

Jean-Luc DÉJEANT

Commissaire enquêteur

21 rue d'Ypres - 67000 Strasbourg
03 88 60 11 09 - dejeant@gmail.com

*Décision du président du Tribunal Administratif de Strasbourg du 01/09/2022
de désignation du commissaire enquêteur.*

*Arrêté du président de la Communauté d'Agglomération de Haguenau du 30/09/2022 d'ouverture
et organisation de l'enquête publique relative à la modification n° 5 du Plan Local d'Urbanisme de
Brumath.*

ENQUÊTE PUBLIQUE
RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVÉES
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Plan Local d'Urbanisme de Brumath (Bas-Rhin)
Modification n° 5



Vue partielle du secteur de mixité sociale spécifique 3, extrait Google Earth photo 09/2022

Déroulement de l'enquête du 17 octobre 2022 au 2 novembre 2022 inclus

SOMMAIRE

<u>RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</u>	6
I – RAPPEL DE L’OBJET DU PROJET ET DE LA PROCÉDURE	6
II – NOTIONS EXPLICATIVES GÉNÉRALES	7
1. Principes généraux des enquêtes publiques	7
2. Notions sur les PLU	7
III – DÉROULEMENT DE L’ENQUÊTE	8
1. Rencontres avec la CAH et la Commune de Brumath, vérification des affichages et de la publicité	8
2. Permanences et clôture de l’enquête	8
IV – ANALYSE DES PIÈCES DU DOSSIER	10
1. Arrêté d'ouverture de l'enquête	10
2. Notice explicative	10
3. Pièces techniques (tableau des surfaces, extraits du règlement écrit)	11
V – AVIS DE LA MRAE, DU PREFET DU BAS-RHIN, DE L'ARS, DE LA CEA ET DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE, RÉPONSES DE LA CAH ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	12
1. Avis de la CEA	12
• Réponse de la CAH	12
• Commentaire du commissaire enquêteur	12
2. Avis de MRAE	13
• Réponse de la CAH	13
• Commentaire du commissaire enquêteur	13
3. Avis du Préfet du Bas-Rhin	14
• Réponse de la CAH	14
• Commentaire du commissaire enquêteur	14
4. Avis de l'ARS	15
• Réponse de la CAH	15
• Commentaire du commissaire enquêteur	16
5. Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace	17
6. Point complémentaire	17
• Réponse de la CAH	17
VI – SYNTHÈSE DES 36 OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA CAH ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	18
I. Neuf observations du public sur le registre papier	18

I.1. Observations de Mme Liliane Morani, Mme Julie Weibel, M Jean-Claude Morani, Mme Gaby Breffa, et Mme Laetitia Régent	18
• Réponses de la CAH	19
• Commentaire du commissaire enquêteur	21
I.2. Observation de M. Georges Conrad	22
• Réponses de la CAH	22
• Commentaire du commissaire enquêteur	22
I.3. Observation de l'assoc. "Amis du Patrimoine Brumathois"	22
• Réponses de la CAH	23
• Commentaire du commissaire enquêteur	24
I.4. Observation de M. Bernard Felten	27
• Réponses de la CAH	28
• Commentaire du commissaire enquêteur	30
I.5. Observation de M. Jean-Marie Decker	31
• Réponses de la CAH	32
• Commentaire du commissaire enquêteur	32
II. Vingt-sept observation du public sur le registre dématérialisé	33
II.1. Sur le secteur rues Cicéron / Industrie / Division Leclerc (secteur de mixité sociale spécifique n° 3)	34
Environnement, nature	34
• Réponses de la CAH	34
• Commentaire du commissaire enquêteur	35
Impacts du projet	35
• Réponses de la CAH	36
• Commentaire du commissaire enquêteur	38
Trafic, vitesse, pollution	38
• Réponses de la CAH	39
• Commentaire du commissaire enquêteur	40
Proposition de modification de zonage	40
• Réponses de la CAH	40
• Commentaire du commissaire enquêteur	40
II.2. Sur le secteur Hoechstetter / Général de Gaulle (secteur de mixité sociale spécifique n° 1)	41
• Réponses de la CAH	42
• Commentaire du commissaire enquêteur	43
II.3. Sur le secteur avenue de Strasbourg (secteurs de mixité sociale spécifique n° 2 et 2 bis)	43
• Réponses de la CAH	43

•	Commentaire du commissaire enquêteur -----	43
II.4.	Sur la ville de Brumath en général -----	44
•	Réponses de la CAH -----	46
•	Commentaire du commissaire enquêteur -----	48
	Annexes du mémoire en réponse de la CAH -----	49
1.	Extrait du PLHi (en projet) -----	49
2.	Loi SRU et politique en matière de logement social à Brumath -----	50
3.	Compatibilité du PLU de Brumath avec le SCOT et le PLHi en matière de production de logements -----	51
•	Commentaire du commissaire enquêteur -----	55
	<u>CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR -----</u>	57
1.	Indications liminaires -----	57
2.	Rappel synthétique du projet -----	57
3.	Réflexion sur les secteurs de mixité sociale -----	58
4.	Densification urbaine / bétonisation : opposition des habitants -----	59
5.	Points soulevés en cours d'enquête méritant d'être approfondis -----	59
6.	Réactions favorables de la CAH et de la Commune de Brumath aux demandes des habitants -----	64
7.	Avis final -----	65

Annexes jointes

- Procès-verbal de synthèse des observations.
- Mémoire en réponse de la CAH et annexe au mémoire.

I

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

I – RAPPEL DE L’OBJET DU PROJET ET DE LA PROCÉDURE

Le plan local d'urbanisme de Brumath, approuvé le 23 janvier 2012, a depuis fait l'objet de quatre modifications, deux modifications simplifiées, quatre mises à jour et une mise en compatibilité.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH), compétente en la matière, a décidé d'engager une procédure de modification n° 5 du PLU de Brumath.

L'objet est essentiellement la création de secteurs de mixité sociale, dits "global" et "spécifiques". Secondairement, il est projeté d'augmenter la surface minimum d'espaces verts en zone d'habitation, de clarifier un point du règlement écrit et de rectifier des erreurs matérielles. La modification projetée entraînera donc des modifications des règlements écrit et graphique.

Le Tribunal administratif, par décision du 1^{er} septembre 2022, a désigné M. Jean-Luc Déjeant en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), par décision du 23 septembre 2022 en réponse à la demande d'examen au cas par cas du 12 août 2022 présentée par le président de la CAH, a conclu que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, et en conséquence a décidé de ne pas soumettre le projet à la procédure de l'Evaluation environnementale.

Enfin le président de la CAH, par arrêté du 30 septembre 2022, a prescrit l'enquête publique relative au projet de modification du PLU.

II – NOTIONS EXPLICATIVES GÉNÉRALES

On donnera quelques explications générales pouvant être utiles, éventuellement, aux citoyens amenés à consulter le présent rapport, lequel sera tenu à leur disposition pendant 1 an après la clôture de l'enquête, soit jusqu'au 2 novembre 2023, en préfecture du Bas-Rhin, à la CAH et en mairie de Brumath.

1. Principes généraux des enquêtes publiques

Les enquêtes publiques, qui interviennent avant approbation des projets, ont pour objectifs :

- d'informer le public sur le projet soumis à l'enquête,
- de recueillir les appréciations, suggestions et contre-propositions du public,
- de permettre à l'autorité compétente (en l'espèce la CAH et indirectement la Commune de Brumath) de disposer de tous les éléments d'information nécessaires.

Les opérations soumises à enquête publique sont celles qui sont susceptibles d'affecter l'environnement telles que des aménagements, ouvrages ou travaux (exemple projets d'infrastructures routières, industrielles), ou l'adoption de documents d'urbanisme (SCoT, PLU...) et leurs révisions ou modifications, comme pour la présente enquête.

La tenue de l'enquête est confiée à un commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif. Celui-ci doit être indépendant tant du porteur du projet – le maître d'ouvrage –, que de l'autorité compétente – l'administration qui ouvre l'enquête. Il doit relater dans son rapport le déroulement de l'enquête et les observations du public ; il est également tenu par les textes de donner ses conclusions personnelles, motivées, sur le projet.

Le commissaire enquêteur est amené à rendre un rapport assorti d'un avis, favorable ou non à l'objet de l'enquête, et avec ou sans recommandations ou réserves. Toutefois le responsable du projet n'est pas lié juridiquement par les conclusions du commissaire enquêteur ; celles-ci ont pour but de l'éclairer pour prendre sa décision. Ainsi il peut suivre ou ne pas suivre les recommandations du commissaire enquêteur ; néanmoins dans le cas où ce dernier aurait émis des réserves, il est tenu de les lever.

2. Notions sur les PLU

Le plan local d'urbanisme (PLU) est le document d'urbanisme qui planifie les règles d'urbanisme au niveau communal ou intercommunal. Il a remplacé le plan d'occupation des sols (POS). C'est sur la base du PLU que sont examinées les demandes de permis de construire ou les autorisations de travaux. Au-delà des règles d'urbanisme, le PLU exprime un projet de ville. C'est dire l'importance majeure qu'il revêt pour le cadre et la qualité de vie des habitants.

III – DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. Rencontres avec la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH) et la Mairie de Brumath, vérification des affichages et de la publicité

Le 8 novembre 2022 j'ai rencontré les représentants de la CAH et de la mairie de Brumath, pour une présentation du projet et de l'organisation de l'enquête.

J'ai également eu avec la CAH et la Mairie de Brumath différents échanges téléphoniques afin de faire le point sur le déroulement de l'enquête, ainsi qu'après l'enquête sur divers points techniques.

Par ailleurs j'ai été conduit à constater que les affichages obligatoires avaient été mis en place dans les règles, tant en CAH et en mairie que sur les lieux. ¹

Egalement j'ai reçu de la CAH copie des insertions légales mises en œuvre au moins 15 jours avant le début de l'enquête par la CAH dans deux journaux locaux, soit le 28 septembre 2022 dans l'Est Agricole et Viticole et le 30 septembre 2022 dans les Dernières Nouvelles d'Alsace, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, soit le 21 octobre 2022 dans les deux mêmes supports. Par ailleurs la CAH et la Commune ont publié l'annonce et/ou les documents de l'enquête publique sur leurs sites internet et/ou leurs bulletins. L'information du public a donc été correctement effectuée.

2. Permanences en mairie et clôture de l'enquête

Pour cette enquête, la CAH a arrêté une durée de 16 jours consécutifs, soit du 17 octobre 2022 au 2 novembre 2022 inclus, avec trois permanences du commissaire enquêteur, l'une à la CAH (siège de l'enquête) et deux en mairie de Brumath.

Les dates et horaires de réception du public arrêtées ont été convenues entre la CAH et moi-même en fonction des horaires d'ouverture de la mairie, ainsi que de la commodité pour le public (répartition équilibrée des dates, dont une

¹ Il est trop courant de constater que la publicité dans les mairies, même si elle respecte les règles, revêt une forme peu visible, au format A4 en noir et blanc, mêlée aux autres informations municipales de mêmes format et aspect. L'affichage en mairie justifierait systématiquement, en complément de l'affichage réglementaire, une mise en évidence de l'objet de l'enquête et des informations utiles (sans nécessairement reprendre le texte intégral de l'arrêté), en format A3 et sur fond jaune. Si les textes ne le prévoient pas encore, les élus peuvent bien sûr en prendre l'initiative.

permanence le premier jour d'enquête, une intermédiaire, et une autre le dernier jour) :

- Lundi 17 octobre 2022 de 9h00 à 12h00 à l'hôtel de ville de Haguenau,
- Jeudi 27 octobre 2022 de 9h00 à 12h00 en mairie de Brumath,
- Mercredi 2 novembre 2022 en mairie de Brumath.

Le dossier d'enquête, les avis des personnes publiques associées (PPA) et le registre d'enquête sont restés disponibles dans les deux sites pendant la durée de l'enquête.

J'ai par ailleurs demandé qu'il me soit fourni un plan du PLU de l'ensemble de la ville (document qui fait défaut la plupart du temps dans les enquêtes publiques).

Pour la bonne forme, j'ai veillé à ce que les deux registres d'enquête soient ouverts, cotés, paraphés et clos dans les règles.

En parallèle, les pièces du dossier et un registre dématérialisé étaient accessibles via le site **www.registredemat.fr/plu-brumath-m5**, permettant au public de consulter le dossier et de déposer des observations sans se déplacer en mairie, pendant toute la durée de l'enquête.

Le public avait la possibilité de transmettre ses observations et propositions via l'adresse électronique **plu-brumath-m5@registredemat.fr** .

IV – ANALYSE DES PIÈCES DU DOSSIER

Le dossier de l'enquête m'a été communiqué par voie électronique et sur support papier. J'ai étudié les pièces qu'il comprenait, ainsi que l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), du préfet du Bas-Rhin, de l'autorité régionale de sante (ARS) et les avis des personnes publiques associées (PPA).

1. Arrêté d'ouverture de l'enquête

L'arrêté d'ouverture du 30/09/2022 détaille les conditions de déroulement de l'enquête et résume les objets du projet de modification du PLU.

2. Notice explicative

En 24 pages, la notice explicative, après des explications générales sur les objectifs et le contenu de la modification n° 5 et sur le choix et le déroulement de la procédure, ainsi que sur les incidences du projet sur l'environnement, présente les trois points du projet, à savoir :

- 1- La création de secteurs de mixité sociale, global et spécifiques,
- 2- L'augmentation de la surface des espaces verts en zone d'habitation,
- 3- La clarification du règlement écrit et la rectification d'erreurs matérielles.

→ **Commentaire du commissaire enquêteur**

Cette notice explicative a le mérite d'être synthétique, avec toutefois deux défauts rédactionnels (d'importance assez secondaire) :

- en page 7 une présentation ambiguë du "secteur de mixité sociale global" pouvant laisser penser que les zones IAU2 et IAU3 étaient exclues dudit secteur, mais on comprend, arrivés en page 12, qu'elles y sont incluses,

- en page 11, dans la "note d'information complémentaire sur le secteur 3", des interventions sur l'extrait de plan attenant, entre les bâtiments n° 1, 4 et 5, pouvant induire en erreur le lecteur (mais les habitants du secteur ont pu corriger d'eux-mêmes).

3. Pièces techniques (tableau des surfaces, extraits du règlement écrit)

Le tableau des surfaces présente successivement les surfaces des zones agricoles avant et après la modification, et de même pour les zones à urbaniser, les zones urbaines et les zones naturelles.

Les modifications projetées du règlement écrit sont identifiées en couleur rouge dans le texte. Il s'agit d'une définition de "Espace de pleine terre" et des modifications des articles 13 UA, (2 UB), 11 UB, 13 UB, 11 UC, 13 UC, 13 UD, 14 UD, (1UX) et 13 IAU.

→ Commentaire du commissaire enquêteur

Concernant les extraits modifiés du règlement écrit, les citoyens ont été partiellement en mesure d'identifier les modifications projetées du règlement écrit, en raison des omissions suivantes :

- La page 7 est produite avec en couleur rouge le nouvel article 7 "Espace de pleine terre", sans que l'on sache à quelle partie du règlement se rapporte cet article ; pour ce faire il eut fallu produire la page " I " du sommaire afin que l'on sache qu'il s'agissait des "Dispositions générales" du règlement.

- La page 26 du règlement est produite avec en couleur rouge les points nouveaux n° 7 et 8 relatifs aux importantes mesures de mixité sociale, sans que l'on sache à quel article du règlement ils se rattachent. Il eut fallu pour cela produire la page 25 qui montre qu'il s'agit de l'article 2 UB "Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières". Il est à noter en outre que les articles 2 UA, 2 UC, 2 UD, 2 IAU2 et 2 IAU3, qui sont appelés à être modifiés dans le même sens que l'article 2 UB, ont été oubliés dans les extraits modifiés du règlement écrit versés au dossier d'enquête.

- La page 76 du règlement est présentée avec le rajout en couleur rouge d'un point 10 sans que l'on sache à quel article du règlement ce point se rattache ; il eut fallu pour cela produire la page 75 qui indique qu'il s'agit de l'article 1 UX, et surtout que cet article concerne les "Occupations et utilisations du sol interdites", ce que l'on ignore sinon.

Naturellement, pour identifier lesdits articles, les lecteurs avaient la possibilité de rechercher sur internet le règlement écrit du PLU ou de le récupérer en mairie, mais cela est une complication qui n'est pas à mettre à la charge des citoyens dans le cas d'une enquête publique et qu'il aurait été aisé de pallier dans le dossier d'enquête.

V - AVIS DE LA MRAE, DU PRÉFET DU BAS-RHIN, DE L'ARS, DE LA CEA ET DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE, RÉPONSES DE LA CAH ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'ai soumis les observations et demandes de la MRAE, du préfet, de l'ARS, de la CEA, aux réponses de la CAH, à l'occasion de mon PV d'observations. L'avis de la Chambre d'agriculture pour sa part ne contenait pas d'observation. On trouvera ci-après la teneur des avis et les réponses de la CAH, ainsi que mes commentaires.

1. Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace (CEA), réponse de la CAH et commentaires du commissaire enquêteur

La CEA attire l'attention de la CAH sur le projet de règle de 30 % minimum de logements locatifs sociaux dans les programmes de 4 logements et plus, quant à ce que les effets produits seront très différents en fonction la taille du programme ; ainsi pour un programme de 4 logements = 1,2 soit 2 logements, soit 50 % de logements sociaux ; tandis que pour un programme de cinq logements = 1,5 soit 2 logements soit 40 % de logements sociaux ; et pour un programme de 6 logements = 1,8 soit 2 logements soit 33 % de logements sociaux.

→ **Réponse de la CAH** : " *C'est en effet le souhait de la Ville de Brumath afin de ne pas impacter trop sévèrement les projets de particuliers tout en permettant le développement d'opérations inclusives et permettant un développement maîtrisé du marché du logement aidé sur la ville.*"

→ **Commentaire du commissaire enquêteur**

L'exemple de la CEA montre la disparité du pourcentage de logements sociaux en fonction de la taille du programme. Les petits programmes de moins de 4 logements, susceptibles d'être mis en oeuvre par des particuliers, ne seront pas soumis à l'obligation de création de logements sociaux. Les petits programmes à partir de 4 logements seront impactés plus sévèrement par l'obligation de création de logements sociaux, que les programmes plus importants, qui deviennent donc plus incitatifs pour les promoteurs immobiliers. Il s'agit d'une volonté politique assumée de la Ville de Brumath, visant à favoriser un développement plus large du logement social.

2. Avis de la MRAE, réponse de la CAH et commentaires du commissaire enquêteur

Dans sa décision du 23/09/2022, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), après avoir repris et analysé les trois points du projet, conclut que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine au sens du texte européen de référence, et décide en conséquence que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Toutefois la MRAE émet sa décision sous réserve de la prise en compte des deux recommandations et du rappel suivants.

- **1^e recommandation de la MRAE** : " Pour les secteurs spécifiques de mixité sociale, d'indiquer clairement dans la notice les zones concernées par le PPRI ainsi que les mesures à prendre pour respecter les prescriptions du PPRI dans ces zones ; d'expliquer les raisons pour lesquelles la zone 1AU1 n'est pas concernée par ces secteurs."

→ **Réponse de la CAH** : " *L'explication concernant le secteur 1AU1 a été ajoutée au document présenté en enquête (page 12 de la notice) "*

- **2^e recommandation de la MRAE** : " Pour le secteur en UXb reclassé en UB, de s'assurer de la compatibilité des milieux avec les usages projetés, au regard de la présence ou non d'une pollution des sols."

→ **Réponse de la CAH** : " *L'ajout de la nature des activités existantes a été fait dans au point 1.1 (page 11 de la notice explicative). De plus, les connaissances actuelles de la pollution sur cette zone ont été ajoutées au document présenté en enquête (page 12 de la notice). "*

- **Rappel de la MRAE** : " Il appartient au futur aménageur de réaliser les études nécessaires pour garantir que le changement d'usage du site n'est pas de nature à compromettre la protection de la santé publique et de l'environnement, conformément aux articles L556-1 et L556-2 du code de l'environnement."

→ *Pas de réponse de la CAH quant à la prise en compte de ce rappel.*

→ **Commentaire du commissaire enquêteur** : La MRAE a justement demandé que soient rajoutées ces précisions relatives aux zones PPRI, ce qu'a fait la CAH. Concernant le secteur UXb, la CAH a également donné suite dans la notice explicative à la demande de la MRAE. Quant au rappel formulé, on présumera que la CAH en a pris bonne note.

3. Avis du préfet du Bas-Rhin, réponse de la CAH et commentaires du commissaire enquêteur

Le préfet du Bas-Rhin, par le canal du sous-préfet et de la DDT, demande le rajout des précisions suivantes :

- Préciser que les articles 2 des zones UA, UB, UC, UD, IAU2 et IAU3 sont modifiés, et pas seulement l'article 2 UB.
- Rajouter le périmètre de la ZAC de la Scierie dans les annexes du PLU et dans le Géoportail de l'urbanisme.
- Préciser dans le règlement si la servitude de mixité sociale s'applique uniquement aux constructions nouvelles ou si elle vise également les extensions de constructions existantes ainsi que les changements destination au profit de l'habitat.

→ Réponse de la CAH

" Pour répondre à l'avis de l'État, réceptionné au cours de l'enquête, il est proposé au conseil communautaire d'apporter les rectifications matérielles suivantes au dossier :

- Nous préciserons que la règle des 30 % de logements aidés s'appliquent bien au règlement en zones UA, UB, UC, UD, IAU2 et IAU3 (il a été mis pour exemple uniquement le règlement en UB afin d'éviter d'alourdir le dossier d'enquête) ;*
- Nous ajouterons au règlement la précision que ces nouvelles dispositions de mixité sociale s'appliquent pour les nouvelles opérations et/ou constructions uniquement ;*
- Nous ajouterons en annexe du PLU le périmètre de la ZAC."*

→ Commentaire du commissaire enquêteur

La CAH n'ayant pu satisfaire à temps à ces rectifications demandées par l'Etat, effectivement nécessaires mais reçues en cours d'enquête, elle proposera au conseil communautaire de les apporter au dossier. On regrettera qu'elles n'aient pas été portées au dossier d'enquête publique dès le départ.

4. Avis de l'Agence régionale de santé (ARS), réponse de la CAH et commentaires du commissaire enquêteur

L'ARS émet plusieurs réserves et demandes de compléments ainsi qu'il suit.

- **Avis de l'ARS** : Certaines zones de mixité sociale sont situées dans la bande de nuisances sonores de la D263 ou de la voie ferrée, mais le dossier ne fournit pas d'éléments sur la prise en compte de cet enjeu dans les futurs projets du secteur. Le dossier n'aborde pas non plus la prise en compte de la pollution atmosphérique générée par ces infrastructures. Le règlement écrit de ces secteurs pourrait spécifier que les nouveaux aménagements soient conçus de manière à limiter l'exposition de la population aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique.

→ **Réponse de la CAH** : " L'ajout de la mention (dans l'article 2 UB) : « les nouveaux projets d'aménagements (compris dans les secteurs de nuisance acoustique identifiés en annexe du PLU) doivent être conçus de manière à limiter l'exposition de la population à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores » sera fait avant l'approbation du dossier afin de se prémunir au mieux des risques sur les secteurs des futures opérations.

- **Avis de l'ARS** : Le projet prévoit la reconversion d'une partie de la zone UXb en UB, sans présenter la nature des activités préexistantes, ni les enjeux de pollution des sols et leur prise en compte dans les projets à venir. Il convient de mentionner ces enjeux dans la notice de présentation ainsi que les pollutions déjà connues. Il convient également de s'assurer que l'état du site est compatible avec les usages futurs, ou a minima, si la commune ne dispose pas de ces informations, de créer dans le règlement graphique une trame "zone de vigilance pour la qualité des sols" afin de repérer les sites nécessitant une étude de sol. Le dossier devrait être complété par la prise en compte des nuisances générées par la zone UXb sur les futurs logements du secteur reconverti en UB.

→ **Réponse de la CAH** : " Le PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (en cours de réalisation) pourra repenser plus précisément ces problématiques (pollution atmosphérique, nuisances sonores, pollutions des sols) en imaginant des OAP sur les secteurs spécifiques présentant des enjeux forts et sur lesquels la Ville de Brumath et la Communauté d'Agglomération de Haguenau n'ont pas les connaissances nécessaires à l'heure actuelle."

- **Avis de l'ARS** : Le projet prévoit d'interdire en zone UX les activités de loisirs et de sports, mais n'aborde pas les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, en particulier les établissements destinés à la petite enfance qui ne sont actuellement pas interdits en zones UX. De même, le

zonage et le règlement écrit ne permettent pas de garantir que les activités artisanales et industrielles préexistantes ou futures des zones UX sont compatibles avec le voisinage d'une micro-crèche. De manière générale, il est préférable d'éviter l'implantation de crèches dans les zones d'activités.

→ **Réponse de la CAH** : " *En matière de crèches, il est rappelé qu'en dehors de la réglementation du PLU, le pétitionnaire doit répondre aux impératifs réglementaires relatifs à ce type d'équipement, et qu'une autorisation de l'ARS est systématiquement nécessaire en vue d'obtenir le permis de construire. Il reviendra donc le moment venu, et si le cas se présente, au pétitionnaire de prouver que le site est compatible avec la présence d'une crèche en matière de pollution. Il est ici rappelé que la zone UX en question compte déjà une micro-crèche et qu'une autre ouvrira ses portes d'ici la fin 2022.* "

- **Avis de l'ARS** : Les secteurs de mixité sociale 2 et 2 bis sont situés dans une sous-zone du périmètre de protection rapprochée des forages de Brumath où ces projets ne sont pas interdits. Les travaux à venir devront tenir compte de la vulnérabilité du secteur et mettre en œuvre les mesures visant à éviter toute pollution des captages d'eau potable ; le dossier pourrait rappeler ce point.

→ **Réponse de la CAH** : " *La mention du périmètre rapproché de forage sera ajoutée dans la notice de l'enquête, pour les SMS 2 et 2 bis. Pour rappel, la carte des servitudes d'utilité publique est consultable en annexe du PLU.*"

→ **Commentaire du commissaire enquêteur**

D'autre part sur la question de la zone UX et des pollutions et nuisances éventuelles liées à ses activités présentes ou futures, la CAH s'en remet au futur PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau ; toutefois si des projets ont déjà vu le jour lorsque le futur PLUi sera approuvé, il sera un peu tard pour travailler la question des pollutions et nuisances.

Pour ce qui est des crèches, il aurait été plus cohérent, semble-t-il, que les règles soient mises au clair en amont dans le règlement du PLU, plutôt que de s'en remettre aux autorisations de l'ARS sur les futurs permis de construire, donc a posteriori sur des projets déjà aboutis, car un projet lorsqu'il fait l'objet d'une demande d'autorisation, est déjà par essence abouti. En d'autres termes, il serait plus rationnel de savoir dès le départ si la création d'une crèche ou d'une micro-crèche est acceptable ou pas au regard des règles du PLU, dans tel projet donné.

Il apparaît donc utile de faire une recommandation à ce sujet dans l'avis que je vais donner.

5. Avis de la Chambre d'agriculture d'Alsace

La Chambre d'agriculture d'Alsace indique qu'elle n'a pas d'observations particulières à formuler ; qu'en effet les différents points de la modification n'ont pas d'impact sur le foncier agricole ou sur les activités agricoles.

6. Point complémentaire, réponse de la CAH et commentaires du commissaire enquêteur

Dans la notice explicative, des erreurs apparaissent dans la note d'information complémentaire sur le secteur 3 : les différents bâtiments et terrain (numérotés 1 à 5) ont fait l'objet d'inversions de leur représentation sur l'image produite des lieux.

→ **Réponse de la CAH** : " *Les rectifications matérielles seront apportées au dossier présenté à l'approbation du conseil communautaire.* "

VI – SYNTHÈSE DES 36 OBSERVATIONS DU PUBLIC, RÉPONSES DE LA CAH ET COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Avec trente-six observations écrites du public sur les registres papier et dématérialisé, cette enquête publique a connu une affluence importante par rapport à ce que l'on constate habituellement. Par souci d'efficacité, j'ai transcrit moi-même dans le registre papier, avec l'accord des intéressés et sous leur contrôle, leurs observations ; elles ont été signées de leur main après relecture de leur part. Les observations ont été nombreuses sur le registre dématérialisé : 27, contre 9 sur le registre papier.

J'ai remis à la CAH le procès-verbal de synthèse des observations du public, auquel j'ai pris l'initiative d'ajouter les observations des personnes publiques associées (PPA) ainsi qu'un point complémentaire.

Par souci de cohérence, j'ai fait la synthèse des observations en les regroupant par secteurs de mixité sociale ainsi que par thèmes.

Je reprends donc ici les observations du public de mon procès-verbal et les réponses données par la CAH dans son mémoire en réponse, et apporte mes propres commentaires.

I. Neuf observations du public sur le registre papier

1.1. Observations de Mme Liliane Morani du 18.10.2022, de Mme Julie Weibel du 27.10.2022, de M Jean-Claude Morani du 27.10.2022, de Mme Gaby Breffa du 02.11.2022, et de Mme Laetitia Régent du 02.11.2022.

Ces cinq observations d'habitants des rues Cicéron et alentours, ainsi que du secteur de l'avenue de Strasbourg, sont opposées au projet de modification du PLU et relèvent en synthèse :

- que le secteur Cicéron (secteur spécifique de mixité sociale n° 3) subit déjà les nuisances de la zone industrielle du quartier de la Scierie et autres, en termes d'odeurs industrielles, de trafic routier et de nuisances sonores, et que les habitants ne veulent pas que la situation se dégrade encore davantage avec la densification projetée,
- qu'ils souhaitent conserver les arbres et rares espaces verts encore en place, menacés par le projet,

- que regrouper les logements sociaux dans certains secteurs ne permettra pas à leurs futurs habitants de vivre bien,

- que la qualité de vie dans le secteur de l'avenue de Strasbourg (secteurs spécifiques de mixité sociale 2 et 2 bis) pâtira de la densification envisagée, ainsi que de l'augmentation du trafic automobile qui en découlera dans ce secteur déjà saturé, avec les risques attenants pour les cyclistes et piétons.

→ **Réponse de la CAH**

" En préambule, il est nécessaire de préciser que les secteurs identifiés au titre des « secteurs de mixité spécifiques » et secteur de mixité globale sont des secteurs classés en « U » et sont donc urbanisables et constructibles et ce, avant même la procédure actuelle. Il n'est nullement question de déclasser un terrain non constructible en terrain constructible ; ce qui est par ailleurs impossible par le biais de la procédure de modification du PLU (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme).

Les terrains en question sont privés et le(s) propriétaire(s) restent seuls décideurs des opérations qu'ils souhaitent réalisés ou non sur leurs terrains, dans le respect du règlement du PLU. La modification du règlement n'induit en aucun cas une OBLIGATION d'urbanisation du terrain en suivant une certaine forme de bâti mais laisse au contraire une marge de manœuvre au propriétaire.

Ainsi, il est tout à fait possible que le terrain ne soit pas urbanisé ou qu'il fasse l'objet de construction type maisons individuelles de moins de 3 logements et donc non soumis à l'obligation de création de logements sociaux.

Par ailleurs, et pour rappel, « la zone UB est une zone urbaine totalement équipée qui correspond à un territoire déjà urbanisé où les équipements publics existants permettent le développement d'une urbanisation axée sur l'habitat, les commerces, les services, l'activité artisanale et tertiaire » (p25 du règlement écrit). Il en va de même pour les zones UA, UC et UD.

En ce qui concerne le secteur spécifique de la rue attenant à la rue Cicéron, le changement de zonage de UXb en UB va en réalité baisser la volumétrie autorisée pour les nouvelles constructions.

Dans un règlement de PLU, le volume maximal d'une construction est défini par les articles 6 (« Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »), 7 (« Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ») et 10 (« Hauteur maximale des constructions »).

La différence majeure de réglementation de la volumétrie maximale autorisée se situe au niveau de l'article 10, avec un maximum de 15 m de hauteur pour la zone UXb sans restriction, alors que la hauteur maximale en zone UB est

de 12 mètres dans une bande de 30 mètres depuis l'espace public, et 8 mètres au-delà. En conséquence, le passage de UXb en UB se traduit par une baisse du volume constructible d'environ 20 %.

Par ailleurs, le pourcentage d'espace vert minimal est de 20 % en zone UXb, alors qu'il sera de 40 % après la modification du PLU en zone UB, ce qui réduit encore d'autant le volume constructible dans la zone en question.

Cette baisse de volumétrie sera même accentuée par le classement d'une partie de la zone UXb non pas en UB mais en UC1 (ce point sera traité ultérieurement).

En ce qui concerne les espaces verts et arbres existants que certains veulent préserver, ceux -ci sont actuellement situés en zone UX. Le règlement écrit du PLU précise que les zones UX sont « réservées principalement aux activités économiques ». Ainsi, des constructions répondant à ce type d'usage sont d'ores et déjà possibles sur ce terrain constructible privé : leurs propriétaires peuvent donc d'ores et déjà supprimer les espaces verts existants indépendamment de la modification en cours. Pour rappel, le changement de zonage en UB n'entraîne pas une autorisation immédiate de construction ou une vente immédiate du terrain.

En ce qui concerne le regroupement des logements sociaux dans certains secteurs, il est rappelé que la modification porte essentiellement sur l'instauration d'une part minimale de logements sociaux sur l'ensemble des zones UA, UB, UC, UD IAU2 et IAU3, soit une surface totale de près 240 ha, alors que la surface où cette obligation est de 50 % ne porte que sur 6,4 ha. La modification en cours vise donc au contraire à une répartition plus homogène des logements sociaux à travers Brumath.

Pour le secteur de l'avenue de Strasbourg, il est rappelé que les secteurs de mixité sociale spécifiques 2 et 2 bis concernent une surface totale de 2,7 d'ores et déjà classée en zone UB, donc déjà urbanisable pour de l'habitat. La modification en cours y instaure une part minimale de logements sociaux de 50 % sans pour autant générer une densification plus importante, du fait de l'obligation de porter la part minimale d'espace vert de 25 à 40 %. Par ailleurs, la majoration de constructibilité est abandonnée (ce point sera traité ultérieurement).

Par ailleurs, plus de 14 000 véhicules empruntent quotidiennement l'avenue de Strasbourg. L'urbanisation éventuelle des 2,7 ha sous forme d'habitation n'impactera que modérément la circulation sachant par ailleurs que le secteur en question est actuellement occupé par des entreprises qui génèrent elles-mêmes d'ores et déjà des flux de d'automobiles (voitures des salariés) mais surtout de poids lourds et d'engins de chantier. En cas de changement d'affectation, le flux actuel généré par ce secteur sera donc remplacé par un autre."

→ **Commentaire du commissaire enquêteur**

Il est vrai que la modification n'induit pas une obligation d'urbanisation, à partir du moment où les terrains sont privés et où les propriétaires restent seuls décideurs de l'urbanisation de leurs terrains.

Toutefois si les secteurs de mixité sociale spécifiques sont déjà majoritairement classés en " U " comme l'indique la CAH, ils le sont en UEp pour 0,22 Ha et en UXb pour 2,41 Ha. On comprendra que les propriétaires de terrains classés en UEp ou en UXb auront l'opportunité, leurs terrains étant passés en UB (secteur d'extension de l'habitat), de vendre aux promoteurs, ce qui n'était pas le cas jusque-là, car les promoteurs immobiliers ne s'intéressent guère aux zones UEp (réservée à des équipements publics ou d'intérêt collectif) ou UXb (réservée aux activités artisanales). L'objectif affiché de la municipalité étant de développer le logement, privé comme social, pour satisfaire à la loi SRU.

Concernant la baisse de la volumétrie des nouvelles constructions en secteur 3, il est vrai que la hauteur admise passera de 15 m pour la zone UXb à 12 m en UB. Il est aussi exact que le pourcentage minimal d'espace vert passera de 20 % en UXb à 40 % en UB, ce qui est une excellente chose pour le cadre de vie et pour l'environnement.

Pour autant il n'existait pas jusqu'ici de prévisions de construction des parcelles correspondant au secteur spécifique 3, ce qui sera susceptible de changer après la modification n° 5, et qui est en l'occurrence l'objectif affiché. Il n'existait pas non plus jusqu'ici de projet de suppression des espaces verts existants.

Concernant la concentration redoutée des logements sociaux, il est vrai que la majorité de ceux-ci, soumis à l'obligation de 30 % minimum, porte sur près de 240 Ha (secteur de mixité sociale "global"), quand les secteurs "spécifiques" de mixité sociale, où l'obligation est de 50 %, ne porte que sur 6,40 Ha. Et il est tout aussi vrai que l'obligation de 40 % minimum en espace vert limitera la densification.

Néanmoins on peut supposer que les promoteurs s'intéresseront en priorité aux secteurs spécifiques (6,40 Ha), lesquels offrent les îlots constructibles les plus importants en superficie.

Pour ce qui est des secteurs de mixité sociale spécifiques 2 et 2 bis (avenue de Strasbourg), déjà classés en UB aujourd'hui, il est vrai que la part minimale de 40 % d'espace vert ne générera pas une densification plus importante. Il est également juste de penser que la circulation automobile de cette entrée de ville changera à terme de type de flux (les véhicules utilitaires et camions laissant progressivement la place aux automobiles). C'est davantage l'obligation de création de 50 % de logements sociaux minimum qui pourra faire craindre aux

riverains de ces secteurs les nuisances qui y sont systématiquement associées dans l'inconscient collectif.

1.2. Observation de M. Georges Conrad du 27.10.2022

M. Conrad demande le maintien intégral de l'espace boisé réservé de 16 ares situé au nord de la zone IAU2, conformément à de précédentes délibérations du conseil municipal.

→ **Réponse de la CAH** : " *La présente observation n'a pas de rapport avec l'objet de l'enquête. La Collectivité souhaite tout de même préciser qu'il n'est pas question de déclasser cet emplacement réservé lors de prochaines procédures.*"

→ **Commentaire du commissaire enquêteur** : J'avais indiqué à M. Conrad que son observation ne concernait pas le projet de modification, mais l'enquête peut être aussi l'occasion de répondre à certaines questions hors sujet – cela n'est pas interdit – et c'est une bonne chose que la CAH ait apporté cette réponse.

1.3. Observation de l'association "Amis du Patrimoine Brumathois" du 27.10.2022

L'association, par le président M. Daniel Benoist, alerte les élus sur le risque de disparition, à terme, de la propriété Hoechstetter, composée d'une ferme alsacienne et d'une maison de maître, en l'absence de dispositifs de protection du patrimoine bâti dans le PLU.

Par ailleurs l'association considère disproportionnée la majoration de 20 % de la hauteur des constructions autorisée, demande que le niveau des rez-de-chaussée en zone UB ne soit pas inférieur au niveau de la chaussée comme dans l'opération "carré d'or", et déplore que l'obligation de porter de 30 à 40 % les espaces de pleine terre en zone UB, induise une extension des constructions en hauteur susceptible de dénaturer le tissu environnant.

→ **Réponse de la CAH**

" La mention de la maison Hoechstetter est revenue à de nombreuses reprises dans les observations de l'enquête publique. Cependant, la modification du PLU en cours n'a pas d'incidence sur la sauvegarde de la maison en question, celle-ci étant d'ores et déjà classée en zone UB, et donc urbanisable.

La ville de Brumath est consciente de son patrimoine et souhaite le valoriser et le préserver au mieux. Ainsi, par délibération en date du 22 octobre 2007, le Conseil Municipal de Brumath a instauré le permis de démolir sur l'ensemble des zones U de son PLU. Sur la base de l'article L526-1 du Code de l'urbanisme, « le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites. »

Par délibération en date du 22 juin 2022, le Conseil Municipal décide de confier une « mission d'identification et de valorisation du patrimoine local » au CAUE. La délibération précise que « les résultats de l'étude devront ensuite être traduits dans le document d'urbanisme », soit une modification du PLU de Brumath une fois l'étude terminée.

Par ailleurs, un groupe de travail a été créé afin d'intégrer les acteurs locaux engagés dans cette cause. Ainsi, en plus du CAUE et d'un architecte du patrimoine, et en application de la délibération du 22 juin 2022, l'association des « Amis du Patrimoine Brumathois » a déjà été sollicitée dans le cadre de ce travail et le sera également à l'avenir.

La maison en question a d'ores et déjà été identifiée comme « élément à très grande valeur patrimoniale » par le CAUE dans ses premiers rendus, de même qu'il figure sur l'Inventaire du Patrimoine Architectural 1992 de la DRAC. En conséquence, si un permis de démolir devait être déposé pour ce bâtiment, la Ville pourra se baser sur l'article L526-1 du Code de l'urbanisme précédemment cité pour refuser la démolition.

A titre indicatif, l'étude du CAUE servira également comme base de travail pour l'identification du patrimoine bâti au PLUi de la CAH dont l'approbation devrait avoir lieu en 2025.

La majoration de constructibilité de 20 % sera évoquée plus tard dans le document.

En matière de dénaturation du tissu environnant, il convient de signaler que des constructions situées à proximité atteignent des hauteurs quasi similaires (et en premier lieu les bâtiments Hoechstetter eux-mêmes), et que l'article 11 de la zone UB spécifie que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect

extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. » En conséquence, un permis de construire pourra être refusé s'il est de nature à « dénaturer » le tissu environnant.

La raison de la demande concernant le niveau des rez-de-chaussée en zone UB qui ne doit pas être inférieur au niveau de la chaussée n'est pas explicitée. L'article 544 du Code civil spécifie que « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. » Un règlement de PLU apporte donc une restriction au droit de propriété, à condition de justifier de l'intérêt général. En conséquence, le Code de l'Urbanisme (et notamment les articles L151-17 et L151-17-8 qui permettent respectivement de réglementer les conditions d'implantation et l'aspect des constructions) ne prévoit pas la possibilité de donner une suite favorable à cette demande.

En conséquence, à condition que les logements respectent les lois en vigueur (notamment celles relatives à la sécurité et la salubrité des immeubles édictées dans le Code de la construction et de l'habitation) ainsi que les éventuelles servitudes (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) un logement dont le niveau est situé sous le niveau de la chaussée sera autorisé.

D'ailleurs, dans l'hypothèse où cela devait être juridiquement possible, donner une suite favorable à une telle demande irait en contradiction avec une autre demande exprimée par les Amis du patrimoine, à savoir ériger des constructions moins hautes. En effet, exiger que le niveau du rez-de-chaussée ne soit pas inférieur au niveau de la chaussée conduirait mécaniquement à surélever de manière artificielle bon nombre de futures constructions, notamment celles situées en second rang ou sur des terrains d'une certaine taille, puisqu'une pente, même faible, aboutirait à créer un dénivelé important à distance importante de la chaussée. D'ailleurs, compte-tenu de la topographie, et en dehors des zones inondables, de nombreuses maisons avec un niveau de rez-de-chaussée inférieur à celui de la chaussée existent déjà à Brumath, y compris des maisons anciennes faisant partie du patrimoine Brumathois. "

→ **Commentaire du commissaire enquêteur**

Effectivement le site Hoechstetter est déjà, aujourd'hui, urbanisable puisque classé en UB. La Ville de Brumath se déclare consciente de son patrimoine et soucieuse de le préserver, et dans cette idée elle a confié au CAUE une mission d'identification et de valorisation du patrimoine local, dont les résultats seront traduits dans le PLU, impliquant une modification de celui-ci lorsque l'étude sera terminée.

La Ville ajoute d'une part que la maison Hoechstetter a d'ores et déjà été identifiée comme "élément à très grande valeur patrimoniale" par le CAUE, et que si un permis de démolir devait être déposé, elle "pourrait" le refuser. Et d'autre part que l'article 11 de la zone UB énonce qu'un permis de construire "peut" être refusé sous certaines conditions. Qu'en conséquence un permis de construire "pourra" être refusé s'il est de nature à dénaturer le tissu environnant.

En réalité, les choses ne sont pas si simples. En effet, en admettant que le rapport du CEAU soit intégré dans le règlement du PLU et, en poussant le raisonnement à l'extrême, que le terrain Hoeschtetter soit vendu à un promoteur, que ce dernier dépose une demande de permis de démolir et de construire, et que la Ville rejette sa demande, le promoteur sera en droit d'attaquer la décision de rejet de la Ville devant le tribunal administratif.

Par ailleurs, sur l'article 11 des PLU permettant de refuser un permis de construire sous certaines conditions, force est de constater que les municipalités ne le font que très exceptionnellement. En effet un refus de permis fondé sur l'article 11 peut toujours être contesté par le promoteur devant le juge administratif, en tentant de démontrer par tous moyens que le projet ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. De la même façon, un promoteur sera en mesure de contester l'action que des particuliers ou une association a engagée contre un permis de démolir ou de construire devant le juge administratif.

