

# PLAN LOCAL D'URBANISME

---

COMMUNE DE BRUMATH

## Notice explicative

---

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

### MODIFICATION N°2

ENQUETE PUBLIQUE DU 14/09 AU 28/09/2020

A Haguenau  
Le 23 juillet 2020



Le Vice-Président  
Jean-Lucien NETZER

# MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRUMATH

## NOTICE EXPLICATIVE

A annexer au rapport de présentation après l'approbation de la modification n° 2

### I. GENERALITES

Le Plan Local d'Urbanisme de Brumath a été approuvé le 23 janvier 2012 par le Conseil Municipal de Brumath.

Depuis son approbation il a fait l'objet d'une procédure de modification, de 2 procédures de modifications simplifiées, de 4 mises à jour et d'1 mise en compatibilité.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 par la fusion des Communautés de Communes de Bischwiller et Environs, de la Région de Brumath, de la Région de Haguenau et du Val de Moder, est compétente depuis sa création en matière de documents d'urbanisme.

#### 1. OBJECTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification du PLU de Brumath a pour but de modifier le règlement écrit afin de mieux prendre en compte l'insertion des projets immobiliers dans leur environnement et permettre le développement de sites existants ou en reconversion.

Elle est également l'occasion de rectifier une erreur matérielle au niveau du règlement graphique et de mettre à jour le règlement afin de tenir compte de la substitution de la SHOB et de la SHON au profit de la surface de plancher entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> mars 2012.

La procédure de modification est mise en œuvre pour :

#### **Permettre une meilleure insertion des projets immobiliers dans leur environnement**

##### Règlement écrit :

Clarification de la règle limitative en matière d'implantation des constructions le long des limites séparatives en zones UA et UB

Rajouter la possibilité de s'implanter sur limite séparative en zone UA, UB et UC lorsqu'un pignon en attente est présent sur la parcelle voisine

Augmenter la hauteur maximum des clôtures autorisées en zone UB, UC et UD

Permettre la transformation de bâtis non conformes aux prescriptions en matière de gabarit et d'implantation à condition que les travaux n'aggravent pas la non-conformité

## **Permettre le développement de sites existants, en développement ou en reconversion**

### Règlement écrit :

Permettre la réalisation d'extension dans la zone UL des constructions existantes

Apporter des précisions dans la rédaction du règlement de la zone AUL quant aux destinations des constructions permises

Mettre en cohérence la règle de hauteur entre la zone UL et la zone AUL

### Règlement graphique :

Abandonner la prescription linéaire le long de la rue des Romains imposant l'implantation de commerces, services et équipements en première ligne

Rectifier la délimitation entre la zone UE et la zone UB au droit de l'établissement de santé EPSAN route de Strasbourg

Modifier le zonage du centre équestre « Les Papillons » et lui permettre une extension dans la zone agricole

## **Rectifier une erreur matérielle et mise à jour du règlement**

### Règlement écrit :

Remplacer dans l'ensemble du règlement les termes de SHON et de SHOB, supprimés dans le code de l'urbanisme, par la surface de plancher

### Règlement graphique :

Rectification du règlement graphique au lieudit « Geudertheimerstrasse » pour prendre en compte une erreur matérielle signalée lors de l'enquête publique sur la modification n°1

## **2. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE**

---

La présente notice explicative est destinée à compléter le rapport de présentation et présente les motivations et le contenu de la modification n°2.

### **Choix de la procédure**

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme la procédure de modification peut être mise en œuvre si le projet n'a pas pour effet :

- de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le projet de modification a essentiellement pour but de modifier le règlement écrit et de rectifier à la marge le règlement graphique sans contrevenir à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. Ainsi les points objet de la présente procédure relèvent bien de la modification.

## Déroulement de la procédure

Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

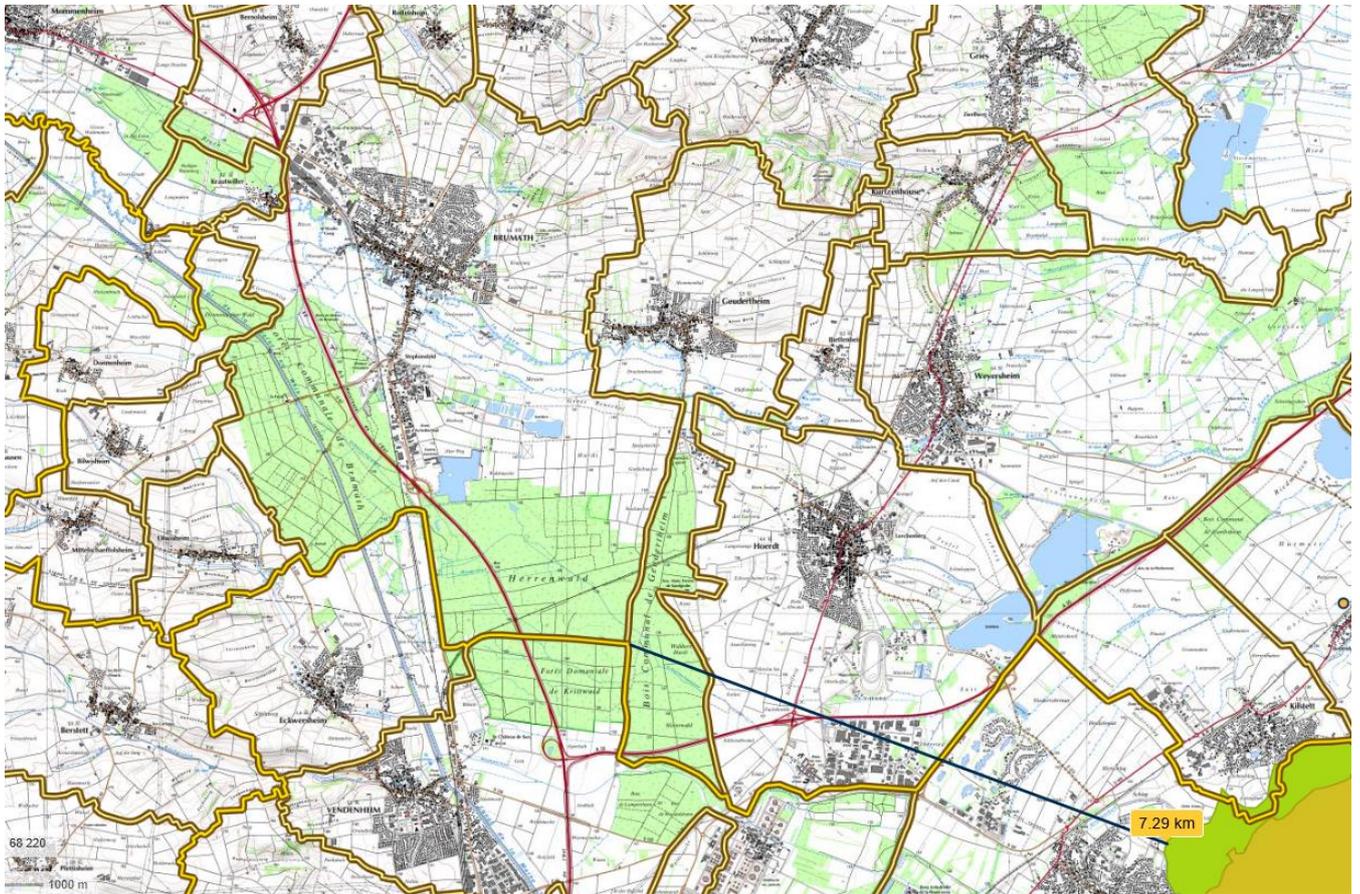
- Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées pour qu'elles émettent un avis sur le dossier,
- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 feront l'objet d'une enquête publique organisée par le Président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau qui se tiendra au siège de la CAH et en mairie de Brumath,
- Les observations du public seront enregistrées dans un registre ouvert à cet effet et conservées,
- A l'issue de l'enquête publique le Conseil Communautaire en dressera le bilan et délibèrera pour adopter le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

### **3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES SITES NATURA 2000**

---

Issue des directives européennes « Oiseaux » et « Habitat », la mise en œuvre du réseau de sites Natura 2000 vise à mettre en place une politique de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, afin d'assurer la biodiversité des sites retenus par chaque Etat membre. Ces zones abritent les habitats d'espèces jugés prioritaires à l'échelle de l'Union Européenne. Dans ces zones, les Etats membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles. Cependant, la création de ce réseau n'a pas pour but de mettre en place des sanctuaires où toute activité humaine serait proscrite. La protection mise en place n'est généralement pas une protection réglementaire stricte, mais une évaluation des impacts de tout nouvel aménagement sur le maintien des espèces et de leurs habitats.

