
**EXPLICATION DES CHOIX RETENUS
POUR ETABLIR LE PADD**

I. Avant-propos

Le PLU de Brumath est d'abord un **projet de territoire** se traduisant ensuite par des règles d'urbanisme.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), définies à partir du diagnostic, sont donc une partie essentielle du PLU. Même si la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a supprimé le caractère opposable du PADD, les principes et les orientations qu'il contient donnent à la Commune un cadre de cohérence pour les différentes actions et opérations, publiques et privées, tout en garantissant la diversité des fonctions urbaines prévues par la loi.

Ainsi, le PLU de Brumath, encore plus que le Plan d'Occupation des Sols (POS), est un outil de développement et d'aménagement de l'espace. Trois grands objectifs ont à y figurer : **équilibre** entre espaces urbains et naturels, **diversité** des fonctions urbaines et mixité sociale, **sauvegarde** non seulement des paysages naturels mais aussi du patrimoine bâti. Il recherche la cohérence avec les orientations du SCOTERS (Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg).

La présente partie a pour objectif d'expliquer le passage des enjeux identifiés dans le diagnostic au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et de comprendre les choix retenus pour l'établissement du PADD.

II. Principaux enjeux issus du diagnostic

Au vu des principaux constats issus du diagnostic et des résultats de l'enquête menée en Novembre 2008 au sein de la Municipalité, sont apparus un certain nombre d'enjeux qui expliquent les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ces enjeux, bien que relevant de différentes thématiques bien définies - démographie, habitat, économie, déplacements et réseaux, environnement, s'inscrivent sur le territoire et s'y combinent, voire s'y opposent.

Aux grands enjeux correspondent des objectifs de développement durable.

Le PADD répond à ces enjeux à travers deux principes directeurs :

- une ville proche de ses habitants,
- une commune attentive à son milieu naturel.

Une ville proche de ses habitants se traduit par une réponse aux besoins de ses habitants en matière de logements, d'emplois et d'équipements, tout en privilégiant les déplacements de proximité. L'objectif est avant tout de densifier le tissu urbain existant et de reconverter les friches existantes pour répondre aux besoins, avant d'empiéter sur de nouvelles zones naturelles et agricoles. L'économie de foncier demeure un objectif fort du projet.

Une Commune attentive à son milieu naturel se traduit par un développement urbain qui cherche à cultiver son héritage, en le protégeant, mais aussi en le valorisant. Le vaste espace naturel composé de la Zorn et de ses affluents, de forêts, d'étangs, du canal et de coteaux, dialoguera avec l'espace urbanisé.

Le PADD répond également à un autre objectif qui a été défini dans le cadre du SCOTERS, à savoir **le renforcement de Brumath dans son rôle de centre-bourg**. Cet objectif va se traduire par des réponses en matière de capacité de logements pour accueillir de nouvelles populations, de réponses en termes d'emplois et d'équipements adaptés à la demande.

D'autres enjeux environnementaux ont été traduits dans le PLU :

- lutter contre le changement climatique,
- économiser la ressource en eau,
- favoriser la préservation de la biodiversité.

L'habitat et les déplacements ont constitué les deux leviers pour agir de façon significative sur les émissions de gaz à effet de serre.

Cette double approche s'est traduite par un développement de la ville en favorisant la recomposition de la ville sur elle-même, en donnant la priorité au renouvellement urbain par l'intensification du tissu bâti et en encourageant des formes urbaines durables et innovantes, par l'inscription de règles spécifiques pour l'implantation des constructions, permettant ainsi de réduire la consommation d'énergie des bâtiments. Concernant les déplacements, la ville a fait le choix d'encourager le recours aux transports publics et aux modes doux afin d'encourager l'évolution des pratiques et modes de vie des brumathois, en vue de réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à l'usage encore majoritaire de la voiture individuelle. En guise d'exemple, des normes minimum à respecter sont inscrites pour la réalisation de places stationnement des vélos, et applicables à l'ensemble de la Commune.

La question de la préservation de la ressource en eau se définit essentiellement par deux champs, l'une par l'instauration des servitudes liées aux puits de captage qui permet de garantir la protection de la qualité de l'eau potable à la source, l'autre par différentes mesures qui consistent à encadrer la proportion des surfaces imperméabilisées dans la ville et à restituer autant que possible l'eau au plus près du milieu. Le règlement permet par ailleurs, le recours à la gestion alternative des eaux pluviales.

La question de la biodiversité passe par la conservation, la restauration ou la création de continuités écologiques. La préservation de jardins, des grands espaces naturels, d'espaces boisés, de vergers prévues, permettent ainsi de constituer un maillage écologique à travers le territoire.

Tableau n° 1 :

PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX POUR LA COMMUNE	OBJECTIFS DE LA COMMUNE	ACTIONS RETENUES
<p>Objectifs de développement durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Economiser et valoriser les ressources (maîtrise de la consommation de l'espace) . Faciliter l'intégration urbaine des populations . Assurer la diversité de l'occupation des territoires (diversification du logement, des populations et mixité des fonctions urbaines) . Réduction de nuisances sonores 			
<p>DEMOGRAPHIE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une croissance démographique conséquente, importante. 9825 habitants en 2007 (+900 personnes en 8 ans, soit un rythme annuel de 1,2%). - Le solde migratoire est la principale source d'apport de populations. Relative faiblesse de la natalité. Un vieillessement général de la population. En 2006, on assiste néanmoins à une amorce du rééquilibrage entre les différentes tranches d'âge. - Une baisse constante de la taille des ménages : depuis 2006, 6 ménages sur 10 composé d'une ou deux personnes. 	<ul style="list-style-type: none"> - CONSERVER LA COHABITATION DE PLUSIEURS GENERATIONS GARANTE D'UNE CONTINUE CULTURELLE ET DE SAVOIR-FAIRE - RENOUVELER LA POPULATION POUR ASSURER LA PERENNITE DES EQUIPEMENTS 	<ul style="list-style-type: none"> - Affirmer son rôle de centre-bourg, poursuivre le développement des constructions afin de répondre aux besoins des populations. 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le renouvellement urbain. Limiter l'extension urbaine au sein du tissu bâti existant : inscription de trois zones d'urbanisation (IAU) dont l'une, constitue la récupération d'une friche industrielle.
<p>HABITAT</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dynamisme de la production de logements : +19 % entre 1999 et 2007. - Une offre en logement peu diversifiée. - Un parc occupé en majorité par des propriétaires (76 % en 2007). - Une baisse récente du dynamisme de la construction, par contre, constat d'une diversification de la forme bâtie et du statut d'occupation (locatif privé et social). - Une offre relativement limitée en logement social : 161 logements aidés au 1er Janvier 2008. - Moins de ménages modestes que dans le reste du Département. - Cherté des biens. - Peu de logements accessibles aux jeunes et aux personnes âgées. - Peu d'optimisation du foncier : essentiellement des lotissements de maisons individuelles en extension. - Un potentiel de renouvellement urbain important près du centre. 	<ul style="list-style-type: none"> FAIRE FACE A L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE EN REpondant A TOUS LES BESOINS EN LOGEMENTS (VOLUME, COÛT, TAILLE, INTEGRATION URBAINE) MAINTENIR SUR LE TERRITOIRE LES JEUNES ET PETITS MENAGES INTEGRER DANS LA VILLE LES MENAGES PLUS AGES ACCUEILLIR LES FUTURS ACTIFS DE LA PLATE-FORME D'ACTIVITES 	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre une politique volontaire de développement d'une offre en logement diversifiée. - Répondre au mieux aux objectifs de la loi SRU, en matière de logement locatif social aidé. - Offrir un parc de logements adapté à la taille des ménages. - Garantir une bonne intégration urbaine et architecturale des nouvelles constructions et des réhabilitations. 	<ul style="list-style-type: none"> - Développement d'une mixité d'habitat dans l'opération ZAC-Gare (constructions individuelles, habitat intermédiaire, petits collectifs) ainsi qu'une mixité des fonctions. - Inscriptions de règles spécifiques permettant une diversité de la forme, de la taille et de la typologie du logement. - Inscriptions de dispositions réglementaires spécifiques dans le règlement (art 6, 7, 10, 11).

Tableau n°2 :

PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX POUR LA COMMUNE	OBJECTIFS DE LA COMMUNE	ACTIONS RETENUES
<p>Objectifs de développement durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> . Assurer la diversité de l'occupation des territoires . Faciliter l'intégration urbaine des populations . Assurer la santé publique (préservation et amélioration de la qualité de l'air, réduction des nuisances sonores) . Organiser la gestion des territoires 			
<p>ACTIVITES ECONOMIQUES ET EMPLOIS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un tissu économique dynamique basé essentiellement sur des petites entreprises tertiaires (600 établissements en 2007, dont seule une dizaine a plus de 50 salariés et 3 supérieurs à 100 (EPSAN, FM Logistic, Walter). - Le secteur de la construction prédomine (19 % des emplois), avec le secteur du transport et de la logistique (14 %). - Les services aux entreprises et aux particuliers sont des secteurs en forte croissance. - Les emplois progressent (4 500), mais ne permettent pas de satisfaire les actifs qui augmentent davantage (4 936 en 2007). - Dégradation du taux d'emploi jusqu'en 1999 mais constat d'une amélioration dans la période 1999-2006 comme dans les autres bourgs centres du SCOTERS, à l'exception de Rhinau. - Le profil des actifs évolue : baisse des ouvriers et des employés, mais hausse des cadres et des artisans commerciaux. - Le taux de chômage est inférieur à celui du Département. 	<p>ETOFFER ET PERENNISER LA STRUCTURE ECONOMIQUE FONDEE SUR LE COMMERCE DE PROXIMITE ET DES ACTIVITES PRINCIPALEMENT TERTIAIRES</p> <p>FACILITER L'ACCUEIL DE NOUVELLES ACTIVITES ECONOMIQUES POUR REpondre AUX BESOINS DES ACTIFS</p> <p>OFFRIR DES EMPLOIS NOUVEAUX ET ADAPTES AU PROFIL DE LA POPULATION ACTIVE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir les entreprises existantes et permettre le développement de nouvelles activités pour favoriser les emplois sur place. - Veiller à l'impact sur les habitants de l'implantation d'activités. 	<ul style="list-style-type: none"> - Extension de 2 zones d'activités existantes, l'une au Nord, l'autre au Sud. Développer les zones d'activités artisanales en bordure de l'axe principal pour profiter de l'effet vitrine. - Autoriser les activités non nuisantes dans tous les secteurs d'habitat. - Densification possible des zones d'activités. <p>Le développement de la plate-forme d'activités (PDA) sur Bernolsheim et Mommenheim, permettra d'apporter à terme certaines réponses aux besoins d'emplois.</p>

PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX POUR LA COMMUNE	OBJECTIFS DE LA COMMUNE	ACTIONS RETENUES
<p>- Offre commerciale de bon niveau si bien que Brumath est un pôle relais d'attraction locale.</p> <p>- Brumath dispose d'un petit commerce relativement complet avec une majorité de services. Bien dotée en offre alimentaire (4 supermarchés) et en bricolage. A su maintenir des supermarchés en centre-ville.</p> <p>- La dépense moyenne par ménage est nettement plus élevée que dans le Bas-Rhin : une différence de 1 333 euros/an et 1/3 des dépenses s'effectue dans les commerces locaux.</p> <p>- Offre commerciale qui s'amenuise au centre au profit de la périphérie.</p>		<p>- Favoriser le commerce et les services de proximité dans le tissu urbain existant et dans les nouvelles opérations.</p> <p>Renforcer l'offre commerciale dans le centre.</p>	<p>Pour maintenir et favoriser l'activité commerciale et de services plusieurs dispositions sont prises :</p> <ul style="list-style-type: none"> - inscription d'un linéaire commercial et de services où l'on interdit en rez-de-chaussée d'immeuble, le changement d'affectation en habitat - règles de hauteur minimale de la dalle haute du rez-de-chaussée. <p>Développement d'offres de stationnement dans le centre-ville par l'inscription d'emplacements réservés.</p> <p>Interdiction des commerces dans la zone d'activités Nord.</p>
<p>- Activités agricoles et horticoles encore bien présentes malgré certaines disparitions d'exploitations.</p> <p>- Activités des carrières encore en exploitation.</p>		<p>- Pérenniser et développer l'activité agricole et horticole encore présente.</p> <p>- Pérenniser et développer l'activité de la carrière.</p>	<p>- Création de secteurs spécifiques pour les sorties d'exploitations agricoles d'élevage et leurs extensions et inscriptions de règles particulières permettant le maintien des activités agricoles et horticoles.</p> <p>- Création de 2 secteurs: l'un destiné à maintenir l'activité existante, l'autre sera exploité lorsque la réglementation spécifique l'y autorisera.</p>

Tableau n° 3 :

PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX POUR LA COMMUNE	OBJECTIFS DE LA COMMUNE	ACTIONS RETENUES
<p>Objectifs de développement durable : <i>. Faciliter l'intégration urbaine des populations</i> <i>. Assurer la diversité de l'occupation des territoires</i> <i>. Assurer la santé publique</i> <i>. Organiser la gestion des territoires</i></p>			
<p>EQUIPEMENTS Un bon niveau d'équipement diversifié, avec un rayonnement supra-communal (collège) voire même départemental (multiplex, centre de santé, plan d'eau).</p> <p>- Des équipements qui répondent aux besoins essentiels mais, cependant, avec des déséquilibres géographiques.</p> <p>- Des projets en cours dans le centre Place du Château.</p> <p>- Une baisse d'effectifs dans le primaire avec la fermeture récente d'une classe et des risques de saturation pour certains d'entre eux (collège).</p> <p>- Accessibilité par les modes doux non sécurisée pour certains d'entre eux.</p> <p>- De nouveaux besoins sont pressentis : gymnase, équipements de petite enfance, équipements pour personnes âgées.</p>	<p>AGIR SUR LES EQUIPEMENTS PUBLICS POUR ASSEOIR LE RÔLE DE BOURG-CENTRE</p> <p>DEVELOPPER UN EQUIPEMENT STRUCTURANT POUR CREER UNE VRAIE CENTRALITE SUR STEPHANS-FELD</p> <p>OFFRIR DES EQUIPEMENTS QUI REPONDENT AUX BESOINS DES DIVERSES CLASSES D'ÂGE</p> <p>AMELIORER L'ACCESSIBILITE AUX EQUIPEMENTS PAR LES MODES DOUX</p>	<p>- Offrir de nouvelles capacités d'hébergement aux personnes âgées.</p> <p>- Répondre à la demande des habitants en équipements de sports et de loisirs.</p> <p>- Evaluer les besoins en matière scolaire.</p> <p>- Répondre aux demandes croissantes des associations en matière de locaux et d'équipements pour la petite enfance.</p>	<p>- Extension de la maison Grafenbourg et construction de la maison des séniors, rue Gustave-Stoskopf.</p> <p>- Extension de l'actuelle zone de loisirs au Nord-Ouest du ban communal et développement d'une zone à proximité de la base de loisirs au Sud.</p> <p>- Extension de la zone sportive à l'Ouest de la Commune dans le prolongement des terrains sportifs existants.</p> <p>- Réalisation d'un collège et d'un gymnase dans la ZAC à l'étude.</p> <p>- Réaménagement de la place du Château avec l'accueil de locaux dédiés aux associations. Création d'une médiathèque.</p>

PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX POUR LA COMMUNE	OBJECTIFS DE LA COMMUNE	ACTIONS RETENUES
<p>TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence de 2 gares sur le territoire. Des déplacements tournés en majorité vers la CUS (40 % des actifs) puis vers Haguenau (10 % des actifs). - 1/3 des actifs vit et travaille à Brumath : 48 % vont travailler en voiture, 16 % à pied, 15 % en deux-roues. - La voiture reste le mode de déplacement privilégié malgré un usage des modes doux déjà très significatif dans les migrations internes à la Commune et une offre TER assez performante, l'usage de cette dernière demeure insuffisant. - Amélioration constatée dans l'offre de Réseau 67. - Brumath bénéficie d'une situation privilégiée dans le réseau routier rapide : 2 échangeurs. - Trafic important sur les deux axes principaux : route de Strasbourg et rue de la Division Leclerc. Tend à se stabiliser, voire à diminuer. - Un réseau cyclable incomplet. - Des liaisons automobiles cyclables difficiles avec certains quartiers de lotissement. Absence de continuité. Nombreuses voies en impasse. - Des déplacements non sécurisés vers les zones d'emplois et les zones de sports et de loisirs. 	<p>FACILITER L'ACCES AUX TRANSPORTS EN COMMUN ET NOTAMMENT AUX GARES</p> <p>FACILITER L'ACCES AUX EMPLOIS PAR LES MODES DOUX</p> <p>ASSURER UNE MEILLEURE GESTION DES FLUX DE DEPLACEMENTS VOITURES QUOTIDIENS</p> <p>AMELIORER ET SECURISER LES DEPLACEMENTS DES HABITANTS</p>	<p>Favoriser l'inter-modalité TC-vélo.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rendre les gares plus attractives, en particulier celle du centre. - Faciliter l'accès à la plate-forme départementale. - Créer des liens entre les quartiers. - Etudier des itinéraires cyclables et piétonniers en liaison avec divers équipements existants ou à venir (équipements scolaires, zones de loisirs...), les commerces et services, ainsi que le long de la Zorn. - Favoriser les déplacements Est-Ouest et Nord-Sud. 	<ul style="list-style-type: none"> - Déplacement de la gare en limite Sud de la ZAC à l'étude. - Imposer des normes minimum de stationnement pour les vélos. - Aménagement d'aires de stationnement véhicules et vélos dans le cadre de l'éventuel déplacement de la gare centre. - Réserve d'emprises ou inscription d'itinéraires pour favoriser et faciliter les déplacements vers les zones de sports et de loisirs et le long de la Zorn.

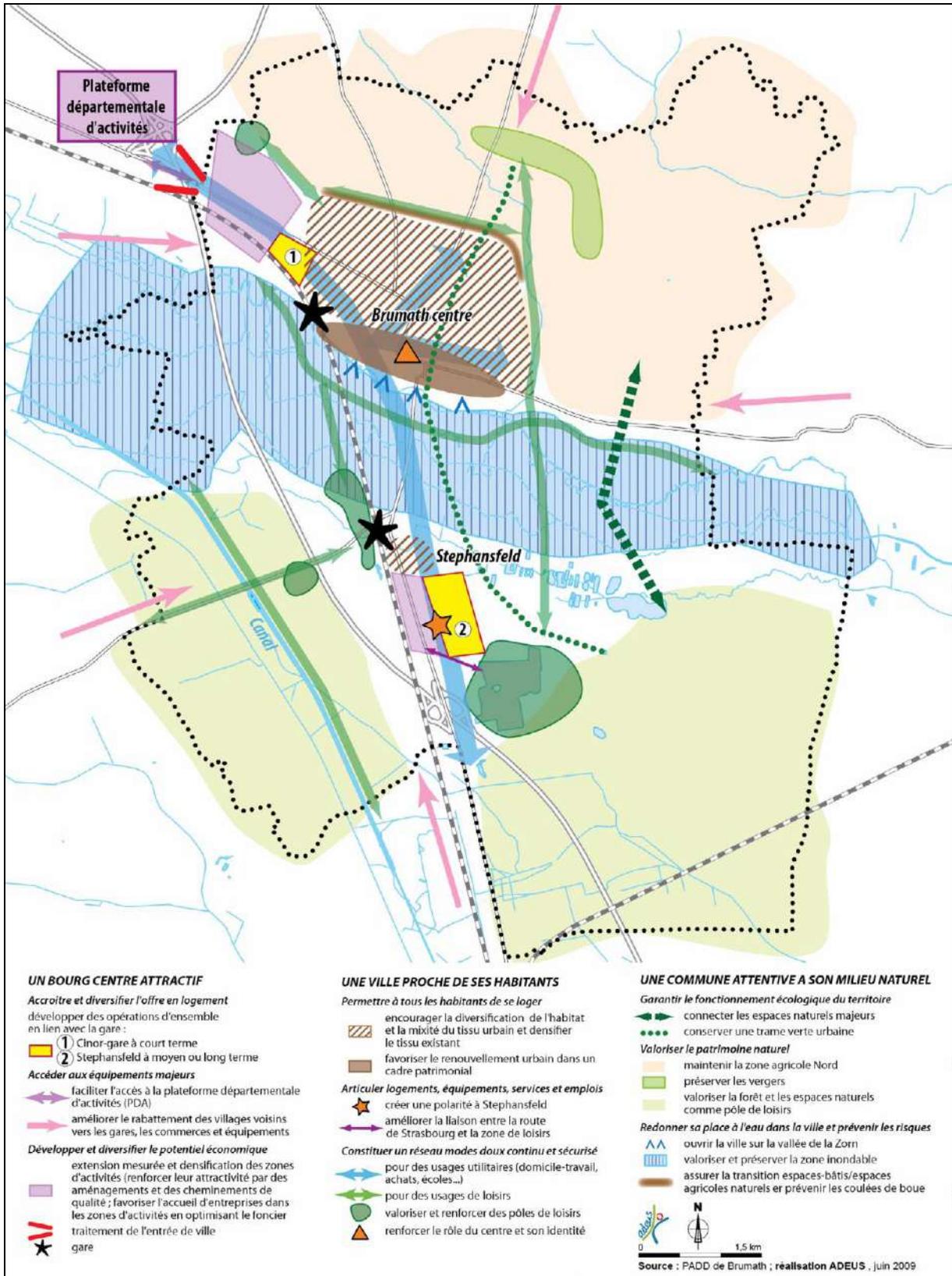
Tableau n°4 :

PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX POUR LA COMMUNE	OBJECTIFS DE LA COMMUNE	ACTIONS RETENUES
<p>Objectifs de développement durable</p> <ul style="list-style-type: none"> . Assurer la diversité de l'occupation des territoires (maintien de la bio-diversité) . Valoriser le patrimoine naturel . Valoriser le patrimoine bâti . Assurer la santé publique . Economiser et valoriser les ressources. 			
<p>ENVIRONNEMENT</p> <p><i>Constats liés au milieu naturel :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Présence de milieux naturels diversifiés mais menacés par une forte consommation foncière (près de 8 ha/an). - Deux gravières dont une sablière et plusieurs étangs. - Un secteur inondable le long de la Zorn. Cette vallée est inventoriée en tant que ZNIEFF et Zone Humide Remarquable. - Nombreuses espèces patrimoniales principalement liées à la zone inondable bien préservée et aux caractéristiques des collines loessiques (Grand Hamster). - Fonctionnement écologique moyen avec des connections aux noyaux centraux pas toujours satisfaisantes. <p><i>Constats liés à la santé publique et aux ressources naturelles</i></p> <p><u>Au niveau de l'air et du bruit :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - les transports routiers : principale source de pollution et moteur principal de la contribution de la Commune à l'effet de serre. - la consommation d'énergie fossile par les logements et le secteur tertiaire, 2ème source de pollution de l'air, mais la pollution de l'air, d'origine diverse, n'est pas préoccupante pour la population car elle se situe en-dessous des valeurs limites. 	<p>FORT ENJEUX ECOLOGIQUES PAR RAPPORT A LA DIVERSITE DU PATRIMOINE NATUREL, AUX EQUILIBRES ECOLOGIQUES ET A LA MULTIPLICITE DES MILIEUX NATURELS</p> <p>ENJEU DE RESTAURATION DES COURS D'EAU, DE PROTECTION DES ZONES HUMIDES ET DES MILIEUX AQUATIQUES REMARQUABLES</p> <p>ENJEUX ECOLOGIQUES AU NIVEAU DES ETANGS POUR LA RENATURATION ET L'AMELIORATION DE LA QUALITE DE CES SITES POTENTIELLEMENT TRES FAVORABLES A LA FAUNE ET A LA FLORE</p> <p>ENJEUX POUR LE MAINTIEN ET LA PRESERVATION D'UNE TRAME VERTE COMMUNALE, INTERCOMMUNALE ET REGIONALE</p> <p>ENJEUX DE QUALITE DE VIE PAR RAPPORT A LA REDUCTION DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES</p>	<p>Protéger les berges de la Zorn.</p> <p>- Préserver le patrimoine naturel : espaces boisés, étangs, forêt, vergers.</p> <p>- Protéger l'habitat du grand hamster.</p> <p>- Réduire les déplacements automobiles.</p> <p>- Diversifier l'habitat</p>	<p>- Mise en valeur des berges de la Zorn. Création d'une ripisylve et inscription d'un recul de 6 et 15 mètres.</p> <p>- Identification des vergers, espaces boisés, sur les documents graphiques pour les rendre pérenne.</p> <p>- Inconstructibilité des secteurs d'habitat du Grand hamster, au Nord et à l'Est du ban communal.</p> <p>- Inscription de règles spécifiques pour favoriser les modes doux, moins générateurs de nuisance (stationnement vélos, emplacements réservés pour la réalisation de pistes cyclables).</p> <p>- Inscription de règles d'implantation des constructions favorisant des formes d'habitat moins consommatrices d'énergie.</p>