En réalité, tant que le PLU ne prévoit pas explicitement des mesures spécifiques de protection de certains bâtiments patrimoniaux identifiés, leur démolition sera susceptible d'être confirmée par le juge administratif. Le fait de traduire les résultats de l'étude du CAUE dans le règlement du PLU ne sera pas suffisant pour préserver régulièrement les bâtiments patrimoniaux ; au mieux pourra-t-il décourager tel promoteur de déposer une demande de permis.

En fait, pour que les bâtiments patrimoniaux qui le méritent soient préservés juridiquement par le PLU, il convient que celui-ci prévoit un dispositif adapté. On en trouve un exemple utile dans le règlement du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, depuis 2016. Il s'agit de la formule des "bâtiments intéressants" et des "bâtiments exceptionnels", lesquels ont fait l'objet de repérages au règlement graphique après étude patrimoniale.

Le "bâtiment intéressant" est défini comme une protection patrimoniale visant un bâtiment pour sa valeur relative, qui tient à sa situation et son insertion particulière dans le tissu en faisant un élément marquant du paysage, autant que pour sa qualité et son originalité architecturale (volumétrie, modénatures) ou son histoire. Il s'agit d'un premier degré de protection n'empêchant pas la démolition mais obligeant le

démolisseur à le reconstruire selon la volumétrie, la hauteur, et l'implantation initiales, contrainte qui peut décourager un promoteur de le démolir.

Le degré de protection supérieur est le "bâtiment exceptionnel", défini comme une protection patrimoniale visant un bâtiment à la qualité architecturale exceptionnelle pour sa valeur intrinsèque, qui témoigne d'une période historique précise et qui pourrait faire l'objet d'un classement « Monument Historique ». Cette protection interdit la démolition du bâtiment.

Naturellement la protection "Monument Historique" existe toujours, mais il s'agit d'une procédure plus hypothétique et bien plus longue et astreignante à mettre en œuvre, auprès des services de l'Etat (même si elle est plus durable que les protections PLU, lesquelles restent liées aux décisions des élus locaux successifs).

On peut présumer que la CAH et la Ville ont la volonté d'aller vers un type de protection PLU du type de celui qui vient d'être décrit, mais dans la mesure où ceci n'a pas été écrit, et même si cela n'est pas l'objet de la modification projetée, il est utile de prévoir une recommandation à ce sujet dans l'avis que je vais donner.

Naturellement, je ne saurais me prononcer ici sur la valeur patrimoniale exacte du site Hoechstetter ; cela émanera de l'étude du CAUE. Les considérations que je viens de donner le sont à titre général, dans l'intérêt du patrimoine brumathois dans son ensemble.

Enfin, sur la question du niveau des rez-de-chaussée en zone UB, la CAH répond que le code de l'urbanisme ne permet pas d'interdire qu'il soit situé au-dessous du niveau de la chaussée.

A mon avis, la question est de savoir si les sous-sols peuvent être légalement rendus habitables.

L'article L1331-23 du code de la santé publique dispose que " Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L. 1331-22, que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation."

Une note de la Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre) du 16 novembre 2021 répond à la question " *Peut-on*

transformer un sous-sol en logement pour le louer ? " par : " Non, vous ne pouvez pas transformer un sous-sol ou une cave en appartement pour le louer. Si le sous-sol ou la cave ont une fenêtre ou si vous les aménagez en posant une fenêtre semi-enterrée, ils ne peuvent pas servir d'habitation, car ils sont enfouis dans le sol. Si vous ne respectez pas l'interdiction de louer, le préfet peut vous obliger à évacuer les locataires et à leur proposer un relogement."

Le règlement sanitaire départemental du Bas-Rhin (RSD) énonce en son article 27.1 "**l'interdiction d'habiter dans les caves, les sous-sols**". Il se fonde pour cela sur l'article L 43 du code de la Santé qui a été depuis abrogé, mais dont la teneur était conforme à l'esprit de l'actuel article L 1331-23.

Il est admis également qu'un sous-sol ne peut être compté dans la surface habitable d'une construction, mais seulement dans sa surface utile.

A contrario, plusieurs articles privés publiés sur internet indiquent qu'il serait possible d'aménager les sous-sols en locaux d'habitation sous certaines conditions (superficie, hauteur, volume, ouvertures, aménagements etc.), mais ne citent pas de sources – qui s'il en existe ne peuvent être que jurisprudentielles.

Il apparaît d'ores et déjà que l'interdiction légale de mettre à disposition gratuite ou de louer les sous-sols aux fins d'habitation ne peut être discutée. Il resterait dès lors à savoir si, en l'absence de mise à disposition gratuite ou onéreuse, les sous-sols peuvent malgré tout être aménagés en locaux habitables (pour l'usage de leurs propriétaires occupants ?).

La question du niveau des rez-de-chaussée ayant été soulevée en cours d'enquête publique, il apparaît utile de faire une recommandation dans l'avis que je vais donner, aux fins d'éclaircir juridiquement la situation des sous-sols en matière d'habitation.

1.4. Observation de M. Bernard Felten du 02.11.2022

M. Felten demande d'arrêter la bétonisation des zones UB (exemples quartier Scierie, terrain Hoehstetter, rue Gal de Gaulle, terrain à l'angle rue Division Leclerc et rue des Alouettes). Il demande de diminuer la densification par l'instauration d'un COS, interroge sur la pertinence des constructions en forme de cubes en Alsace, dit qu'il faudrait au contraire favoriser à nouveau les toitures en pente afin que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux avec le bâti existant, et demande à quoi cela sert d'augmenter de 25 à 40 % les espaces de pleine terre en zone UB si on ne limite pas la hauteur des constructions pour respecter les prospects.

→ **Réponse de la CAH**

" Le terme de « bétonisation » interroge en premier lieu la nécessité ou non de construire de nouveaux logements.

La baisse du nombre moyen de personnes par logement est l'un des éléments qui alimente le besoin en logements. Cette baisse, qui ne se limite évidemment pas à Brumath, est le fruit de plusieurs éléments : moins d'enfants par famille, plus de séparations, vieillissement de la population, jeunes qui se mettent en couple plus tardivement...

Or, moins on est nombreux par ménage, plus il faut de logements. En 1968, la taille moyenne des ménages à Brumath était de 3,3 personnes contre 2,2 actuellement. En conséquence, pour loger 100 personnes en 1968 il fallait 30 logements tandis qu'aujourd'hui il en faut 45. A population égale, le besoin en logements a donc augmenté de 50 % en l'espace de cinquante ans.

Cette baisse va se poursuivre, à Brumath comme ailleurs. Il est ainsi nécessaire de construire environ 50 logements par an à Brumath uniquement pour maintenir la population à son chiffre actuel, à savoir environ 10 000 habitants. Cesser de construire aboutirait mécaniquement à une baisse et à un vieillissement de la population puisque les plus jeunes ne pourraient plus se loger.

Cette baisse de la taille des ménages ne signifie pas pour autant que la population globale baisse : au niveau national le nombre de naissances est supérieur à celui des décès, et le solde migratoire est positif. Ainsi, la population française a augmenté de 3,8 % de 2010 à 2022. Cette augmentation concerne évidemment aussi Brumath.

Moins construire à Brumath consisterait à signifier aux enfants et petits-enfants de Brumath d'aller vivre ailleurs. Permettre la construction de logements est donc une nécessité.

Par ailleurs, de la même manière que le citoyen ou le promoteur doivent respecter les règles du PLU, la Ville doit elle-même respecter des directives qui lui sont imposées, du niveau national en passant par le niveau régional et au niveau supra communal.

Dans le cadre du PLU actuel, l'une des exigences imposées à notre commune (abord par la Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Brumath ; puis par la Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord et le Programme Local de l'Habitat Intercommunal) est de pouvoir construire en moyenne 80 à 90 logements par an.

Permettre la construction de logements est donc aussi une obligation imposée à la Ville qui doit se traduire dans son PLU : ne pas le faire se traduirait par un risque d'annulation du document en question.