Le territoire de Brumath n'est concerné par aucun site Natura 2000. Le site le plus proche est situé à plus de 7 km de la limite du ban communal.



Toutefois suite à l'arrêt en Conseil d'Etat du 19 juillet 2017 le dossier de procédure d'étude au cas par cas a été soumis à l'autorité environnementale pour avis.

## II. PRESENTATION DES POINTS DE MODIFICATION

### POINT N° 1 : CLARIFICATION DE LA REGLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR LIMITES SEPARATIVES

Le PLU de Brumath autorise dans son article 7 des zones UA et UB l'implantation des constructions sur limites séparatives. En 1<sup>ère</sup> ligne, dans les 35 mètres à compter de l'alignement l'implantation sur limites séparatives est très peu encadrée puisqu'il s'agit du centre ancien et que l'implantation traditionnelle se fait de limite séparative à limite séparative dans le bâti ancien.

Par contre, au-delà de 35 mètres de profondeur le règlement limite l'implantation sur limite séparative en termes de hauteur (3,50 mètres maximum), de gabarit, de superficie et de linéaire. Ces restrictions trouvent leur justification dans la volonté de conserver des fonds de parcelles destinés à l'agrément des habitants et de préserver le plus possible les arrières de parcelles des constructions.

Or, la règle encadrant le linéaire n'est pas assez restrictive du fait notamment de sa rédaction qui peut être sujette à interprétation. Il est proposé de préciser que les constructions sur limite séparative sont autorisées à condition que leur longueur **cumulée** sur limites séparatives ne dépasse pas 12 mètres linéaires.

*Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone UA – article 7) :*

#### **2. Dispositions au-delà des 35 mètres de profondeur à compter de l'alignement**

##### 2.1. Implantation avec prospect

Au-delà d'une profondeur de 35 mètres mesurée perpendiculairement à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer inscrit en emplacement réservé, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 5 mètres).

##### 2.2. Implantation sur limites séparatives

Les constructions et installations sont autorisées en limite séparative sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- leur hauteur hors tout doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres en limite séparative (mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction ou de l'installation à réaliser avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol).
- à partir d'une hauteur de 3,50 mètres en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal.
- la superficie hors oeuvre brute<sup>1</sup> de l'ensemble des constructions et installations réalisées à l'intérieur des marges d'isolement de 5 mètres ne devra pas excéder 50 m<sup>2</sup>.
- l'implantation sur toutes limites séparatives est autorisée sur un linéaire maximum de 12 mètres.

*Proposition de modifications (extrait du règlement de la zone UA – article 7) :*

**2. Dispositions au-delà des 35 mètres de profondeur à compter de l'alignement**

**2.1. Implantation avec prospect**

Au-delà d'une profondeur de 35 mètres mesurée perpendiculairement à compter de l'alignement existant, à modifier ou à créer inscrit en emplacement réservé, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 5 mètres).

**2.2. Implantation sur limites séparatives**

Les constructions et installations sont autorisées en limite séparative sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- leur hauteur hors tout doit être inférieure ou égale à 3,50 mètres en limite séparative (mesurée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction ou de l'installation à réaliser avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol).
- à partir d'une hauteur de 3,50 mètres en limite séparative, aucune partie de la construction ou de l'installation à réaliser ne doit être visible au-dessus d'un angle de 45° mesuré à compter d'un plan horizontal.
- la superficie hors oeuvre brute<sup>1</sup> de l'ensemble des constructions et installations réalisées à l'intérieur des marges d'isolement de 5 mètres ne devra pas excéder 50 m<sup>2</sup>.
- l'implantation sur toutes limites séparatives est autorisée sur un linéaire **cumulé** maximum de 12 mètres.

Cette même logique s'applique pour :

- le point 2.2 de l'article 7 de la zone UB.

***Pièce modifiée :***

*Règlement écrit (pages 17 et 30)*

## **POINT N° 2 : RAJOUTER UNE EXCEPTION POUR PERMETTRE L'IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES EN ZONES UA, UB ET UC**

---

L'article 10 du PLU de Brumath règlemente la hauteur maximale des constructions autorisées. Au-delà de cette règle dite quantitative des dérogations sont prévues par le règlement pour permettre des hauteurs supérieures pour assurer une intégration qualitative dans le site.

Actuellement le règlement permet de déroger à la règle de hauteur lorsque la construction se trouve sur le linéaire à vocation commerciale, de services ou d'équipement, pour l'installation d'ouvrages techniques, en cas de démolition et reconstruction et dans le cas d'extension de bâtiment non conforme. L'application du PLU a mis en lumière une situation qui n'est actuellement pas prise en compte au niveau du règlement. En effet certains pignons existants sont en attente d'une construction s'adossant audit pignon. Aussi, il est opportun de prévoir que la construction s'adossant au pignon en attente puisse s'établir à une hauteur identique sans créer de dépassement de la hauteur du pignon existant.

Exemple d'un cas de pignon en attente pour lequel la règle serait applicable :



## **Article 10 UA - 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 hors tout des constructions nouvelles ne pourra pas être supérieure de plus d'un mètre à la hauteur la plus importante des constructions situées de part et d'autre.
- 1.3. La hauteur maximale des constructions, par rapport au niveau zéro de référence, ne peut excéder :
  - dans la bande des 35 mètres à compter des voies et emprises publiques : 12 mètres hors tout.Au-delà d'une hauteur de 8 mètres hors tout, la construction doit s'inscrire sous un angle de 60°.
  - au-delà des 35 mètres, à compter des voies et emprises publiques : 8 mètres hors tout.

### **2. Dispositions particulières**

- 2.1. La hauteur maximale des constructions, riveraines des voies repérées aux documents graphiques comme linéaire à vocation « commerciale, de services ou d'équipement » ne peut excéder 15 mètres hors tout. Néanmoins, au-delà d'une hauteur de 10 mètres la construction doit s'inscrire sous un angle de 60°.
- 2.2. La hauteur maximale des constructions, par rapport au niveau zéro de référence, ne peut excéder :
  - 7 mètres, rue des Remparts et rue du Moulin,
  - 9 mètres, rue Basse.
- 2.3. 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.
- 2.4. Dans le cas où des constructions nouvelles se substitueraient à des anciennes, des hauteurs identiques à celles des bâtiments démolis peuvent être autorisées.
- 2.5. La hauteur des bâtiments publics n'est pas réglementée.
- 2.6. 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.

La reconstruction, après sinistre, d'un tel bâtiment est admise aux mêmes conditions si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.

*Proposition de modifications (extrait du règlement de la zone UA – article 10) :*

- 2.6. 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.  
La reconstruction, après sinistre, d'un tel bâtiment est admise aux mêmes conditions si sa destination est identique à celle du bâtiment initial.
- 2.7. **En cas de pignon en attente contiguë à l'une des limites séparatives, il est possible de déroger aux dispositions ci-dessus à condition que la construction s'implante sur le pignon sans dépasser le gabarit de celui-ci.**

Cette même logique s'applique pour :

- le point 2.4 de l'article 10 de la zone UB,
- le point 2.4 de l'article 10 de la zone UC.

**Pièce modifiée :**

*Règlement écrit (pages 19, 31 et 42)*

## POINT N° 3 : AUGMENTER LA HAUTEUR MAXIMUM DES CLOTURES

---

L'article 11 des zones UB, UC et UD du PLU de Brumath limite la hauteur des clôtures le long du domaine public à 1,50 mètres. Cet encadrement de la hauteur maximale des clôtures a pour but de « favoriser une évolution qualitative du tissu et des paysages bâti » (extrait du rapport de présentation p. 277). Or, cette disposition est régulièrement détournée par la pose de brises-vues d'une hauteur de 1,80 mètres à l'arrière de la clôture. La pose de ce type de dispositif à l'arrière d'une clôture n'étant pas soumise à autorisation le résultat obtenu va à l'encontre de l'objectif poursuivi.

