

**DÉPARTEMENT DES VOSGES
COMMUNE DE LA BRESSE**

PLAN LOCAL D'URBANISME
Deuxième modification

RÈGLEMENT DE LA ZONE N

Modification approuvée par délibération du 11 septembre 2017

CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N est une zone naturelle ou forestière, non ou partiellement desservie par des équipements collectifs. Elle est à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue du pastoralisme, esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

Cette zone comporte plusieurs secteurs :

- Na, réservé aux activités artisanales isolées,
- Nf, réservé au domaine forestier (soumis ou non soumis au régime forestier),
- Ng, correspondant à des constructions isolées existantes,
- Nh, secteur desservi partiellement par les divers équipements et dans lequel des constructions ont déjà été édifiées.

Le secteur Nh comporte deux sous-secteurs, Nh_c et Nh_d, qui font l'objet de prescriptions particulières, par application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, le long de la RD 486.

- Ns, secteur réservé aux activités touristiques, sportives et ludiques toutes saisons, où sont autorisés les constructions et équipements correspondants (techniques et services), nécessaires aux activités de la zone.
- Nt, secteur réservé aux activités touristiques, sportives et ludiques toutes saisons, où sont autorisées les extensions des constructions et installations existantes, liées à l'exploitation des activités présentes, y compris l'hébergement.
- Nt_a, correspond à des constructions existantes, où il est souhaitable de voir perdurer l'ouverture au public (commerces et auberges de la route des Crêtes et du lac des Corbeaux).
- Nt_b, secteur spécifique pour les fermes - auberges situées sur les hautes chaumes.

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

ARTICLE 1 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature et de toute destination non mentionnées à l'article 2 N.

ARTICLE 2 N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A l'intérieur des périmètres de protection de captage d'eau potable, repérés au plan des Servitudes d'Utilité Publique, les constructions et installations doivent respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux, auxquels il est fait référence dans la liste des Servitudes d'Utilité Publique annexée au présent dossier de P.L.U.

Dans les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, identifiés au plan de zonage par un aplat spécifique , les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles.

Dans toute la zone (secteurs inclus) :

1. Les constructions et installations d'infrastructures nécessaires à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien des réseaux de toute nature ainsi que les ouvrages techniques liés à ces réseaux.
2. Les installations et travaux divers, à condition qu'il s'agisse d'aires de jeux, de sports et de loisirs, d'aires de stationnement, ou d'affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et installations autorisées dans la zone.
3. Les abris de pâture, de chasse, de pêche et de stationnement ou nécessaires à l'entretien des sites pastoraux, sylvicoles, à condition que leur surface au sol ne dépasse pas 30 m² et leur hauteur 3 mètres.
4. Le changement d'affectation d'un bâtiment existant dans la zone, à condition qu'il n'entraîne pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage et qu'il ne porte pas atteinte au caractère de la zone.

En outre, sont admis uniquement dans le secteur Na :

L'aménagement, la réfection et l'extension des constructions et installations existantes à usage d'activités artisanales, dans la limite 20% de la surface au sol existante, à raison d'une seule fois à compter

de la date d'approbation du présent P.L.U.

En outre, sont admis uniquement dans les secteurs N, Ng et Nh :

1. L'aménagement, la réfection et l'extension de toute construction et installation existante, dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette existante, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.
2. Les annexes, dans la limite de 2 par unité foncière (y compris annexes à usage de stationnement) et à condition qu'elles soient de plain pied, et que leur surface au sol ne dépasse pas 30 m² (sauf annexes à usage de stationnement).
3. Les bâtiments annexes, réservés à l'usage de stationnement de véhicule, sont limités à 30 m² de surface au sol. Cette limite peut être portée à 60 m² dans le cadre d'un regroupement.

En outre, sont admis uniquement dans le secteur Nh, sous réserve d'une capacité suffisante des réseaux et du respect des conditions fixées au document « orientations d'aménagement » (voir cette pièce du présent dossier de P.L.U.) :

1. Les constructions à usage d'habitation,
2. Les constructions à usage hôtelier, de commerces, de bureaux et services, d'artisanat, à condition qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone,
3. Les constructions et installations liées au tourisme et aux activités de loisirs.

En outre, sont admis uniquement dans le secteur Ns :

Les constructions et équipements (techniques et services) nécessaires aux activités touristiques, sportives et ludiques toutes saisons.
Les remontées mécaniques sont autorisées uniquement dans les couloirs repérés graphiquement au plan de zonage et prévus à cet effet.

En outre, sont admis uniquement dans le secteur Nt :

Les extensions des constructions et installations existantes, liées à l'exploitation des activités touristiques, sportives et ludiques toutes saisons présentes, y compris l'hébergement, dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette existante, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U.

