ARRETE N° ADM 2025/032 PORTANT MODIFICATION DU REGLEMENT MUNICIPAL DES CONSTRUCTIONS A BRUNSTATT-DIDENHEIM

Le Maire de la Commune de Brunstatt-Didenheim,

VU la loi locale du 7 novembre 1910, autorisant le maire à prendre, par arrêté, des dispositions règlementant la police des constructions dans l'intérêt de la sécurité et de l'hygiène, ainsi que dans l'intérêt de l'esthétique locale en ce qui concerne la situation de l'aspect extérieur des constructions ;

VU l'ordonnance du 9 août 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine sur le territoire continental ;

VU l'ordonnance du 15 septembre 1944 relative au rétablissement de la légalité républicaine dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle ;

VU l'article 80 II de la loi du 31 décembre 1976 portant réforme de l'urbanisme ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de Didenheim approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 novembre 2004 ;

VU le Plan Local d'Urbanisme de Brunstatt approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 22 mars 2018 ;

VU La délibération du Conseil Municipal portant révision du PLU de Brunstatt et de Didenheim en PLUi en date du 11 octobre 2018 ;

VU La délibération du Conseil d'Agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération approuvant le PADD du PLUi de Brunstatt-Didenheim du 18 juillet 2020 ;

VU la délibération du Conseil d'Agglomération de Mulhouse Alsace Agglomération arrêtant le projet de PLUi de Brunstatt-Didenheim en date du 16 octobre 2023 ;

VU La délibération du Conseil Municipal du 30 novembre 2023 portant élaboration du règlement municipal des constructions en application de la loi locale du 7 novembre 1910 ;

SE REFERANT A l'arrêté n° ADM 2024/076 du 28 mars 2024 portant édiction d'un règlement municipal des constructions de Brunstatt-Didenheim

CONSIDERANT qu'aux termes des articles 1er de la loi du 7 novembre 1910, l'autorité de police locale peut, outre la réglementation de la police des constructions dans l'intérêt de la police et de l'hygiène, être autorisée à adopter par voie d'arrêté des dispositions dans l'intérêt de l'esthétique locale, en ce qui concerne la situation de l'aspect extérieur des constructions ;

CONSIDERANT que le Commune de Brunstatt-Didenheim entend assurer la préservation et la mise en valeur de son patrimoine architectural et paysager de son centre village ;

CONSIDERANT que les règles ci-dessous sont prises dans l'intérêt de l'hygiène, de la sécurité et de l'esthétique locale en ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions de Brunstatt-Didenheim ;

ARRETE

ARTICLE 1 : le Règlement Municipal des Constructions de Brunstatt-Didenheim est modifié

CHAPITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 2 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique aux zones du ban de Brunstatt-Didenheim répertoriées en article 5.

ARTICLE 3 - PORTEE JURIDIQUE

Les dispositions du présent règlement ne se substituent pas aux dispositions du code de l'urbanisme. Elles ont pour objet de règlementer la sécurité des biens et des personnes, ainsi que l'esthétique et l'aspect des constructions sur le territoire de Brunstatt-Didenheim.

Les dispositions du présent règlement coexistent avec celles issues du document d'urbanisme opposable sur le territoire communal.

En cas de contradiction entre les dispositions du présent règlement et celles prévues dans le document d'urbanisme opposable, celles du présent règlement l'emportent. Le présent règlement, après avoir été rendu opposable selon le droit applicable, s'impose à toute demande en cours.

ARTICLE 4 - COMMISSION MUNICIPALE

Il est constitué par délibération du Conseil Municipal du 30 novembre 2023, une commission de l'esthétique locale du règlement municipal des constructions. Les membres de cette commission ou groupe de travail, experts en la matière, ou sensibilisés par ces problèmes, seront les membres de la commission de l'esthétique.

Le maire prendra l'avis de cette commission chaque fois qu'il le jugera utile, pour l'étude des demandes d'utilisation et d'occupation des sols, ou plus généralement, pour les problèmes concernant le cadre patrimonial bâti.

Cette commission sera complétée en tant que de besoin selon les mêmes modalités.

ARTICLE 5 - DIVISION PAR ZONE

Le présent règlement délimite son champ d'application aux zones de la commune de Brunstatt-Didenheim cité ci-dessous et délimité sur le plan annexé au présent règlement :

- La zone 1 - Brunstatt centre
- La zone 2 - Didenheim Centre
- La zone 3 - Quartier des « Castors » à Didenheim

ARTICLE 6 : NATURE DES OPERATIONS SOUMISES AU PRESENT REGLEMENT

Sont soumises au présent règlement et pour chaque zone, les utilisations et occupations de sols suivantes :

1) Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de fouilles archéologiques.
2) Les réhabilitations et/ou démolitions des bâtiments de la zone 1 et 3.
3) Les constructions et installations soumises a permis de construire et/ou permis d'aménager et/ou a déclaration préalable en vue de lotir ainsi que les permis de démolir pour l'ensemble des zones identifiées.
4) Les aménagements et installations soumis à déclaration préalable, y compris les clôtures.
5) L'édification d'œuvre d'art, monument, candélabres, poteaux, relais téléphonique, pylônes, éoliennes, paraboles de toutes hauteurs, système photovoltaïque
6) L'installation de systèmes de climatisation et de production de chaleur comportant un élément apparent sur la façade donnant sur une voie ou un passage ouvert à la circulation publique.

ARTICLE 7 - PERMIS DE CONSTRUIRE ET DECLARATION PREALABLE DE TRAVAUX

Les demandes de permis de construire, d'aménager, de démolir ou les déclarations préalables visées à l'article 5 doivent être présentées dans les formes et conditions fixées par les textes en vigueur, et seront instruites par le service instructeur au regard de leur conformité au PLU et au présent règlement

En cas de non-conformité de cette demande par rapport au présent règlement, le maire notifiera un refus au pétitionnaire, dans le délai prévu par la réglementation.

A défaut de décision expresse dans le délai légal, celle-ci sera réputée favorable.

CHAPITRE II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 8 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Tout projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, viabilité hivernale et la collecte des ordures ménagères.

- L'accès à une ou plusieurs construction(s) non située(s) en première ligne par rapport à la voie publique devra présenter des caractéristiques minimales en fonction de la longueur de cet accès et du nombre d'unités de logement desservies :

L'accès devra être d'une largeur minimale de 3 mètres sur toute la longueur s'il ne dessert qu'un seul logement ;

L'accès devra être d'une largeur minimale de 4 mètres, s'il dessert deux logements ;

L'accès devra être d'une largeur minimale de 5 mètres dans tous les autres cas ;

- Les voies publiques ou privées, existantes ou à créer qui dessert l'accès aux terrains de tout projet de construction doit être suffisante pour permettre la sécurité de la circulation :

Pour toute construction de 4 logements et plus, la largeur minimale de ces voies publiques ou privée en sens unique devra être de 3 mètres hors emprise réservé aux piétons (trottoir, marquage et zébra). La largeur minimale de ces voies publiques en double sens y compris les voies en circulation alternée est de 6 mètres hors emprise réservé aux piétons (trottoir, marquage, zébra).

Les voies publiques établies en impasse devront comporter une zone de retournement d'un diamètre au moins égale à 20 mètres afin de favoriser la circulation des engins de lutte contre l'incendie ou un té de retournement adapté aux manœuvres pour les poids lourds.

S'il n'est pas disponible sur l'emprise de la voie publique, il doit être prévu sur l'emprise du projet.

- Les dessertes à partir des voies publiques ou privées, existantes ou à créer, pour toutes constructions non situées en première ligne par rapport aux voies pour permettre la sécurité de la circulation doivent supporter les caractéristiques suivantes :

Pour toute construction de 4 logements et plus, la largeur minimale de ces dessertes en sens unique devra être de 3 mètres hors emprise réservé aux piétons. La largeur minimale de ces

dessertes en double sens est de 6 mètres hors emprise réservé aux piétons (trottoir, marquage, zébra).