Aussi il est proposé d'augmenter la hauteur maximale des clôtures autorisées à 1,80 mètre.

*Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone UB – article 11) :*

### **Article 11 UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

#### **1. Façades et volumes**

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, leur architecture, 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.

Sont notamment interdits les immeubles d'habitation comportant de plus de 30 mètres de longueur.

Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

Le traitement du soubassement doit être traité comme la façade dans le cas d'un sous-sol dont le soubassement dépasse de plus de 1 mètre le niveau de la voie.

2. Sur le linéaire à vocation commercial, de service et d'équipements, figuré au règlement graphique, la dalle haute du rez-de-chaussée doit être située au minimum à 3,50 mètres du niveau de la rue et soulignée en façade. Si la dalle haute des bâtiments voisins est supérieure à 3,50 mètres, la hauteur de la dalle devra s'aligner sur celles des bâtiments voisins.

#### **3. Clôtures**

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.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de 1,50 mètre, y compris le mur bahut éventuel.

Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.

Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle, quelle qu'en soit la nature ne pourront en aucun cas excéder une hauteur de 2 mètres à compter du niveau du terrain naturel voisin.

## **Article 11 UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

---

### **1. Façades et volumes**

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, leur architecture, 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.

Sont notamment interdits les immeubles d'habitation comportant de plus de 30 mètres de longueur.

Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre.

Le traitement du soubassement doit être traité comme la façade dans le cas d'un sous-sol dont le soubassement dépasse de plus de 1 mètre le niveau de la voie.

2. Sur le linéaire à vocation commercial, de service et d'équipements, figuré au règlement graphique, la dalle haute du rez-de-chaussée doit être située au minimum à 3,50 mètres du niveau de la rue et soulignée en façade. Si la dalle haute des bâtiments voisins est supérieure à 3,50 mètres, la hauteur de la dalle devra s'aligner sur celles des bâtiments voisins.

### **3. Clôtures**

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.

Les clôtures éventuelles doivent être constituées par des haies vives, des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie. La hauteur maximale de ces clôtures, quelle qu'en soit la nature, est de **1,80 mètre**, y compris le mur bahut éventuel.

Cette hauteur sera prise à compter du niveau moyen du trottoir limitrophe jusqu'au droit des façades sur rue. Elle pourra par contre suivre les jeux de terrain en fond de parcelle.

Les clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle, quelle qu'en soit la nature ne pourront en aucun cas excéder une hauteur de 2 mètres à compter du niveau du terrain naturel voisin.

**Les mêmes modifications sont à apporter dans les zones UC et UD pour l'article 11.**

#### ***Pièces modifiées :***

*Rapport de présentation (pages 277, 281 et 285)*

*Règlement écrit (pages 32, 44 et 56)*

## POINT N° 4 : PERMETTRE L'EVOLUTION DU BATI NON CONFORME

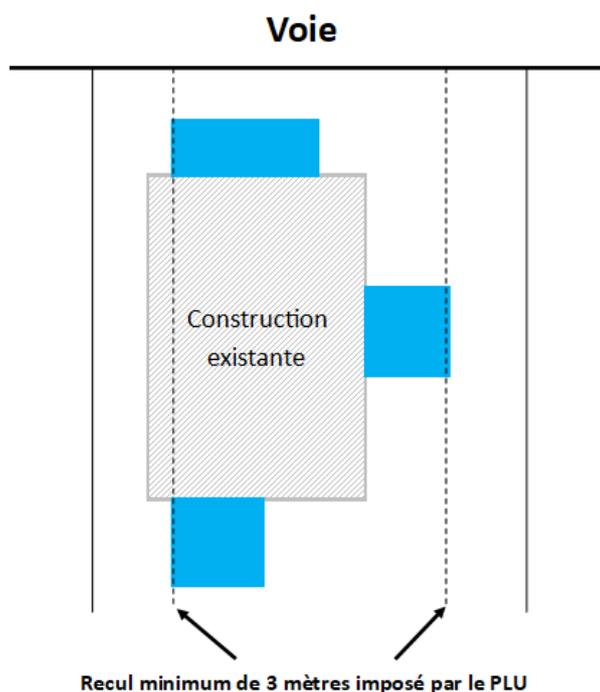
Le règlement encadre pour l'ensemble des zones urbaines du PLU les travaux de transformation des bâtis existants non-conformes aux prescriptions du PLU. En effet, les bâtis édifiés antérieurement à l'approbation du PLU qui ne sont pas conforme à celui-ci dans leur implantation et/ou leur gabarit bénéficient d'un système dérogatoire leur permettant de réaliser des travaux sans incidence sur les non-conformités.

Cette règle dérogatoire permet de réaliser des travaux qui améliorent la conformité du bâti par rapport à la règle ou qui sont sans effet sur la non-conformité.

Malgré cette règle dérogatoire certains travaux sont exclus : il s'agit des travaux qui modifient l'implantation ou le gabarit sans pour autant améliorer la conformité du bâti par rapport à la règle du PLU.

Par exemple en zone UD le règlement impose le respect d'une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative. Une construction existante située à 2 mètres de la limite séparative ne peut à ce jour faire qu'une extension qui respecterait une distance de 3 mètres minimum par rapport à la limite.

Objet de la modification : autoriser ce type d'implantation :



*Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone UA – article 6) :*

### 3. Travaux de transformation et d'isolation

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes 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.

*Proposition de modifications (extrait du règlement de la zone UA – article 6) :*

**3. Travaux de transformation et d'isolation**

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes 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.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que :
  - pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble,
  - ou des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec les prescriptions
  - ou des extensions qui respectent les prescriptions des paragraphes ci-dessus.
- 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.

**Les mêmes modifications sont à apporter dans les zones UA, UB, UC et UD pour les articles 6, 7 et 10.**

***Pièces modifiées :***

*Règlement écrit (pages 16, 17, 19, 29, 30, 31, 41, 42, 43, 53, 54 et 55)*

## **POINT N° 5 : ASSOUPLIR LE REGLEMENT DE LA ZONE UL**

---

La zone UL est une zone destinée aux équipements de loisirs, de sports et de détente. En lien avec cette destination l'article 2UL n'autorise que les constructions liées aux activités de sports, de loisirs et de restauration. Il ne permet pas l'extension des constructions existantes ayant une autre destination que les activités de sports, de loisirs et de restauration.

Pour permettre l'évolution du tissu bâti existant, il est proposé de permettre l'extension des bâtiments existants non conformes à la destination principale de la zone UL.

*Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone UL – article 2) :*

### **Article 2 UL - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

1. Les constructions, installations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées aux activités de sports, de loisirs et de restauration et destinées au public.
2. Les activités commerciales à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans la zone.
3. La réalisation d'un logement de fonction et de gardiennage n'est autorisé que lorsqu'une présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations de sports et de loisirs. Elle est limitée à un logement par unité foncière. Dans la zone UL1, le logement devra être intégré dans l'opération.
4. Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
5. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique, des services et des réseaux publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone.
6. 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.

## **Article 2 UL - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

1. Les constructions, installations et utilisations du sol à condition qu'elles soient liées aux activités de sports, de loisirs et de restauration et destinées au public.
2. Les activités commerciales à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans la zone.
3. La réalisation d'un logement de fonction et de gardiennage n'est autorisé que lorsqu'une présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations de sports et de loisirs. Elle est limitée à un logement par unité foncière. Dans la zone UL1, le logement devra être intégré dans l'opération.
4. Les aménagements et transformations de bâtiments à l'intérieur des volumes existants.
5. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique, des services et des réseaux publics, à condition qu'ils soient compatibles avec la préservation environnementale et paysagère de la zone.
6. 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. **Les extensions des activités et bâtiments existants à condition d'être nécessaires à une activité ou un équipement préexistant.**

**Pièces modifiées :**  
*Règlement écrit (page 69)*

## **POINT N° 6 : ASSOUPLIR LE REGLEMENT DE LA ZONE AUL**

---

La zone AUL est une zone d'urbanisation future destinée à des équipements de sports et de loisirs. Le secteur AUL1 fait l'objet d'un aménagement global validé par la Communauté d'Agglomération de Haguenau, propriétaire du foncier, par délibération du 23 mai 2019.

Pour permettre la réalisation de ce projet il convient de modifier légèrement les articles 2 et 10 de la zone AUL.

De plus, afin de se conformer au code de l'urbanisme modifié par la loi ALUR, qui impose que toutes les zones AU soient couvertes par une OAP, une orientation d'aménagement et de programmation sur le secteur est rajoutée au document éponyme.

*Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone AUL – article 2) :*

### **Article 2 AUL - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

1. Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement, d'activités de sports et de loisirs, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement et d'être destinées au public.
2. Les activités de restauration à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans la zone.
3. Les activités commerciales à condition qu'elles soient liées aux équipements autorisés dans la zone.
4. La réalisation d'un logement de fonction et de gardiennage n'est autorisé que lorsqu'une présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations de sports et de loisirs. Elle est limitée à un logement par unité foncière.
5. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible. Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.

*Proposition de modifications (extrait du règlement de la zone AUL – article 2) :*

### **Article 2 AUL - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières**

---

1. Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement, d'activités de sports et de loisirs, sous réserve d'être compatibles avec l'environnement et d'être destinées au public.
2. Les activités d'hôtellerie et de restauration à condition de ne pas être incompatibles avec la vocation de la zone.
3. Les activités commerciales à condition qu'elles soient de loisirs, de sports ou liées aux équipements autorisés dans la zone.
4. La réalisation d'un logement de fonction et de gardiennage n'est autorisé que lorsqu'une présence permanente est nécessaire au fonctionnement des installations de sports et de loisirs. Elle est limitée à un logement par unité foncière.
5. La réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible. Elle devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.

*Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone AUL – article 10) :*

### **Article 10 AUL - Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est fixée à 10 mètres hors tout dans la zone AUL1.

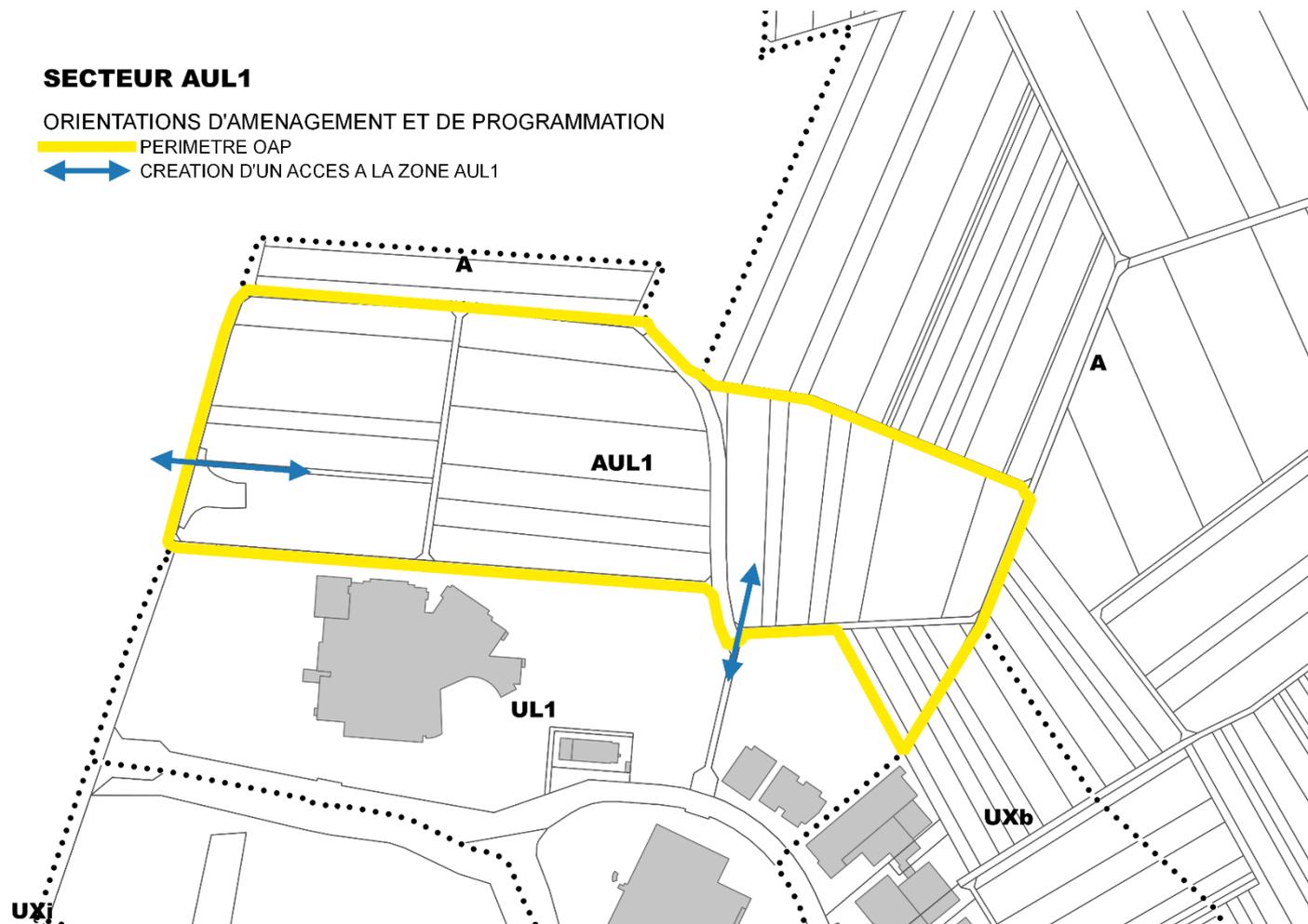
*Proposition de modifications (extrait du règlement de la zone AUL – article 10) :*

### **Article 10 AUL - Hauteur des constructions**

---

La hauteur des constructions est fixée à 18 mètres hors tout dans la zone AUL1.

## Orientation d'aménagement et de programmation rajoutée



### **Pièce modifiée :**

*Rapport de présentation (page 298)*

*Règlement écrit (pages 87 et 91)*

*Orientations d'aménagement et de programmation (pages 2, 16 et 17)*

## POINT N° 7 : MISE EN CONFORMITE DU REGLEMENT AVEC LES EVOLUTIONS LEGISLATIVES

En application du décret n° 2011-2054 les surfaces hors œuvre brute et nette ont été supprimées du Code de l'Urbanisme au profit de la surface de plancher. Il est donc proposé de remplacer les deux notions, SHOB et SHON, dans l'ensemble du document par « surface de plancher ».

*Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone UA – article 12) :*

- 1.5. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>1</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES
<b>HABITATIONS</b>	
- jusqu'à 100 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	1
- entre 100 à 200 m <sup>2</sup> de S.H.O.N.	2
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de S.H.O.N. supplémentaire	1
<i>* pour 5 places exigées, 1 place supplémentaire devra être réalisée en extérieur.</i>	

*Proposition de modifications (extrait du règlement de la zone UA – article 12) :*

- 1.5. En cas de création de surface ou de changement de destination entraînant des besoins supplémentaires en stationnement<sup>1</sup>, le nombre minimum de places de parking automobile à réaliser doit répondre aux normes suivantes :

TYPE D'OCCUPATION DU SOL	NOMBRE DE PLACES
<b>HABITATIONS</b>	
- jusqu'à 100 m <sup>2</sup> de <b>surface de plancher</b>	1
- entre 100 à 200 m <sup>2</sup> de <b>surface de plancher</b>	2
- par tranche entamée de 50 m <sup>2</sup> de <b>surface de plancher</b> supplémentaire	1
<i>* pour 5 places exigées, 1 place supplémentaire devra être réalisée en extérieur.</i>	

**Pièces modifiées :**  
Règlement écrit (page 21)

## POINT N° 8 : PRECISION A APPORTER A L'ARTICLE 6 EN ZONE UB

---

L'article 6 de la zone UB impose une implantation des bâtiments situés en première ligne à une distance maximum de 4 mètres. Lorsque cette implantation est respectée pour un bâtiment situé en première ligne il est possible d'édifier une construction en deuxième ligne mais pas dans le cas contraire.