En outre, sont admis uniquement dans les secteurs Nt_a et Nt_b :

L'aménagement, la réfection et l'extension de toute construction et installation existante (sauf bâtiments agricoles), dans la limite de 20% de la surface hors œuvre nette existante, à raison d'une seule fois à compter de la date d'approbation du présent P.L.U. et dans le mesure où le site reste ouvert au public.

En outre, sont admis également et uniquement dans le secteur Nt_b :

Les constructions et installations à usage agricole, dans la limite de 500 m² de surface au sol.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 N - ACCES ET VOIRIE

I - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée ou une servitude d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et à la sécurité publique. En particulier, lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Les accès des garages collectifs et d'une façon générale de tout garage destiné à des véhicules encombrants peuvent être soumis à des dispositions spéciales tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

II - VOIRIE

1. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux opérations de déneigement, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères ainsi qu'aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 4 N - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

En cas d'absence de réseau collectif de distribution d'eau potable, le captage, forage ou puits particulier devront préalablement être autorisés et réalisés dans les conditions fixées par la réglementation. Les jaugeages devront être réalisés en période d'été.

II - ASSAINISSEMENT

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. En cas d'absence de réseau collectif, l'assainissement individuel est autorisé sous réserve de se conformer à la réglementation en vigueur.

Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales.

A l'entrée des unités foncières situées en amont de la voie d'accès, un dispositif devra être installé de façon à recueillir les eaux de ruissellement et éviter ainsi leur écoulement sur le domaine public.

ARTICLE 5 N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE 6 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dispositions générales dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Nh_c et Nh_d :

1. Toute construction ou installation doit s'implanter suivant un recul minimum de 4m par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois, les constructions dont la hauteur maximale ne dépasse pas 3m pourront s'implanter entre 0 et 4m.

2. En dehors des espaces urbanisés et conformément à l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être édifiées à soixante-quinze mètres (75 m) au minimum de l'axe de la route départementale n° 486, route classée à grande circulation. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, ainsi qu'à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

En outre, dans l'ensemble du secteur Nh (Nh_c et Nh_d compris) :

Les constructions devront respecter les conditions d'implantations édictées dans les Orientations d'Aménagement (voir cette pièce du présent dossier de P.L.U.).

En outre et uniquement dans les secteurs Nh_c et Nh_d :

Les constructions ou installations doivent respecter les marges de recul, par rapport à la route départementale n° 486, représentées au plan de zonage.

Dispositions particulières

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dispositions générales dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs Nh_c et Nh_d :

1. Toute construction ou installation doit être édifiée suivant un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance s'applique au point de la construction le plus proche de la limite séparative.
2. L'implantation sur limite séparative est autorisée à condition que la hauteur maximale de la construction ne dépasse pas 3m de hauteur sur cette limite (hauteur mesurée à l'égout principal de la toiture, au membron ou à l'acrotère).
3. Une distance de 30 mètres par rapport aux lisières forestières pourra être imposée, pour des raisons de sécurité.

Uniquement dans les secteurs Nh_c et Nh_d :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment avec un minimum de 5 mètres.

Dispositions particulières :

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en retrait.

ARTICLE 8 N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre tout point de deux constructions non contiguës pour des raisons de sécurité.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à l'emprise de la base de la construction au sol ; toutefois est exclue la projection des saillies, telles que balcons, marquises, débords de toiture.

Dans toute la zone (secteurs inclus) :

1. L'emprise au sol des abris de pâture, de chasse, de pêche ou nécessaires à l'entretien des sites pastoraux, sylvicoles et de stationnement ne doit pas dépasser 30 m² de surface au sol.
2. Les bâtiments annexes, réservés à l'usage de stationnement de véhicule, sont limités à 30m² de surface au sol. Cette limite peut être portée à 60 m² dans le cadre d'un regroupement.

En outre et uniquement dans le secteur Nh :

L'emprise au sol de toute nouvelle construction ne doit pas excéder 150 m² de surface au sol hors œuvre brute, par unité foncière.

En outre, et uniquement dans les secteurs N, Ng et Nh :

L'emprise au sol des annexes (sauf annexes à usage de stationnement) ne doit pas dépasser 30 m² de surface au sol.

En outre et uniquement dans le secteur Nt_b :

L'emprise au sol des constructions et installations à usage agricole ne pourra excéder 500 m² de surface au sol.

Les constructions, ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée, en tout point, verticalement par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. Dans le cas d'un terrain en pente, la hauteur est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Dispositions générales dans l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur Na :

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 mètres à l'égout principal de la toiture, au membron ou à l'acrotère.

2. La hauteur totale des constructions à usage d'habitation, mesurée au faîtage, doit être inférieure aux 2/3 de leur longueur couverte sous toiture.
3. Les annexes devront être de plain pied.
4. La hauteur des abris de pâture, de chasse, de pêche ou nécessaires à l'entretien des sites pastoraux, sylvicoles et de stationnement ne doit pas dépasser 3 m.