Les rampes d'accès sont comprises dans ces dessertes.

ARTICLE 9 – DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

- Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'adduction d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

- Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou en cas de réhabilitation à usage de logement ou d'activités.

- Eaux pluviales

Les eaux pluviales devront être au maximum infiltré en surface dans le milieu naturel. Tous les moyens d'infiltrations à la parcelle doivent être recherché (Noues végétalisés, puits sans fonds, perméabilité du terrain, récupérateur d'eaux pluviales)

- Réseaux secs

Les réseaux secs nécessitant un câblage doivent être réalisés en souterrain ou en cas d'impossibilité technique, de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles et de leurs supports.

ARTICLE 10 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sur les parcelles identifiées au plan de zonage de la zone 2, les constructions doivent être implantées à partir de 5 mètres des emprises et voies publiques.

ARTICLE 11 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions en zone 1 et 2 est de 50 %.

L'emprise au sol des constructions des parcelles identifiés en zone 1 du plan de zonage sont de 30 % maximum.

L'emprise au sol des constructions des parcelles identifiées de la zone 2 est de 35 % maximum.

Dans la zone 3, l'emprise au sol maximum des constructions est de 35 %.

ARTICLE 12 – HAUTEURS MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS.

Dans la zone 1, la hauteur maximale des constructions et installations, mesurée verticalement en tout point de la construction jusqu'au faitage, doit être égale à la moyenne des constructions contiguë sans dépasser 15 mètres, hors équipements publics et collectifs. Dans tous les cas, toutes nouvelles constructions ne pourront dépasser le gabarit suivant R+1+C

Dans la zone 2, la hauteur maximale des constructions et installations, mesurée verticalement en tout point de la construction jusqu'au faitage, doit être égale à la moyenne des constructions contiguë sans dépasser 12 mètres, hors équipements publics et collectifs. Dans tous les cas, toutes nouvelles constructions ne pourront dépasser le gabarit suivant R+1+C

Dans la zone 3, la hauteur maximale des constructions ne pourra pas dépasser celle des constructions d'origines.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise, aux bâtiments et équipements publics et collectifs, à la réhabilitation ou reconstruction à volume identique de bâtiments à destination de logement.

ARTICLE 13 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Généralités

L'aspect extérieur des constructions devra composer avec la cohérence du tissu bâti environnants. La commune de Brunstatt-Didenheim reste convaincue de la nécessité de lier l'architecture contemporaine avec le bâti typique alsacien :

Tout projet peut être accepté ou refusé en fonction du respect des règles exposées ci-après :

En zone 1, l'architecture non locale à la région est tolérée en raison du caractère hétérogène du centre.

En zone 2, l'architecture non locale à la région doit au maximum s'intégrer aux constructions avoisinantes.

En zone 3, le caractère du bâti existant ne doit pas être altéré avec l'architecture du bâti projeté.

Dans tous les cas, les nouvelles constructions devront s'intégrer le plus possible aux constructions environnantes. Elles ne doivent pas altérer le caractère local des sites et des paysages urbains environnants, notamment en ce qui concerne les centres de Brunstatt et de Didenheim.

Les bâtiments identifiés au plan de zonage devront être conservés au maximum. La réhabilitation est permise en dehors de toute dénaturation des éléments de modénature qu'arbore la façade.

Les nouvelles constructions implantées sur la démolition de construction qui était à destination de logement existant devront conserver la volumétrie initiale du bâtiment démoli.

- Toitures

En zone 1,2, 3 toute nouvelle construction à toit plat sont interdites, hors équipement collectifs et éléments techniques. Toutefois, pour des raisons techniques, les bâtiments annexes peuvent comporter un toit plat ou légèrement en pente.

En zone 1 et 2 toute nouvelle construction doit comporter une toiture a double pans dont l'inclinaison ou le pourcentage de pente doit être compris entre 40° et 60°. Concernant la forme de toiture, il est autorisé la réalisation d'une toiture en croupe, en demi-croupe ou d'une croupette en pignon.

En zone 3, les toitures des nouvelles constructions devront être assimilées aux constructions existantes.