PRINCIPAUX CONSTATS ISSUS DU DIAGNOSTIC	ENJEUX POUR LA COMMUNE	OBJECTIFS DE LA COMMUNE	ACTIONS RETENUES
<p><u>Au niveau de l'eau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La qualité des eaux est passable depuis plusieurs années. Cependant, la protection des captages d'eau potable permet la distribution d'une eau de bonne qualité. - Toutefois, sensibilité des eaux souterraines aux nitrates qui se reflète encore mais modérément, dans la qualité de l'eau potable et une mauvaise qualité bactériologique de l'eau de la Zorn. - Déversement d'eaux usées en période d'orage dans la Zorn. - Mise en service d'une nouvelle station d'épuration en 2005 ayant entraîné une amélioration. 	<p>ENJEUX DE PRESERVATION DE LA QUALITE DE L'EAU, DE L'AIR, DES SOLS</p> <p>FORTS ENJEUX DE PROTECTION DE LA ZONE INONDABLE</p>	<p>Améliorer la qualité de l'eau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Application du périmètre de protection de captage des eaux, rapprochée et éloignée, par l'inconstructibilité des secteurs concernés. - Plantation de ripisylves le long des cours d'eau. - Inscription de règles spécifiques pour la gestion des eaux pluviales : autorisation de réaliser des noues, des bassins de rétention. Pourcentage minimum d'espaces verts à réaliser. Autorisation de toitures végétalisées. - Valorisation de la zone inondable pour la promenade par des aménagements de cheminements doux.
<p><u>Santé publique au niveau des risques :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Commune exposée aux coulées de boues, à des risques d'inondations générés par la Zorn et ses affluents. - Pas d'établissement industriel soumis à autorisation ou classé selon la réglementation Sévésco. - par contre, elle est soumise à des contraintes sanitaires agricoles sur les zones urbaines (Coopvial, Alsace Génétique, installations classées soumises au régime de la déclaration de 100 m à respecter.) 	<p>ENJEUX DE PROTECTION DE PERSONNES ET DE BIENS.</p> <p>ENJEUX DE PERENNISATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Protéger les habitants. - Protection et valorisation de la zone inondable. 	<ul style="list-style-type: none"> - Inconstructibilité des zones concernées et réalisation de fascines au Nord et à l'Est pour freiner les coulées de boues. - Application du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 26 Août 2010.

III. Les orientations générales d'aménagement de la Commune

CARTE N°1 : Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)



IV. Explication des choix

1. Un bourg-centre attractif

Brumath joue un rôle fort de polarité pour son intercommunalité et au-delà : offre de logements, emplois, équipements, services... Son rôle de bourg-centre bénéficie à l'ensemble du bassin de vie.

Dans le cadre du PLU, la Ville de Brumath a souhaité renforcer ce rôle de bourg-centre tout en étant consciente que le foncier est une ressource qui doit être utilisée à bon escient, d'où des projets qui se réaliseront en majorité, sous forme de renouvellement urbain à court et moyen terme, et d'autres, mais à plus long terme, sous forme d'extension. Dans ces projets, l'objectif est d'économiser le foncier et de répondre aux besoins en logements nouveaux et aux évolutions démographiques globales.

Le renouvellement urbain, la densification en encourageant de nouvelles formes d'habitat, et donc l'augmentation de la population dans un périmètre moindre est un facteur essentiel et préalable au passage de transports en commun efficaces. Les orientations du PADD tendent vers cet objectif.

La Commune de Brumath projette une croissance démographique permettant d'atteindre environ 2 500 habitants supplémentaires à l'horizon 2025, alors qu'elle en comporte 9 912 en 2010. L'objectif est de construire 100 logements par an, ce qui correspond au rythme actuel, ainsi qu'à la capacité et la pérennité de ses équipements.

1.1. Répondre à la demande en logements

L'accès pour tous à une offre en logements suffisante, diversifiée et de qualité est une condition indispensable au développement de l'emploi et de l'attractivité du territoire.

Afin de répondre aux objectifs de production de logements et à la croissance démographique qui en est liée, tout en préservant le cadre de vie et l'environnement, la Commune a retenu les orientations suivantes :

- *permettre le renouvellement urbain*, à travers l'urbanisation de friches industrielles, dents creuses et de secteurs non bâtis dans l'enveloppe urbaine.
- *permettre la réhabilitation du bâti existant*. Il est néanmoins difficile d'estimer avec précision le potentiel de logements pouvant être générés par ce biais, leur degré et échéance de mobilisation, mais le PADD favorise la densification des quartiers en renouvellement démographique. Ces deux orientations offrent l'avantage de construire la ville sur la ville permettant ainsi d'économiser le foncier et en même temps de dynamiser le centre.
- *prévoir des secteurs d'extension*. Ils sont au nombre de trois, dont un où l'urbanisation est prévue à long terme et ne pourra se réaliser que dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU et devra faire l'objet d'une étude préalable. L'ensemble représente une surface d'environ 27 ha.

Parmi ces projets un seul secteur constitue réellement une extension urbaine puisque les deux autres se localisent au sein du tissu bâti existant et d'emprise limitée, par rapport à la taille du ban communal.

- **Le développement d'un nouveau quartier au Nord, « ZAC-Gare » (IAU1)**

Le quartier est délimité au Sud par la voie ferrée Paris-Strasbourg et au Nord par la rue de la Division Leclerc. Il appartient à la terrasse de la Zorn. Occupé actuellement par des bâtiments industriels et artisanaux, le secteur va constituer à court terme une friche industrielle. La valorisation du sol urbain y sera particulièrement recherchée, en veillant à y localiser des projets à haute valeur ajoutée.

L'urbanisation nouvelle de ce secteur, est une véritable opportunité pour le renouvellement de la Ville et constitue un projet phare dans la mesure où il s'inscrit dans une vraie démarche de développement durable.

Ce nouveau quartier qui se développera à court/moyen terme, a été retenu car il offre de nombreux atouts : en continuité du tissu bâti existant, il permet de densifier la ville au sein de l'enveloppe urbaine existante, et de fait, limiter l'étalement urbain périphérique ; à proximité d'une gare ; en bordure d'une importante entrée de ville (axe rue de la Division Leclerc-RD421) ; de connexion facile à l'autoroute et à proximité avec plusieurs zones d'emplois existantes ou futures, telle que la PDA (plate-forme d'activités) et aussi à proximité des principaux lieux de centralité de la Commune (équipements collectifs, commerces, services).

Le projet qui se réalisera sous forme de ZAC, a fait l'objet d'une étude préalable qui prévoit d'accueillir à terme 400 à 500 logements, soit 1 100 à 1 200 habitants d'ici 15 ans. Ce nouveau quartier permettra de répondre aux nouveaux modes de vie et aux différentes étapes des parcours résidentiels des habitants, avec des formes d'habitat économe en énergie. L'implantation d'activités tels que commerces et services qui font la vie d'un quartier sera encouragée, ainsi que des équipements.

Le quartier à terme sera directement connecté avec la gare, puisque le déplacement de celle-ci de 300 mètres vers le Nord, est à l'étude. Son éventuelle relocalisation, permettra à terme une meilleure utilisation du réseau ferré et une valorisation de cet équipement qui manque de lisibilité actuellement. Enclavée jusqu'à présent, la Commune envisage de faciliter son accès par tous les modes de déplacements et d'aménager ses abords en y apportant toutes les commodités.

La densité aux abords de la gare recherchée et affichée, correspond aux exigences du SCOTERS qui privilégie la densité urbaine aux abords des lignes de transport en commun, mais également à une évidence économique de rentabilité et d'efficacité des transports en commun.

Ce projet se réalisera sous forme de quartier intégrant les préoccupations de développement durable où sera proposée une grande variété de « produits logements ». L'étude de faisabilité qui a été réalisée en 2010 prévoit une densité de l'ordre de 70 logements/ha à comparer aux 31 logements/ha rue Basse, actuellement le quartier le plus dense de Brumath.

Ce quartier en devenir, classé au POS en zone UX, destinée à des activités économiques, a été reclassé en zone à urbaniser (IAU) dans la mesure où les réseaux existants ne pourront suffire, compte tenu du développement important prévu à terme, (l'article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme mentionne que «peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter»), et du fait que ce site peut faire l'objet de diverses pollution de sols, engendrées par les activités antérieures exercées (scierie, transporteur automobile) et qui devra être dépollué.

Des orientations d'aménagement et de programmations ont été définies ; elles s'attachent à transcrire le fonctionnement et l'ambition du projet et à respecter les prescriptions découlant du Grenelle de l'Environnement.

Deux autres secteurs d'urbanisation (IAU2 et IAU3), ont été choisis pour la qualité de leur liaison avec le centre-ville, pour leur capacité à assurer une continuité urbaine avec le bâti existant et pour leur foncier mobilisable qui représente moins de 3 ha. Ce classement a été choisi car ces secteurs ne sont pas équipés et les réseaux se trouvent à la périphérie immédiate de chacune des zones.

- **Secteur rue Ovide (IAU2)**

Cette extension inférieure à 1 ha s'inscrit dans un quartier déjà constitué, sous forme de lotissement.

Compte tenu de sa taille, son développement restera limité et ne devrait pas avoir d'incidences majeures sur son environnement constitué à la fois d'habitat et d'un espace boisé qui représente un véritable poumon vert à l'intérieur du tissu urbain. Par ailleurs, les règles inscrites permettront d'encadrer son insertion dans le quartier existant. L'accès à la zone se réalisera à partir de la rue Ovide.

- **Secteur Sud de la rue de Geudertheim, à l'Est du centre-ville (IAU3)**

Ce secteur d'extension prévu dans le prolongement de la rue Basse et en bordure de la Zorn, couvre moins de 3 ha. Il est occupé actuellement par des vergers, des jardins et des terrains cultivés. Il offre l'avantage d'être situé proche du centre-ville et de terminer l'urbanisation de ce secteur, puisque les constructions ceinturent cet espace, sauf au Sud où s'écoule la Zorn.

Toutefois ce territoire est contraint par le comportement hydrique du cours d'eau qui présente des crues pouvant déborder vers le Nord jusqu'à près de 50 mètres de la berge du lit mineur. L'urbanisation devra respecter le recul par rapport aux berges de la Zorn et l'aménagement nécessitera la mise en place de techniques d'infiltration à la parcelle, voire un bassin de rétention.

- **Le développement d'un nouveau quartier au Sud, « Stephansfeld » (IIAU1)**

Le secteur d'une surface de 24 ha constitue une réserve foncière importante qui était déjà programmée au Plan d'Occupation des Sols. Sa surface est à relativiser par rapport à la superficie du ban communal.

Le souhait de la Ville de renforcer son rôle de bourg-centre nécessite l'implantation à terme d'un équipement de rayonnement supra-communal.

Lors du diagnostic, il a été mis en évidence que Brumath avait une organisation urbaine «polycentrique», avec un certain déséquilibre entre les quartiers Nord et Sud, en particulier pour les équipements scolaires, les commerces et services de proximité. Il a été choisi de définir cette zone, proche de la gare de Stephansfeld, qui présente une taille suffisante, pour créer une nouvelle polarité dans la Commune et qui soit vectrice d'attractivité pour l'installation de commerces et services de proximité viables économiquement, avec l'accueil d'un équipement structurant, non défini dans le cadre de ce PLU, en complément de l'habitat. Il s'agira, à terme, de composer un nouveau morceau de ville qui devra tenir compte de son environnement et intégrer les objectifs de développement durable.

Le principe suivi, est d'appréhender le développement à long terme (20 à 30 ans), d'élaborer un projet d'ensemble sur un secteur vaste dans le cadre d'une ZAC qui devra être compatible avec les principes d'orientations d'aménagement et de programmation.

L'aménagement de la zone ainsi que son urbanisation s'échelonneront par la suite par phases successives selon le rythme de croissance de population soutenable par la Commune.

La zone IIAU1 représente moins de 1 % du territoire communal et couvre des terres agricoles dont la valeur agronomique est faible. Son urbanisation n'est pas envisagée dans l'échelle de temps du présent PLU, mais l'objectif est d'intégrer une vision à long terme de l'évolution de la Commune, au-delà de l'exercice du présent PLU, afin de limiter les risques de générer un urbanisme incohérent, ne prenant pas en compte l'évolution ultérieure. Sa réalisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

- **Secteur Nord (IIAU2)**

Ce secteur d'environ 3.5 ha est une zone naturelle située à l'entrée Nord Est de l'agglomération, et qui s'inscrit dans la continuité de la zone urbaine existante constituée d'habitat.

Son développement devra s'organiser en tenant compte de la proximité directe des quartiers d'habitat, mais également des contraintes existantes. Il s'agira de veiller à ne pas créer de nouvelles coupures, de limiter l'imperméabilisation des sols et de respecter les reculs par rapport à la servitude d'utilité publique liée à la canalisation de gaz Obergailbach – Strasbourg.

Tout comme la zone IIAU1, l'urbanisation de ce secteur devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du présent dossier de PLU.

- **La densification de quartiers en renouvellement démographique ou proche de la gare**

Le développement de la Commune ne se fera pas uniquement par la création de zones nouvelles, l'objectif est de densifier le tissu existant. Dans le diagnostic il a été constaté que le développement de la Commune s'est réalisé par couches successives de lotissements de maisons individuelles et que certains quartiers ont vieillis ou sont en cours de vieillissement. La Commune souhaite faire évoluer ce tissu situé en limite du centre, donc proche de toutes les commodités. Le quartier du Tilleul du fait de son renouvellement démographique à venir et rue du Maréchal de Lattre de Tassigny du fait de sa proximité avec la gare a aussi été retenu.

L'ensemble des projets ci-dessus vise à répondre à une diversification de l'offre d'habitat. En effet le diagnostic a montré l'existence d'un déséquilibre dans les réponses apportées par le marché de l'habitat, même si l'on constate ces dernières années la réalisation de petits collectifs à l'intérieur du tissu urbain existant.

A Brumath, cette préoccupation a débouché sur l'inscription au PADD d'un objectif de mixité des formes d'habitat, en permettant le développement de différentes formes d'habitat répondant à une demande sociale variée. Le règlement du PLU traduit cette ouverture possible à toutes les formes d'habitat, permettant ainsi de répondre à la diversité des besoins en terme de logement (attiques, maisons en bande, maisons individuelles...).

Cette diversité de l'habitat, cet équilibre recherché entre propriétaires et locataires, entre petits et grands logements, constituent également un moyen pour la collectivité d'augmenter ses chances d'optimiser l'usage de ses équipements, de favoriser le maintien des populations actuelles, mais aussi d'attirer des population nouvelles sur la Commune. La diversité des formes d'habitat permet d'atténuer les « effets de cycle » de la courbe démographique, conséquence de l'exclusivité de l'offre pavillonnaire et de l'omniprésence de propriétaire, et ainsi alimenter les établissements scolaires de façon plus régulière et pérenne dans le temps.

La diversité de l'habitat, c'est aussi la capacité de permettre aux habitants de décrire plus facilement l'ensemble de leur trajectoire résidentielle sur la Commune. En ayant des offres plus et mieux diversifiées, on pourra trouver du petit logement pour le ménage qui démarre dans la vie, de grands logements ou une maison individuelle pour la famille constituée avec enfants, voire le retour vers un petit logement plus adapté aux besoins des personnes âgées. Chaque projet se traduira par un minimum de logements aidés à réaliser.

Dans les secteurs de renouvellement urbain, où l'évolution sous forme de densification est possible, la Commune veillera à ce que les opérations se réalisent en cohérence avec le tissu bâti existant. Le règlement fixe des dispositions spécifiques pour maîtriser les évolutions potentielles.

Certains secteurs de développement ou de renouvellement décrits ci-dessus font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, plus ou moins détaillées que l'on retrouve dans le document n° 5 du présent dossier de PLU.

1.2. Répondre à la demande d'équipements

Les équipements structurent le territoire et sont des facteurs de dynamique d'échange et de lien social entre les quartiers.

Brumath bénéficie d'une importante offre en équipements et services, mais pour mieux asseoir son rôle de bourg-centre et accroître son attractivité sur les communes environnantes, plusieurs projets sont en cours ou prévus :

- *Cour du Château (UA)* : en plein cœur de centre-ville, sa transformation prévoit la réalisation d'une médiathèque intercommunale, de locaux associatifs et l'aménagement de la cour. Cette opération intègre également le musée archéologique situé sous le château. Attenant à ces équipements, des aires de stationnement sont prévus y compris un cheminement à l'Est du projet qui facilitera l'accès par les modes doux aux différentes structures.

- *Equipement scolaire* : une étude de cadrage et de projections démographiques, réalisée par l'ADEUS en Octobre 2008, a permis d'analyser l'évolution de la population scolaire. Il ressort de l'étude une remontée des effectifs scolaires. Par ailleurs, la réalisation à terme de la Plateforme Départementale d'Activités, le rôle de bourg-centre dédié à Brumath dans le SCOTERS, semblent indiquer des évolutions importantes de collégiens à moyen terme. C'est pour ces raisons, et aussi en raison du site actuel trop petit, qu'il a été décidé de construire un nouveau collège d'une capacité supérieure à 700 places, avec un gymnase, au sein de la zone IAU1. Ce projet permettra d'améliorer les conditions de travail, en créant des salles plus adaptées aux besoins actuels, des élèves et des enseignants. Les accès à ce nouvel équipement par les modes doux seront favorisés.

- *Equipements de sports et de loisirs* : Brumath comporte des équipements de bon niveau, compte tenu de son rôle de bourg-centre, elle souhaite encore développer et diversifier des activités liées aux sports et loisirs, au Sud, autour du plan d'eau (UL4 et AUL3), et au Nord-Ouest, en limite du complexe cinématographique (UL1 et AUL1).
Le PADD prévoit aussi de conforter la zone de sports existante à l'Ouest (AUL2).
- *Equipements pour les personnes âgées* : Brumath souhaite apporter des réponses aux besoins sans cesse croissant des personnes âgées par la réalisation de nouvelles structures (Rue Gustave-Stoskopf) ou en autorisant l'extension d'équipements déjà existants (Grafenbourg).

1.3. Maintenir et développer les activités économiques

L'attractivité économique est aussi au cœur des ambitions du PADD. Préserver, renforcer et développer le tissu économique local (les petites entreprises, le tissu artisanal ou commercial) sont d'importants vecteurs de création d'emplois, mais également de qualité et de dynamisme qui participent à l'existence d'un bon niveau de qualité urbaine.

Offrir de nouvelles possibilités d'accueil aux entreprises, et par conséquent, créer des emplois, constitue une préoccupation forte de la Commune, malgré le développement future de la Plate-forme d'Activités (PDA), sur les bans communaux de Mommenheim et de Bernolsheim, situés à l'Ouest.

La proximité d'infrastructures ferroviaires et autoroutières est un atout, qui a permis de développer ou de renforcer l'attractivité de Brumath pour l'implantation de diverses activités, parfois complémentaires entre elles. Le PADD prévoit la poursuite du développement économique dans la continuité des zones d'activités existantes :

- au Nord dans le prolongement de la zone industrielle existante (UXb),
- à l'entrée Sud, dans le prolongement de la zone commerciale et artisanale, route de Strasbourg (UXc).

Les zones d'activités existantes couvrent une surface de 101 ha. L'ensemble des extensions représente environ 4,5 ha ce qui reste conforme aux orientations du SCOTERS qui autorise un maximum de 5 ha.

Ces deux secteurs s'inscrivent dans un environnement favorable puisqu'ils sont situés à l'écart des secteurs résidentiels et en continuité immédiate des activités existantes. Ils offrent l'avantage d'avoir une voirie adaptée et d'être proches des zones d'habitat, mais suffisamment éloignées pour ne pas générer de nuisances aux habitants de Brumath.

Le développement des secteurs d'activités se fera en cohérence avec plusieurs orientations transversales, définies par ailleurs dans le présent chapitre des explications des choix du PADD, à savoir notamment l'optimisation foncière afin de limiter la consommation foncière, l'intégration dans l'environnement naturel et paysager (connexion viaire avec les secteurs voisins, limitation de l'impact visuel dans le grand paysage).

De la même manière, la Commune souhaite maintenir et favoriser l'activité commerciale. Des dispositions réglementaires sont prises pour permettre la pérennisation des activités de services et de commerces existantes et favoriser l'implantation de nouvelles, comme par exemple l'inscription d'un linéaire commercial, de services et d'équipements où l'on interdit le changement d'affectation à destination de l'habitat en rez-de-chaussée, des règles de hauteurs minimales pour la dalle haute du rez-de-chaussée et l'inscription d'emplacement réservés destinés à la réalisation de parkings dans le centre pour faciliter l'accès aux activités commerciales et de services.

Pour favoriser la mixité fonctionnelle des quartiers, le PADD prévoit de maintenir la présence des activités artisanales et des petites entreprises non nuisantes dans le tissu urbain. Celles-ci participent au dynamisme et à la vie sociale du quartier.

L'ensemble de ces projets montre la volonté de la Commune de s'afficher comme un bourg-centre dynamique, se donnant les moyens d'un développement réfléchi et en phase avec ses ambitions de rayonnement supra-communal.

2. Une ville proche de ses habitants

L'objectif du PADD est d'améliorer le cadre de vie des brumathois. Plusieurs dispositions vont dans ce sens. Elles concernent les déplacements, les espaces publics, les commerces et services de proximité :

- **en matière de déplacements**, l'objectif est d'améliorer et favoriser l'usage du vélo. Le projet s'attache à rendre plus perméable les quartiers, à étendre et à mailler le réseau cyclable/piétons pour assurer plus de continuités avec les zones d'emplois, les zones de sports et de loisirs et services publics de la Commune. Il tend à répondre à des enjeux multiples, comme le renforcement du lien physique et social entre les quartiers existants et à venir, dans un cadre agréable et sécurisé, et à diminuer le recours à la voiture qui permet de réduire les rejets de gaz à effets de serre et les émissions sonores.

Rendre plus accessible et lisible la gare est aussi l'un des objectifs de la Collectivité. Elle constitue un lieu d'intermodalité. Son déplacement éventuel dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain la rendra plus accessible et lisible et permettra la réalisation d'aires de stationnement véhicules et vélos adaptés. Le développement de services et commerces de proximité seront encouragés pour inciter et faciliter l'usage de la gare.

Des itinéraires cyclables inscrits au règlement graphique, constituent des vecteurs de découverte de l'environnement qui permettent de traverser des espaces naturels attractifs comme le secteur des vergers, la forêt, les berges de la Zorn.

CARTE N°2 : Le réseau mode doux à Brumath



L'ensemble des dispositions du PADD va dans le sens d'une amélioration de la qualité de l'air et répond aux orientations politiques et documents de planification supra- communaux, notamment le Plan Régional pour la Qualité de l'Air en Alsace et le SCOTERS.

- les attentes des habitants en matière de cadre de vie se traduisent par le besoin d'**espaces publics**. L'objectif de la Collectivité est d'apporter de la qualité urbaine et de requalifier certains espaces. C'est ainsi qu'elle entend poursuivre sa politique d'espaces verts, dans les quartiers, tels que squares, jardins partagés qui sont de véritables poumons verts et lieux de convivialités pour les habitants.

D'autres dispositions sont prises pour veiller à la qualité architecturale des constructions et à leur intégration dans leur environnement.

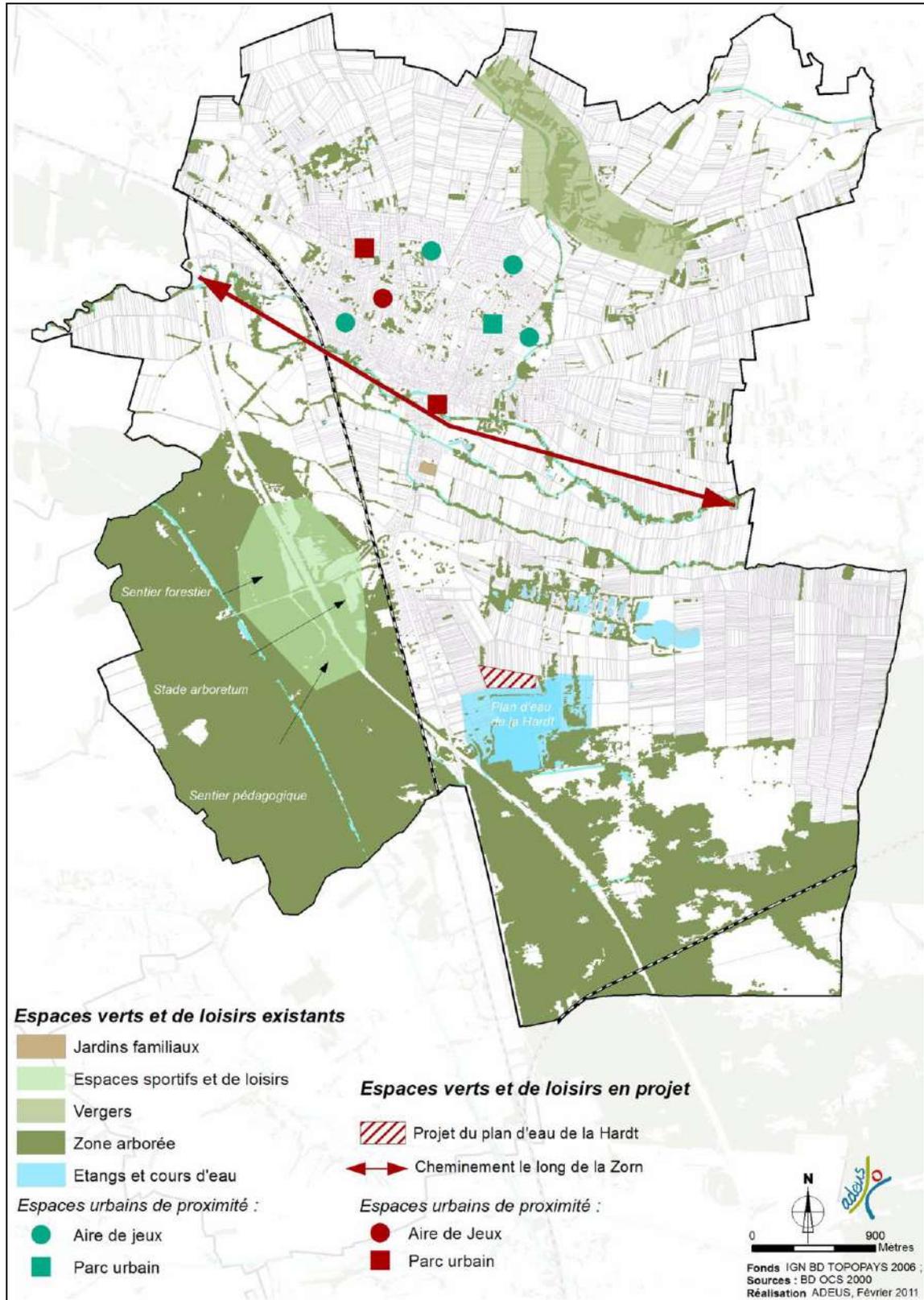
- pour mieux répondre à la vie quotidienne des habitants, lutter contre les inégalités et limiter les déplacements, le PADD mise sur l'**affirmation du centre de Brumath** et par la réalisation de **lieux centraux** (rue Geoffroy Richert, rue du Général de Gaulle) par l'inscription de linéaires commercial, de services et d'équipements et en dédiant les rez-de-chaussées uniquement aux commerces et aux services. Pour avoir une répartition équilibrée du commerce de proximité, le projet prévoit également le développement d'un linéaire, rue des Romains.

La mixité des fonctions doit permettre un fonctionnement des quartiers plus harmonieux, dans les relations de proximité entre habitat, emplois, services urbains, équipements et loisirs.

- le PADD met en relation la réappropriation par la population de l'eau et la qualité de vie des habitants. L'eau comme élément récréatif et naturel dont on peut approcher les berges grâce à des cheminements piétons et quelques aménagements légers. La présence de l'eau peut être un véritable atout paysager si elle est bien mise en valeur dans les opérations d'urbanisme.

Ces choix permettront de construire une ville plus vivante et plus proche de chacun et d'améliorer ainsi la qualité de vie des habitants de Brumath.

CARTE N°3 : Les espaces verts et de loisirs à Brumath



3. Une Commune attentive à son milieu naturel

Cette orientation du PADD se fonde sur les conclusions de l'Etat Initial de l'Environnement d'une part et sur la nécessité d'autre part de prendre en compte les objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, national (loi SRU, loi Urbanisme et Habitat, Grenelle de l'Environnement) et au niveau régional (Trame Verte et Bleue).

La prise en compte des éléments du paysage, des phénomènes de nuisances et de risques, participe à la qualité du cadre de vie et à la mise en œuvre des objectifs d'aménagement durable du territoire.

Comme l'a montré l'Etat Initial de l'Environnement, Brumath est doté d'un patrimoine naturel important et varié. Couverts de boisements, de forêts, de vergers, de prairies, et de zones de cultures, le ban communal présente une diversité de milieux favorables à la biodiversité et à la circulation des espèces animales et végétales. Leur préservation et leur mise en valeur sont l'un des objectifs du PADD poussé par la pression d'une demande sociale de plus en plus forte. Cette diversité de paysage assure une importante fonction socio-récréative.

Brumath est également soumise à des contraintes importantes comme les coulées de boues, la présence du grand hamster, le passage de conduites de gaz, le périmètre de protection du puits de captage.

A travers le PLU, la Municipalité prend en compte tous ces éléments.

3.1. Prise en compte du paysage naturel

La Commune souhaite valoriser son patrimoine naturel qui constitue un élément d'identité de la ville et de qualité de vie.

La **présence de l'eau** et la **diversité des milieux naturels** qu'elle engendre marquent le territoire. Le projet est une opportunité pour restaurer la place de l'eau et de la nature dans les aménagements. Brumath souhaite tirer partie de la zone inondable de la Zorn et de ses affluents, et en faire un atout majeur. Il s'agit d'allier développement urbain tout en respectant la zone inondable, qui est classée Zone Humide Remarquable, en tant que biotope favorable pour des espaces protégées d'intérêt national, régional et local. Outre ses fonctions écologiques, la Zorn devient un élément récréatif et naturel dont on peut approcher les berges grâce à des cheminements pour les modes doux. La présence de l'eau constituera une véritable plus-value pour des espaces publics de qualité et par conséquent pour la qualité de vie des habitants.

Au Nord, les **coteaux**, constituent un belvédère naturel. Le PADD en inscrivant un recul le long de la RD263, préserve la vue sur le centre de la Commune.

Les **vergers** et les **boisements** se trouvant au Nord du ban communal font partie du paysage et participent à l'image du territoire. C'est également une part non négligeable du patrimoine écologique par la présence d'une faune et d'une flore particulière et ils peuvent jouer un rôle éducatif. Afin de les préserver, ils ont été inscrits dans le règlement graphique, comme espace planté à conserver ou à créer.

Les **jardins familiaux** situés au Sud, à Stephansfeld, sont des espaces de détente et de production potagère familiale. Ceux-ci sont conservés afin de préserver l'aspect social et convivial de ces activités, en limite de zone urbaine.

La Collectivité affiche sa volonté de pérenniser l'**activité agricole**, qui constitue une richesse patrimoniale et économique non négligeable. Elle contribue à l'approvisionnement durable de la population (lieu de production proche du lieu de consommation), elle peut générer des emplois et des activités à haute valeur ajoutée et participer au maintien de la biodiversité. De plus elle permet un entretien des paysages et des risques naturels.

Cet objectif de maintenir l'activité agricole, va dans le sens des orientations du SCOTERS qui visent à préserver les terres les plus fertiles et soutenir la vocation agricole. Cela se traduit dans le PADD par le maintien de vastes zones agricoles, au Nord et aussi à l'Est du ban communal où les potentialités agronomiques sont les plus fortes.

Afin de permettre aux agriculteurs de sortir du village et d'éviter le mitage du paysage pouvant être généré par la multiplication dispersée de bâtiments agricoles, le PADD a prévu deux secteurs spécifiques au Nord du ban communal pouvant accueillir des sorties d'exploitations y compris l'élevage (Ae). Le choix de localisation et leurs dimensionnements ont été définis au regard des besoins identifiés à ce jour.

L'activité horticole encore très présente à travers le ban communal est maintenue par une nomenclature spécifique (Ah).

3.2. Prise en compte de la Trame Verte Régionale

Comme le prévoit les lois du Grenelle de l'Environnement, le projet intègre la trame verte afin de préserver les continuités écologiques et sauvegarder la biodiversité tout en restaurant et en valorisant la nature sur le territoire.

La Collectivité a souhaité inscrire un corridor vert à l'Est du ban communal, destiné à assurer une continuité entre les vergers au Nord et le plan d'eau au Sud, celui-ci est matérialisé par un graphisme intitulé «espace planté à conserver ou à créer». Cette trame permettra ainsi d'assurer avec celle déjà existante un fonctionnement écologique optimal favorisant le déplacement des espèces.

3.3. Prise en compte du paysage bâti

Tout comme certains éléments naturels et paysagers, le bâti ancien que l'on retrouve dans le centre appartient au patrimoine et à l'identité de Brumath.

Le diagnostic a mis en avant des ensembles urbains spécifiques, dont les caractéristiques urbaines et typo-morphologiques diffèrent du reste du tissu bâti et se doivent d'être préservées (rue Basse, rue du Moulin, rue de Saverne et Avenue de Strasbourg).

Le PLU reconnaît et met en avant ces ensembles urbains spécifiques par une représentation spécifique au règlement graphique.

Dans la prise en compte du patrimoine, la Commune souhaite accompagner les mutations, plutôt que de s'y opposer, pour cela elle a opté pour une orientation de préservation des caractéristiques urbaines et architecturales fondamentales du bâti ancien, traduites par un règlement spécifique et adapté au centre de Brumath (cf. chapitre relatif à l'explication des choix du zonage et des règles) et par une délibération du

Conseil municipal instituant le permis de démolir. Cette orientation s'inscrit par ailleurs en cohérence avec un objectif fort du PADD, qui est de permettre le renouvellement urbain en réponse aux besoins de nouveaux logements et donc, parallèlement de limiter l'extension périphérique du bâti existant.

Dans les «espaces de transition» entre milieu urbain et milieu naturel, aux différentes entrées de ville, l'aménagement devra, notamment préserver les perceptions visuelles.

3.4. Prise en compte des nuisances et des risques

Comme il a été décrit dans l'Etat Initial de l'Environnement, une partie de la Commune est concernée par le **risque naturel d'inondation** dus aux débordements des cours d'eau de la Zorn et du Landgraben.

La maîtrise des risques naturels est fondamentale et préalable à tout projet d'aménagement du territoire. Le PADD en tient compte en classant la majorité des zones concernées en zone naturelle. Pour les constructions déjà existantes ou à venir, celles-ci devront être édifiées dans le respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé le 26 Août 2010. Les dispositions qui relèvent de ce risque sont jointes en annexe 6.1 du document.

Pour faire face à ce phénomène d'inondation, la Commune souhaite assurer une meilleure gestion des eaux pluviales, et a mis en place des dispositions qui permettent de ralentir le transit des eaux pluviales et d'organiser leur gestion au plus près du cycle naturel : pourcentage minimum de perméabilisation, possibilité de collecte des eaux par la réalisation de noues (léger creux servant à canaliser l'eau de pluie), fossés, espaces verts absorbants. Ces solutions écologiques offrent l'avantage de restituer les eaux au milieu naturel pour alimenter la nappe phréatique, de favoriser les écosystèmes aquatiques et de créer un cadre esthétique et attrayant. La possibilité également de réaliser des toitures végétalisées permettra de temporiser l'écoulement à l'exutoire en ralentissant le flux et en stockant une partie de la pluie (effet de rétention).

Par ailleurs, Brumath fait partie des zones à risque de **coulées d'eaux boueuses**. Cet aléa touche la ceinture agricole qui s'étire au Nord, d'Ouest en Est, en limite de la zone bâtie. Le PADD conforte l'objectif de préserver cette vaste ceinture et d'y réaliser plusieurs types d'aménagements pour limiter les risques de coulées, comme la création de fascines, la création d'un fossé aménagé, entre le Forlenberg et le Kreutzabwand, pose de grilles sur les chemins ruraux de la zone industrielle. Trois cartes avec la localisation et le type de projets à réaliser figurent en annexe de ce document.

Pour lutter contre le changement climatique, le projet contribue à la réduction d'émission de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie en facilitant les installations de production d'énergie renouvelable, en limitant les déplacements et en permettant les constructions économes en énergie. D'ailleurs la Commune par délibération a souhaité mettre en application l'article L. 128-1 qui autorise le dépassement du coefficient d'occupation des sols pour les constructions remplissant des critères de performance énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

Le développement d'un réseau important de pistes et d'itinéraires cyclables contribuera à **réduire les nuisances sonores et olfactives** dans la Commune.

3.5. La prise en compte de la présence du Grand Hamster

Le Grand Hamster constitue une espèce patrimoniale, menacée d'extinction, et pour laquelle il existe un fort enjeu de conservation (accord cadre signé en Novembre 2008 pour la mise en œuvre de la préservation du Hamster et de son milieu particulier en Alsace). Brumath comporte des terres favorables à l'habitat de l'espèce ; une petite colonie a été repérée au Nord-Est du ban communal. Le PADD prend en compte la protection de cette espèce en maintenant les terres concernées en zone agricole non constructible.

Les projets d'urbanisation futurs sur les terres agricoles concernés devront faire l'objet de campagne de prospection et de comptage de terriers, préalablement à leur aménagement. En cas de découvertes, des mesures compensatoires devront être prises.

Enfin, le PADD traduit des orientations visant à intégrer le développement urbain futur dans son environnement et à en limiter l'impact :

- prise en compte du contexte d'entrée de ville de la zone d'activités située au Sud. Ce secteur constitue la «première vue» de Brumath lorsque l'on sort de l'autoroute par le Sud. L'extension prévue devra faire l'objet d'un traitement particulier pour conserver ou mettre en valeur cette entrée : transitions végétales. La Municipalité, consciente de la valorisation de cette entrée a souhaité que ce secteur fasse l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.
- inscription de reculs des constructions, rue du Général de Gaulle, pour préserver les vues sur le centre en venant de Haguenau.

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIERE DE REGLES ET ZONAGE

La Ville se compose de vides et de pleins. Ne pas mélanger ces deux entités permet de mieux comprendre les règles qui sont édictées par le PLU.

Le Code de la Construction gère la mise en œuvre architecturale des pleins. Le Code de l'Urbanisme régit le PLU qui participe à définir la composition urbaine spécifique de la ville en organisant les vides.

Le PLU se distingue du POS et de sa logique de « zoning » par la volonté de mettre en œuvre un urbanisme de projets.

Brumath présente une grande diversité de formes et de paysages. La variété de ses tissus bâtis, la grande différence d'ambiances rencontrées au hasard des rues et des quartiers ainsi que la variété des paysages non construits, naturels ou non, militent pour les préserver quand cela s'impose, mais aussi les faire évoluer et valoriser dans un souci de plus grande qualité.

La délimitation des zones du PLU répond à plusieurs objectifs :

- traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- se fonder sur les caractéristiques géographiques et urbaines qui fondent l'identité du territoire communal,
- prendre en compte la vocation dominante de certains secteurs,
- prendre aussi en compte le niveau d'équipement et de desserte des différents quartiers.

Ces objectifs et ces données, ainsi que la volonté de produire un document simple et lisible ont permis de délimiter 12 zones.

C'est ainsi que le territoire communal couvert par le PLU est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

Ces différents types de zones sont subdivisés, si nécessaire, en «secteur de zone» distincts portant chacun un numéro ou une lettre, afin de pouvoir clairement les identifier en fonction de leurs dispositions réglementaires particulières.

A) LES DIFFERENTS TYPES DE ZONES

■ Les zones urbaines

Les zones urbaines dites **zones « U »** correspondent à des secteurs déjà urbanisés et où «les équipements existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter» (R. 123-5 du Code de l'Urbanisme).

Le PLU comporte 7 zones « U » (UA, UB, UD, UC, UE, UL et UX) qui relèvent de deux ensembles différents :

Des zones mixtes :

- **UA** : zone centrale (souvent ancienne) comportant du logement, du commerce, des bureaux, des équipements... souvent dense.
- **UB** : zone d'extension urbaine résidentielle composée en majorité de logements individuels de type pavillonnaire, en bande ou maison de ville. Des opérations de collectifs s'insèrent dans le tissu existant. Il s'agit d'un habitat diffus, le plus souvent non organisé.
- **UC** : zone d'extension urbaine résidentielle sous forme de lotissement.
- **UD** : zone d'extension urbaine résidentielle, réalisée sous forme organisée d'habitat au potentiel de densification important.

Des zones d'affectation spécifique :

- **UE** : zone réservée à des équipements publics ou d'intérêt général.
- **UL** : zone réservée à des équipements de sports ou de loisirs.
- **UX** : zone réservée aux activités industrielles, artisanales ou commerciales.

Les capacités de construire dans les zones UA, UB, UC et UD sont optimisées avec 3 objectifs : principe de mixité sociale renforcée, principe de diversité fonctionnelle favorisée, une compacité favorisée (augmentation des hauteurs, implantations sur limites et à l'alignement dans certains cas).

■ Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites **zones « AU »**. Elles correspondent à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Le PLU comporte 3 types de zones AU (AUL, IAU, et IIAU) qui relèvent de deux ensembles différents :

Des zones destinées à des activités de sports et de loisirs :

- **AUL** : zone d'urbanisation future destinée à la réalisation d'équipements sportifs et de loisirs.

Des zones mixtes à dominante d'habitat :

- **IAU** : zone d'urbanisation future à dominante d'habitat à la périphérie immédiate de laquelle « les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants ont une capacité suffisante » (R. 123-6 du Code de l'Urbanisme).
Les constructions y sont autorisées sous certaines conditions définies par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- **IIAU** : zone à périphérie immédiate de laquelle « les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone » (R.123-6 du Code de l'Urbanisme).
Son ouverture est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

■ **Les zones agricoles**

Les zones agricoles sont dites **zones « A »**. Elles correspondent à des secteurs « à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (R. 123-7 du Code de l'Urbanisme).

■ **Les zones naturelles et forestières**

Les zones naturelles et forestières sont dites **zones « N »**. Elles sont « à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels » (R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

B) L'ARTICULATION ENTRE LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

L'interaction entre le zonage du PLU et son règlement est complète de sorte qu'ils ne peuvent s'expliquer l'un sans l'autre. Pour chaque zone s'applique un règlement plus ou moins exhaustif et dont les articles sont les suivants :

- **Article 1** : Occupations et utilisations du sol interdites.
- **Article 2** : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
- **Article 3** : Conditions de desserte des terrains : accès et voirie.
- **Article 4** : Conditions de desserte des terrains par les réseaux.
- **Article 5** : Superficie minimale des terrains constructibles.
- **Article 6** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises.
- **Article 7** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
- **Article 8** : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
- **Article 9** : Emprise au sol des constructions.
- **Article 10** : Hauteur des constructions.
- **Article 11** : Aspect extérieur.
- **Article 12** : Stationnement.
- **Article 13** : Espaces libres et plantations.
- **Article 14** : Coefficient d'Occupation des Sols.

Les articles 1 et 2 définissent la **destination** des zones.

Les articles 3 et 4 définissent le **fonctionnement** urbain.

Les articles 6, 7, 8, 10 et 11 définissent la **forme urbaine**.

L'**article 5** n'est réglementé dans aucune des zones urbaines. En effet, il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles car aucun des motifs énoncés dans l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme n'a été retenu.

Cet article précise que le règlement peut comprendre une telle mesure seulement si celle-ci est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement individuel ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée. Or, ce n'est pas le cas en zone urbaine « U » du présent document.

Les **articles 6 et 7**, concernant les règles d'implantation, visent à gérer les relations entre fonds voisins et limites séparatives et participent à l'organisation du paysage urbain, vue de la rue ou de l'intérieur des propriétés.

L'**article 9**, concernant l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementé en dehors de la zone naturelle « N » dans la mesure où l'emprise est limitée implicitement par les autres articles, notamment ceux qui concernent le stationnement (article 12) et les espaces libres, aires de jeux et de loisirs (article 13).

L'article 14 définit la **densité** urbaine.

Les prescriptions réglementaires sont adaptées à chaque type de zone et sont par conséquent plus ou moins développées à travers les différents articles. Ainsi, les zones IIAU globalement inconstructibles et dont l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, sont régies essentiellement par les articles 1 et 2.

C) **INCIDENCES DU PADD SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET LES REGLES**

I. **PADD : un bourg-centre attractif**

Cette orientation se traduit par la *nécessité de trouver des réponses face à la demande en logements, en emplois et en équipements.*

1. **Incidences sur les documents graphiques**

- Déclassement d'une friche industrielle (UX au POS) en zone à urbaniser mixte, (IAU1) à proximité de la Gare Centre.
- Inscription d'une zone IAU2 dans le tissu de lotissement existant.
- Inscription d'une zone IAU3 en bordure Nord de la Zorn.
- Inscription de deux zones d'extension à long terme : la zone IIAU1, proche de la gare de Stephansfeld et la zone IIAU2 à l'entrée Nord Est de l'agglomération.
- Inscription de linéaires à vocation commercial, de service et d'équipements.
- Extension de deux zones d'activités existantes au Nord et au Sud (UXb et UXc)
- Inscription de zones agricoles (A) maintenant l'activité agricole et horticole existante.
- Extensions de deux zones destinées à développer des équipements de sports et de loisirs (AUL).

2. **Incidences réglementaires**

- Règles favorisant la mixité et la diversité urbaine.
- Hauteurs des constructions revues à la hausse dans certains secteurs.
- Règles d'implantation des constructions permettant la densification.
- Règles spécifiques favorisant le maintien des activités commerciales et de services en rez-de-chaussée.
- Augmentation ou non réglementation du COS.

II. **PADD : une ville proche de ses habitants**

Cette orientation signifie créer la ville de proximité en réalisant *un réseau de mode doux continu et sécurisé, en développant une offre adaptée à la demande et en favorisant le maintien et le développement des activités et des d'équipements.*

1. **Incidences sur les documents graphiques**

- Inscription d'emplacements réservés pour la réalisation de mode doux afin d'assurer les liaisons inter-quartiers, vers les emplois et les équipements.
- Inscription d'emplacements réservés dans le centre et près de la gare pour la réalisation d'aire de stationnement.

- Création de zones pouvant être densifiées (zones UD, UD1).
- Inscription d'élargissement de voies.
- Inscription de zones d'activités non nuisantes à proximité des zones d'habitat.
- Inscription de zones d'activités permettant de maintenir les activités existantes.
- Inscription de linéaires commerciales, de services et d'équipements.
- Inscription de zones spécifiques pour les équipements (UL, AUL).
- Inscription d'emplacements réservés pour la création d'aires de jeux et d'espaces verts.
- Emplacements réservés pour la réalisation de pistes cyclables.

2. Incidences réglementaires

- Règles d'implantation permettant la densification, la diversification et favorisant les formes économes en énergie.
- Règles favorisant la mixité des fonctions.
- Règles spécifiques pour le linéaire commercial, de services et d'équipements.
- Règles favorisant le stationnement des vélos dans les constructions.

III. PADD : une commune attentive a son milieu naturel

Cette orientation signifie garantir le fonctionnement écologique du territoire propice à la diversité des espèces animales et végétales, redonner sa place à l'eau dans la ville, préserver les espaces agricoles et naturels sensibles. C'est aussi prendre en compte les risques et les nuisances pour protéger ses habitants.

1. Incidences sur les documents graphiques

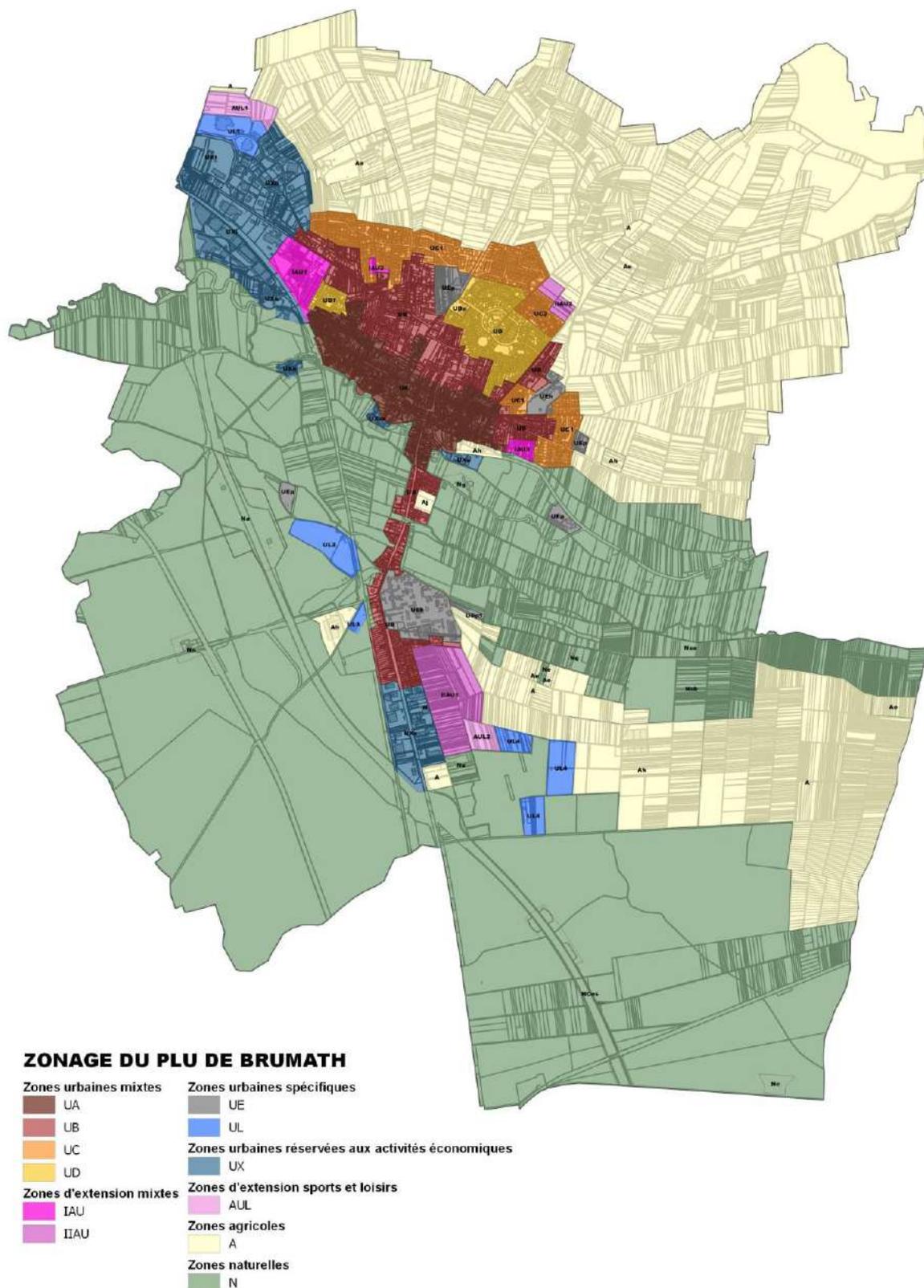
- Protection particulière pour maintenir les vergers.
- Protection particulière pour préserver ou créer des espaces boisés classés.
- Inscription de reculs, le long des cours d'eau.
- Inscription de zones agricoles strictement dédiées à l'activité d'élevage (zone Ae) et à l'activité horticole (Ah).
- Inscription d'une vaste zone de protection (N).

2. Incidences réglementaires

- Règles favorisant les surfaces perméables.
- Fixation d'un minimum d'espaces verts par unité foncière.
- Règles autorisant les toitures végétalisées.
- Obligation de réaliser un minimum de plantation sur les aires de stationnement.
- Règles limitant le rejet des eaux pluviales dans les réseaux (possibilité de réaliser des noues).
- Règles de hauteur spécifique pour les éléments liés aux énergies renouvelables.
- Limitation des possibilités de constructions en zones agricoles.
- Limitation des possibilités de constructions en zones naturelles.

D) LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES

CARTE N°1 : Zonage du PLU



Sept zones urbaines « U » ont été délimitées au règlement graphique (UA, UB, UC, UD, UE, UL, UX) correspondant chacune à leurs caractéristiques propres. Il apparaît que certains principes règlementaires sont communs à l'ensemble de ces zones, et pour éviter les répétitions, les principes généraux sont justifiés de manière globale ci-dessous :

- **Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol**

En zones UA, UB, UC et UD, les articles 1 et 2 sont organisés de manière à autoriser toutes les occupations et utilisations du sol (OUS) qui ne sont pas interdites. L'article 2 précise les OUS autorisées sous conditions. Ce choix marque la volonté d'être volontairement souple en zone urbaine de façon à accueillir tout ce qui fait la vie de quartiers centraux.

En zones UE et UL l'article 1 précise que toutes les OUS qui ne sont pas autorisées à l'article 2 sont interdites. Cette rédaction beaucoup plus stricte est induite par le caractère spécifique de chacune des zones. Les zones en question (UE, zone d'équipements publics ou d'intérêt collectif, UL, zone de sports et de loisirs) présentent des fonctions ou des caractéristiques particulières qu'il est nécessaire de préserver.

- **Article 3 - Voirie et accès**

Les voiries et accès sont règlementés de manière à préserver le caractère des zones urbanisées existantes.

La quasi-intégralité du réseau viaire est déjà réalisé dans les zones urbaines « U ». De fait, les règles édictées dans ces articles sont relativement souples. Pour tenir compte de l'intensité de la circulation, des aménagements particuliers en matière d'accès peuvent être demandés.

Une largeur minimale d'accès de 3 mètres est imposée pour desservir une aire de stationnement collectif et 2 accès (soit 2 fois 3 mètres) sont nécessaires pour desservir plus de 10 places de stationnement. Ces règles visent à assurer la sécurité des usagers.

Les aménagements futurs (élargissements de voie, création de trottoirs, de pistes cyclable ou d'aires de stationnement) sont inscrits au PLU à travers les emplacements réservés inscrits au règlement graphique.

- **Article 4 - Desserte par les réseaux**

Eau potable :

Le raccordement au réseau collectif est obligatoire pour l'alimentation en eau potable.

Assainissement :

La réglementation en vigueur permet de s'adapter aux capacités des réseaux d'assainissement existants et de réduire les charges polluantes transportées vers la station d'épuration. Le choix est de systématiser l'assainissement collectif dans les zones urbaines.

Le rejet des eaux non domestiques ou industrielles dans le réseau public est soumis à une autorisation conformément à la réglementation en vigueur.

En matière de gestion des eaux pluviales, l'évacuation par branchement au réseau public est imposée. Les aménagements en la matière doivent garantir la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public de manière à ne pas accroître les quantités d'eau rejetées.

Autres réseaux : électricité, téléphone, télédistribution

Cet article vise à préserver l'aspect des espaces publics et du paysage urbain. Le respect de l'environnement visuel passe par la meilleure dissimulation possible des nouvelles installations de réseaux dans les zones urbaines, tout en ne négligeant pas les contraintes existantes sur le terrain. Le règlement précise que l'implantation des réseaux sous les voies nouvelles ne doivent pas empêcher la réalisation de plantations d'arbres.

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

Pour chaque zone urbaine, il est spécifié l'implantation des constructions par rapport à l'espace public ou par rapport à la voie qui dessert la parcelle. Les dispositions en matière de recul ou de non recul, ont été fixées en fonction de l'organisation urbaine de chaque zone, de la typologie du bâti ou en fonction de la prise en compte d'objectifs de développement durable.

Pour mieux gérer les eaux pluviales et pour des raisons paysagères, les espaces libres entre la construction et l'alignement devront faire l'objet d'aménagements paysagers perméables.

- **Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les dispositions de cet article diffèrent en fonction du type de zone et en fonction du maintien de l'état existant ou du changement souhaité.

Des exceptions aux règles permettent de prendre en compte les cas particuliers des bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions et pour des constructions ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que pour les bassins de piscines.

- **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Cette règle est destinée à assurer l'accès au service de lutte contre l'incendie. Elle reste souple, pour permettre les services compétents en matière de sécurité incendie, de fixer des dispositions complémentaires si nécessaire.

- **Article 9 - Emprise au sol des constructions**

Cet article précise l'emprise au sol des bâtiments, c'est à dire la partie du terrain que le bâtiment va pouvoir occuper.

Afin de ne pas créer de contraintes supplémentaires, l'emprise au sol n'est réglée dans aucune zone, sauf en zone naturelle « N » pour certains secteurs, pour des raisons de protection. En effet pour les autres zones les prescriptions en matière d'espaces libres, verts ou paysagers, de COS, de recul sur voie, de recul sur limite, de hauteurs sont suffisamment précises pour définir la constructibilité des terrains

- Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Cet article combiné aux articles 6 et 7 définit la forme urbaine et la morphologie des constructions.

La hauteur des constructions est fixée zone par zone de manière à permettre une intégration optimale des nouvelles constructions ou des extensions dans le tissu bâti existant. Elle est fixée hors tout et par rapport au niveau fini de la rue au droit de leur accès carrossable. Lorsque le terrain a plusieurs accès la référence est celle de l'accès le plus bas.

Des exceptions sont précisées concernant les ouvrages techniques et pour des éléments liés aux énergies renouvelables. En effet le PLU prend en compte ces dispositifs nouveaux, même si leur aspect n'est pas toujours conforme à la règle générale de l'article sur l'aspect extérieur.

• Article 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

L'ensemble des dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions est un élément important. Il fixe un certain nombre de règles entrant dans le cadre de son champ d'application, et de celui des possibilités pratiques de les instruire (comme les clôtures, les antennes paraboliques).

Par ailleurs, des dispositions particulières ont été inscrites pour rendre obligatoire dans les nouvelles constructions la réalisation d'un local poubelle adapté à la taille des logements.

• Article 12 - Obligations en matière de stationnement

Les exigences en matière de stationnement pour le logement sont précisées en fonction de la surface de plancher, afin de gérer au mieux les problématiques qui en sont engendrées.

Les mesures prises en la matière en zones UA, UB, UC et UD sont identiques en raison du caractère commun de zone principalement résidentielle. Par contre, le stationnement des zones UE, UL et UX n'est pas réglementé dans le cadre de ce PLU, en raison du caractère très spécifique de chacune. Celui-ci devra être examiné lors de chaque opération nouvelle.

Le nombre de places exigées par rapport aux logements doit permettre d'absorber complètement les besoins des habitants hors des espaces publics.

En zones UA, UB, UC et UD, il est offert la possibilité de réaliser des aires de stationnement hors de l'unité foncière concernée par la construction dès lors que le nombre de places exigées est aménagé sur un autre terrain à une distance inférieure à 200 mètres ou en acquittant une participation.

Pour favoriser le développement des modes doux, le règlement exige que soit prévus des locaux permettant le stationnement pour les vélos facilement accessibles et suffisamment grands.

Pour les constructions et installations liées aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places est défini au cas par cas, en fonction des spécificités de chaque établissement au moment de la demande d'autorisation de construire et en fonction des possibilités de stationnement à proximité.

Pour faciliter la réalisation de programmes de logements sociaux (financé par un prêt public aidé) la contrainte de stationnement est alléger en zone urbaine.

- **Article 13 - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs**

Pour limiter les phénomènes de ruissellement des eaux, garantir une qualité paysagère, préserver la biodiversité, garantir la qualité de vie des habitants et offrir un cadre de vie vert et calme aux habitants, pour l'ensemble des zones «U», l'imperméabilisation des parcelles ne pourra excéder une proportion de la surface totale de la parcelle définie selon chaque zone urbanisée. Cette mesure a pour objectif de préserver une part de la parcelle perméable. Elle permet à la fois de protéger les jardins existants et de préserver en zone urbaine des capacités d'infiltration directe des eaux de pluie.

Pour préserver la qualité de l'environnement urbain, les stationnements à l'air libre doivent faire l'objet d'un traitement paysager.

Mesures prises pour les équipements publics

Pour assurer l'intégration des futurs bâtiments publics dans leur environnement et marquer leur implantation, la Collectivité a souhaité adopter des dispositions réglementaires moins contraignantes.

I. Caractère et justification des zones urbaines : UA, UB, UC, UD, UE, UL, UX

Caractère et justifications de la zone UA

La **zone UA** est une zone urbaine comprenant le centre traditionnel de l'agglomération communale, ainsi que les secteurs où le développement des activités centrales (commerces de proximité, bureaux, services...) et du logement d'une certaine densité existe ou est prévu. Elle représente moins de 2 % du territoire communal.

Par ses caractéristiques architecturales locales, le centre ancien a fait l'objet d'une délimitation précise. Elle présente des morphologies caractérisées par une certaine densité et une implantation le plus souvent à l'alignement et sur limites séparatives.

La zone s'identifie par un parcellaire en majorité étroit et sur-bâti où l'habitat-cour prédomine, laissant à l'arrière des cœurs d'îlots végétalisés qui constituent parfois de véritables poumons verts. Le bâti est dans l'ensemble bien entretenu.

A l'intérieur du tissu apparaissent des petits collectifs assez récents en rupture avec l'environnement existant.

Les fonctions centrales doivent y être confortées, voire étendues, en accueillant, outre l'habitat qui doit non seulement être maintenu mais développé, mais aussi les activités, services et équipements qui structurent ce rôle central.

Dans cette zone, la crainte est l'émergence de constructions neuves en rupture avec le tissu existant. Le PLU se devait de trouver les conditions de maîtriser les évolutions potentielles de ce tissu, sans geler les possibilités de valorisation. Comment encourager les transformations sans perdre les caractéristiques du patrimoine bâti ? Comment préserver les constructions anciennes sans geler la nécessaire évolution du tissu bâti existant ? Comment conserver l'aspect villageois ? Ce sont ces questions qui ont sous-tendu la réalisation du règlement de la zone.

Face à la pression immobilière, il est en effet souhaitable de préserver le caractère particulier du tissu qui possède encore quelques vieilles fermes alsaciennes. Etant donné la rareté des terrains à bâtir disponibles dans ce tissu, les travaux se limitent habituellement à des reconstructions ou à des transformations.

Le **permis de démolir** est instauré à Brumath, en dehors du PLU, non pour interdire toute évolution, mais pour permettre d'assurer une meilleure conservation du patrimoine bâti exceptionnel et aussi accessoirement pour informer le pétitionnaire de l'existence de règles particulières concernant le réemploi des volumes ou des bâtiments anciens.

Le règlement du PLU pour la zone UA, tient compte dans la mesure du possible de la structure urbaine parfois assez hétérogène, de manière à permettre un cadre bâti similaire (volumétrie des bâtiments, implantation sur le terrain et apparence extérieure) sur les quelques parcelles encore non sur-bâties.

Le parti retenu est la création d'une zone unique « UA », couvrant l'intégralité de l'enveloppe urbaine à dominante centrale. Cela permet une simplification de la lecture du règlement et du zonage par rapport au POS, qui comportait 13 zones.

La partie située de part et d'autre de l'Avenue de Strasbourg, est concernée par les risques d'inondation liée à la Zorn. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 26 Août 2010 qui impose des dispositions particulières pour les constructions concernées par cet aléa, est intégré en annexe du PLU. Toute demande d'autorisation de construire devra s'y référer.

Ses dispositions ont pour objectif de tenir compte du développement futur du centre ancien tout en s'assurant que les risques d'inondations soient pris en considération.

Dispositions réglementaires en zone UA

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation du centre : commerces, habitat, activités compatibles avec l'habitat.	- Favoriser la mixité des occupations et limiter les sources de nuisances et de risques pour les résidents. - Conserver et inciter les activités commerciales et de services en rez-de-chaussée le long du linéaire commercial reporté au règlement graphique.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Réaliser une bonne desserte des terrains avec obligation de se raccorder aux divers réseaux.	- Assurer les commodités de circulation, de raccordement aux réseaux, de lutte contre la pollution et contre l'incendie.	3 et 4

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
<p>Implantation du bâti</p>	<p>Trois possibilités :</p> <ul style="list-style-type: none"> • à l'alignement • possibilité de s'implanter en second rang si respect de l'alignement en premier rang. • ou respect de l'ordonnement existant. • bâtiments publics : distance max 20 m de l'alignement. • Profondeur de 35 m à compter de l'alignement : <ul style="list-style-type: none"> - soit sur limites séparatives latérales sur une profondeur max de 35 mètres - sur limite séparative si bâtiment voisin déjà sur limite. - prospect : H/2 min 3 m. • Au delà profondeur de 35 m à compter de l'alignement : <ul style="list-style-type: none"> - prospect : min 5 m - règles spécifiques sur limites séparatives • Dispositions particulières : <ul style="list-style-type: none"> - schlupf possible si déjà existant ou bâtiment implanté sur parcelle voisine en léger recul. - bâtiments publics. • sur une même propriété, une distance minimale peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir un front bâti continu, sauf lorsqu'il y a un ordonnancement intéressant en recul. - Favoriser la création d'espaces non imperméabilisés en cas de recul du bâtiment. - Garantir des conditions d'ensoleillement minimales et des distances minimales dans un souci de santé, d'hygiène et de sécurité des habitants. - Favoriser l'utilisation des bâtiments existants au-delà de la limite constructible. - Maintenir la tradition locale. 	<p>6, 7 et 8</p>

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Hauteur du bâti	<ul style="list-style-type: none">• dans la bande des 35 m : 12 m hors tout. Au-delà de 8 m, la construction doit s'inscrire sous un angle de 60°.• au-delà de la bande des 35 m : 8 m hors tout.• le long du linéaire commercial, de services ou d'équipements : 15 m hors tout. Au-delà de 10 m de hauteur, la construction doit s'inscrire sous un angle de 60°.• des dispositions particulières sur les rues des Remparts, Moulin et Basse.• Hauteur des constructions : pas supérieure de plus d'1 m des constructions voisines.	<ul style="list-style-type: none">- Autoriser les toitures terrasses tout en assurant leur intégration et la préservation des vues sur les constructions voisines.- Préserver les hauteurs existantes dans certaines rues pour conserver le caractère des habitations.	10

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> • Respect des gabarits par rapport aux constructions voisines • Traitement des soubassements. • Harmonisation des couleurs avec l'environnement. • Clôtures : respect du caractère de la rue et harmonisation avec les clôtures voisines. Sur limite séparative 2 m maximum à l'exception de la restauration de mur à l'identique. • Autorisation de reconstruction à l'identique de murs et portails d'anciennes exploitations agricoles. • toiture : préservation de l'existant rue des Remparts, rue du Moulin et rue Basse. • Respect du terrain naturel d'assiette de la construction. • Règle spécifique concernant la dalle haute du rez-de-chaussée sur le linéaire à vocation commerciale, de service et d'équipements. • Règles particulières concernant la réalisation de local poubelle. 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser une évolution qualitative du tissu et des paysages bâtis. - Assurer une bonne intégration du bâti et des coffrets techniques. 	11
Stationnement	<p>Logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place jusqu'à 100 m² de SP - 2 places de 100 à 200 m² de SP - 1 place par tranche entamée de 50 m² de SP supplémentaire. <p>Les autres constructions doivent répondre à leurs besoins propres.</p> <ul style="list-style-type: none"> - règles spécifiques pour le stationnement des 2 roues. 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le stationnement des véhicules pour répondre aux besoins en dehors des voies publiques. - Favoriser le maintien du commerce dans le centre ancien. - Faciliter le stationnement des 2 roues. 	12

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Espaces libres et plantations	<ul style="list-style-type: none"> - Rendre perméables 20 % au moins de l'unité foncière Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comprises dans ce pourcentage. - Aménagement de toute surface libre. Celles non accessibles aux véhicules doivent être traitées en surface non imperméabilisée. - Aires de stationnement : 1 arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement. 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation des sols. - Végétaliser les espaces libres. - Favoriser les toitures végétalisées. 	13

Les règles décrites dans les tableaux ci-dessus ne sont que des extraits du règlement. Se reporter au document n° 3 du dossier de PLU pour avoir l'ensemble des règles qui s'appliquent à chaque zone ou secteurs de zone et qui sont opposables aux tiers.

• **Occupations et utilisation du sol**

Les constructions à usage d'activités sont autorisées dès lors qu'elles n'affectent pas la qualité de vie des habitants du centre.

Les occupations et utilisations du sol susceptibles de nuire au caractère résidentiel ou dont la présence ne serait pas fortuite en zone urbaine sont interdites : les différents dépôts et stockages à l'air libre, les habitations légères de loisirs, les carrières ou décharges.

En matière d'activités agricoles, la pérennisation des activités existantes est autorisée, toutefois la Commune ne souhaite pas de nouvelles exploitations dans le centre.

• **Respect de l'implantation des constructions du centre ancien**

Par rapport à la rue (art. 6UA) :

La disposition principale en matière d'implantation prévoit l'alignement sur la rue dans le but d'assurer la continuité bâtie et ainsi, de renforcer la façade urbaine et la densité perçue au cœur de la ville. Cette mesure favorise également l'accueil de commerces et services de proximité en rez-de-chaussée des constructions. La Commune cherche par ce biais à pérenniser et développer le dynamisme du centre-ville. Si cet alignement est respecté, le règlement offre la possibilité de construire en 2^{ème} ligne ce qui permet de densifier le tissu, mais à condition de respecter des règles par rapport aux limites séparatives et des règles de hauteur différentes des constructions situées à l'alignement, dans l'objectif de limiter les nuisances par rapport aux voisins.

Pour conserver l'ordonnancement et l'ambiance de certaines rues : Basses et Moulin, les constructions donnant sur la rue devront respecter l'alignement des constructions existantes.

Par rapport aux voisins (art. 7UA)

La tradition locale, (schlupf), en matière d'implantation par rapport aux limites séparative est maintenue lorsqu'elle existe sur la parcelle voisine, afin de respecter l'implantation villageoise avec pignon sur rue. Dans les autres cas, les constructions doivent s'implanter sur limite sur une profondeur de 35 mètres à compter de l'alignement.

Si les 2 cas prévus ci-dessus, ne sont pas applicables, c'est la règle de prospect qui s'applique, c'est à dire, 3 mètres par rapport à la limite séparative dans la bande des 35 mètres. Cette disposition permet d'apporter une réglementation plus souple, sans porter atteinte pour autant au caractère du centre ancien, puisque l'article 6 impose le respect de la continuité bâtie sur la limite de l'emprise publique.

Au-delà de la profondeur de 35 mètres à compter de l'alignement la règle de prospect est portée à 5 mètres afin d'apporter le moins de nuisances possibles aux voisins à l'arrière des parcelles.

Les difficultés d'application des règles d'implantation en zone UA vont vraisemblablement surgir non pas en cas de constructions nouvelles mais plutôt pour les extensions de l'existant. Les bâtiments anciens respectent en effet l'esprit du PLU dans ce secteur, puisqu'ils sont à l'origine de la conception des règles, mais dans le détail, il est quasiment certain qu'ils différencieront de l'orthodoxie réglementaire. Prévoir toutes les exceptions ou tous les cas particuliers n'aurait fait que pervertir le sens et la portée du règlement. En conséquence, outre les adaptations mineures toujours possibles, le règlement prévoit que pour les constructions non conformes, elles puissent être modifiées sous réserve qu'il n'y ait pas d'aggravation non pas par rapport aux règles mais par rapport à l'existant. En effet, si une construction est par exemple à 2 mètres de la limite (ou de biais), une extension jusqu'à cette limite peut-être plus dommageable au paysage que de prolonger le bâtiment existant dans son implantation actuelle. L'analyse de l'impact sur le paysage urbain sera ici essentielle, la motivation d'acceptation ou de refus devra être liée au respect du paysage bâti et à l'intégration de l'extension dans le contexte architectural et paysager de la séquence de voie considérée (intégrant naturellement les constructions voisines).

Ce principe dérogatoire pour l'aménagement, l'extension et la transformation limitée de constructions existantes non conformes à la règle définie dans le PLU a été généralisée aux articles 6, 7 et 10. Cette non-conformité devra néanmoins ne pas être aggravée.

Les règles d'implantation et de hauteur mises en œuvre visent le maintien de l'ambiance existante. C'est ainsi que les spécificités des rues des Remparts, du Moulin et rue Basse sont prises en compte.

A l'intérieur du tissu apparaissent des petits collectifs assez récents en rupture avec l'environnement existant. Pour assurer une meilleure insertion de ces nouvelles constructions dans le tissu existant, des règles de **hauteur** spécifiques sont inscrites en fonction de son implantation par rapport à l'alignement (art. 10).

D'autre part, les constructions des rues à fort potentiel commercial (figurant au règlement graphique) peuvent atteindre une hauteur plus élevée et l'altitude du premier niveau au-dessus du rez-de-chaussée devra respecter celui des bâtiments voisins. Il s'agit par ce biais de préserver la vocation principalement économique des rez-de-chaussées dans ces rues spécifiques du centre. La Commune cherche ainsi à favoriser l'implantation de commerces et services de proximité sur ces axes d'ores et déjà commerciaux.

Une autre disposition particulière est édictée. La hauteur des constructions nouvelles qui se substituent à des anciennes peuvent avoir des hauteurs identiques à celle des bâtiments démolis. Cette règle permet de préserver la volumétrie du patrimoine bâti et, de fait, les éléments qui contribuent à l'identité du centre ancien.

Pour maintenir l'épannelage existant, la hauteur hors tout des constructions ne pourra être supérieure de plus d'un mètre à la hauteur moyenne des constructions situées de part et d'autre.

- L'**aspect extérieur** (art. 11) des constructions est un élément important dans le centre ancien. Aussi malgré la difficulté de cet exercice, le PLU a fixé un certain nombre de règles, entrant dans le champ d'application, et de celui des possibilités pratiques de les instruire. L'ensemble des dispositions vise à la préservation des caractéristiques architecturales du bourg ancien. De manière générale, il est précisé que toute occupation ou utilisation du sol doit respecter le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages et la conservation des perspectives monumentales. Cette disposition permet à la Commune de refuser un permis dès lors que le projet peut porter atteinte à l'identité des lieux.

La réglementation des clôtures vise à maintenir la continuité visuelle du front bâti, qui structure l'espace public du centre ancien et à autoriser la reconstruction à l'identique de murs et portails d'anciennes exploitations agricoles.

La règle concernant les toitures est très souple, en dehors des rues des Remparts, Basse et du Moulin, où l'on souhaite préserver les caractéristiques de chacune de ces rues.

Pour les **toitures**, l'examen de la morphologie des constructions existantes révèle qu'ils sont en majorité à deux versants, avec les constructions de premier rang plus ou moins perpendiculaires à la rue (habitat et granges), alors que les constructions en second rang (essentiellement formées de dépendances d'origine agricole) sont plutôt parallèles à la rue, à quelques exceptions près. Ces règles implicites, dictées par l'usage agricole, n'ont pas été pérennisées par le règlement de P.L.U. Les toitures terrasses sont possibles.

Bien que les **antennes paraboliques** de moins d'un mètre de diamètre ne soient pas soumises à autorisation, il est toujours possible de les réglementer dans le PLU. Cette faculté a été utilisée pour limiter leur impact visuel sur le paysage bâti tel qu'il pouvait être perçu de la rue. Une harmonisation des couleurs avec les matériaux de façade est aussi préconisée.

Les dispositions réglementaires relatives aux **ouvertures** jouent un rôle important dans la composition de la façade. C'est à ce titre que les ouvertures protégées par des volets roulants ont été interdites pour les maisons à pans de bois.

Les **remblais** et rez-de-chaussée sont également réglementés. Les effets «taupinières » constituent un véritable fléau esthétique en totale inadéquation avec l'urbanisme traditionnel.

L'effet paysager de ces buttes de terre se révèle très fort, en introduisant des ruptures de hauteur, rompant l'harmonie du bâti. Elles ne sont pas constitutives du paysage bâti traditionnel du centre ancien. C'est pourquoi les remblais ont été supprimés et les rez-de-chaussée surélevés limités à 1,00 mètre.

La **couleur** des façades est un élément d'aspect extérieur difficile à estimer et à apprécier. Devant cette difficulté, le PLU a pris le parti, plutôt que d'imposer un nuancier, forcément répétitif et contraignant, de dire que les constructions devront s'intégrer harmonieusement avec les constructions environnantes.

Par ailleurs, pour préserver le caractère de certaines rues, l'aspect et la couleur des toitures devront tenir compte des constructions voisines pour les constructions implantées rue des Remparts, rue du Moulin et rue Basse.

- Les normes de **stationnement** ont été fixées en tenant compte des possibilités de densification. Il était important de s'assurer que les besoins en stationnement générés soient satisfaits et créent le moins de dysfonctionnement possible sur l'espace public.

D'autre part, le renouvellement urbain étant un objectif fort du PLU, il ne fallait pas non plus créer de contraintes de stationnement trop fortes, limitant les possibilités de réhabilitation et de renouvellement du tissu bâti.

- Pour les **espaces verts** (art. 13), le PLU a pris le parti dans ce tissu dense, de réaliser des espaces plantés perméables sur une surface minimale de 20% de l'unité foncière et de compter les toitures végétalisées ainsi que les plantations des aires de stationnement dans ce pourcentage.

En effet pour un cadre de vie plus agréable, les aires de stationnement doivent être plantées à raison de un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.

Caractère et justifications de la zone UB

La **zone UB** couvre des secteurs urbanisés ou en cours d'aménagement, à dominante d'habitat plus ou moins ancien, sur des terrains équipés, dont le caractère résidentiel est très marqué. Elle représente environ 3 % du territoire communal.

L'enveloppe de la zone UB intègre différentes périodes d'urbanisation, depuis le bâti dit de «faubourg» de la fin du XIXe siècle et la première moitié du XXe siècle, jusqu'aux secteurs d'urbanisation contemporaine. Selon l'époque de construction les modes d'occupation du sol, l'architecture, et les volumes ont sensiblement divergés : bâti de faubourg implanté le long des axes principaux, pavillonnaire spontané (c'est à dire construit en dehors d'opération d'ensemble).

Il subit des transformations qui imperméabilisent progressivement la parcelle. Elles prennent la forme :

- d'extension, généralement sur le côté de la parcelle, jusqu'en limite séparative, quelquefois à l'arrière de la parcelle,
- de surélévation ou de transformation de combles,
- de réalisation d'annexes, garages ou piscines.

Dans ce tissu des potentialités de développement sont encore présentes du fait de la taille relativement importante de certaines parcelles.

Cette zone intègre également de l'habitat collectif à l'Est, sous forme de «barre» où les parkings collectifs sont en surface. La densité y est paradoxalement assez faible.

Le parti retenu est la création d'une zone unique « UB », couvrant l'intégralité de l'enveloppe urbaine à dominante résidentielle, autour du centre. Cela permet une simplification de la lecture du règlement et du zonage par rapport au POS, qui comportait 6 zones.

La morphologie urbaine et le caractère de ces secteurs sont globalement conservés dans le temps : les règles vont donc permettre le maintien du caractère morphologique ou de destination des quartiers, tout en autorisant les extensions nécessaires sous certaines conditions. Les nouvelles constructions devront s'insérer harmonieusement dans le cadre bâti environnant en respectant l'homogénéité de l'architecture et des formes urbaines présentes. De plus pour rendre ce secteur plus attractif, la Collectivité a souhaité mettre des dispositions visant à favoriser le développement commercial et de services.

La partie située de part et d'autre de l'Avenue de Strasbourg, est concernée par les risques d'inondation liée à la Zorn. Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 26 Août 2010 qui impose des dispositions particulières pour les constructions concernées par cet aléa, est intégré en annexe du PLU. Toute demande d'autorisation de construire devra s'y référer.

Ses dispositions ont pour objectif de tenir compte du développement futur tout en s'assurant que les risques d'inondations soient pris en considération.

Dispositions réglementaires en zone UB

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation du centre : commerces, habitat, activités compatibles avec l'habitat.	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la mixité des occupations et limiter les sources de nuisances et de risques pour les résidents. - Inciter les activités commerciales et de services à s'implanter en rez-de-chaussée le long du linéaire commercial reporté au règlement graphique. 	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Réaliser une bonne desserte des terrains avec obligation de se raccorder aux divers réseaux.	Assurer les commodités de circulation, de raccordement aux réseaux, de lutte contre la pollution et contre l'incendie.	3 et 4
Implantation du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Entre 0 et 4 mètres de l'alignement. Si respect de cette règle, construction de second rang possible. - Dispositions particulières, rue de la Division Leclerc, rue de Saverne et Avenue de Strasbourg. - Aménager la partie laissée libre entre l'alignement et la construction. - Sur une profondeur de 30 mètres : limite séparative ou prospect minimum 3 mètres. - au-delà de 30 mètres : prospect min 3 mètres, implantation sur limite possible pour les constructions de 3,50 m de hauteur et 50 m² maximum. - Sur une même propriété, une distance minimale peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prendre en compte le caractère de la rue et du tissu bâti. - Favoriser la création d'espaces plantés en cas de recul du bâtiment. - Garantir des conditions d'ensoleillement minimales et des distances minimales dans un souci de santé, d'hygiène et de sécurité des habitants. 	6, 7 et 8
Hauteur du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Sur une profondeur de 30 mètres à compter de l'alignement : 12 m hors-tout, au-delà de 8 m, inscription dans 60°. - Au-delà de 30 mètres à compter de l'alignement, 8 mètres hors-tout. 	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'homogénéité des volumes. - Préserver les vues par rapport aux voisins. 	10

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> - Respect des gabarits par rapport aux constructions voisines - Clôtures : hauteur 1,80 m y compris mur bahut. Sur limites séparatives 2 mètres - Traitement des soubassements - Règle spécifique concernant la dalle haute du rez-de-chaussée sur le linéaire à vocation commerciale, de service et d'équipements - Remblais supérieurs à 0,50 mètre interdits 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser une évolution qualitative du tissu et des paysages bâtis - Assurer une bonne intégration du bâti et des coffrets techniques 	11
Stationnement	<p>Logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place jusqu'à 100 m² de surface de plancher - 2 places de 100 à 200 m² de surface de plancher - 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher supplémentaire <p>Les autres constructions doivent répondre à leurs besoins propres</p> <p>Règles spécifiques pour le stationnement des 2 roues</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le stationnement des véhicules pour répondre aux besoins en limitant l'utilisation de l'espace public - Faciliter le stationnement des 2 roues 	12
Espaces libres et plantation	<p>25% d'espaces plantés perméables par unité foncière. Les toitures végétalisées sont comptées dans les espaces perméables.</p> <p>Aires de stationnement plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de parking.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et protéger les plantations existantes - Limiter l'imperméabilisation des sols - Végétaliser les espaces libres 	13

Les règles décrites dans le tableau ci-dessus ne sont que des extraits du règlement. Se reporter au document n° 3 du dossier de PLU pour avoir l'ensemble des règles qui s'appliquent à chaque zone et qui sont opposables aux tiers.

Les constructions à usage d'activités sont autorisées dès lors qu'elles n'affectent pas la qualité de vie des habitants.

L'habitat individuel «spontané» qui constitue une part importante de l'enveloppe urbaine couverte par la zone « UB », s'est construit sur un **recul des constructions par rapport aux voies** qui s'avère assez différencié d'une parcelle à l'autre, aboutissant à une trame urbaine sans organisation particulière. En conséquence, le PLU fixe une règle d'implantation entre 0 et 4 mètres maximum de l'alignement et la possibilité de s'implanter en second rang lorsque cette règle est respectée. Des dispositions particulières qui sont parfois reprises sur le règlement graphique, s'appliquent pour certaines rues afin de respecter leur implantation (rue de la Division Leclerc, rue de Saverne et avenue de Strasbourg). Par ce biais, il s'agit de préserver l'alignement des constructions et de fait l'organisation urbaine de ces rues.

Pour l'**implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**, l'objectif recherché est la densification à l'échelle de la parcelle, et principalement sur l'avant de la parcelle. Dans cette perspective, dans une bande de 30 mètres par rapport à l'espace public qui dessert la parcelle, les constructions sont autorisées sur limite séparative. Au-delà des 30 mètres, l'implantation doit respecter un prospect de 3 mètres minimum et l'implantation sur limites est autorisée sous certaines conditions.

Ces dispositions ainsi que celles des hauteurs visent à la fois à encourager un principe de densification à la parcelle tout en assurant la qualité du cadre de vie des résidents voisins.

Sur l'**aspect extérieur**, le PLU prend le parti de disposer d'un règlement relativement ouvert et souple, compte tenu de la très grande diversité du paysage urbain de cette zone. Ce choix vise à privilégier l'évolution de ce tissu, plutôt que de s'attacher à des principes de préservation de caractéristiques existantes, qui auraient nécessité la création de sous-secteurs de zone UB répondant à la diversité architecturale d'un quartier à l'autre et parfois d'une rue à l'autre.

On retrouve les mêmes préoccupations concernant les remblais que dans la zone UA.

La norme en matière de **stationnement** exigible est identique à celle de la zone UA. L'objectif est de concilier au mieux les impératifs de renouvellement urbain du tissu existant, tout en essayant de limiter les dysfonctionnements pouvant être générés par le stationnement.

Le règlement fixe un minimum de 25 % de la surface de la parcelle à traiter en **espaces verts** incluant les toitures végétalisées et les plantations des aires de stationnement. Cette disposition vise à limiter l'imperméabilisation des sols pour permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie. Cette valeur s'inscrit avec les objectifs du PADD.

Caractère et justifications de la zone UC

La **zone UC** est une zone urbaine totalement équipée issue d'opérations d'urbanisation réalisée sous forme organisée. Elle couvre 2 % du territoire communal.

Il s'agit d'ensembles homogènes de type pavillonnaire, isolés ou collés ou maisons de ville, habitat groupé, qui n'ont pas vocation à évoluer sensiblement dans leur typologie ou leur destination ou alors de secteurs d'habitat collectifs. Les possibilités de construction ou de densification de terrains sont quasiment nulles lorsque les constructions sont implantées au milieu de la parcelle.

Elle est affectée principalement à de l'habitat. Elle peut cependant accueillir des activités à condition que celles-ci n'apportent aucune nuisance et soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Elle correspond à la réalisation d'une succession de lotissements qui intègre dans les opérations les plus récentes, des petits collectifs. Cette zone se situe en limites Nord et Est de la Commune.

L'enveloppe de la zone UC est assez proche de celle du POS, elle intègre les zones NA réalisées depuis l'approbation du document. Ont été soustraits de la zone, le quartier Tilleuls et le quartier à l'Est de la ZAC, reclassés dans une nouvelle zone, UD.

Le POS comportait 9 secteurs de zones alors que le PLU n'en comporte que 2, chacune correspondant à des règles d'implantation et de hauteurs différentes.

Le parti d'aménagement de la Collectivité sur ce zonage vise à la simple reproduction des formes et des implantations existantes, dans le respect minimum de l'environnement bâti.

Dispositions réglementaires en zone UC

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation d'un quartier résidentiel : commerces, habitat, activités compatibles avec l'habitat.	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la mixité des occupations. - Limiter les sources de nuisances et de risques pour les résidents. 	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Réaliser une bonne desserte des terrains avec obligation de se raccorder aux divers réseaux.	Assurer les commodités de circulation, de raccordement aux réseaux, de lutte contre la pollution et contre l'incendie.	3 et 4
Implantation du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - 4 mètres de l'alignement à l'exception des carports qui peuvent s'implanter à l'alignement. - ou respect de l'ordonnement. <p>En UC1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - implantation sur limite si maisons jumelées - sinon prospect min 3 m <p>En UC2 : implantation sur les 2 limites.</p> <p>UC1 et UC2 : sur limites pour les constructions inférieures ou égales à 3,50 m de hauteur.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sur une même propriété, une distance minimale peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus. 	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le caractère des quartiers concernés. - Garantir des conditions d'ensoleillement minimales et des distances minimales dans un souci de santé, d'hygiène et de sécurité des habitants. - Inciter le stationnement sur la parcelle. 	6, 7 et 8
Emprise	/	/	9
Hauteur du bâti	<p>UC1 : 8 mètres hors tout, UC2 : 6 mètres hors tout. Non compris les tours, antennes et éléments liés aux énergies renouvelables.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'homogénéité des volumes. - Adapter les règles aux différents quartiers. 	10

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> - Clôtures : hauteur 1,80 m y compris mur bahut. Sur limites séparatives 2 mètres - Remblais supérieurs à 0,50 mètre interdits 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser une évolution qualitative du tissu et des paysages bâtis 	11
Stationnement	<p>Logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place jusqu'à 100 m² de surface de plancher - 2 places de 100 à 200 m² de surface de plancher - 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher supplémentaire <p>Les autres constructions doivent répondre à leurs besoins propres</p> <p>Règles spécifiques pour le stationnement des 2 roues</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le stationnement des véhicules pour répondre aux besoins en limitant l'utilisation de l'espace public - Faciliter le stationnement des 2 roues 	12
Espaces libres et plantation	<p>Rendre perméable 25% minimum de l'unité foncière. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans ce pourcentage</p> <p>Aires de stationnement plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de parking.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation des sols - Favoriser les toitures végétalisées - Maintenir et protéger les plantations existantes - Végétaliser les espaces libres 	13

Les règles décrites dans les tableaux ci-dessus ne sont que des extraits du règlement. Se reporter au document n° 3 du dossier de PLU pour avoir l'ensemble des règles qui s'appliquent à chaque zone ou secteurs de zone et qui sont opposables aux tiers.

Dans la zone UC, l'objectif recherché est d'intégrer les constructions nouvelles dans le tissu bâti existant tout en créant un rapport avec l'espace public. Dans cette perspective, un recul maximum de 4 mètres a été fixé alors qu'il était de 5 mètres au POS. Ce changement permet une meilleure utilisation de la parcelle. Pour conserver le caractère d'une rue, il peut aussi être imposé l'ordonnancement existant. Dans tous les cas, la partie laissée libre à l'avant doit répondre aux besoins de stationnement ou faire l'objet d'un aménagement paysager non imperméabilisé. Les carports destinés au stationnement des véhicules et pouvant servir d'abris à bois sont autorisés à l'alignement.

Deux secteurs ont été délimités et chacun correspond à une réglementation différente concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UC2, les règles reprennent l'existant, à savoir l'implantation sur toutes limites séparatives latérales, tout en respectant les prospects sur la limite arrière, alors que dans le secteur UC1, la règle de prospect avec un minimum de 3 mètres s'applique aussi en limites séparatives sauf dans le cas où le voisin s'est déjà implanté sur limites. Des règles spécifiques s'appliquent pour les constructions inférieures ou supérieures à 3,50 m de hauteur.

Des hauteurs différentes s'appliquent en fonction des secteurs, mais elles ne dépassent pas 8 mètres hors tout.

Le règlement fixe un minimum de 25 % de la surface à traiter en espaces verts, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition qui reprend une caractéristique existante des zones pavillonnaires (présence de jardins etc.) vise à limiter l'imperméabilisation des sols pour permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

Caractère et justifications de la zone UD

La **zone UD** est une zone urbaine totalement équipée qui correspond à un territoire déjà urbanisé issue d'opérations d'urbanisation réalisées sous forme organisée d'habitat. Dans cette zone s'insèrent quelques collectifs. Elle couvre 1 % du territoire communal.

Une grande partie de la surface bâtie correspond à la définition du type « parcelle de taille moyenne ». Cette forme pavillonnaire est à usage quasi exclusif d'habitat. Le parcellaire est régulier, l'implantation des constructions est majoritairement au milieu de la parcelle. L'évolution de ce type de tissu est très lente. Elle s'effectue essentiellement par ajout d'annexes, garages extérieurs, vérandas, abris de jardins. L'extension des surfaces habitables se fait parfois par surélévation, mais le plus souvent par transformation des combles lorsqu'ils n'étaient pas déjà habitables.

Lors du diagnostic il a été relevé que les possibilités de densification étaient rarement atteintes.

La zone UD qui correspondait au POS à une zone UC, comporte 3 sous-secteurs de zone, UD, UD1 et UDa. En raison de leur position, en limite du centre urbain, et de leur caractère destiné à évoluer en raison du vieillissement de la population, la Collectivité a souhaité faire évoluer ce tissu en y inscrivant des règles qui permettent plus de densité à la parcelle. Lors du diagnostic il a été relevé que les capacités constructibles à la parcelle étaient rarement atteintes. Il s'agit d'un tissu avec des pavillons d'une hauteur dépassant rarement 5 mètres à la gouttière alors que le POS prévoyait 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation.