La notion de « bétonisation » renvoi par ailleurs aussi à celle de la densification. La densification urbaine est l'un des enjeux majeurs de la ville durable pour au moins une raison essentielle : elle permet d'optimiser l'espace et la ressource foncière. Ainsi, le législateur n'a eu de cesse depuis vingt ans d'inciter puis d'obliger les communes à densifier :

- La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, appelée Loi SRU, vise notamment à densifier de manière raisonnée les espaces déjà urbanisés afin d'éviter l'étalement urbain ;*
- Les lois ENE du Grenelle (3 août 2009 et 13 juillet 2010) ont confirmé la lutte contre l'étalement urbain et la gestion économe du foncier qui passe nécessairement par une densification ;*
- La loi ALUR du 24 mars 2014 introduit de nouvelles dispositions permettant de stimuler la densification : analyse obligatoire des capacités de densification des centres-villes dans le rapport de présentation du PLU, meilleur encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU par une réelle justification des besoins, suppression de toute forme de COS et des tailles minimales des terrains constructibles, mesures en faveur de la densification des lotissements existants... ;*
- Avec la loi ALUR du 23 novembre 2018, les articles L.101-2 et L.151-7 du code de l'urbanisme sont complétés afin de renforcer la lutte contre l'étalement urbain et favoriser la densification ;*
- La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 introduit la notion de « zéro artificialisation nette » : cette loi impose de baisser de 50%, d'ici à la fin de la décennie, le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le zéro artificialisation nette devra être atteint d'ici 2050.*

Ainsi, alors que des années 1960 aux années 2000 le rythme de la consommation foncière en France a été quatre fois supérieure à celle de l'évolution démographique du fait de la multiplication des lotissements, des zones commerciales, des zones d'activités... le législateur impose désormais un développement à périmètre constant, ce qui se traduit mécaniquement par une exigence de densification plus importante que lors de la seconde partie du 20ème siècle. Le PLU de Brumath ne peut se soustraire à cette obligation sous peine d'annulation.

L'interdiction de construction sous forme de cube n'est pas du ressort de la modification en cours. La construction de bâtiments à toiture en pente est favorisée par la règle qui impose de construire sous un angle de 60 ° au-delà de 8 m de hauteur en zone UB. Cependant, interdire les toitures plates se heurte à un problème : les performances thermiques d'un bâtiment sont d'autant plus importantes que celui-ci est compact. Ainsi, une toiture en pente offre une surface de déperdition thermique plus importante qu'un bâtiment à toit plat. Dans un contexte de réglementation thermique de plus en plus strict, le choix se porte de plus en plus sur cette solution de toit plat, indépendamment d'un critère esthétique.

Si l'on peut déplorer la disparition d'une architecture vernaculaire, non seulement à Brumath ou en Alsace mais dans l'ensemble de la France, cela est moins le fait de la réglementation des PLU que d'une uniformisation due aux évolutions du Code de la Construction et du Code de l'Urbanisme (impossibilité par exemple d'imposer tel type de matériaux).

En ce qui concerne la hauteur des constructions et les prospects, il est rappelé que le règlement limite non seulement la hauteur des constructions, mais qu'il impose aussi une distance minimale par rapport à la limite séparative en fonction de la hauteur (règle $L=H/2$ de l'article 7 de la zon UB). Ainsi, un bâtiment est d'autant plus éloigné du voisin que celui-ci est haut. Porter de 25 à 40 % la part minimale des espaces verts n'a pas d'incidence sur cette règle, sauf éventuellement à éloigner encore davantage le bâtiment de la parcelle voisine de manière à y implanter des espaces verts. "

→ **Commentaire du commissaire enquêteur**

Sur la question de la bétonisation / densification, la CAH explique justement que la baisse du nombre moyen de personnes par logement rend nécessaire la construction d'une cinquantaine de logements par an pour maintenir la population à environ 10 000 habitants ; que moins construire ne permettrait pas le maintien des jeunes à Brumath.

Elle rappelle que la Ville de Brumath est soumise à des exigences de construction de logements, précédemment par le SCOTERS, puis par le SCOTAN et le PLHi, de 80 à 90 logements par an, obligation qui doit être traduite dans le PLU.

Il est vrai que le SCOTAN, comme tous les schémas de cohérence territoriale, fixe des objectifs de construction de logements, lui-même y étant astreint par la loi SRU. Il est vrai aussi que tous les textes de loi depuis plus de 20 ans poussent à la densification des villes, et que Brumath comme les autres ne peut s'y soustraire.

Et c'est bien là que bât blesse. Car cette tendance frénétique à la densification urbaine est la résultante d'une idéologie malheureuse qui trouvera un jour son terme dans l'opposition majoritaire de la population des villes, à qui elle est imposée au détriment du cadre et de la qualité de vie. Et, osons le dire, au détriment du processus démocratique, puisque tout démontre que la densification serait rejetée majoritairement par les urbains, qui représentent 80 % des Français (nous avons un exemple local de ce rejet dans la présente enquête publique...).

Mais c'est là un vaste débat, qui conduirait à analyser les fondements de la densification, lesquels sont pour le moins discutables. Au demeurant, la question ne se pose pas aujourd'hui, en particulier dans

cette enquête publique : l'obligation de densifier est là, et bien là, même si l'on ne peut douter que l'on en reviendra un jour.

Sur l'observation relative aux constructions en forme de cubes (à toits plats) en Alsace et qu'il faudrait au contraire favoriser à nouveau les toitures en pente pour une bonne intégration dans le bâti existant, la CAH répond que cela ne relève pas de la modification en cours, ce qui est exact. La CAH ajoute que la déperdition thermique est plus importante dans les constructions à toits pentus, dans un contexte où la réglementation thermique est de plus en plus stricte.

Le paramètre thermique est vrai là aussi. Pour autant, à l'inverse de la densification urbaine, il n'existe aucune obligation de construire des cubes à toits plats, et c'est heureux. En fait, tout dépend du secteur dans lequel on se situe : si l'on se trouve dans un secteur historique ou ancien, il est fort dommageable, pour les défenseurs du patrimoine, d'y inclure des constructions à toits plats, qui portent par essence un préjudice irréversible au bâti existant. En revanche dans les quartiers neufs tels que par exemple la ZAC de la Scierie, le cube à toit plat est tout à fait homogène et acceptable : c'est la maison à toit pentu qui choquerait. Ce qui n'interdit pas, d'ailleurs, de concevoir des nouveaux quartiers à toits pentus, car il est parfaitement possible de le faire en prenant en compte les critères thermiques – en y mettant des coûts supplémentaires il est vrai. Mais force est de constater que les promoteurs ne sont pas du tout dans cette tendance-là. Si cette tendance à l'uniformisation du cube blanc à toit plat se poursuit, le caractère traditionnel du bâti alsacien ne subsistera que dans les centre-villes anciens, comme témoin du passé.

Cela ne relève pas de la présente modification on l'a dit, mais la question ayant été soulevée, il était tout de même utile d'y apporter un commentaire "hors sujet".

1.5. Observation de M. Jean-Marie Decker du 02.11.2022

M. Decker est en désaccord avec le projet de secteur 3, qui prévoit de modifier le zonage d'une grande partie de son terrain de UXb en UB. La partie ouest de son terrain demeure bien en UXb mais sans accès par la rue Division Leclerc. Son objectif de développement de son entreprise ne sera plus possible en zone UB. Il regrette le défaut de concertation à son égard et rappelle qu'il emploie 40 personnes. Il déplore la densification projetée à proximité de la zac de la Scierie.

Par ailleurs M. Decker indique que le terrain de l'ancien bâtiment de BTP n° 3 et l'espace vert attenant sont situés sur d'anciennes décharges, et que le terrain n° 4 en revanche n'est pas pollué. Que le grand espace vert entre les bâtiments 3 et 5 est profitable à tout le quartier. Que de même l'espace vert

derrière la ferme Hoechstetter et ses arbres mérite d'être sauvegardé. Il demande pourquoi la zone Uda, site de l'ancien magasin Atac, n'est pas utilisée pour y faire de l'habitat mixte. Il est contre la densification de l'habitat social plutôt que de le ventiler sur l'ensemble de la ville. Il apprécie la règle de création de logements sociaux à partir de 4 logements.

→ **Réponse de la CAH**

" La réflexion de M. Decker est étonnante sachant que dans le cadre de l'évolution de son entreprise (volonté de M. Decker de prendre sa retraite) celui-ci a été reçu par M. le Maire de Brumath. Ce dernier lui a alors exposé l'objet de la modification sans que M. Decker s'y oppose. Il semble en réalité qu'il y ait un malentendu concernant l'accès. Les propos de M. Decker suggèrent que la partie laissée en zone UX devrait sortir directement sur la rue de la Division Leclerc : cela est faux, le classement en zone UB n'interdit en rien le maintien actuel de l'accès ni même la création d'un nouvel accès depuis la rue de l'Industrie. M. Decker est libre de céder ou de ne pas céder tout ou partie du foncier de son entreprise. Ainsi, si lui-même ou les repreneurs de l'entreprise souhaitent céder du foncier pour le développement de logements, il est possible (et même recommandé) que l'entreprise garde une emprise nécessaire pour assurer l'accès depuis la rue de l'Industrie.

En ce qui concerne la concentration de l'habitat social, de la densification, de la préservation des espaces verts et de la sauvegarde du bâti Hoechstetter, ces points ont été évoqués plus en amont.

Le site de l'ancien Atac a été préempté par la Ville de Brumath, de manière à réaliser des équipements publics qui puissent répondre au développement de la commune. Comme cela est spécifié dans l'arrêté de préemption, le site en question sera complété par des logements sociaux en fonction des surfaces laissées libres par le futur équipement public. "

→ **Commentaire du commissaire enquêteur**

La CAH répond qu'il semble qu'il y ait eu un malentendu concernant l'accès de l'entreprise de M. Decker, et que celui-ci a toute possibilité de conserver une emprise pour assurer l'accès par la rue de l'Industrie.