Le cas des parcelles n'ayant qu'un accès sur la rue (parcelle en drapeau) n'est pas pris en compte par le règlement.

Il est proposé d'exonérer ce type de parcelle du respect de la règle d'implantation par rapport au domaine public.

*Dispositions actuelles (extrait du règlement de la zone UB – article 6) :*

### **Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Sauf dispositions contraires figurant sur le règlement graphique, toutes constructions ou installations doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 4 mètres maximum de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation.
- 1.2. Lorsque les dispositions du paragraphe ci-dessus sont respectées, toutes constructions ou installations peuvent s'installer en second rang.
- 1.3. Nonobstant les dispositions précitées au § 1.1, un recul des constructions est autorisé sur une longueur de 40 % du nu de la façade bâtie.

*Proposition de modifications (extrait du règlement de la zone UB – article 6) :*

### **Article 6 UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **1. Dispositions générales**

- 1.1. Sauf dispositions contraires figurant sur le règlement graphique, toutes constructions ou installations doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 4 mètres maximum de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation.
- 1.2. Lorsque les dispositions du paragraphe ci-dessus sont respectées, toutes constructions ou installations peuvent s'installer en second rang.
- 1.3. **Les dispositions précitées aux § 1.1. et 1.2. ne s'appliquent pas aux constructions à édifier sur une parcelle située en retrait de la voie et qui ne disposent que d'un accès sur la voie.**
- 1.4. Nonobstant les dispositions précitées au § 1.1, un recul des constructions est autorisé sur une longueur de 40 % du nu de la façade bâtie.

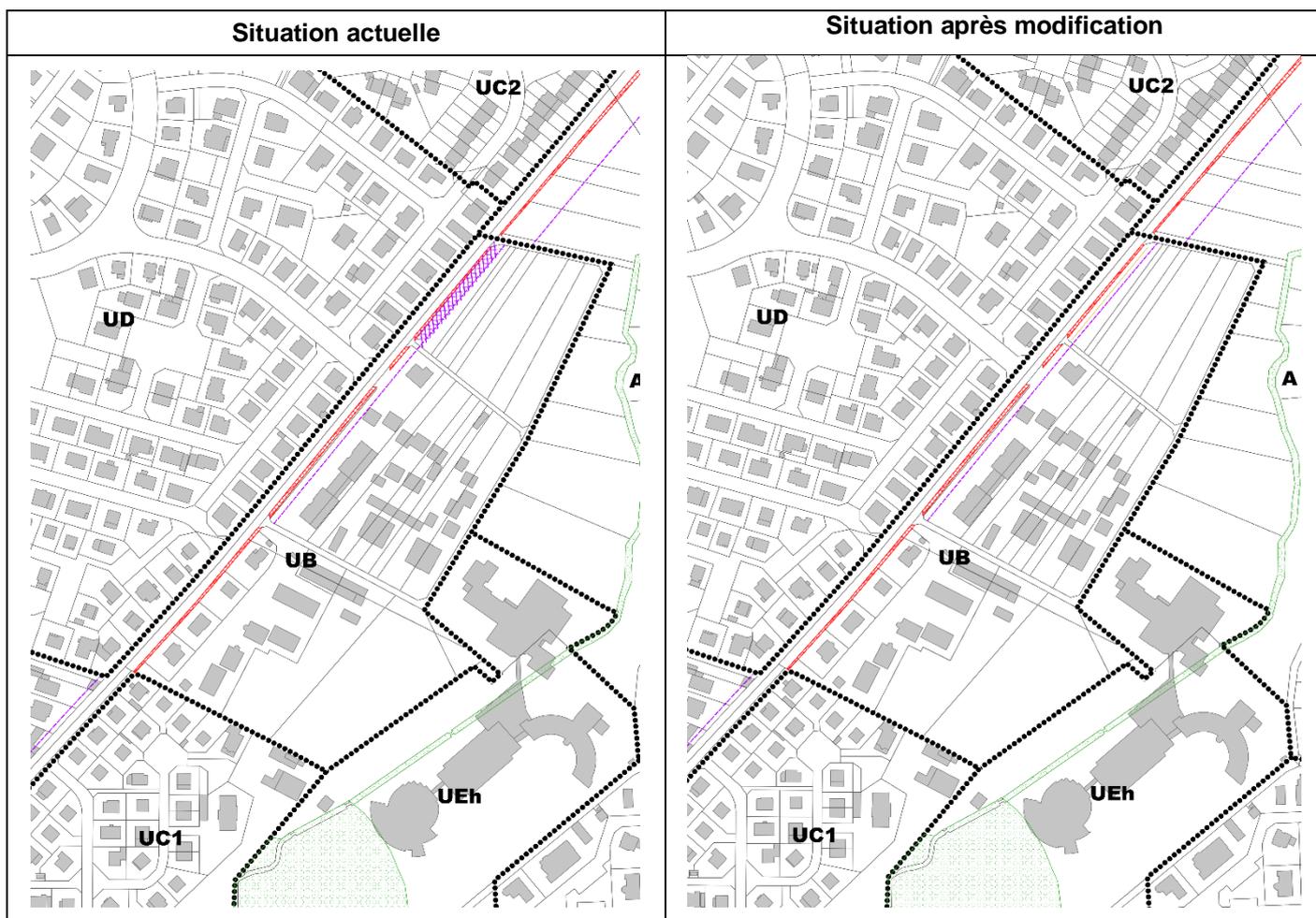
**Pièces modifiées :**  
*Règlement écrit (page 29)*

## POINT N° 9 : ABANDON DU LINEAIRE COMMERCIAL, DE SERVICE ET D'ÉQUIPEMENT RUE DES ROMAINS

L'extrémité nord de la rue de Romains est concernée par le linéaire à vocation commerciale, de service et d'équipement règlementé par l'article 11 de la zone UB. Il impose notamment que la dalle haute du rez-de-chaussée soit située au minimum à 3,5 mètres du niveau de la rue.

Cette disposition vise à favoriser l'implantation de commerces, services et équipements le long du linéaire en question.

Cependant, du fait de sa position excentrée dans un quartier peu dense, de sa longueur (environ 80 m), et du surplomb de près d'un mètre de la rue par rapport au terrain d'assiette, la localisation de ce linéaire n'est pas pertinente. Il est donc proposé de l'enlever.