Cette zone peut accueillir des activités commerciales et de services ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectifs, à condition que celles-ci n'apportent aucune nuisance et soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

UDa est destiné au renforcement d'activités commerciales et de services.

UD et UD1, secteurs à prédominance résidentielle où les activités compatibles avec l'habitat sont autorisées.

Dispositions réglementaires en zone UD

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation du quartier : commerces, habitat, activités compatibles avec l'habitat.	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la mixité des occupations - Limiter les sources de nuisances et de risques pour les résidents. - Conserver et développer les activités commerciales et de services en rez-de-chaussée en UDa. 	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Réaliser une bonne desserte des terrains avec obligation de se raccorder aux divers réseaux.	Assurer les commodités de circulation, de raccordement aux réseaux, de lutte contre la pollution et contre l'incendie.	3 et 4
Implantation du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - 4 mètres de l'alignement à l'exception des carports qui peuvent s'implanter à l'alignement . Recul supérieur possible pour 40 % de la façade. - Possibilité de s'implanter en second rang, si respect de la règle ci-dessus. - prospect min 3 mètres - sur une des limites si maisons jumelées. - sur limite si construction égale ou inférieure à 3,50 m. - rue Geoffroy Richert, implantation obligatoire sur limites séparatives latérales sur une profondeur max de 15 m. - Sur une même propriété, une distance minimale peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus. 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le renouvellement de ces quartiers et inciter à des formes urbaines économes en énergie. - Garantir des conditions d'ensoleillement maximales et des distances minimales dans un souci de santé, d'hygiène et de sécurité des habitants. - Favoriser une architecture de qualité. - Favoriser un front bâti commercial et de services. 	6, 7 et 8
Emprise	/	/	9

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Hauteur du bâti	UD et UD1 : 8 mètres hors tout, sauf UDa 11 mètres hors tout. Non compris les tours, antennes et éléments liés aux énergies renouvelables	<ul style="list-style-type: none"> - Conserver l'homogénéité des volumes pour l'habitat - Marquer le linéaire commercial par des hauteurs plus importantes 	10
Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> - Clôtures : hauteur 1,80 m y compris mur bahut. Sur limites séparatives 2 mètres - Remblais supérieurs à 0,50 mètre interdits 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser une évolution qualitative du tissu et des paysages bâtis 	11
Stationnement	<p>Logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place jusqu'à 100 m² de surface de plancher - 2 places de 100 à 200 m² de surface de plancher - 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher supplémentaire <p>Les autres constructions doivent répondre à leurs besoins propres</p> <p>Règles spécifiques pour le stationnement des 2 roues</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le stationnement des véhicules pour répondre aux besoins en limitant l'utilisation de l'espace public - Faciliter le stationnement des 2 roues 	12
Espaces libres et plantation	<p>Rendre perméable 25% minimum de l'unité foncière. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans ce pourcentage</p> <p>Aires de stationnement plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 4 places de parking.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'imperméabilisation des sols - Favoriser les toitures végétalisées - Maintenir et protéger les plantations existantes - Végétaliser les espaces libres 	13

Les règles décrites dans les tableaux ci-dessus ne sont que des extraits du règlement. Se reporter au document n° 3 du dossier de PLU pour avoir l'ensemble des règles qui s'appliquent à chaque zone ou secteurs de zone et qui sont opposables aux tiers.

La zone UD se différencie de la zone UC par ses règles d'implantations qui permettent une densité plus importante. Plusieurs dispositions règlementaires vont dans ce sens :

- l'implantation des constructions par rapport à la voie est obligatoire à 4 mètres, alors qu'auparavant le POS était beaucoup plus souple, et imposait un minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement. Le recul maximum par rapport à la voie n'était pas défini et il pouvait être important du fait de la taille des parcelles. A cette règle s'ajoute la possibilité de construire en second rang si la règle des 4 mètres est respectée.

La possibilité d'implanter les carports à l'alignement offre une possibilité supplémentaire de densifier la parcelle, ainsi que la possibilité de construire sur limite si la construction ne dépasse pas une hauteur de 3,50 m. Cette hauteur était limitée à 2,50 m au POS. D'autres possibilités de construire sont offertes lorsque sur la parcelle voisine la construction est déjà implantée sur limite.

La hauteur est fixée hors tout, et permet ainsi des formes urbaines plus diversifiées, alors qu'au POS, celle-ci était fixée à l'égout du toit.

Caractère et justifications de la zone UE

La **zone UE** recouvre les espaces dédiés exclusivement aux équipements d'intérêt collectifs, publics ou privés (station d'épuration, déchetterie, ateliers municipaux, équipements d'enseignement, de santé...), lesquels relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière, dans la plupart des cas, en rupture avec la morphologie environnante. Ils concernent souvent de grandes unités foncières.

La zone UE n'est pas mixte. Elle relève d'une destination unique.

Le POS définissait 7 secteurs de zones englobant tous types d'équipements. Dans le cadre du PLU, la Collectivité a fait le choix de distinguer les équipements spécifiques des équipements de sports et de loisirs. C'est ainsi que 2 secteurs de zones et un sous-secteur de zone ont été définis :

- UEh, concerne un secteur d'équipement hospitalier
- UEp, correspond à un secteur d'équipements publics ou d'intérêt public
- UEp1, concerne un sous-secteur réservé à l'accueil des gens de voyage.

Chacun de ces secteurs fait l'objet d'une réglementation afin d'appréhender au mieux ses caractéristiques propres (occupations, hauteurs, espaces libres). Cependant, il apparait que certains principes règlementaires sont communs à l'ensemble de secteurs de zones en raison de leur vocation principalement d'équipements publics ou d'intérêts publics.

Des secteurs sont situés en zone inondable et relèvent du règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Zorn et du Landgraben.

Dispositions réglementaires en zone UE

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisés : - les équipements publics ou d'intérêt collectif. - les logements de fonction.	- Permettre les équipements nécessaires à la Commune. - Limiter les sources de nuisances.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Réaliser une bonne desserte des terrains avec obligation de se raccorder aux divers réseaux.	Assurer les commodités de circulation, de raccordement aux réseaux, de lutte contre la pollution et contre l'incendie.	3 et 4
Implantation du bâti	- 1 mètre de l'alignement. - 5 mètres de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation - Prospect : min 3 m. Distance supérieure possible pour des raisons de sécurité incendie. - Sur une même propriété, une distance minimale peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.	- Favoriser le caractère aéré. - Garantir des conditions d'ensoleillement minimales et des distances minimales dans un souci de santé, d'hygiène et de sécurité des habitants.	6, 7 et 8
Emprise	/	/	9
Hauteur du bâti	- UEh ; 17 mètres hors tout. - UEp1 : 5 mètres hors tout. Autres secteurs UE : non réglementé.	Adapter la hauteur en fonction de la nature des équipements tout en favorisant une bonne insertion paysagère.	10
Aspect extérieur	Application de l'article R. 111-21. du Code de l'Urbanisme.	Favoriser un développement qualitatif de la zone.	11
Stationnement	/	/	12
Espaces libres et plantations	- Rendre perméable 25 % min de l'unité foncière dans les secteurs UEe, UEs et UEp. 10 % dans le secteur UEh. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans le %. Aires de stationnement : 1 arbre de hautes tiges pour 4 places de stationnement.	Végétalisation des espaces libres.	13

Les règles décrites dans le tableau ci-dessus ne sont que des extraits du règlement. Se reporter au document n° 3 du dossier de PLU pour avoir l'ensemble des règles qui s'appliquent à chaque zone et qui sont opposables aux tiers.

En raison de la vocation spécifique de la zone UE, les articles 1 et 2 sont organisés de façon à interdire toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article 2UE.

A l'article 1UE, sont précisées certaines des occupations et utilisations du sol interdites. Cette structuration du règlement permet de réglementer strictement les OUS autorisées. Ainsi, sont acceptées dans cette zone exclusivement :

- toutes les constructions et installations dès lors qu'elles sont liées à la pérennisation ou au développement des équipements publics,
- les constructions d'habitation de gardiennage et les logements de fonction, de service qui correspondent à la destination de l'équipement, afin d'assurer la sécurité, l'entretien et la surveillance des équipements publics.

En matière d'accès et voirie, outre les dispositions générales en la matière, il n'est pas fixé de largeur d'emprise minimale de voirie puisque le réseau viaire est d'ores et déjà réalisé dans son intégralité. La règle indiquant que la constructibilité des terrains est soumise à l'aménagement d'une desserte proportionnée à l'importance et à l'usage de l'occupation des sols envisagée est suffisante.

En matière d'implantation, par rapport aux voies, l'article 6, prévoit un recul minimal de 1 mètre. Cette disposition reste très ouverte afin d'organiser l'implantation des bâtiments avec le plus de souplesse possible selon les besoins. Le recul est de 5 mètres de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation, pour faciliter le passage des engins agricoles.

Dans le même esprit, le PLU dispose de la règle d'implantation classique selon la formule ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres) à l'article 7UE. Cette règle «à minima» est justifiée du fait que les équipements publics futurs sont susceptibles de s'installer sur des espaces ne jouxtant pas directement des constructions d'habitation, et sont généralement aménagés sur leur marges d'espaces fonctionnels (parkings, espaces verts), d'où des problématiques moindres (en terme d'ensoleillement, de hauteur de façade vis-à-vis de parcelles voisines, etc.), que sur le tissu résidentiel classique.

La hauteur maximale des constructions varie en fonction du type d'équipement. Il n'a pas été réglementé en secteurs UEp. Ce choix découle de la nature des constructions et de leur vocation. La Commune sera à même de définir la hauteur tout en tenant compte des besoins et de l'environnement dans lequel le projet s'inscrit.

L'aspect extérieur est également réglementé de manière relativement souple pour permettre la réalisation de projets architecturaux exemplaires. La mise en place de dispositions précises risquerait de compromettre ce type de réalisation.

Les espaces libres sont règlementés de manière différente selon les secteurs. Dans le secteur UEp, 25 % au moins de l'unité foncière doit être plantée, alors qu'il est seulement de 10% dans le secteur hospitalier.

Caractère et justifications de la zone UL

La **zone UL** concerne des secteurs dans lesquels sont implantés les principaux équipements de sports et de loisirs de la Commune, lesquels relèvent à la fois d'un parcellaire, d'une composition urbaine et d'une affectation particulière, dans la plupart des cas, en rupture avec la morphologie environnante. Ils concernent souvent de grandes unités foncières.

Quatre secteurs de zone ont été définis :

- UL1 correspond au secteur du multiplexe au Nord-Ouest
- UL2 correspond au stade Rémy Huckel à l'Ouest
- UL3 correspond au terrain de tennis proche de la gare de Stephansfeld
- UL4 correspond au plan d'eau au Sud.

Chacun de ces secteurs fait l'objet d'une réglementation afin d'appréhender au mieux ses caractéristiques propres (occupations, hauteurs, espaces libres). Cependant, il apparaît que certains principes réglementaires sont communs à l'ensemble des secteurs de zone en raison de leur vocation principalement d'équipements publics ou d'intérêts publics.

Des secteurs sont situés en zone inondable et relèvent du règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Zorn et du Landgraben.

Dispositions réglementaires en zone UL

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisés : - les constructions et installations à condition qu'elles soient liées aux équipements de sports et de loisirs et destinées au public. - les logements de fonction et de gardiennage. - les activités commerciales liées aux équipements et destinés au public.	- Permettre les équipements de sports et de loisirs nécessaires à la Commune. - Limiter les sources de nuisances.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Réaliser une bonne desserte des terrains avec obligation de se raccorder aux divers réseaux.	Assurer les commodités de circulation, de raccordement aux réseaux, de lutte contre la pollution et contre l'incendie.	3 et 4

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Implantation du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - 1 mètre de l'alignement - 5 mètres de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation - 10 mètres minimum par rapport aux espaces boisés - Prospect : min 3 m. Distance supérieure possible pour des raisons de sécurité incendie - Sur une même propriété, une distance minimale peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus	Favoriser le caractère aéré de ce secteur	6, 7 et 8
Hauteur du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - UL1 : 18 mètres hors tout - UL2 et UL3 : 10 mètres hors tout 	Adapter la hauteur en fonction de la nature des équipements tout en favorisant une bonne insertion paysagère	10
Aspect extérieur	Application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme	Favoriser une bonne tenue générale de la zone	11
Stationnement	En fonction des besoins propres à l'opération	Assurer le stationnement des véhicules pour répondre aux besoins en limitant l'utilisation de l'espace public	12
Espaces libres et plantations	Les surfaces libres doivent rester perméables. 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement	Maintien et protection des plantations existantes Végétaliser les espaces libres	13

Les règles décrites dans le tableau ci-dessus ne sont que des extraits du règlement. Se reporter au document n° 3 du dossier de PLU pour avoir l'ensemble des règles qui s'appliquent à chaque zone et qui sont opposables aux tiers.

En raison de la vocation spécifique de la zone UL, les articles 1 et 2 sont organisés de façon à interdire toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article 2UL.

A l'article 1UL, sont précisées certaines des occupations et utilisations du sol interdites. Cette structuration du règlement permet de réglementer strictement les OUS autorisées. Ainsi, sont acceptées dans cette zone exclusivement :

- toutes les constructions et installations dès lors qu'elles sont liées à la pérennisation ou au développement des équipements de sports et de loisirs,
- les constructions d'habitation de gardiennage et les logements de fonction afin d'assurer la sécurité, l'entretien et la surveillance des équipements publics.

Dans le secteur UL1, afin de ne pas dénaturer le paysage, le logement devra être intégré dans l'opération.

En matière d'accès et voirie, outre les dispositions générales en la matière, il n'est pas fixé de largeur d'emprise minimale de voirie puisque le réseau viaire est d'ores et déjà réalisé dans son intégralité. La règle indiquant que la constructibilité des terrains est soumise à l'aménagement d'une desserte proportionnée à l'importance et à l'usage de l'occupation des sols envisagée est suffisante.

En matière d'implantation, par rapport aux voies, l'article 6, prévoit un recul minimal de 1 mètre. Cette disposition reste très ouverte afin d'organiser l'implantation des bâtiments avec le plus de souplesse possible selon les besoins. Le recul des constructions est de 5 mètres de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation pour faciliter le passage des engins agricoles et de 10 mètres minimum par rapport aux espaces boisés.

Dans le même esprit, le PLU dispose de la règle d'implantation classique selon la formule ($L \geq H/2$, minimum 5 mètres) à l'article 7UL. Cette règle «à minima» est justifiée du fait que les équipements publics futurs se situent sur du foncier plus vaste. Pour des raisons de sécurité, une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée.

La hauteur maximale des constructions varie en fonction du type d'équipement. Il n'a pas été réglementé en secteur UL4. Ce choix découle de la nature des constructions et de leur vocation. La Commune sera à même de définir la hauteur tout en tenant compte des besoins et de l'environnement dans lequel le projet s'inscrit.

L'aspect extérieur est également réglementé de manière relativement souple pour permettre la réalisation de projets architecturaux exemplaires. La mise en place de dispositions précises risquerait de compromettre ce type de réalisation.

Caractère et justifications de la zone UX

La **zone UX** regroupe les différentes zones d'activités de la Commune qui couvrent plus de 3 % du territoire communal.

Situées en majorité en bordure des grands axes de transport, et, à l'écart des zones d'habitat, celles-ci relèvent d'une composition urbaine et d'une affectation particulière. Le tissu se caractérise le plus souvent par des bâtiments isolés, des besoins d'accès et de dessertes particuliers, supportant plus difficilement la proximité de l'habitat en raison des nuisances inhérentes à l'activité. En conséquence, c'est une zone spécialisée, où la nature des destinations autorisées est particulière. Il s'agit d'une zone où les autres fonctions urbaines sont exclues, en dehors du logement lié directement à l'activité pour des raisons de gardiennage.

Le PLU identifie 7 secteurs de zone :

- UXa : concerne deux secteurs d'activités liés à l'agriculture où la réglementation des installations classées s'applique.
- UXaz : correspond à l'activité de la Cophoudal (Coopérative de Houblon d'Alsace).
- UXb : correspond à un secteur d'activités principalement artisanal au Nord-Ouest du ban communal.
- UXc : englobe un secteur d'activités artisanales et commerciales le long de l'Avenue de Strasbourg.
- UXh : concerne une petite zone d'activités avec de l'habitat, en secteur inondable, que l'on ne souhaite pas développer.
- UXi : correspond à un secteur d'activités industrielles,
- UXt : correspond à un secteur réservé à la centrale d'enrobés.

La ZAC inscrite au POS a été intégrée dans les secteurs UXb et UXi.

Chacun de ces secteurs fait l'objet d'une réglementation afin d'appréhender au mieux ses caractéristiques propres (occupations, hauteurs). Cependant, il apparaît que certains principes réglementaires sont communs à l'ensemble de ces sous-secteurs en raison de leur vocation principalement d'activités.

Des sous-secteurs sont situés en zone inondable et relèvent du règlement du Plan de Prévention des Risques d'inondation de la Zorn et du Landgraben.

La zone d'activités au Nord-Ouest du ban communal a été agrandie à l'arrière des activités artisanales implantées rue de l'Industrie, pour permettre aux entreprises déjà existantes de se développer. Une autre extension, limitée également, a été réalisée au Sud de la zone commerciale Sud, pour répondre aux besoins d'une nouvelle activité dans ce secteur. Ce projet fait d'ailleurs l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation qui figure dans le document 5 du présent document de PLU.

Dispositions réglementaires en zone UX

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> - Varie en fonction du secteur de zone - Un seul logement par unité foncière. Il doit être lié à l'activité 	<ul style="list-style-type: none"> - Permettre le développement des activités et la consolidation des emplois - Eviter le détournement de la nature de la zone sous la pression du marché foncier 	1 et 2
Voirie et réseaux divers	<ul style="list-style-type: none"> - Réaliser une bonne desserte des terrains avec obligation de se raccorder aux divers réseaux 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer les commodités de circulation, de raccordement aux réseaux, de lutte contre la pollution et contre l'incendie 	3 et 4
Implantation du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - 5 mètres minimum de l'alignement de la voie - 10 mètres des cours d'eau - 6 mètres de la voie ferrée - Prospect minimum 4 mètres - Sur une même propriété, une distance minimale peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le caractère aéré de ces secteurs et une bonne lisibilité des voies. Garantir des conditions d'ensoleillement minimales et des distances minimales dans un souci de santé, d'hygiène et de sécurité des habitants 	6, 7 et 8
Emprise	/	/	9
Hauteur du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Varie en fonction du secteur de zone 	<ul style="list-style-type: none"> - Adapter la hauteur en fonction de la nature des activités tout en prenant en compte l'environnement bâti 	10
Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> - Application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme - Clôtures : 2 mètres maximum 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser une évolution qualitative des zones d'activités 	11
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - En dehors de voies publiques - Prendre en considération les besoins des employés et des visiteurs 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer le stationnement des véhicules pour répondre aux besoins en limitant l'utilisation de l'espace public 	12
Espaces libres et plantations	<ul style="list-style-type: none"> - Rendre perméable 10% minimum de l'unité foncière en zone UXt et 20% maximum dans les autres sous-secteurs UX - Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans ce pourcentage 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et protéger les plantations existantes - Végétaliser les espaces libres 	13

Les règles décrites dans le tableau ci-dessus ne sont que des extraits du règlement. Se reporter au document n° 3 du dossier de PLU pour avoir l'ensemble des règles qui s'appliquent à chaque zone et qui sont opposables aux tiers.

Comme évoqué auparavant, la zone UX, est une zone spécialisée; aussi les autres fonctions urbaines en sont-elles exclues, sauf si elles sont directement liées à l'activité exercée. La recherche de la diversité des fonctions urbaines n'a ici pas de sens à l'échelle considérée et au regard de l'incompatibilité de voisinage direct entre activités et habitat, pour ne souligner que celle-là.

D'ailleurs, au regard de la proximité de zones résidentielles, le PLU prend en compte les nuisances éventuelles en encadrant la nature des activités autorisées en terme de compatibilité ce qui laisse une souplesse d'appréciation, et permet néanmoins d'ouvrir un éventail relativement large d'activités autorisées.

Par dérogation au principe de spécialisation, le PLU autorise dans l'ensemble de la zone UX et de ses secteurs particuliers la réalisation d'un seul logement de fonction ou de gardiennage par unité foncière, pour prendre en compte les impératifs de sécurité d'une part, mais aussi en contraignant la réalisation de cet habitat pour éviter le détournement de la nature de la zone sous la pression du marché du logement.

Les dispositions relatives aux accès et voiries sont identiques à celles des autres secteurs urbains. Par contre, les normes en cas de création de voie prennent en compte la circulation poids-lourds, plus importante ici qu'ailleurs, en passant notamment la largeur d'emprise minimale à 5 mètres. Les normes en matière de desserte par les réseaux sont également identiques.

La zone UX entérine les formes urbaines existantes destinées à l'accueil d'activités économiques, à vocation artisanales, commerciales ou de services. Il ne s'agit pas là de rechercher la présence de commerces de proximité ou de petites unités artisanales isolés ou incorporés à des tissus mixtes, mais d'identifier des espaces de superficie suffisamment importante, avec des formes suffisamment homogènes pour que leur reconnaissance au travers d'une zone spécialisée se justifie.

Le PLU reprend la norme minimale classique des zones d'activités avec 5 mètres de recul par rapport aux voies. Les distances à respecter par rapport aux berges de la Zorn sont de 10 mètres et par rapport à la voie ferrée de 6 mètres.

Il est demandé que les constructions observent un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives afin de permettre la bonne circulation des engins de sécurité de part et d'autre des bâtiments.

Pour les bâtiments existants non conformes à ces prescriptions par rapport aux limites séparatives, seuls les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou ceux qui sont sans effet sur celle-ci peuvent être réalisés; les ouvrages techniques, tels que les postes de transformation pourront s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance inférieure à 0,80 mètres.

Ces exceptions permettent une organisation cohérente et globale du bâti sans compromettre le maintien et le développement des activités sur la zone.

La hauteur maximale définie répond à des impératifs en fonction de la destination du secteur. La hauteur varie de 8 ou 45 m hors tout et ne vise pas les éléments techniques, plus ponctuels.

Concernant l'aspect extérieur, l'article 11 UX reprend les mêmes dispositions réglementaires au sujet des façades et des volumes que dans les autres zones urbaines.

L'aspect et la hauteur des clôtures, sont des éléments essentiels pour traiter de manière cohérente et globale le rapport entre l'espace public et les espaces privatifs. C'est pour cette raison que ces deux éléments sont réglementés. Les clôtures sont facultatives mais doivent au minimum être matérialisées au sol et au maximum atteindre une hauteur de 2 mètres. Les matériaux employés sont libres. Si l'occupation ou le caractère des constructions nécessitent l'édification de clôtures en mur plein, cette hauteur ne peut excéder 2 mètres.

Les exigences en matière de stationnement sont précisées en fonction de l'occupation du sol existante à laquelle il est lié, afin de gérer au mieux les problématiques qui en sont engendrées.

Le nombre de places exigées doit permettre d'absorber complètement les besoins dus à l'usage et à la fréquentation des lieux hors des espaces publics.

Les aires de stationnement doivent être suffisantes afin d'accueillir les véhicules des employés, des visiteurs, mais aussi ceux générés par le trafic lié à l'activité. Ainsi à ces espaces doivent s'ajouter des emplacements pour le stationnement des camions et des véhicules utilitaires.