Uniquement pour les secteurs Na et Ns :

Sauf impératifs techniques, la hauteur maximale des constructions autorisées est limitée à 12 mètres à l'égout principal de la toiture.

Dispositions particulières

1. Aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
2. Aux aménagements, transformations ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
3. Aux ouvrages et installations nécessaires aux équipements d'infrastructure et à leur fonctionnement qui ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone (secteurs inclus) :

Abris de pâture, de chasse, de pêche ou nécessaires à l'entretien des sites pastoraux, sylvicoles et de stationnement

L'intégration maximale de ces constructions aux paysages environnants devra être recherchée par les plantations, les matériaux, les couleurs, les silhouettes et l'implantation des bâtiments.

Constructions principales à usage d'habitation

1. Les toitures seront à deux pans minimum.
2. Les pentes de toiture ne doivent pas dépasser 35°.
3. Un avant-toit d'au moins 50 cm par rapport au nu des murs extérieurs est obligatoire.
4. A l'exception des toitures végétalisées, les matériaux de couverture doivent avoir la couleur de la terre cuite, dans les nuances de rouge à brun / brun-flammé.
5. L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite. Un nuancier peut être consulté en mairie.
6. La hauteur totale des constructions, mesurée au faîtage, doit être inférieure aux 2/3 de leur longueur couverte sous toiture.
7. Les buttes artificielles en remblais destinées à rejoindre la dalle de rez-de-chaussée (« buttes - taupinières ») sont interdites.

Annexes

1. Les annexes sont limitées au nombre de 2 par unité foncière.
2. Les annexes doivent être de plain pied.
3. Une intégration maximale doit être recherchée, par le biais d'une harmonie par rapport à la construction principale et / ou par rapport à l'environnement proche.
4. Les couvertures en tuiles sont préconisées.

En outre et uniquement dans le secteur Nh_c :

Le faîtage des bâtiments sera perpendiculaire à la route départementale n° 486.

En outre et uniquement dans le secteur Nh_d :

1. L'adaptation des constructions au terrain naturel devra être particulièrement soignée.
Les mouvements de terre nécessaires à l'implantation de la construction devront être limités à l'indispensable.
2. L'orientation de l'axe de faîtage sera proche d'une perpendiculaire aux courbes de niveau.

En outre et uniquement dans les secteurs Nh_c et Nh_d :

1. Soubassements :
Ils devront présenter l'aspect et le grain de la pierre apparente sur la façade principale ou être enduits sur toutes les faces.

Ils n'excéderont pas 2,20 m de hauteur au-dessus du niveau 0 de la construction.

En cas de locaux habitables en sous-sol, cette hauteur pourra être portée à 2,50 m.

2. Toitures :

Les matériaux de couverture seront de préférence la tuile, couleur de la terre cuite, dans les nuances de rouge à brun / brun-flammé ou matériaux d'aspect similaire.

Les matériaux ayant l'aspect du fibrociment ou de la tôle ondulée sont interdits.

3. Revêtements extérieurs :

Devront être évitées les imitations de styles étrangers à la région.

4. Clôtures :

Seules les clôtures constituées par une haie vive seront autorisées, tant en limite séparative qu'en bordure des voies.

Elles pourront être doublées par la suite d'un grillage n'excédant pas la hauteur de la haie.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

1. Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques.

2. Pour les constructions à usage d'habitation devront être réalisées :

- pour un studio ou un logement d'une seule pièce : 1 place minimum,
- pour un logement comportant 2 ou 3 pièces : 1,5 place minimum,
- pour un logement de plus de 3 pièces : 2 places minimum.

3. Pour les commerces :

- à dominante alimentaire : 2 places pour 25 m² de surface de vente,
- autres types de commerce : 1 place pour 25 m² de surface de vente.

4. Pour les hôtels et restaurants :

- 7 places pour 10 chambres et 2 places pour 10 m² de restaurant.

5. Pour toutes les autres occupations et utilisations du sol, les aires de stationnement à réaliser devront correspondre aux besoins.

6. En cas d'impossibilité de pouvoir aménager le nombre d'emplacements de stationnement sur le terrain de la construction, ces places peuvent être aménagées soit sur un autre terrain situé

dans un périmètre de 300 mètres, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public, soit par l'acquisition de places dans un parc privé.

En cas d'impossibilité d'appliquer cette dernière solution, la collectivité peut accepter la participation du constructeur à la réalisation de parcs publics de stationnement conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et entretenues.

Uniquement dans les secteurs Nh_c et Nh_d :

Les plantations réalisées en limite de l'unité foncière seront constituées de végétaux d'essence locale à feuillage caduc.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet