompe à chaleur...) devront être "habillées" de manière à ce qu'elles constituent des éléments architecturaux à part entière.

2. Clôtures

- 2.1. Les clôtures sont facultatives mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.
- 2.2. Les clôtures le long de toute limite doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur maximale admise pour les clôtures est de 2 mètres, quelle qu'en soit leur nature.
- 2.3. Des clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ; en aucun cas, leur hauteur ne peut excéder 2 mètres.

3. Armoires techniques nécessaires aux réseaux (électricité, postes, télécommunications, câblage, gaz...)

Les coffrets techniques doivent être implantés dans l'unité foncière.

Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures, dans l'environnement, et des postes de transformation.

Article 12 UX - Obligations en matière de stationnement

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
2. Le nombre de places de stationnement à réaliser doit répondre au besoin propre de l'opération.
3. La surface à réserver par véhicule est au minimum de 2,5 mètres de large et 5 mètres de long, non compris les dégagements.

Article 13 UX - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées. Celles non accessibles aux véhicules doivent être traitées en surfaces non imperméabilisées.
 - 1.1. En outre, à l'exception de la zone UXt, dans le cas de constructions nouvelles, 20 % au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traitée en aménagements paysagers, tels que gazon, plantation et espaces réservés aux piétons.
 - 1.2. Dans la zone UXt, 10% au moins de la superficie de chaque terrain ou lot de construction doivent être traitée en aménagements paysagers, tels que gazon, plantation et espaces réservés aux piétons.
 - 1.3. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables.
 - 1.4. Les marges d'isolement (espaces non bâtis) des installations et dépôts doivent être plantées d'arbres formant écran.
 - 1.5. Les espaces verts hors voirie devront comporter des arbres de haute tige d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 UX - Coefficient d'occupation du sol (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de C.O.S. Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des autres articles du règlement.