Le règlement fixe un minimum de 10% en zone UXt et de 20 % dans le reste des sous-secteurs de la surface de la parcelle à traiter en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Cette disposition vise à limiter l'imperméabilisation des sols pour permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluie. Dans ce pourcentage sont comptées les toitures et les aires de stationnement végétalisées. La règle encourage également à la réalisation d'aménagements paysagers, pouvant améliorer l'image globale de la zone d'activités. De plus, cette valeur de 30 % s'inscrit en cohérence avec d'autres objectifs du PADD, sans les contraindre : optimisation foncière, nécessité d'organiser les besoins en stationnement sur l'espace privé (ces derniers ne pouvant être considérés comme des espaces verts), et de prendre en compte les espaces fonctionnels (zones de manœuvre des poids lourds par exemple) parfois importants selon la nature des activités.

La part d'espaces libres à maintenir perméables a été optimisée pour tenir compte des espaces de circulation et de parking souvent nécessaires aux activités, qu'elles soient commerciales, artisanales ou industrielles.

II. Caractère et justification des zones d'extension : AUL, IAU, IIAU

Caractère et justifications de la zone AUL

La **zone AUL** couvre un site qui a vocation à accueillir, à court ou moyen terme des équipements de sports et de loisirs.

Le PLU comporte deux secteurs de zone, correspondant à une localisation différente et à des règles de hauteur différentes :

- AUL1 au Nord-Ouest en continuité du multiplexe,
- AUL2, au Sud, dans le prolongement Nord de la base de loisirs.

Chaque extension viendra renforcer les équipements déjà existants en limite et permettra d'optimiser et de mutualiser certaines fonctions (espaces publics communs, espaces de stationnements par exemple).

Le dimensionnement de chaque secteur de zone a été calibré au regard des besoins et de la capacité de mutualisation de certaines fonctions sur le site.

L'objectif de ces extensions, en complémentarité avec les zones de loisirs existantes est de renforcer Brumath, dans son rôle de centre-bourg.

Dispositions réglementaires en zone AUL

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	<ul style="list-style-type: none"> - Constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement de terrain de sports et de loisirs - Activités de restauration et commerciales liées aux équipements - Un seul logement lié à l'équipement 	Permettre les équipements de sports et de loisirs nécessaires à la commune et limiter les sources de nuisances	1 et 2
Voirie et réseaux divers	<ul style="list-style-type: none"> - Réaliser une bonne desserte des terrains 	Assurer les commodités de circulation, de raccordement aux réseaux, de lutte contre la pollution et contre l'incendie	3 et 4
Implantation du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - 1 mètre de l'alignement - 5 mètres des voies publiques, des chemins ruraux ou d'exploitation - 10 mètres minimum par rapport aux espaces boisés - Prospect : minimum 5 mètres - Sur une même propriété, une distance minimale peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus 	Préserver la lisibilité des voiries	6 et 7
Hauteur du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - AUL1 : 18 mètres hors tout 	Assurer une bonne insertion dans le paysage	10
Aspect extérieur	Application de l'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme	Favoriser une bonne tenue générale de la zone	11
Stationnement	En fonction des besoins propres à l'opération. En dehors des voies publiques. Aussi bien pour les véhicules que pour les bicyclettes	Assurer le stationnement des véhicules pour répondre aux besoins	12
Espaces libres et plantations	1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement	Garantir l'insertion paysagère	

Les règles décrites dans le tableau ci-dessus ne sont que des extraits du règlement. Se reporter au document n° 3 du dossier de PLU pour avoir l'ensemble des règles qui s'appliquent à chaque zone et qui sont opposables aux tiers.

En raison de la vocation spécifique de la zone AUL, les articles 1 et 2 sont organisés de façon à interdire toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sous condition à l'article 2 AUL.

Sont acceptées dans cette zone exclusivement :

- toutes les constructions et installations dès lors qu'elles sont liées au développement des équipements de sports et de loisirs,
- les activités de restauration et commerciales à condition qu'elles soient liées aux équipements,
- les constructions d'habitation de gardiennage et les logements de fonction afin d'assurer la sécurité, l'entretien et la surveillance des équipements sportifs et de loisirs.

En matière d'accès et voirie, outre les dispositions générales en la matière, il n'est pas fixé de largeur d'emprise minimale de voirie puisque le réseau viaire est d'ores et déjà réalisé dans son intégralité. La règle indiquant que la constructibilité des terrains est soumise à l'aménagement d'une desserte proportionnée à l'importance et à l'usage de l'occupation des sols envisagée est suffisante.

En matière d'implantation, par rapport aux voies, l'article 6, prévoit un recul minimal de 1 mètre. Cette disposition reste très ouverte afin d'organiser l'implantation des bâtiments avec le plus de souplesse possible selon les besoins. Le recul des constructions est de 5 mètres de l'axe des chemins ruraux ou d'exploitation pour faciliter le passage des engins agricoles et de 10 mètres minimum par rapport aux espaces boisés.

Dans le même esprit, le PLU dispose de la règle d'implantation classique selon la formule ($L \geq H/2$, minimum 5 mètres) à l'article 7 AUL. Cette règle «à minima» est justifiée du fait que les équipements de sports et de loisirs futurs se situent sur du foncier plus vaste. Pour des raisons de sécurité, une distance supérieure à 5 mètres peut être imposée.

La hauteur maximale des constructions varie en fonction du type d'équipement. Elle n'a pas été réglementée en secteur AUL2. Ce choix découle de la nature des constructions et de leur vocation. La Collectivité sera à même de définir la hauteur tout en tenant compte des besoins et de l'environnement dans lequel le projet s'inscrit.

L'aspect extérieur est également réglementé de manière relativement souple pour permettre la réalisation de projets architecturaux exemplaires. La mise en place de dispositions précises risquerait de compromettre ce type de réalisation.

Caractère et justifications de la zone IAU

La **zone IAU** repose sur les conditions de desserte et de viabilisation. Elle correspond à des secteurs d'urbanisation future, à court ou moyen terme.

Par nature, la zone IAU est une zone mixte à dominante résidentielle.

L'urbanisation de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant, identique à celui de la zone «U» correspondante, ou répondant aux conditions particulières prévues par le PADD et le présent règlement.

L'objectif est de créer de nouvelles zones capables d'accueillir de nouvelles formes urbaines et une densité mieux adaptée permettant une gestion économique de l'espace, en intégrant les principes de développement durable.

La zone IAU comporte 3 secteurs de zones, définis en fonction de leur situation géographique et des dispositions réglementaires qui diffèrent sur certains articles :

- IAU1, secteur situé en limite Est de la zone d'activités et à proximité de la gare, qui ne pourra s'urbaniser que sous forme de ZAC. Ce secteur de zone correspond à une friche industrielle.
- IAU2, à l'Ouest de la rue Ovide,
- IAU3, dans le prolongement de la rue Basse, au Sud de la rue de Geudertheim.

L'urbanisation des 3 secteurs devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies dans le document 5 du présent dossier de PLU.

Dispositions réglementaires en zone IAU

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont autorisées les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation d'un secteur d'habitat : commerces, activités non nuisantes.	Favoriser un aménagement cohérent. Limiter les sources de nuisances et de risques.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Réaliser une bonne desserte des terrains avec obligation de se raccorder aux divers réseaux.	Assurer les commodités de circulation, de raccordement aux réseaux, de lutte contre la pollution et contre l'incendie.	3 et 4
Implantation du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - IAU1 entre 0 et 10 m de de l'alignement. - IAU2 et IAU3, 4 m de l'alignement. Aménagement de la partie laissée libre. - IAU1, IAU2 et IAU3 sur limites séparatives ou prospect min 3 mètres. - IAU2 et IAU3 : règles spécifiques pour sas, auvents, abris à bois et piscines. - Sur une même propriété, une distance minimale peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus. 	<p>Prendre en compte le caractère de la rue et du tissu bâti avoisinant.</p> <p>Garantir des conditions d'ensoleillement minimales et des distances minimales dans un souci de santé publique, de sécurité et de maîtrise des dépenses énergétiques.</p>	6, 7 et 8
Hauteur du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - IAU1 : 20 m hors tout . - IAU2 et IAU3 : 8 m hors tout. 	<ul style="list-style-type: none"> - Assurer l'intégration des constructions dans leur environnement. - Marquer l'image du quartier en secteur IAU1. 	10
Aspect extérieur	<p>Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'alignement : 1,50 m y compris le mur bahut. - sur limites séparatives : 2 m maximum. <p>Remblais supérieurs à 0,50 m du niveau fini de la rue, interdits</p>	Favoriser une évolution qualitative du tissu et des paysages bâtis.	11

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Stationnement	Logement : - 1 place jusqu'à 100 m ² de SP - 2 places de 100 à 200 m ² de SP - 1 place par tranche de 50 m ² (IAU2-IAU3) ou 70 m ² (IAU1) de SP entamée supplémentaire Les autres constructions doivent répondre à leurs besoins propres. - règles spécifiques pour le stationnement des 2 roues.	Assurer le stationnement des véhicules pour répondre aux besoins en limitant l'utilisation de l'espace public.	12
Espaces libres et plantations	- Rendre perméable 25 % au moins de l'unité foncière. Les toitures végétalisées et les aires de stationnement sont comptées dans ce pourcentage. - 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.	- Création d'espaces verts dans un souci de cadre de vie et de santé publique. - Limiter l'imperméabilisation des sols.	13

Les règles décrites dans les tableaux ci-dessus ne sont que des extraits du règlement. Se reporter au document n° 3 du dossier de PLU pour avoir l'ensemble des règles qui s'appliquent à chaque zone ou secteurs de zone et qui sont opposables aux tiers.

La zone IAU applicable aux trois secteurs de zone présente des similitudes avec les objectifs et règles communs aux zones U. Notamment en ce qui concerne la diversité des fonctions urbaines (article 2), les mesures prises en faveur du développement durable (eaux pluviales, toitures végétalisées possibles, stationnement des deux roues, exemptions des limites de hauteur pour les dispositifs d'énergie renouvelables...), le dimensionnement des accès (article 3), l'implantation des piscines (article 7) ou encore un minimum d'espaces perméables (article 13).

L'urbanisation de chacun des secteurs IAU, sera réalisée dans le cadre d'un projet d'ensemble afin de créer un aménagement cohérent sur l'ensemble du site, même dans le cas d'une réalisation en plusieurs phases.

Pour favoriser la mixité fonctionnelle et encourager le développement économique, les activités sont autorisées dès lors qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle de la zone.

Les conditions technique d'accès, de voirie et de desserte par les réseaux sont identiques à celle d'un secteur urbain mixte, et intègre notamment la problématique de gestion alternative des eaux pluviales.

En matière d'implantation des constructions, les règles des secteurs de zones IAU2 et IAU3, reprennent les règles du tissu dans lequel elles s'insèrent pour conserver une certaine harmonie. Par contre, pour le futur quartier (IAU1), qui comportera une mixité de formes urbaines, les règles sont plus souples dans la mesure où, elles seront définies avec plus de précisions, dans le cadre de la ZAC.

Pour permettre le développement de l'habitat intermédiaire, l'économie de terrain et générer un paysage urbain moins étalé que celui des lotissements classiques, le PLU dispose de la règle d'implantation selon la formule ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres) et autorise l'implantation sur limite séparative, sous les mêmes conditions que celles définies en UB, UC et UD. Il rend ainsi possible l'utilisation optimale des espaces latéraux des parcelles sans obérer la qualité du cadre de vie des voisins.

Les règles de hauteur des secteurs IAU2 et IAU3 correspondent aux règles inscrites dans les quartiers limitrophes. Dans le secteur IAU3, les hauteurs seront modulées en fonction du type de bâti. Sur les axes structurants la volonté est de donner un caractère urbain avec des hauteurs plus élevées.

Les règles concernant l'aspect extérieur et les besoins en stationnement sont similaires aux zones UB et UD.

Le règlement fixe un minimum de 40 % de la parcelle à traiter en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Comme dans les autres zones, cette disposition vise à limiter l'imperméabilisation des sols pour permettre l'infiltration naturelle des eaux de pluies et s'inscrit en cohérence avec plusieurs objectifs du PADD.

La zone IAU1 fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui sont définies dans le document 5 du présent PLU.

Caractère et justifications de la zone IIAU

La **zone IIAU** est une zone naturelle où l'urbanisation est prévue à terme, mais qui ne bénéficie pas d'un équipement existant en périphérie immédiate suffisant pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone (en matière de voies publiques, de réseau d'eau et d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement).

Pour être ouverte à l'urbanisation, la zone IIAU nécessite une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision de PLU). Dans cette attente, les activités agricoles y sont maintenues. Les occupations et utilisations du sol qui la rendraient impropres à l'urbanisation ultérieure sont interdites.

La zone IIAU comporte 2 secteurs de zones :

- IIAU1, elle concerne le secteur Stephansfeld et couvre environ 24 ha.
- IIAU2 d'environ 3.5 ha, situé en limite d'urbanisation, à l'entrée Nord Est de l'agglomération, fait partie de la zone tampon des 600 mètres autour du terrier de Grand Hamster recensé en 2005.

De plus, ce secteur est traversé, pour partie, par la conduite de gaz haute pression, Obergailbach-Strasbourg faisant l'objet d'une Servitude d'Utilité Publique.

Cette dernière engendre une servitude non aedificandi portant sur une bande de 6 mètres à droite, et 2 mètres à gauche, dans le sens Strasbourg- Obergailbach ainsi que des prescriptions réglementaires relatives à certaines constructions qu'il sera nécessaire de traduire réglementairement lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur :

- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine (jusqu'à une distance de 165 mètres de l'axe de la canalisation), il y'a lieu d'interdire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} à la 3^{ème} catégorie (établissements recevant du public de plus de 300 personnes) ;
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine (jusqu'à une distance de 120 mètres de l'axe de la canalisation), il convient de proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

La destination future et la forme que ces secteurs de zone prendront n'est pas encore définie dans le cadre de ce PLU, aussi est-elle dépourvue de règlement. Seuls les articles 1 et 2 y figurent. Toutefois, pour répondre aux objectifs de la collectivité inscrits dans le PADD, les objectifs des zones IIAU s'orientent vers une vocation mixte comme les zones IAU.

L'article 2, n'autorise que la réalisation de certains aménagements liés aux travaux de réseaux.

Dispositions réglementaires en zone IIAU

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Zone non constructible sauf postes de transformation, ouvrages techniques.	Préserver l'avenir pour un aménagement cohérent.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Non réglementé	/	3 et 4
Implantation du bâti	Non réglementé	/	6, 7 et 8
Emprise et densité	Non réglementé	/	9 et 14
Hauteur du bâti	Non réglementé	/	10
Aspect extérieur	Non réglementé	/	11
Stationnement	Non réglementé	/	12
Espaces libres et plantations	Non réglementé	/	13

La règle décrite dans le tableau ci-dessus n'est qu'un extrait du règlement. Se reporter au document n° 3 du dossier de PLU pour avoir l'ensemble des règles qui s'appliquent à chaque zone et qui sont opposables aux tiers.

Quelques principes d'aménagements figurent dans le document 5 du présent PLU intitulé «Orientation d'aménagement et de programmation ».

III. Caractère et justification des zones naturelles : A et N

Délimitation et caractère de la zone A

La **zone A** est une zone à vocation exclusivement agricole. Elle couvre donc les secteurs faisant l'objet d'une exploitation durable et qui ne présente pas d'intérêt écologique ou paysagers majeurs.

L'occupation du sol y est réservée aux besoins de l'activité agricole, d'une part, aux services publics ou d'intérêt collectif, d'autre part, et ceux ne pouvant rester dans le cadre urbain. En conséquence, le changement de destination des bâtiments est interdit s'il ne vise pas une affectation à l'activité agricole ou la diversification agricole, ou encore un équipement public (canalisation ou autre).

Le PLU transforme le zonage du POS « NC » en zone A.

La zone A est inconstructible de fait, afin de permettre la préservation des terres agricoles, notamment pour leur valeur agronomique, économique, et dans le contexte présent écologique du fait qu'il s'agit de terres favorables à l'habitat du Grand Hamster au Nord et à l'Est du ban communal. Mais des secteurs de zone ont été définis pour permettre le maintien et le développement des activités agricoles ou horticoles sous certaines conditions.

Cette zone comporte des protections particulières « les terrains cultivés à protéger ou à planter ». Il s'agit de la protection des haies et des vergers situés au nord du ban communal.

Par ailleurs, des secteurs de la zone A sont situés en zone inondable et relèvent du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Zorn et du Landgraben.

La zone A comporte 4 secteurs spécifiques :

- A : zone agricole inconstructible,
- Ae : zone agricole où sont autorisés les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations avec le logement des exploitants. Ce sous-secteur est principalement situé au Nord du ban communal. Il a été positionné et dimensionné au regard des besoins identifiés à ce jour, par la Collectivité et la profession agricole. A la différence du POS qui permettait la constructibilité de toutes les zones NC, le PLU a pris le parti de restreindre les possibilités de sorties d'exploitations à 3 secteurs, afin de ne pas démultiplier l'implantation de bâtiments agricoles autour de la Commune et de miter le paysage et aussi de limiter la consommation de terres agricoles favorables à l'habitat du Grand Hamster.
- Ah : secteur qui est destiné aux activités de production horticole
- Aj : correspond à un secteur de jardins familiaux à Stephansfeld situé en zone inondable.

Dispositions réglementaires en zone A

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Sont admis : Ae : constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles y compris le logement des exploitants; Ah : constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitations horticoles y compris le logement des exploitants et les bâtiments à usage d'activités commerciales. Aj : les jardins familiaux avec gloriette max de 6,25 m ² .	- Protéger les zones agricoles et maintenir les activités agricoles et horticoles. - Preserver l'aspect social des jardins ouvriers.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Réaliser une bonne desserte des terrains. Aucun accès inférieur à 5 mètres.	Assurer les commodités de circulation, de raccordement aux réseaux, de lutte contre la pollution et contre l'incendie.	3 et 4
Implantation du bâti	- Variable selon le type d'infrastructure. - Prospect : min 4 mètres - sur une même propriété, une distance minimale peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus.	Favoriser le caractère aéré de ces secteurs et une bonne lisibilité des voies. Garantir des conditions d'ensoleillement minimales et des distances minimales dans un souci de santé, d'hygiène et de sécurité des habitants.	6, 7 et 8
Hauteur du bâti	6 mètres hors tout pour les constructions à usage d'habitation. 12 mètres hors tout pour les bâtiments d'exploitation à usage agricole et horticole. 3 mètres hors tout pour les abris de jardins.	Adapter la hauteur en fonction de la nature de l'occupation du sol.	10

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Aspect extérieur	<ul style="list-style-type: none"> - Application de l'article R. 111-21. du Code de l'Urbanisme. - Remblais : Les remblais de plus de 0,50 mètres sont interdits. Pente max de 10% pour les terrasses. 	Favoriser une bonne intégration paysagère.	11
Stationnement	<ul style="list-style-type: none"> - En dehors des voies publiques. - En fonction des besoins propre à l'opération. 	Assurer le stationnement des véhicules pour répondre aux besoins en dehors des voies publiques.	12
Espaces libres et plantations	<ul style="list-style-type: none"> - Protection des haies ou vergers figurant au règlement graphique (article L. 123-17 du CU). - Aménagement des abords des constructions. 	Garantir l'insertion paysagère et tenir compte de la végétalisation existante.	13

Les règles décrites dans le tableau ci-dessus ne sont que des extraits du règlement. Se reporter au document n° 3 du dossier de PLU pour avoir l'ensemble des règles qui s'appliquent à chaque zone et qui sont opposables aux tiers.

Les **occupations et utilisations du sol** sont strictement réglementées afin de réduire tout risque de mitage et de préserver le caractère agricole de la zone, ainsi que ses qualités agronomiques.

Les secteurs Ae et Ah sont destinés à accueillir des constructions et installations liées aux activités des exploitations agricoles liées à l'élevage et à l'horticulture y compris le logement nécessaire à leur fonctionnement.

En secteur Aj, les constructions légères d'abris de jardins sont autorisées afin de pérenniser la culture et l'entretien des jardins familiaux.

Les dépôts et bâtiments de stockage sont réglementés pour préserver l'aspect de la zone.

L'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques, est réglementée. Des dispositions particulières s'imposent concernant les distances à respecter par rapport aux voies, aux clôtures, aux cours d'eau, à la voie de chemin de fer et par rapport aux conduites de gaz. Pour ces dernières, un recul de 10 mètres de part et d'autre de la conduite permettra d'assurer leur sécurité, leur entretien et la réalisation de travaux éventuels sur le réseau.

Concernant l'**implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**, il est demandé que les constructions observent un recul minimum de 4 mètres par rapport aux limites séparatives, l'objectif n'étant pas la densification de la zone mais plutôt l'intégration des constructions dans le paysage. Cette règle ne s'applique pas aux constructions légères d'abris de jardins.

Pour les bâtiments existants non conformes à ces prescriptions par rapport aux limites séparatives, seuls les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou ceux qui sont sans effet sur celle-ci peuvent être réalisés.

Pour assurer l'intégration dans le paysage, la **hauteur maximale** de toute construction à usage agricole et horticole ne doit pas dépasser 12 mètres hors tout, celle destinée à la maison d'habitation est limitée à 6 mètres. Pour les gloriettes de jardins, la hauteur totale est fixée à 3 mètres. Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques ou un dépassement de 1,50 m est autorisé et aussi pour les éléments liés aux énergies renouvelables.

La règle sur l'**aspect extérieur** assure la préservation de la zone A, notamment en ayant des exigences architecturales et urbanistiques. Les occupations et utilisations du sol devront s'intégrer dans le site et respecter le caractère et l'identité des lieux avoisinants. Les règles imposées sur cette zone concourent à la réalisation de projets bénéficiant d'un traitement architectural, urbanistique et paysager de qualité.

Afin d'éviter l'effet « taupinière » nuisible dans le paysage, les mouvements de terrains sont limités à une pente de 10 %.

Pour s'intégrer dans le paysage, les clôtures devront être doublées de haies vives diversifiées sous réserves qu'elles présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres.

Les exigences en matière de **stationnement** sont souples afin de gérer au mieux chaque projet. Toutefois, le nombre de places doit permettre d'absorber complètement les besoins dus à l'usage des lieux hors des espaces publics : les constructions et installations réalisées doivent assurer le stationnement au sein des propriétés.

Dans une perspective de qualité paysagère, les parties libres autour des logements et des bâtiments d'exploitation doivent être aménagés et plantés d'haies vives d'essence locale.

Caractère et justifications de la zone N

La **zone N** correspond à des parties du territoire communal, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels. Ces dernières recouvrent les espaces soumis à un risque ou à des nuisances, ceux qui présentent un intérêt écologique ou paysager certain, mais aussi les espaces socio-récréatifs naturels qui ne sont pas destinés à recevoir des constructions et aussi tous les espaces naturels, sans autre qualité. Cette zone couvre près de 51% du territoire communal.

Un vaste espace au centre du ban communal est identifié comme secteur à risque d'inondation. Les règles du PPRI approuvé le 26 Août 2010 s'y appliquent.

Le POS identifiait 7 secteurs de zones, ceux-ci ont été réduites à 6 au PLU et comporte deux sous-secteurs :

- N : zone naturelle inconstructible.
- Na : zone spécifique qui correspond à un secteur hôtelier et de loisirs ainsi qu'à une aire d'autoroute.
- Nc : correspond au centre de formation du permis de chasser
- Ne : correspond au secteur d'équipement équestre
- Ng : correspond à un secteur d'étangs
- Ns : correspond à un secteur réservé à l'exploitation des ressources du sous-sol
- Nsa correspond à un sous-secteur réservé ultérieurement à l'exploitation de ressources du sous-sol
- Nsb : correspond à un sous-secteur réservé à l'exploitation actuelle des ressources du sous-sol ainsi qu'au recyclage des matériaux inertes du BTP.

