



Commune de BRUMATH
Département du Bas-Rhin

PLAN LOCAL D'URBANISME

**2. PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES**

**Dossier approuvé
Janvier 2012**

**AGENCE DE DEVELOPPEMENT
ET D'URBANISME
DE L'AGGLOMERATION
STRASBOURGEOISE**
9, Rue Brûlée • CS 80047
67002 Strasbourg Cedex
Tél. 03 88 21 49 00
Fax 03 88 75 79 42

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui découle des objectifs communaux, définit les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD peut être décrit comme le «document cadre» du PLU, avec lequel le règlement doit être en cohérence.

Ses orientations sont nourries par les conclusions du diagnostic territorial et de la concertation avec la population. Elles s'inscrivent parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- **le respect du principe d'équilibre** entre le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation du centre urbain et la mise en valeur des entrées de ville d'une part, et l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'autre part,
- **la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale** dans l'habitat, d'une part, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, d'autre part, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques et de diminution de déplacements,
- **la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la préservation** de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des ressources naturelles de la biodiversité, des écosystèmes des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et la prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Consciente de ses responsabilités en matière de développement durable, la Collectivité a souhaité inscrire son PLU dans une **démarche AEU** (Approche Environnementale de l'Urbanisme) initiée par l'ADEME. Cette démarche, qui vise à intégrer les préoccupations environnementales de manière globale et transversale dans le projet urbain, sous-tend l'ensemble du présent PADD.

Par ailleurs, l'ambition de la Collectivité a été d'aller plus loin en intégrant dans le cadre de cette procédure de PLU, les **dispositions** de la loi portant Engagement National pour l'Environnement adoptée le 12 Juillet 2010 (**Grenelle II**), et qui vise à mieux prendre en compte l'environnement, en luttant contre les gaz à effet de serre, la consommation d'espace et en préservant la biodiversité.

Au-delà de cette prise en compte des préoccupations environnementales et en réponse aux enjeux qui découlent du diagnostic, le projet urbain de Brumath repose sur les trois thèmes fondateurs suivants :

- **un bourg centre attractif,**
- **une ville proche de ses habitants,**
- **une Commune attentive à son milieu naturel.**

Ces trois thèmes convergent vers un même but : tendre vers un schéma d'aménagement adapté, équilibré et respectueux, capable d'anticiper les évolutions futures.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Brumath vise à conforter son image et à renforcer son attractivité en tant que carrefour entre la Région de Strasbourg et l'Alsace du Nord.

Pour les quinze années à venir, la Ville se fixe pour objectifs :

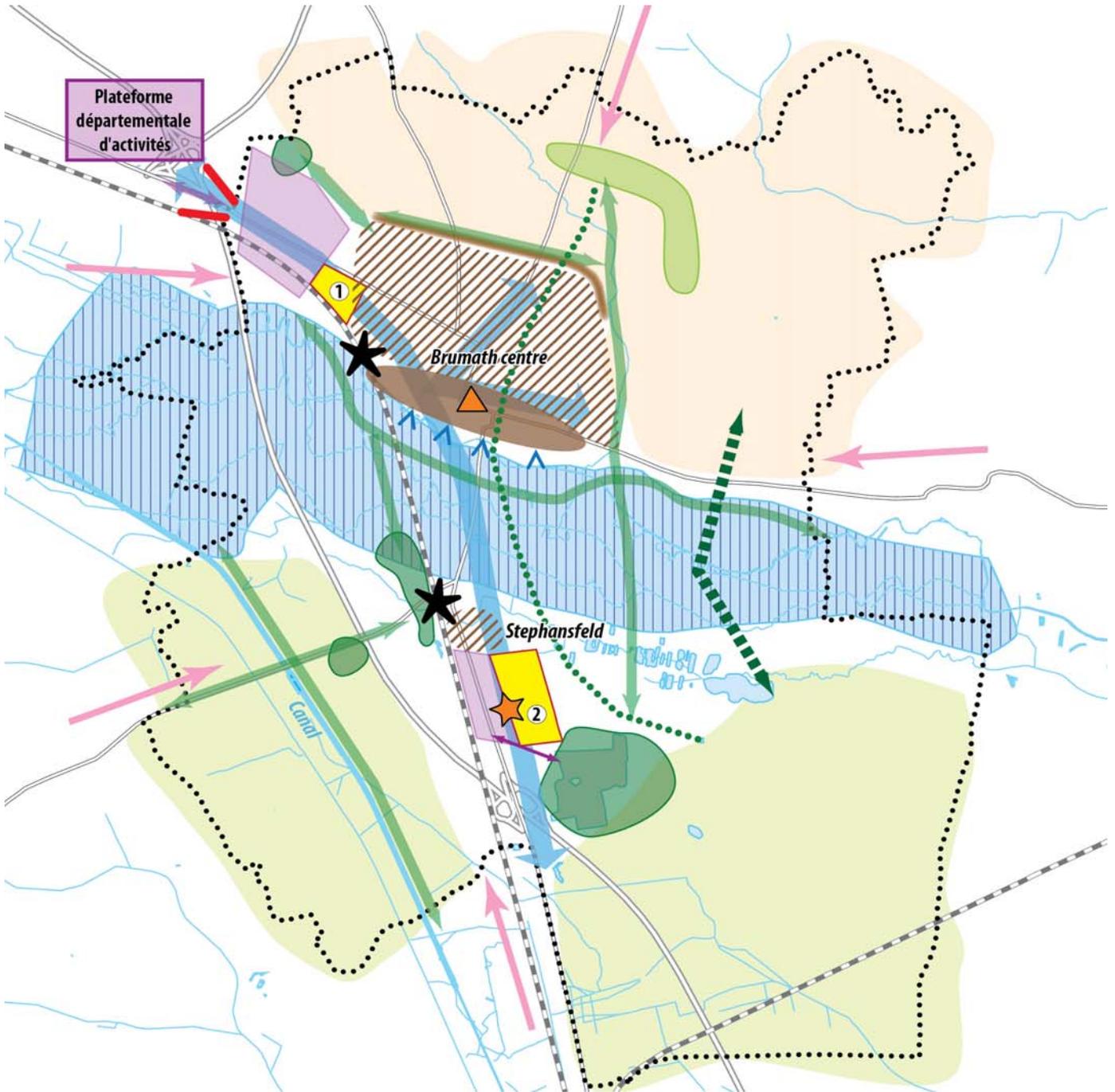
- en premier lieu, **assurer un développement urbain maîtrisé et cohérent** en privilégiant la densité, la diversité et la mixité.
Ce développement va s'appuyer à la fois sur la reconversion d'une friche urbaine, le renforcement du centre ancien et des quartiers existants plus récents et sur l'extension mesurée de Stephansfeld dans l'objectif d'y créer une véritable centralité.
- en vue d'offrir une alternative à l'automobile, **rendre attractif l'usage des transports en commun (gares, arrêts de bus) et favoriser les mobilités** dites «douces»,
- dans un souci d'équilibre, **consolider l'identité et la fonction du centre-ville**. Les efforts seront axés sur son attractivité, sa vitalité économique et commerciale et son cadre de vie,
- poursuivre sa politique de **préservation et de mise en valeur des espaces naturels**. Ceci concerne notamment les différents espaces en bordure de la Zorn, les vergers sur les coteaux et le plan d'eau au Sud,
- **protéger ses constructions** des coulées de boue qui viennent du Nord et de l'Est, ainsi que **des risques** que présente la Zorn, en prenant des mesures de protection des crues vis à vis des risques liés au ruissellement.

Ces objectifs devront être atteints car ils sont primordiaux pour le bon fonctionnement de la ville et le bien-être des Brumathois.

La Collectivité entend adopter une perspective de développement durable tant au niveau de la gestion urbaine de la Commune existante que dans la conception et la gestion des extensions futures.

En ce qui concerne plus particulièrement les aspects environnementaux du développement durable, la motivation de la Commune est double :

- d'une part, travailler à réduire globalement l'impact environnemental de l'ensemble des activités humaines, notamment en termes d'émission de gaz à effet de serre et de préservation du milieu naturel,
- d'autre part, contribuer à atténuer autant que possible les conséquences de l'augmentation des coûts de l'énergie sur les conditions de vie des populations futures, ainsi que sur la compétitivité des entreprises.



UN BOURG CENTRE ATTRACTIF

Accroître et diversifier l'offre en logement
développer des opérations d'ensemble
en lien avec la gare :

- ① Cinqor-gare à court terme
- ② Stephansfeld à moyen ou long terme

Accéder aux équipements majeurs

- faciliter l'accès à la plateforme départementale d'activités (PDA)
- améliorer le rabattement des villages voisins vers les gares, les commerces et équipements

Développer et diversifier le potentiel économique

- extension mesurée et densification des zones d'activités (renforcer leur attractivité par des aménagements et des cheminements de qualité ; favoriser l'accueil d'entreprises dans les zones d'activités en optimisant le foncier
- traitement de l'entrée de ville
- gare

UNE VILLE PROCHE DE SES HABITANTS

Permettre à tous les habitants de se loger

- encourager la diversification de l'habitat et la mixité du tissu urbain et densifier le tissu existant
- favoriser le renouvellement urbain dans un cadre patrimonial

Articuler logements, équipements, services et emplois

- créer une polarité à Stephansfeld
- améliorer la liaison entre la route de Strasbourg et la zone de loisirs

Constituer un réseau modes doux continu et sécurisé

- pour des usages utilitaires (domicile-travail, achats, écoles...)
- pour des usages de loisirs
- valoriser et renforcer des pôles de loisirs
- renforcer le rôle du centre et son identité

UNE COMMUNE ATTENTIVE A SON MILIEU NATUREL

Garantir le fonctionnement écologique du territoire

- connecter les espaces naturels majeurs
- conserver une trame verte urbaine

Valoriser le patrimoine naturel

- maintenir la zone agricole Nord
- préserver les vergers
- valoriser la forêt et les espaces naturels comme pôle de loisirs

Redonner sa place à l'eau dans la ville et prévenir les risques

- ouvrir la ville sur la vallée de la Zorn
- valoriser et préserver la zone inondable
- assurer la transition espaces-bâti/espaces agricoles naturels et prévenir les coulées de boue



Source : PADD de Brumath ; réalisation ADEUS , juin 2009

1. UN BOURG CENTRE ATTRACTIF

Brumath joue un rôle fort de polarité pour son intercommunalité et au-delà : offre de logements aidés, emplois, équipements, services... Son rôle de bourg-centre bénéficie à l'ensemble du bassin de vie. Acté par les élus dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCOTERS) approuvé en Juin 2006, il est amené à se renforcer dans les prochaines années. Brumath s'inscrira dans cette dynamique à travers l'accueil d'une centaine de logements par an, l'optimisation de ses zones d'emplois en lien avec la future Plate-forme Départementale d'Activités (PDA) prévue à proximité, le renforcement de son niveau d'équipements et de services, ainsi que son articulation avec les transports en commun, notamment vers Strasbourg par le train et vers Haguenau en bus.

1.1. Développer l'offre en logements en lien avec les pôles «gares»

La desserte ferroviaire de Brumath constitue un atout majeur pour le développement du bourg centre. Ses gares, lieux d'échanges intermodaux, sont appelées à jouer un rôle accru, en particulier celle située au Nord.

La Collectivité souhaite conquérir ou reconquérir des secteurs stratégiques, pour permettre le maintien d'une offre en logements suffisante et diversifiée pour ses habitants actuels, et pour permettre d'en accueillir de nouveaux. Le renouvellement urbain seul ne permettra pas en effet d'absorber la totalité de la croissance prévue et souhaitée pour les années à venir.

Dans cette perspective, la Collectivité se donne comme orientation d'urbaniser deux secteurs en lien avec les deux gares existantes :

- Cinor-gare à court terme : ce potentiel foncier disponible à proximité de la gare Nord, du centre et de la zone d'activités, sera l'occasion de régénérer ce secteur dans l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et Grenelle de l'Environnement,
- Stephansfeld, à moyen ou long terme : ce secteur proche de la gare Sud se développera sous forme d'extension, et constituera un pôle de centralité secondaire.

L'urbanisation de ces deux secteurs répond à la volonté de rapprocher l'habitant de Brumath de lieux offrant une alternative à l'automobile.

La densification et la mixité fonctionnelle et sociale seront des enjeux forts du PLU. On les retrouvera dans ces deux secteurs.

Les objectifs de développement de ces nouveaux quartiers, qui s'inscriront dans une démarche de projet urbain, seront décrits dans la partie intitulée « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU.

1.2. Développer et diversifier le potentiel économique du territoire

Brumath dispose d'un tissu économique dont les dynamiques dépassent l'échelle locale. La Collectivité souhaite maintenir cet élan. Il importe donc de pouvoir favoriser l'accueil d'entreprises et, par là même, diversifier les activités afin de fournir les conditions du développement de l'emploi et répondre aux besoins des actifs.

Cependant, le développement économique sera à l'avenir essentiellement porté au niveau supra-communal. Le projet de Plate-forme Départementale d'Activités, zone d'activités de 120 ha à dominante industrielle, logistique et tertiaire située dans la continuité de celle de Brumath au Nord, sur les bords de Mommenheim et Bernolsheim, offrira ainsi à terme entre 2 000 et 3 000 emplois.

A l'échelle locale, la Collectivité souhaite poursuivre la dynamique économique en optimisant le foncier. Le PLU facilitera la densification des zones d'activités existantes et favorisera des formes moins consommatrices d'espace. La lisibilité et l'accessibilité aux zones d'activités par les modes doux seront favorisées par des aménagements et des cheminements de qualité.

De manière générale, le PLU autorisera l'implantation d'activités économiques compatibles avec le voisinage d'habitations dans tout le tissu bâti existant. L'activité agricole et horticole encore présente sera pérennisée et développée.

1.3. Adapter le niveau d'équipements et de services aux ambitions du bourg-centre

Brumath s'est affirmée comme une ville offrant des équipements de santé, de loisirs, de culture et de formation qui ont un rayonnement au delà du bassin de vie : EPSAN à Stephansfeld, complexe cinématographique desservi par le nœud autoroutier Nord, base de loisirs desservie par l'échangeur autoroutier Sud, et centre-ville commerçant dynamique. Leur valorisation ainsi que leur intégration au réseau mode doux et transport en commun, et le développement de complémentarités, sont des axes du PADD.

A l'échelle supra-communale, mais à proximité immédiate de Brumath, un carré de services à destination des entreprises et des particuliers sera réalisé sur la future plate-forme d'activités.

Ce projet sera l'occasion de traiter la qualité paysagère et le liaisonnement mode doux de l'entrée Ouest de la Ville.

Au niveau communal, la Collectivité souhaite renforcer cette attractivité en développant ses zones de loisirs existantes aussi bien au Sud qu'au Nord-Ouest, et en créant un équipement structurant au bénéfice de tout le territoire, sur le secteur de Stephansfeld.

La gare de Brumath, futur pôle multimodal, sera plus attractive par une meilleure offre en stationnement et par des aménagements visant à la rendre plus lisible et plus facilement accessible.

Le renforcement de la fonction commerciale, notamment en centre-ville, sera aussi l'un des objectifs du PLU.

2. UNE VILLE PROCHE DE SES HABITANTS

Une ville proche de ses habitants signifie qu'elle doit répondre aux besoins de ses habitants en matière de logements, d'emplois et d'équipements tout en privilégiant les déplacements de proximité.

La gestion urbaine de proximité permet à la fois d'améliorer les services aux habitants et de valoriser leur cadre de vie.

2.1. Créer une offre de logements diversifiée

La structure du parc de logements doit répondre à la diversité des situations que peuvent rencontrer les ménages pour faciliter leur parcours résidentiel. La Collectivité veillera au rééquilibrage du parc. Ainsi, les nouvelles opérations seront conçues sur la base de programmes mixtes, associant accession et location, public et privé, et comporteront une gamme variée de taille de logements.

Les opérations de logements à venir devront concourir à l'objectif de réalisation de logements aidés, à hauteur de 20 % du parc de logements de la ville, en veillant au respect de la mixité urbaine et sociale.

La recherche d'une diversité géographique des opérations d'habitat aidé sera privilégiée. En effet, cette diversité de localisation permettra d'offrir des réponses diversifiées aux besoins de logements dans tous les quartiers de la ville.

2.2. Densifier le tissu existant et reconvertir les friches

Le foncier est une ressource rare à Brumath : sol soumis aux risques de coulées de boue au Nord, aux risques d'inondation de la Zorn dans la partie centrale de la Commune, terres fertiles support d'activités agricoles ou zone naturelle sensible, secteur favorable au grand hamster.

Pour répondre aux enjeux de développement de la Commune, face à ces contraintes et sans poursuivre la consommation foncière trop forte de ces dernières décennies, la Collectivité se fixe comme priorité l'optimisation du foncier existant, en organisant à court terme le renouvellement urbain, notamment dans les friches près de la gare, formidables opportunités sur lesquelles on peut redévelopper un véritable morceau de ville, et en favorisant la recherche de densité dans les zones résidentielles et d'activités existantes.

Sur les nouveaux quartiers multifonctionnels qui seront valorisés, on favorisera les formes urbaines faiblement consommatrices de foncier (petits collectifs, maisons accolées, habitat individuel intermédiaire à hauteur de 25 %) tout en mettant l'accent sur la diversité architecturale. A ces nouvelles formes d'habitat, plus compactes, seront associées des espaces de respiration tels que squares, cheminements plantés, jardins

Dans le centre ancien, le renouvellement urbain, dans un cadre patrimonial, veillera à préserver le caractère et la qualité de la structure urbaine tout en favorisant la réhabilitation du bâti et en valorisant les espaces publics.

Les mesures réglementaires, tout en autorisant la densification du tissu, s'efforceront pour leur part à protéger les cœurs d'îlots pour préserver au sein même du milieu urbain des espaces de respiration.

Les extensions futures (Stephansfeld) et le réaménagement de friches (Cinor-Gare) se réaliseront en respectant les principes de développement durable qui préconisent une utilisation moindre des ressources naturelles, une pollution réduite (air, eau, sol, déchets) et des conditions de vie confortables et saines.

2.3. Articuler logements, équipements, services et emplois

Tout nouveau développement se réalisera dans le souci de mixité urbaine et sociale, alliant lorsque le contexte le permet, des logements, des activités, des bureaux, des commerces ainsi que des équipements.

Pour améliorer le fonctionnement urbain et ainsi mieux répondre aux besoins de services et d'équipements de proximité, la Collectivité souhaite développer une nouvelle centralité sur le secteur de Stephansfeld en créant un équipement structurant.

Ce pôle de centralité secondaire, doté d'une variété de fonctions urbaines, en complément du Centre, se développera en lien avec la gare et sera en connexion avec la zone de loisirs et la zone commerciale Sud, proches.

En fonction de l'évolution de la population et de ses besoins, la Municipalité s'engage à poursuivre la création et l'adaptation des services et équipements de proximité qui concourent à la qualité de vie de ses habitants dans les différents quartiers.

2.4. Favoriser des formes urbaines économes en énergie

L'urbanisation des zones pavillonnaires au Nord et à l'Est de la Commune a contribué à l'amplification des besoins en matière d'énergie.

La Collectivité souhaite à travers le PLU, contribuer à réduire les émissions de gaz à effet de serre, en favorisant des constructions moins consommatrices d'énergie (petits collectifs aux gabarits de grandes maisons, habitat individuel groupé...) et en développant les déplacements en mode «doux».

Des réponses seront apportées au niveau réglementaire par les articles qui encadrent le volume-enveloppe (règles d'implantation, emprise au sol et hauteurs).

A ces dispositions réglementaires, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, seront l'outil privilégié des futures zones d'extension et de reconversion pour inscrire des règles complémentaires, comme par exemple l'orientation des constructions pour avoir le meilleur apport solaire, le recours aux énergies renouvelables.

Le développement des déplacements en mode «doux» et l'usage des transports en commun détermineront les formes urbaines futures.

2.5. Constituer un réseau mode doux continu et sécurisé

Organiser une ville courte distance et sécurisée constitue un des objectifs que la Collectivité souhaite atteindre dans le cadre du PLU. Cet objectif répond au principe d'assurer la santé publique et d'améliorer la qualité de vie. On sait qu'une grande partie des déplacements sont courts (inférieurs à 3 km) et peuvent donc être effectués à pied ou à vélo.

La Collectivité s'attachera donc à favoriser chaque fois que possible la mise en place de circulations piétonnes et cyclables. Cet objectif sera poursuivi dans les projets de quartiers neufs, mais aussi dans les quartiers existants de manière à améliorer les relations entre les quartiers, et entre ces quartiers et les pôles principaux de la vie Brumathoise : centre de Brumath, pôles d'emplois ou de loisirs, gares, les équipements en général. Il s'agira de réaliser un véritable maillage « mode doux » lisible et sécurisé, pour faciliter les déplacements des Brumathois et apporter de la cohérence au tissu urbain.

La Collectivité veillera également à améliorer l'espace dévolu aux piétons sur les axes les plus commerçants, à créer un circuit de promenades sécurisé le plus possible en-dehors du maillage des principales voies automobiles.

Des cheminements de découverte de sites intéressants, comme la coulée verte de la Zorn, les coteaux au Nord avec ses vergers, la forêt à l'Ouest, seront mis en place ainsi que le désenclavement des espaces naturels à l'Est par de nouveaux franchissements par mode doux reliant la zone de loisirs Sud aux quartiers Nord.

Les futurs quartiers bénéficieront d'accès direct à la gare par l'aménagement de circulations douces.

L'intermodalité (véhicule particulier, transport en commun, deux-roues, piétons) sera amplifiée notamment au niveau des gares.

2.6. Renforcer la lisibilité des réseaux

Le réseau de voiries souffre aujourd'hui d'un manque de hiérarchisation qui conduit parfois à une dilution des flux dans des voies qui ne sont pas calibrées pour les recevoir.