### **Pièce modifiée :**

Règlement graphique – plan de zonage n° 1 au 1/2000<sup>ème</sup>

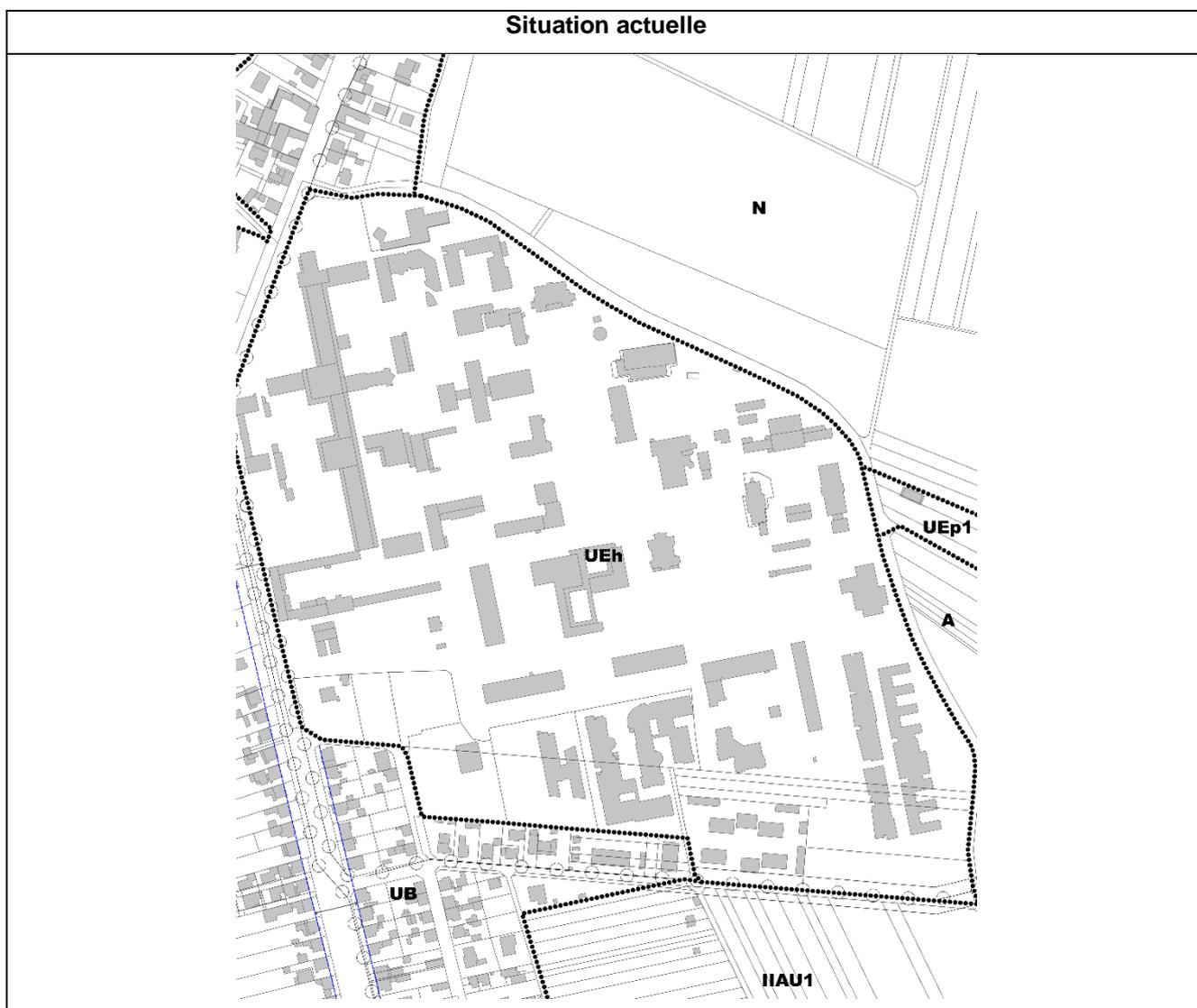
## POINT N° 10 : MODIFICATION DES LIMITES DU ZONAGE ENTRE LES ZONES UEh ET UB

Les zones UE du PLU de Brumath sont réservées à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Le secteur de zone UEh est plus spécifiquement destiné aux équipements de santé. Il comprend un secteur pour l'hôpital de la Graffenbourg et un autre pour l'Établissement Public de Santé de l'Alsace du Nord (EPSAN).

Compte-tenu du redéploiement de certaines activités de l'EPSAN sur l'Eurométropole de Strasbourg, une partie du site de Brumath n'a plus de vocation hospitalière. Les parcelles affectées par ce changement de situation n'ont de fait plus vocation à être classées en zone UEh.

L'autorité de tutelle de l'EPSAN demande par ailleurs à celui-ci de valoriser son patrimoine. Le classement de plusieurs parcelles UEh en zone UB est ainsi sollicité par l'établissement de santé. Ce classement permettra à la Ville de Brumath de développer l'offre immobilière sur la commune sans contribuer à l'étalement urbain.

La modification introduit également une trame graphique indiquant la zone de vigilance pour la qualité des sols à la demande l'Agence Régionale de Santé (avis du 27 janvier 2020)



### Situation après modification



#### **Pièces modifiées :**

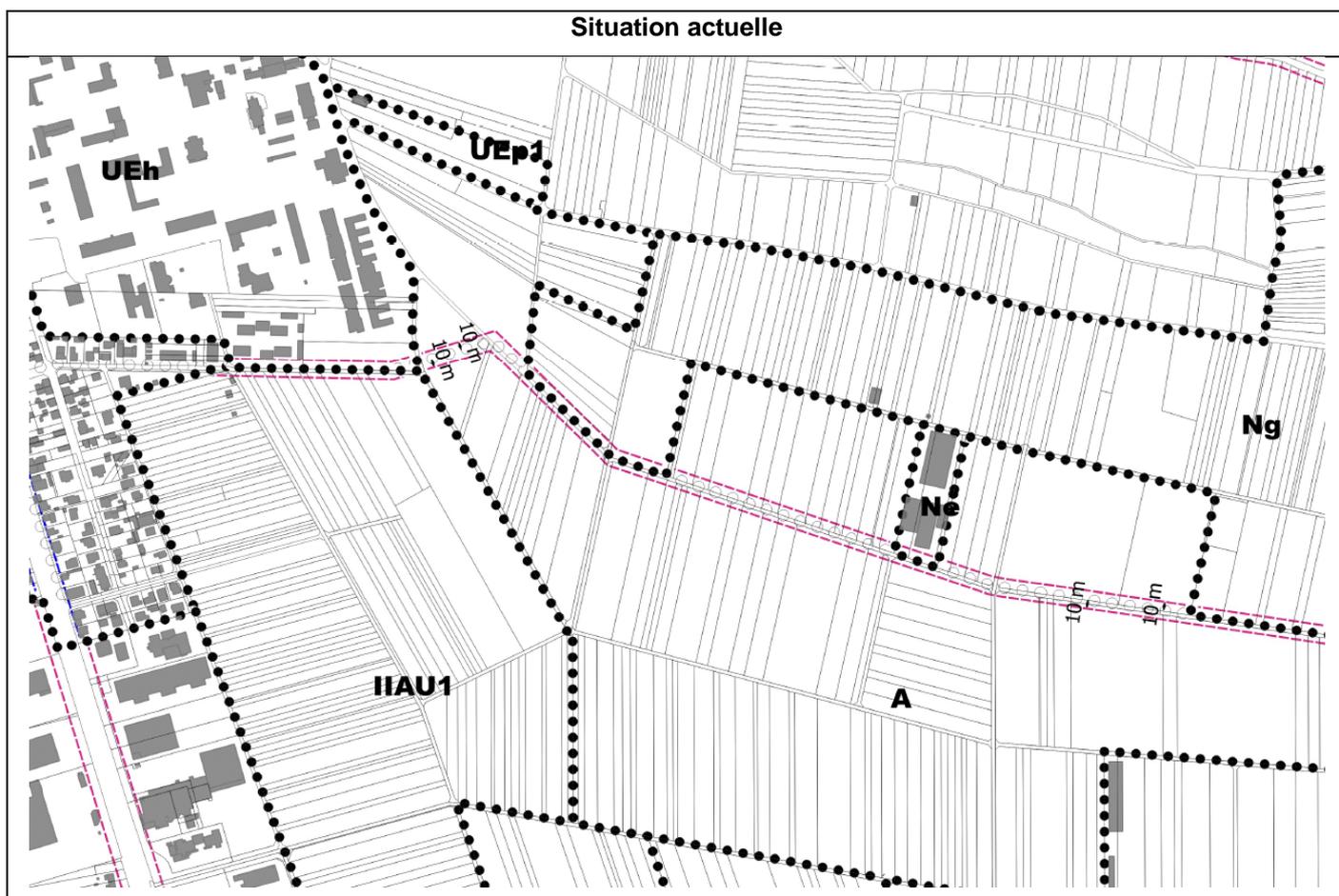
*Règlement graphique – plan de zonage n° 2 au 1/2000<sup>ème</sup>*