En zone 1, les toitures à la mansart sont autorisées à condition qu''elles ne soient pas dans le prolongement de la façade.

En zone 1 et 2, si les nouvelles constructions comportent des lucarnes, elles devront se rapprocher des caractéristiques de la lucarne alsacienne :

- Lucarne rampante
- Lucarne à deux pans dite « à chevalet »
- Lucarne à croupe dite « capucine »

En zone 3, les lucarnes sont interdites.

Les tuiles doivent être de coloris en cohérence avec le tissu urbain environnant. Les tuiles en « queue de castor » ou plates sont appréciées mais non obligatoire.

- Façades

Pour toute les zones, les teintes vives de façade sont proscrites excepté dans le cas de réhabilitation de constructions comportant déjà des teintes vives typique du bâti alsacien.

- Installations techniques annexes

En cas d'implantation de panneau photovoltaïque en toiture, ceux-ci doivent s'intégrer au maximum et ne pas dénaturer la construction et le caractère des lieux avoisinants.

Les antennes téléphoniques, paraboles ne devront pas dénaturer la construction ni faire l'objet d'une tâche visuelle dans le paysage bâti des centres.

- Affouillements et exhaussements

Les affouillements et exhaussements devront rester strictement nécessaire et dans l'emprise uniquement de la construction pour permettre l'accessibilité à celle-ci. Le profil du terrain naturel avant et après travaux doit rester le plus neutre possible (maximum 1 mètre).

- Clôtures

Les clôtures en zone 1, 2 et 3 devront s'harmoniser avec le tissu environnant et ne pas dépasser deux mètres de hauteurs. Elles pourront être composer de grille, grillage ou avec dispositif de clairevoie. Si les clôtures comportent un mur bahut, celui-ci ne pourra excéder 1m50

ARTICLE 14 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Des aires de stationnement d'une surface suffisante pour les besoins des occupations et utilisations du sol projetées, hors PMR et doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Chaque emplacement de stationnement exigé doit comporter les dimensions minimales suivantes de 15 m² hors PMR.

Toute nouvelle construction devra comporter au moins deux places par logement directement sur l'emprise du projet ou le terrain de la construction. Une place de stationnement sera suffisante pour les logements de moins de 30m² de surface de plancher.

Des places de stationnement visiteurs devront être prévues sur l'emprise du terrain de la construction projetée à partir de 4 logements à raison d'une place visiteur pour 4 logements créés.

Les places de stationnement extérieures devront être perméables.

ARTICLE 15 – ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les parcelles identifiées au plan de zonage (encadré rouge) du présent règlement devront conserver au minimum 70% d'espaces vert et pleine terre afin de maintenir le caractère d'ilot de fraicheur urbain et limiter l'imperméabilisation.

Dans tous les autres cas, les espaces en pleine terre devront être au minimum de 40 %

Chaque arbre abattu devra être replanté sur le terrain d'assiette du projet a raison d'un arbre au minimum d'un diamètre 12/14 cm et d'une hauteur minimum de 2 mètres 50 pour 50 m², de préférence d'une essence locale ou commune à la région.

ARTICLE 16 – DEMOLITIONS

La démolition de tout ou partie des constructions répertoriées dans les différentes zones du plan annexé au présent règlement n'est autorisée que pour des motifs impérieux de sécurité ou lorsque l'aménagement ou la transformation projetés permettent la conservation, la réhabilitation ou l'amélioration du caractère des lieux et de leur environnement.

Les démolitions de construction à destination de logement pour les reconstructions à l'identique sont obligatoire, sauf si l'implantation de la reconstruction projetée n'assure pas la sécurité.

CHAPITRE III : MESURES D'EXECUTIONS

Monsieur le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution du présent arrêté dont ampliation sera adressée à :

Monsieur le Préfet du Haut-Rhin
Mmes et MM les Adjoints au Maire
Mmes et MM les Conseillers Municipaux
Service Instructeur de la Ville de Mulhouse

Fait à Brunstatt-Didenheim, le 25 février 2025