

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°1
Modification simplifiée



**Commune de
Brunstatt-Didenheim**

BRUNSTATT

3. Règlement modifié (extraits)

MODIFICATION N°1
MODIFICATION SIMPLIFIEE

Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 27 septembre 2018 **Le Maire,**



Le Maire

Antoine VIOLA



Septembre 2018

Modifications du règlement :

Ces modifications du règlement apparaissent ***en caractères italiques gras rouge*** et en ~~caractères barrés~~

- 2.3.** L'édification ou la transformation de clôtures est soumise à déclaration préalable.
- 2.4.** Sont soumis à déclaration préalable :
- les aires de stationnements ouverts au public ;
 - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion susceptibles de contenir plus de 4 unités ;
 - les aires de jeux et de sport ouvertes au public ; de même que les stationnements en accès direct sur le domaine public.
- 2.5.** **Dans la zone UA**, pour toute opération de constructions neuve à usage d'habitation portant sur la création de 16 **logements** ou plus, au moins 20% des logements seront affectés au logement locatif social.
- 2.6.** Les immeubles comportant plus de 3 logements devront comprendre une zone de stockage pour les conteneurs à ordures à proximité directe de l'emprise publique.

Article UA 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES 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 en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément une manœuvre.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès pour 15 mètres de façade.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Article UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1. Adduction d'eau potable

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

- 2.4.** Dans les secteurs **UCi**, et **UCc**, les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes sont autorisées dans les conditions énoncées dans le PPRI.
- 2.5.** Dans la zone **UC**, sauf le secteur **UCc**, pour toute opération de constructions neuves à usage d'habitation portant sur la création de 16 **logements** ou plus, au moins 20% des logements seront affectés au logement locatif social. Toutefois, dans le secteur **UCa** au moins 80 % des logements qui seront édifiés dans le secteur **UCa** seront des logements locatifs sociaux.
- 2.6.** Dans le secteur **UCa**, il conviendra de prendre en compte le risque technologique lié à la présence de la centrale thermique et d'introduire des dispositions permettant de réduire les risques dans la zone exposée indirectement au risque (zone jaune).
- 2.7.** Les immeubles comportant plus de 3 logements devront comprendre une zone de stockage pour les conteneurs à ordures à proximité directe de l'emprise publique.

Article UC 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES 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 dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles supportent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale par une place de retournement afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément une manœuvre.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

- 2.1. L'agrandissement ou la transformation des établissements d'activités existants s'il n'en résulte pas une augmentation de nuisances ou de risques incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations.
- 2.2. La démolition de tout ou partie des constructions après obtention d'un permis de démolir.
- 2.3. **Sauf dans les secteurs UDa1 et UD1**, pour toute opération de constructions neuves à usage d'habitation portant sur la création de 16 logements ou plus, au moins 20% des logements seront affectés au logement locatif social.
- 2.4. Les immeubles comportant plus de 3 logements devront comprendre une zone de stockage pour les conteneurs à ordures à proximité directe de l'emprise publique.
- 2.5. **Dans les secteurs UDa et UDa1, tout projet de construction ou d'aménagement devra être accompagné de mesures techniques indispensables à la consolidation des talus dans le respect de la protection des boisements.**

Article UD 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES 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.

En outre il est demandé :

- pour 1 logement à desservir : une emprise de voie de 3 mètres au moins ;
- à partir de 2 logements créés : les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux opérations qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, les voies ouvertes à la circulation motorisée, et à double sens de circulation motorisée, devant néanmoins présenter une emprise minimum de 5 mètres.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément une manœuvre.

3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques)

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.

Article UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35 % de la superficie des terrains.

Les règles de l'article 9.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Article UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au terrain naturel.

- 10.1.** ~~Sauf dans les secteurs UDa, UDa1 et UDb~~, la hauteur maximum des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 mètres au faîtage.
La hauteur des bâtiments à toiture plate ou à faible pente est limitée à 7 mètres à l'acrotère (hors attique) et 10 mètres au total.
L'attique sera en recul minimal de 1 mètre par rapport au plan vertical de chaque façade (sauf en cas d'adossement à un bâtiment) et comprendra un seul niveau.
- ~~**10.2.** Dans les secteurs UDa et UDa1, la hauteur maximale des constructions sera limitée à la cote NGF 291 avec un nombre de niveaux limités à 5 au maximum (non comptés les garages enterrés ou semi-enterrés par rapport au terrain naturel).~~
- 10.2.** Dans les secteurs UDb, la hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.
- 10.3.** Toutefois les règles des articles 10.1. à 10.3 ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à celles mentionnées, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.
- 10.4.** Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires (sur toitures) et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

Article UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

- 11.1.** Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des 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.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

Les murs pignons sur limite séparative, les murs et toitures des annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise par la forme et la couleur des façades principales.