*Règlement graphique – plan de zonage n° 6 au 1/5000<sup>ème</sup>*

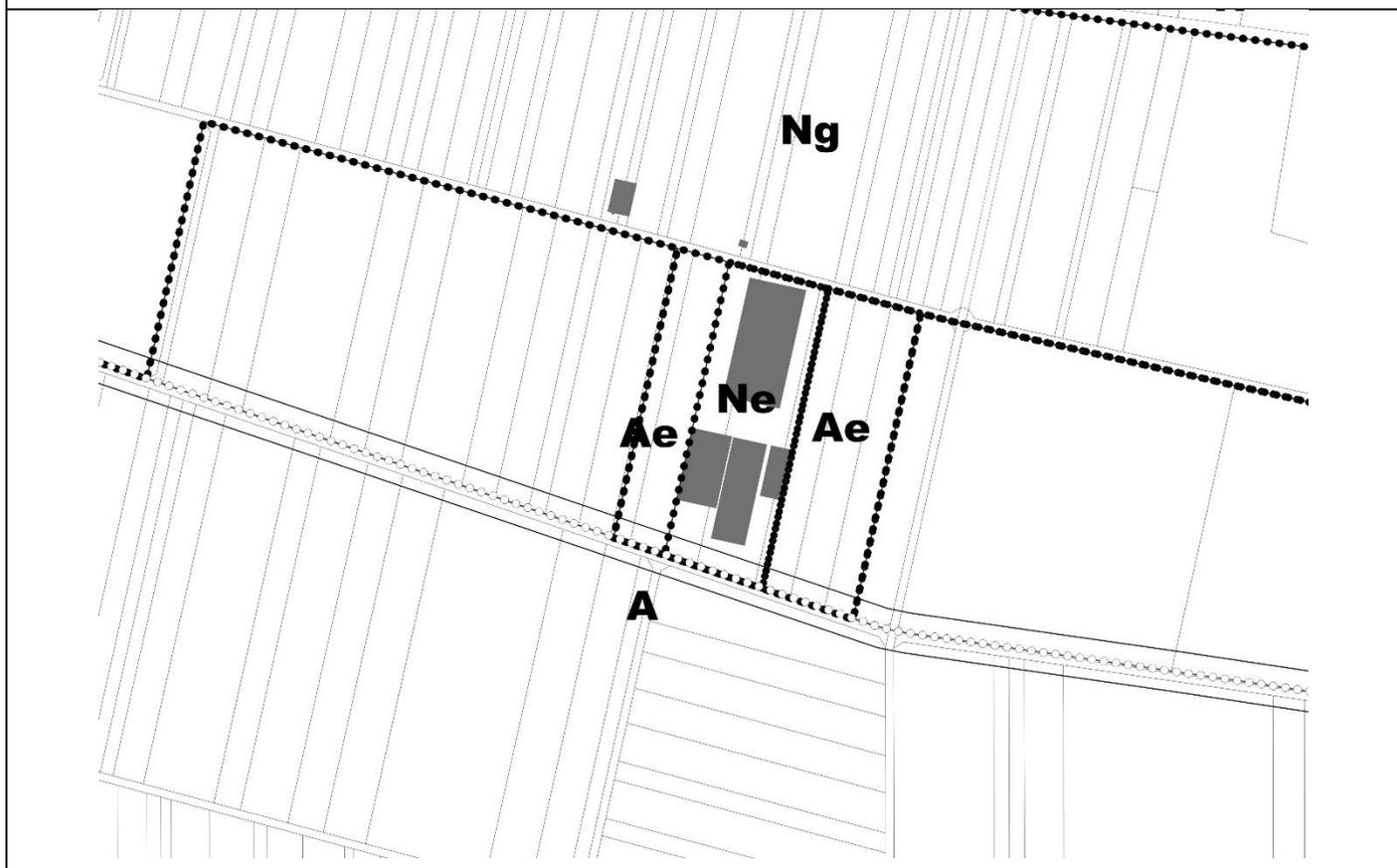
## POINT N° 11 : MODIFICATION AUTOUR DU ZONAGE EN VUE D'UN PROJET DE CENTRE EQUESTRE « LES PAPILLONS » PAR L'ADJONCTION DE 2 SECTEURS AE

La zone N comprend plusieurs secteurs Ne qui correspondent aux activités des centres équestres. Pour tenir compte du projet de développement du centre équestre « Les papillons » (bâtiment pour le stockage du matériel, fourrages, marcheur pour le travail des chevaux) une modification du zonage est nécessaire.

Toutefois la zone Ne étant un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) il est proposé de ne pas étendre la zone Ne mais de rendre le secteur concerné constructible pour une activité agricole.



**Situation après modification**



**Pièce modifiée :**

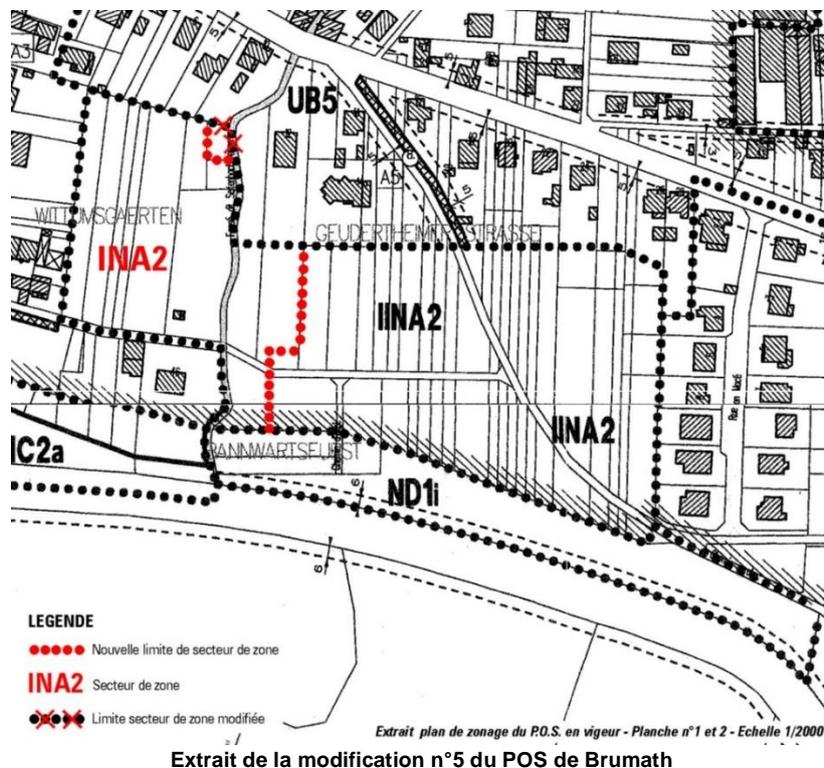
*Règlement graphique – plan de zonage n° 2 au 1/2000<sup>ème</sup>*

*Règlement graphique – plan de zonage n° 3 au 1/2000<sup>ème</sup>*

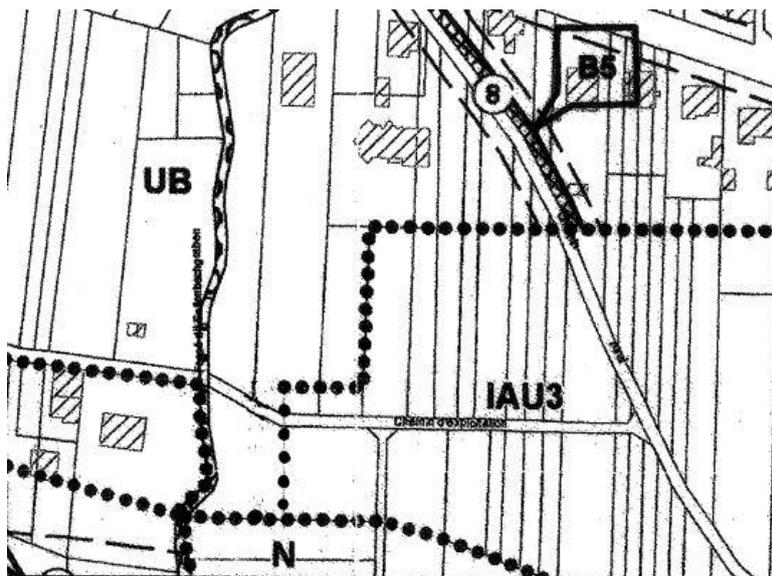
*Règlement graphique – plan de zonage n° 6 au 1/5000<sup>ème</sup>*