La diminution des nuisances générées par le trafic automobile passera par un apaisement de la circulation sur les axes principaux, qui induira plus de sécurité.

La Collectivité se donne donc pour objectif d'organiser le maillage de ces quartiers, de le rendre plus lisible, ce qui contribuera à améliorer les liaisons entre quartiers existants et zones d'extensions ainsi qu'aux quartiers existants entre eux. Il concernera tous les modes de déplacements : automobile, cycliste et piéton.

Dans le cadre des objectifs de développement durable et dans la continuité de l'étude circulation qu'elle a menée, la Collectivité affiche d'autres actions, telles que :

- l'amélioration de la circulation par rapport aux nuisances générées par le trafic de transit,
- la prévision d'emplacements de stationnement adaptés aux constructions en instituant de nouvelles normes de stationnement.

3. UNE COMMUNE ATTENTIVE À SON MILIEU NATUREL

Brumath est une commune dont l'identité repose sur des caractéristiques naturelles marquées (vallée de la Zorn, forêt, étangs, canal, coteaux...). Son développement urbain cherchera à cultiver cet héritage en le protégeant, mais aussi en le valorisant. Pour faire partie intégrante de la ville, ce vaste espace naturel dialoguera avec l'espace urbanisé. Il s'agira d'inventer, pour ces espaces de contact entre l'urbain et la nature, des logiques de gestion conjuguant production agricole, usages récréatifs pour les résidents de la Commune (promenade, cueillettes, pêche...), protection de la biodiversité et construction d'un paysage familier.

3.1. Garantir le fonctionnement écologique du territoire propice à la biodiversité des espèces animales et végétales

Pour garantir le fonctionnement écologique du territoire, la Collectivité entend compléter le réseau d'espaces verts existants, en veillant à assurer une bonne répartition de ces espaces dans la ville et à assurer une connexion avec les grands espaces naturels, forêts, étangs, vergers qui constitueront une plus-value environnementale pour les Brumathois. Cet objectif s'inscrit dans le cadre de la «trame verte régionale» qui consiste à protéger et valoriser une coulée verte reliant les différents espaces naturels et, d'autre part, à garantir les espèces patrimoniales (faune et flore) dans le respect des équilibres, entre préservation et développement urbain, en garantissant la continuité des corridors écologiques.

3.2. Redonner sa place à l'eau dans la ville

Brumath bénéficie de la forte présence de l'eau (rivière, canal, fossés, étangs, gravières...). Cet élément, qui participe au paysage naturel et qui demeure le plus souvent confidentiel, sera davantage mis en valeur.

La Collectivité consciente de cet atout, souhaite se réapproprier l'eau comme élément récréatif et naturel :

- en articulant les nouveaux projets d'urbanisation en limite de rivière ou de fossé avec l'eau,
- en gérant les eaux pluviales au plus près du cycle naturel de l'eau pour éviter la surcharge du réseau d'assainissement et améliorer la qualité de l'eau de la Zorn, et en rendant l'eau visible dans l'aménagement : noues, bassins d'infiltration...,
- en favorisant les circulations douces en lien avec les cours d'eau,
- en maintenant et en valorisant la zone inondable de la Zorn dans laquelle les constructions ne seront plus autorisées,
- en préservant le réseau des fossés et la végétation de rive qui l'accompagne.

3.3. Préserver les espaces agricoles et naturels sensibles

Brumath jouit d'espaces agricoles et d'un paysage naturel intéressant qu'elle doit protéger tout en en faisant bénéficier ses habitants. L'objectif de densifier et de créer un nouveau quartier sur une friche urbaine traduit cette volonté de préserver les zones agricoles, horticoles et naturelles.

La présence de nombreux lotissements au Nord, au contact direct de l'espace agricole, rend difficile la perception de la ville et du paysage qui l'entoure. Ce paysage de vergers, de collines, de bosquets et de ruisseaux est un atout fort pour Brumath et ses habitants : il offre de nombreux supports de promenade, des points de vue sur la ville depuis les hauteurs. Le projet s'inscrit dans le développement, la pérennisation et la valorisation de ces espaces agricoles et naturels par des cheminements doux, le traitement des franges de la ville pour organiser la transition entre les espaces bâtis, limite définitive de la ville au Nord et les espaces agricoles sur lesquels, on veillera à lutter contre les risques et les effets des coulées de boues.

La Collectivité sera également attentive à la transition entre l'urbain en devenir (secteur Stephansfeld) et les espaces naturels existants.