Cette zone comporte des protections particulières comme « les espaces boisés classés ». Ils occupent la partie Sud du ban communal.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes sont strictement réglementées. La suppression d'un EBC ne pourra se faire que dans le cadre d'une révision de PLU.

Dispositions réglementaires en zone N

Objet	Règles	Objectifs	Articles concernés
Occupation du sol	Varie en fonction du secteur de zone.	Protéger les zones naturelles.	1 et 2
Voirie et réseaux divers	Réaliser une bonne desserte des terrains en fonction de l'importance et de la destination des constructions.	Assurer les commodités de circulation, de raccordement aux réseaux, de lutte contre la pollution et contre l'incendie.	3 et 4
Implantation du bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Des dispositions spécifiques pour chaque infrastructure. - Prospect : min 4 mètres. - sur une même propriété, une distance minimale peut être imposée entre 2 bâtiments non contigus. 	<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le caractère aéré de ces secteurs et une bonne lisibilité des voies. - Garantir des conditions d'ensoleillement minimales et des distances minimales dans un souci de santé, d'hygiène et de sécurité des habitants. 	6 et 7
Hauteur du bâti	Varie en fonction des occupations et utilisations du sol de chaque secteur	Adapter la hauteur en fonction de la nature de l'occupation du sol.	10
Aspect extérieur	<p>Application de l'article R. 111-21. du Code de l'Urbanisme.</p> <p>Une règle spécifique pour le secteur Nc.</p> <p>Les remblais de plus de 0,50 mètre sont interdits.</p>	Favoriser une bonne intégration paysagère.	11
Stationnement	<p>En dehors des voies publiques.</p> <p>En fonction des besoins propre à l'opération.</p>	Assurer le stationnement des véhicules pour répondre aux besoins en dehors des voies publiques.	12
Espaces libres et plantations	<p>Protection des haies ou arbres figurant au plan (article L. 123-17 du CU) ou espaces boisés classés.</p> <p>Réalisation de parkings perméables.</p>	Maintien et protection des haies et boisements existants.	13

Les règles décrites dans le tableau ci-dessus ne sont que des extraits du règlement. Se reporter au document n° 3 du dossier de PLU pour avoir l'ensemble des règles qui s'appliquent à chaque zone et qui sont opposables aux tiers.

Certaines dispositions réglementaires s'appliquent à l'intégralité de la zone N et de fait aux différents secteurs qu'elle comporte. Ces règles sont précisées ci-dessous de manière générale. Les particularités de chacun des secteurs concernent exclusivement les articles 2, 10 et 11. De fait, les dispositions particulières s'y rapportant sont présentées aux justifications de ces 3 articles.

Les articles 1 et 2 sont organisés de manière à préciser strictement les occupations et les utilisations du sol autorisées, afin de préserver au mieux la zone N contre toute occupation ou utilisation incompatible avec son caractère naturel. Ainsi est interdit en zone N tout ce qui n'est pas autorisé.

Dans les secteurs de zone, le règlement autorise uniquement la pérennisation et le développement des activités existantes. Ce sont exclusivement les constructions, les aménagements et parfois les extensions liées à cet objectif qui sont acceptés.

En secteur Na, sont autorisés les logements de service à condition qu'ils soient intégrés dans les bâtiments existants.

En secteur Nc, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au parcours du centre de formation du permis de chasser.

En secteur Ne, sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du centre équestre.

En secteur Ng, seules les constructions et utilisations du sol nécessaires à l'extraction et à l'exploitation du gravier sont autorisées. Cette disposition permet de prendre en compte les prescriptions du Schéma Départemental des Carrières et de pérennise l'activité existante.

En secteur Ns, sont autorisées ce qui est lié aux carrières.

L'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques, est réglementée. Des dispositions particulières s'imposent concernant les distances à respecter par rapport aux voies, aux clôtures, à la voie de chemin de fer et par rapport aux conduites de gaz. Pour ces dernières, un recul de 10 mètres de part et d'autre de la conduite permettra d'assurer leur sécurité, leur entretien et la réalisation de travaux éventuels sur le réseau. Des marges de recul sont également fixées par rapport à la Zorn, au Canal, aux autres cours d'eau et aux fossés. Ces dispositions sont prises dans un souci d'entretien et de sécurité.

Un recul de 30 mètres doit aussi être respecté par rapport aux espaces boisés classés également pour les mêmes raisons.

Pour l'**implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**, aucune construction n'est autorisée sur limite. La préservation de la zone et l'intégration des constructions dans le site étant les principaux objectifs recherchés. Ainsi un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives est exigé.

Des exceptions sont définies de manière à tenir compte des constructions existantes et des besoins spécifiques éventuels des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services concourant aux missions de service public.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 m² dans le secteur Nc et à 25 m² dans le secteur des gravières pour ne pas dénaturer le paysage.

Les hauteurs des constructions sont fixées en fonction des occupations et utilisations du sol autorisées dans chacun des secteurs N. Les règles ont été définies à la fois suivant les besoins des activités propres à chaque secteur et dans un souci d'intégration paysagère. Afin d'intégrer au mieux les préoccupations d'ordre paysagères, les hauteurs sont fixées hors tout.

Les dispositions en matière d'aspect extérieur visent à favoriser une bonne intégration de la construction dans le site en soulignant que le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants et des sites doit être respecté, tout comme les paysages naturels et les perspectives monumentales.

Pour une meilleure intégration dans un secteur boisé, les constructions qui seront réalisées dans le secteur Nc devront être réalisés en bois avec une emprise maximale de 12 m² et être fermés que sur trois côtés.

Les clôtures éventuelles devront se fondre au paysage.

Le stationnement des véhicules devra être aménagé en dehors des voies publiques et les parkings devront être perméables.

**INCIDENCES DU PROJET
SUR L'ENVIRONNEMENT
ET MESURES PRISES**

La traduction des orientations du PLU a les incidences, positives et négatives, suivantes sur l'environnement :

En matière de lutte contre l'étalement urbain à l'échelle du département et de modération de la consommation de l'espace, le PLU renforce le rôle de bourg centre de Brumath à travers l'accueil d'une centaine de logements par an, l'optimisation des zones d'emplois et le renforcement du niveau d'équipements et de services tout en inversant la tendance de forte consommation foncière à l'œuvre dans les dernières décennies.

Cette optimisation du foncier s'appuie sur trois axes :

- le réemploi privilégié des friches (11ha en IAU future ZAC), proche de la gare;
- la densification du tissu existant (dents creuses) que ce soit pour le logement ou les activités (3 ha en IAU dans le tissu, optimisation des zones d'activités existantes). Aucune zone d'activité supplémentaire n'est créée (4,8 ha en extension), les besoins en activités étant mutualisés avec la plateforme départementale d'activités ;
- l'accompagnement du renouvellement urbain avec une évolution progressive du bâti en lien avec les formes existantes, une recherche de densité le long des axes commerciaux, et un abaissement des normes de stationnements diminuant l'emprise sur l'espace public.

La consommation d'espaces naturels et agricoles est ainsi fortement limitée : la consommation d'espaces agricoles et naturels à court terme est limitée aux zones de loisirs (3,5 ha disponibles en UL et environ 11 ha en AUL), ainsi qu'à une urbanisation partielle des zones Na (27 ha).

La réponse aux besoins futurs en logements est assurée par le reclassement de la zone initialement destinée à l'activité (proche de la gare de Stephansfeld), en une zone IIAU1 (23 ha) destinée, à long terme, au logement et, une zone IIAU2 (3,5 ha) localisée à l'entrée Nord-Est de l'agglomération.

En matière d'adaptation au changement climatique, le PLU prend acte des risques d'amplification des risques naturels d'une part en protégeant la zone inondable de la Zorn et en garantissant une marge de recul vis à vis de tous les cours d'eau, d'autre part en préservant de l'urbanisation le secteur nord soumis aux coulées de boues et en y maintenant les vergers.

Il anticipe également les risques d'inconfort liés aux épisodes de forte chaleur en associant aux nouvelles formes d'habitat des espaces de respiration tels que squares, cheminements plantés, jardins... et en préservant les cœurs d'ilots comme espaces de respiration et de gestion de l'eau au plus près du cycle naturel, au sein même du tissu urbain. La contrepartie est la moindre disponibilité du foncier en zone U pour densifier fortement le tissu existant.

En matière de lutte contre le changement climatique, le PLU maîtrise à son niveau l'augmentation de la production de GES liés aux déplacements voiture par :

- une minimisation des distances à parcourir pour répondre aux besoins des ménages (densité, mixité) dans le projet ZAC-Gare;
- l'offre d'une alternative à la voiture (vélo, marche à pied) avec amélioration des liaisons modes doux inter-quartiers ;
- une pression raisonnée sur le stationnement voiture et une meilleure offre de stationnement vélo.

La recherche de densité dans les nouvelles opérations (favorisant les réseaux de chaleur et les formes urbaines économes en énergie) et la protection d'une grande partie du massif forestier en espace boisé classé (piège à CO2) contribuent également à la lutte contre le changement climatique.

En matière de préservation de la biodiversité et de remise en bon état des continuités écologiques, le PLU agit à trois niveaux :

- les conditions de maintien des espèces sensibles sont préservées : les espaces agricoles favorables au Grand hamster sont globalement préservés, les puits et les dynamiques de population de batraciens sont renforcées par l'exclusion des secteurs humides de l'urbanisation et la protection des réseaux de fossés, cours d'eau et transitions urbaines, ainsi que l'autorisation de gestion des eaux pluviales en surface ;
- les milieux naturels sensibles (zone humide) sont préservés ;
- la trame verte régionale est traduite à l'échelle locale (canal de la Marne au Rhin, zone humide de la Zorn, corridor boisé entre zone humide et la forêt de Haguenau), les corridors écologiques fonctionnels sont assurés à l'échelle communale (cours d'eau, fossés) et la présence de la nature en ville est renforcée.

Les incidences prévisibles du PLU sur l'environnement (positives et négatives), ainsi que les mesures permettant de renforcer les incidences positives et d'éviter, de réduire ou de compenser les incidences négatives, sont détaillées dans le tableau ci-après :

Tableau 1: Risques naturels (inondations et coulées de boues)

Enjeu environnemental : Le bâti est marginalement touché par le risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Le fonctionnement hydraulique s'appuie sur l'existence de la zone d'expansion des crues de la Zorn. La partie Nord du ban communal est touchée par les risques de coulées de boues, en augmentation.
Enjeu pour le PLU : Préserver le fonctionnement hydraulique (ruissellement, champs d'expansion des crues) et limiter le risque de coulées de boues pour les personnes et les biens.

Forces et faiblesses du territoire	PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures pour éviter, réduire, compenser (zonage, règlement, OAP)
Enjeu lié au risque d'inondation				
Des crues générées par les débordements de la Zorn, jusqu'à 1,40 m en crue centennale dans le goulot d'étranglement créé par la route de Strasbourg.	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et valoriser la zone inondable de la Zorn dans laquelle les constructions ne seront plus autorisées, - Préserver les espaces naturels en bordure de la Zorn, - Articuler les nouveaux projets d'urbanisation en limite de rivière ou de fossé avec l'eau, - Gérer les eaux pluviales au plus près du cycle naturel de l'eau. - Préserver le réseau des fossés et la végétation de rives qui l'accompagne 	Les risques d'inondations sont maîtrisés : <ul style="list-style-type: none"> - l'exposition de nouvelles populations aux inondations est fortement limitée. - le fonctionnement hydraulique du territoire est pérennisé par la préservation du champ d'épandage des crues de la Zorn, le maintien du réseau de fossés, et la gestion des eaux pluviales au plus près du cycle naturel de l'eau. 	Une faible partie de la population reste exposée aux risques d'inondation dans les zones urbaines existantes.	<p>Classement de la zone inondable en zones N et Aj pour préserver la zone de l'urbanisation</p> <p>Article 11 (zones U, AU, N et A) pour interdire les remblais > 50cm</p> <p>Règlement graphique pour imposer des marges de recul de 6 à 15 m de la Zorn et de 6 m le long du Schlohengraben</p> <p>Article 6 pour préserver la trame hydraulique : un recul de 10 m et 20 m de la Zorn (zones UX et N) et de 6 m des cours d'eau (zones A et N).</p> <p>Article 11 (sauf zone UA) pour créer des clôtures perméables</p> <p>OAP de la zone IAU3 pour créer un espace tampon entre le tissu bâti et le couloir de la Zorn (haies aérées d'essences locales)</p> <p>Article 4 (zones U et AU) pour autoriser la gestion des eaux pluviales (infiltration...)</p> <p>Article 13 pour ralentir le transit des eaux et favoriser l'infiltration : 25 % (UB,UC,UD,IAU) à 20 % (UA) minimum d'espaces plantés perméables (parkings perméables, toits végétalisés) et pour imposer la plantation d'un arbre min pour 4 places de parking (sauf UX, UAE, N et A)</p> <p>OAP de la zone IAU pour limiter l'imperméabilisation des sols (pour un dimensionnement réduit des voiries)</p>
Un réseau naturel de ruisseaux évacuant l'eau de pluie				<p>Règlement graphique des rives du Seltenbach pour créer ou conserver des espaces plantés</p>

Tableau 1: Risques naturels (inondations et coulées de boues)

Enjeu environnemental : Le bâti est marginalement touché par le risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Le fonctionnement hydraulique s'appuie sur l'existence de la zone d'expansion des crues de la Zorn. La partie Nord du ban communal est touchée par les risques de coulées de boues, en augmentation.
Enjeu pour le PLU : Préserver le fonctionnement hydraulique (ruissellement, champs d'expansion des crues) et limiter le risque de coulées de boues pour les personnes et les biens.

Forces et faiblesses du territoire	PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures pour éviter, réduire, compenser (zonage, règlement, OAP)
Enjeu lié au risque de coulées d'eaux boueuses				
<p>Une zone urbanisée en aval des collines soumise au risque de coulées de boues, avec des routes dans le sens de la pente (entrée d'eaux boueuses), et des pratiques agricoles augmentant le risque.</p> <p>Une augmentation récente des populations exposées par le développement des lotissements au Nord, en zone de coulée de boues</p>	<p>Protéger les constructions des coulées de boues venant du Nord et de l'Est par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le traitement des franges entre espaces bâtis, limite définitive de la ville au Nord, et les espaces agricoles - la préservation et la mise en valeur des vergers sur les côtes - la lutte contre les effets de coulées de boues sur les espaces agricoles 	<p>Les risques naturels sont maîtrisés ou diminués :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'exposition de nouvelles populations aux inondations et coulées de boues est fortement limitée - la zone soumise aux coulées de boues garde une vocation agricole - les vergers diminuent les risques de coulées 	<p>Une faible partie de la population reste exposée aux risques de coulées de boues dans les zones urbaines existantes et au niveau du futur collège et de son gymnase.</p>	<p>Classement et OAP pour protéger les zones urbanisées des coulées de boues :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement de la zone Nord soumise aux coulées de boues en zone A - Classement des vergers au Nord en espaces plantés à conserver ou à créer - OAP de la zone IIAU2 pour instaurer une zone tampon entre bâti et zone de coulées de boues <p>A noter en parallèle du PLU que la commune met en place des aménagements pour réduire les coulées d'eaux boueuses : création de fascines, fossés aménagés, pose de grilles sur chemins</p>

Tableau 2 : Gestion des déchets, pollution des sols, risques technologiques

Enjeu environnemental : Les friches industrielles présentes à Brumath sont une source potentielle de nuisances vis-à-vis des riverains et de l'environnement (nappe phréatique vulnérable).

Enjeu pour le PLU : Prendre en compte les risques et nuisances dans les choix d'urbanisation, favoriser le recyclage des déchets.

Forces et faiblesses du territoire	PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures pour éviter, réduire, compenser
Pollution des sols et risques technologiques				
<p>Absences de risques technologiques majeurs</p> <p>1 site potentiellement pollué appelant une action des pouvoirs publics en lien avec les activités industrielles, des analyses de pollution à mener dans le cadre de CINOR gare</p> <p>2 entreprises agricoles générant des périmètres de recul sur le tissu urbain</p>	<p>- Renforcer le rôle de bourg centre de Brumath à travers l'accueil d'une centaine de logements par an, l'optimisation des zones d'emplois et le renforcement du niveau d'équipements et services</p> <p>- Les extensions futures et les réaménagements de friches se réaliseront en respectant les principes de développement durable notamment une pollution réduite (déchets...)</p>			
Gestion des déchets				
<p>Une politique communale et communautaire dynamique en matière de tri et de valorisation des déchets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Existence de déchetteries, politique de diminution et de valorisation des déchets (SMITOM) - Nouvelle filière d'élimination des boues urbaines performante 	<p>- Renforcer le rôle de bourg centre de Brumath à travers l'accueil d'une centaine de logements par an, l'optimisation des zones d'emplois et le renforcement du niveau d'équipements et de services</p> <p>- Les extensions futures et les réaménagements de friches se réaliseront en respectant les principes de développement durable notamment une pollution réduite (déchets...)</p>	<p>L'augmentation du volume de déchets lié à l'apport de nouvelles populations est maîtrisée</p>	<p>L'augmentation du nombre d'habitants et d'activités implique une augmentation résiduelle de la production de déchets</p>	<p>Article 11 (zones U et IAU) pour imposer à toute construction un local destiné à l'élimination des déchets et au tri d'une surface minimale de 5 m² pour 200 m² de SHON</p>

Tableau 3 : Qualité de l'eau, assainissement

Enjeu environnemental : La qualité de l'eau de la Zorn est dégradée sur l'ensemble de son cours moyen, notamment en raison de la présence d'eaux résiduaires urbaines et lessivage des terres agricoles.

Enjeu pour le PLU : Maîtriser les volumes d'eaux pluviales générées par l'urbanisation.

Forces et faiblesses du territoire	PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures pour éviter, réduire, compenser
<p>Une protection des captages d'eau potable par DUP</p> <p>Une eau potable disponible (quantité, qualité)</p> <p>Une proximité de la nappe : sensibilité aux pollutions agricoles</p> <p>Une qualité de la Zorn dégradée (eaux usées, rives artificialisées)</p> <p>Un réseau d'assainissement unitaire</p> <p>Une nouvelle station d'épuration plus performante</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Préserver le réseau des fossés et la végétation de rives qui l'accompagne - Préserver la qualité de l'eau et tenir compte de la gestion des eaux - Préserver la zone inondable de la Zorn - Articuler les nouveaux projets d'urbanisation en limite de rivière ou de fossés avec l'eau - Gérer 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 - Renforcer le rôle de bourg centre de Brumath à travers l'accueil d'une centaine de logements par an, l'optimisation des zones d'emplois et le renforcement du niveau d'équipements et services 	<p>La pression sur le réseau d'assainissement liée aux nouveaux habitants, activités et équipements est limitée à travers la limitation de l'imperméabilisation des sols et l'utilisation des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues...)</p> <p>Le maintien du cortège végétal des fossés et cours d'eau favorise leur autoépuration</p>	<p>L'augmentation du nombre d'habitants et d'activités implique un risque de pression résiduelle sur le réseau d'assainissement</p>	<p>Règlement graphique des rives du Seltenbach pour créer ou conserver des espaces plantés</p> <p>Zonage N et servitude de protection des zones de captage pour protéger les eaux potables</p> <p>OAP de la zone IAU3 pour créer un espace tampon entre le tissu bâti et le couloir de la Zorn : haies aérées d'essences locales</p> <p>Article 6 pour préserver la trame hydraulique : un recul de 10 m et 20 m de la Zorn (zones UX et N) et de 6 m des cours d'eau (zones A et N)</p> <p>Article 2 (sauf UE, UL, N et A) pour autoriser la réalisation de noues</p> <p>Article 4 (zones U et AU) pour autoriser la gestion des eaux pluviales (infiltration...)</p> <p>Article 6 (zones UA, UB, UC, UD, IAU) et article 13 du règlement (sauf IIAU) pour ralentir le transit des eaux et favoriser l'infiltration : 20 à 25 % minimum d'espaces plantés et perméables, toits végétalisés, parkings plantés et pour imposer la plantation d'un arbre min pour 4 places de parking (sauf UX, UAE, N et A)</p> <p>OAP de la zone IAU pour créer des aménagements plantés et cheminements doux avec noues</p>

Tableau 4 : Ressource sol, sous-sol

Enjeu environnemental : La consommation foncière a été forte dans la période récente.
Enjeu pour le PLU : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

Forces/faiblesses du territoire	PADD	Incidences positives	Incidences négatives	Mesures pour éviter, réduire, compenser
<p>Une forte consommation foncière sur la période 1976-2002 avec une faible optimisation (lotissements de maisons individuelles en extension), impliquant une forte pression sur les espaces agricoles et naturels</p>	<p>Renforcer le rôle de bourg centre de Brumath à travers l'accueil d'une centaine de logements par an, l'optimisation des zones d'emplois et le renforcement du niveau d'équipements et services</p> <p>Densifier le tissu existant et reconvertir les friches :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la densité dans les zones résidentielles et d'activités existantes - Organiser le renouvellement urbain, notamment dans les friches près de la gare - Favoriser la réhabilitation du bâti dans le centre ancien - Instituer de nouvelles normes de stationnement adaptées aux constructions <p>Les extensions futures (Stephansfeld) et les réaménagements de friches (CINOR gare) se réaliseront avec une moindre consommation de sol</p>	<p>L'étalement urbain dans le département est minimisé par le développement de l'offre de logements dans le bourg centre de Brumath</p> <p>Le renouvellement urbain est accompagné : évolution progressive du bâti existant en lien avec les formes existantes, recherche de densité le long des axes commerciaux, abaissement des normes de stationnements diminuant l'emprise sur l'espace public</p> <p>La consommation d'espaces naturels et agricoles est fortement limitée par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le réemploi privilégié des friches (11ha à CINOR Gare) - la densification du tissu existant (3 ha en IAU dans le tissu, optimisation des zones d'activités existantes) 	<p>Une partie du foncier en zone urbaine est peu mobilisable</p> <ul style="list-style-type: none"> - maintien des coeurs d'îlots et de surfaces perméables pour assurer la gestion de l'eau, la nature en ville, la qualité de vie - création de 0,5 ha de parkings en centre ville - zones IAU2 et IAU3 dans le tissu urbain sont urbanisées avec une faible densité pour s'insérer dans les lotissements existants <p>La réponse aux besoins de la commune et du SCOTERS en logements et en équipements (renforcement du rôle de bourg-centre) induit une consommation résiduelle de sols hors tissu urbain existant :</p>	<p>Article 2 (zones IAU) pour optimiser la consommation foncière : la réalisation du projet ne doit pas provoquer la formation de terrain enclavé ou de terrain délaissé inconstructible et devra s'effectuer en continuité avec le domaine bâti existant.</p> <p>Article 7 (zones UC1, UD et AU) pour autoriser les constructions en limites séparatives si bâti voisin sur limite</p> <p>Article 10 pour augmenter la taille des constructions par rapport à l'existant : hauteurs autorisées de 11 m en Uda, 20 m en IAU1, 8 à 10m en UX</p> <p>Article 12 (zones U et AU) pour limiter les emprises demandées pour le stationnement : normes abaissées à 1 à 1,5 places par logement suivant les zones</p>