## POINT N° 12 : RECTIFICATION D'UNE ERREUR MATERIELLE

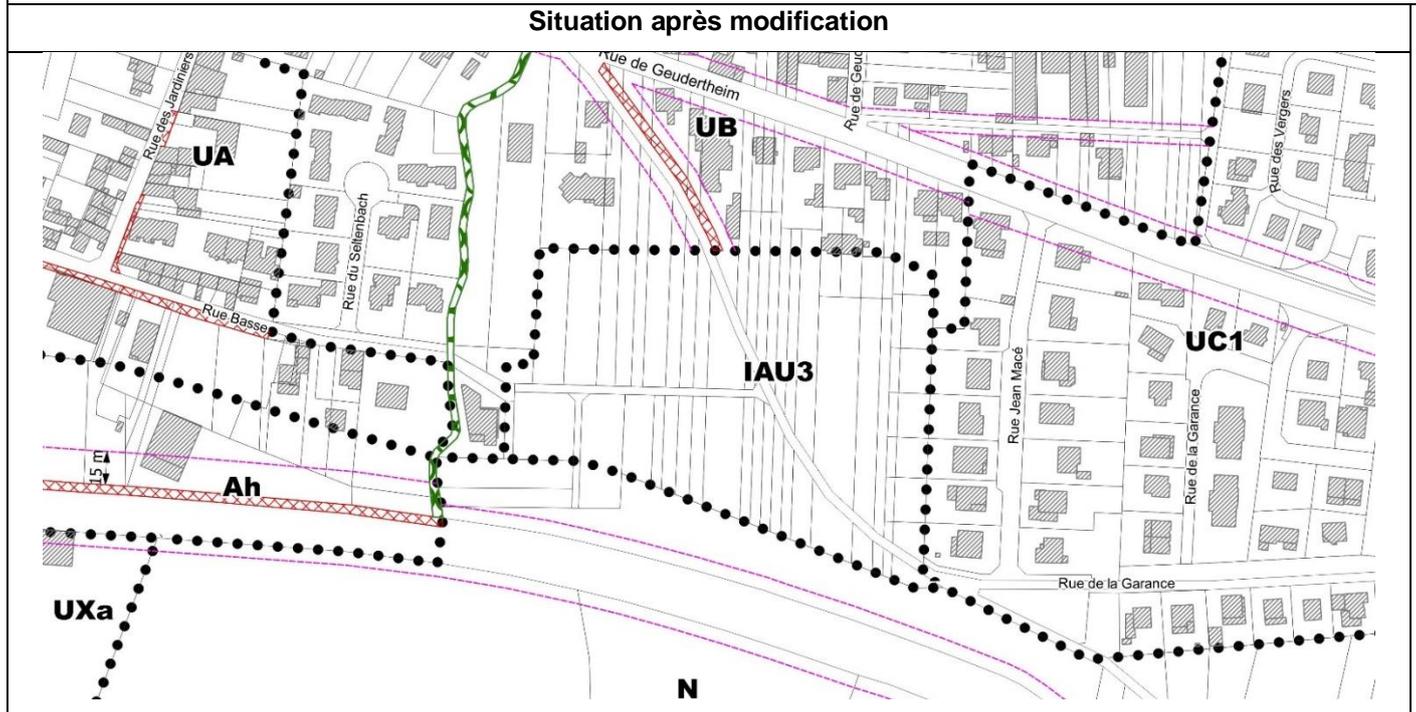
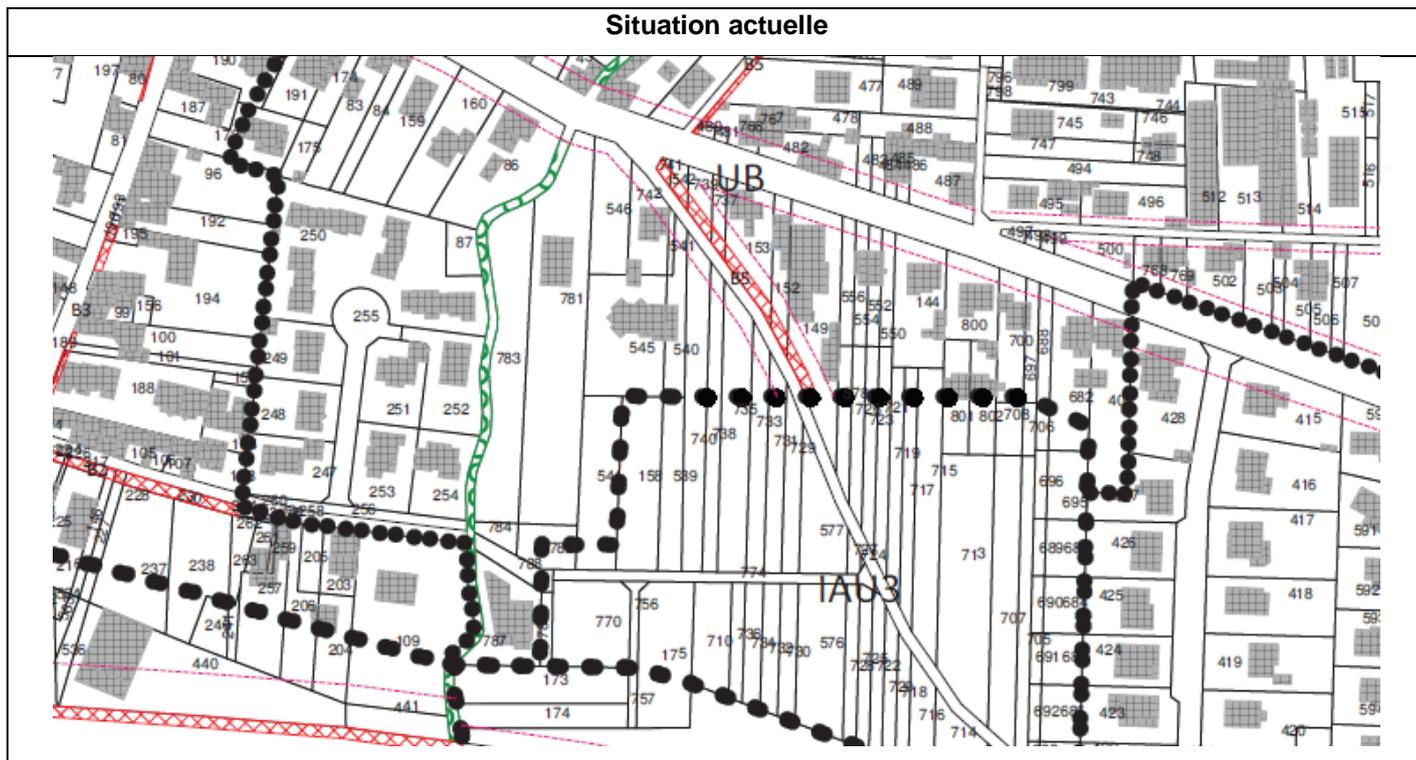
Par délibération en date du 7 juillet 2007, la Ville de Brumath approuvait la modification n° 5 du Plan d'Occupation du Sol. Cette modification entérinait le déclassement d'une zone IINA2 afin d'y réaliser un lotissement.



Lors de la révision du document d'urbanisme, la zone INA2 a été classée en zone UB, et la zone IINA2 en zone IAU3. Cependant, suite à une erreur matérielle lors de la révision du PLU en 2012, la limite entre les zones UB et IAU3 ne correspond pas à la limite entre les zones INA2 et IINA2.



Il y lieu de rectifier l'erreur matérielle en question en déclassant la parcelle section AB n°544 d'une contenance de 844 m<sup>2</sup> de la zone UB vers la zone IAU3. Ce déclassement se justifie par ailleurs par l'absence de viabilisation de la parcelle en question.



**Pièce modifiée :**

*Règlement graphique – plan de zonage n° 1 au 1/2000<sup>ème</sup>*

*Règlement graphique – plan de zonage n° 2 au 1/2000<sup>ème</sup>*

*Règlement graphique – plan de zonage n° 5 au 1/5000<sup>ème</sup>*