Toutefois ce qui m'a semblé susciter principalement l'opposition de M. Decker était que l'extension éventuelle de son entreprise ne pourrait plus se faire en zone UB. Le principe inhérent au PLU au travers du code de l'urbanisme, selon lequel ce qui n'est pas interdit est autorisé, permettrait potentiellement l'extension de l'entreprise de M. Decker, dans la mesure où les règles de la zone UB ne l'interdisent pas. Et ce dans la mesure où l'entreprise de M. Decker relève d'une activité artisanale ou tertiaire, correspondant aux zones UB.

Pour autant ce principe pourrait se heurter à l'article 1.1 UB qui prévoit, au titre des *occupations et utilisations du sol interdites*, " *les constructions, installations et utilisations du sol, susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la présence de l'habitat.* "

Il apparaît donc utile de faire une recommandation dans l'avis que je vais donner, aux fins d'éclaircir juridiquement la question de l'extension des entreprises en zones UB.

II. Vingt-sept observation du public sur le registre dématérialisé

- M. Bernard Duffet du 19.10.2022,
- M. Jean-Claude Morani du 20.10.2022,
- Mme Liliane Morani du 22.10.2022,
- Anonyme Du 23.10.2022,
- Mme Laurence Marx-Roch du 23.10.2022,
- Mme Patricia Zinck du 23.10.2022,
- M. Laurent Buffler du 24.10.2022,
- Mme Alexia Panetta du 24.10.2022,
- Mme Julie Weibel du 26.10.2022,
- Anonyme du 26.10.2022,
- M. et Mme Ariel et Julieta Unterner du 26.10.2022,
- M. David Maffeis du 27.10.2022,
- Anonyme du 27.10.2022,
- Autre anonyme du 27.10.2022,
- Amis du Patrimoine Brumathois du 27.10.2022,
- Anonyme du 28.10.2022,
- Anonyme du 29.10.2022,
- M. Jean-Georges Schmidt du 01.11.2022,
- Anonyme du 01.11.2022,
- Autre Anonyme du 01.11.2022,
- M. Nicolas Stoskopf du 01.11.2022,
- Autre Anonyme du 01.11.2022,
- M. et Mme Leloire du 01.11.2022,
- M. Nicolas Weibel du 02.11.2022,
- M. Etienne Huber du 02.11.2022,
- M. Daniel Benoist du 02.11.2022,
- Anonyme du 02.11.2022.

Par leurs observations, les habitants s'opposent au projet de modification du PLU, aux motifs suivants, en synthèse :

II.1. Sur le secteur rues Cicéron / Industrie / Division Leclerc (secteur de mixité sociale spécifique n° 3)

Environnement, nature

- Il faut préserver le terrain à l'angle des rues Cicéron et de l'Industrie, qui est un beau parc paysagé, dernier espace vert avant la zone industrielle. Cette zone est très arborée et le propriétaire se donne du mal pour en faire un bel espace de verdure où l'on peut également trouver une faune et une flore qui deviennent rares à Brumath.

- Nous avons encore des biches, des lièvres, des faisans, des blaireaux et beaucoup d'oiseaux qui ont besoin d'espace pour nicher.

- Arrêtez de couper les arbres, vu le réchauffement climatique, laissez des espaces verts avec de grands arbres afin de réduire la canicule.

- La qualité de l'eau est déjà devenue médiocre.

- J'ai vécu dans ma jeunesse à la Montagne Verte à Strasbourg face à des jardins communaux et des arbres, mais un programme immobilier a réduit ce cadre à néant, condamnant mes parents à vendre ; nous ne voulons pas revivre cela à Brumath, où nous nous sommes installés en famille pour trouver le calme et le bon air.

→ Réponse de la CAH

" Le point concernant les espaces verts a été déjà évoqué précédemment.

Le site évoqué étant clôturé, la réalisation de logement n'aura pas d'impact sur les biches, lièvres, faisans. Le fait d'imposer une part minimale d'espaces verts de 40 % au lieu de 20 %, ainsi que l'obligation de planter au minimum deux arbres de hautes tiges par tranche de 100 m2 auront un impact positif pour lutter contre les îlots de chaleur dans un contexte de réchauffement climatique et aura un effet positif en matière de nidification des oiseaux, et de manière général un impact positif pour la faune et la flore ainsi qu'au niveau du cadre de vie.

En ce qui concerne la qualité de l'eau, les derniers relevés en date effectués par le Service Départemental de l'Assainissement et de l'Eau indiquent que l'eau de Brumath est tout à fait potable. Par ailleurs, une éventuelle détérioration de la qualité de l'eau serait davantage du fait des activités agricoles et industrielles que de l'installation de nouveaux ménages à Brumath. "

→ **Commentaire du commissaire enquêteur**

Il est vrai que la part minimale de 40 % en espace vert et l'obligation de planter un arbre par 100 m² auront un impact positif contre les îlots de chaleur et pour la nidification. Néanmoins, en l'état du classement en UXb, les riverains jouissent aujourd'hui d'un grand espace vert (dénommé "parc" par les riverains) qui n'intéresse peut-être guère les promoteurs immobiliers, ce qui pourra changer après passage en zone UB (habitat). Mais on le sait, la Ville est confrontée à l'obligation de création de logements, privés et sociaux ; on peut le déplorer, pas y échapper.

Impacts du projet

- Ne pas remplacer ce parc par des logements sociaux avec les nuisances qu'ils entraîneraient en plus de celles du quartier de la Scierie (augmentation de la circulation, tapage nocturne, détritrus sur la voie publique, déjections canines non ramassées, incivilités, insécurité, cambriolages...). On va créer une sorte de ZUP déguisée.

- La ZAC voisine de la Scierie est un programme de 550 logements dont 50 % de logements sociaux, avec la 2e tranche encore à venir. Cela fait beaucoup de logements sociaux pour cette partie de la ville, qui dévaluent les logements existants.

- Le projet va fortement augmenter la densité immobilière et générer une forte concentration de mixité sociale dans ce quartier.

- De nouvelles constructions entraîneraient une perte d'ensoleillement pour les habitations existantes.

- Il y aura une perte de jouissance de la vue sur le parc.

- Le projet entraînera une dévaluation de la valeur des logements existants.

- La forte concentration de nouveaux logements, notamment sociaux, avec les nuisances (circulation, bruit...), risque de générer une dépréciation immobilière pour les habitants du quartier.

- Les habitants ont choisi de vivre ici dans une zone pavillonnaire, sans des balcons qui vont plonger dans leurs jardins.

- Les infrastructures ne suivent pas (exemple école maternelle bondée) ; qu'en sera-t-il des assistances maternelles et crèches pour les enfants de ces nouveaux foyers ?

→ **Réponse de la CAH**

" Une réponse à déjà été donnée en ce qui concerne le « parc », à savoir qu'il est d'ores et déjà urbanisable.

En matière de circulation, les éventuels nouveaux habitants du secteur emprunteraient la rue de l'Industrie, qui donne directement sur le giratoire de la rue la Division Leclerc. Cette rue ainsi que ce giratoire sont conçus pour absorber le trafic généré par la zone d'activités (qui dispose par ailleurs de 4 autres accès sur des axes structurants), et qui disposent donc de gabarits à même d'absorber le flux automobile potentiellement généré. Par ailleurs, rien n'empêche actuellement les propriétaires des terrains classés en zone UXb de développer des activités bien plus génératrices de trafics (notamment des poids lourds) que ceux des logements.

En matière de récrimination en termes de tapage nocturnes, détritisme, incivilités, insécurités, cambriolages... aucun de ces faits n'est constaté dans le quartier de la Scierie, à l'exception des problématiques liées au stationnement (la rétrocession des voiries de la ZAC n'étant pas encore intervenu il est impossible à ce stade de dresser des PV pour mauvais stationnement).

Les secteurs de mixité sociale ont un double objectif. Ils permettront à la fois de rendre la ville plus inclusive en permettant à différents profils d'habitant (jeunes couples, personnes âgées, personnes aux revenus modestes, ...) de bénéficier d'un logement, tout en répondant aux objectifs fixés par l'Etat en matière de production de logements sociaux.

Au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, la tension en matière de logements sociaux est accentuée par le fait que le territoire est attractif pour les jeunes adultes (le solde migratoire des 20-29 ans est de +166 entre 2017 et 2018 selon l'INSEE), qui sont plus précaires que la moyenne (17% des ménages de moins de 30 ans se situent sous le seuil de pauvreté, contre environ 10% pour l'ensemble de la population), et donc moins en capacité d'investir dans l'immobilier que le reste de la population.

Comme le montrent beaucoup des observations reçues, l'habitat social est victime de nombreuses fausses croyances et d'une stigmatisation de ces usagers. Il paraît important de rappeler que 76% des 20-29 ans sont éligibles à un logement locatif social, dont 22% en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration à destination des personnes en grande précarité).

Avec 5 demandes pour une attribution, cette pression est plus importante à Brumath que dans les autres villes de l'agglomération telle que Haguenau. À noter que le taux de vacance des logements à Brumath est de 1,72%, ce qui démontre une réelle tension du marché du logement au sein de la commune. De plus, ce taux très bas par rapport à la moyenne française (environ 8,1%) ne permet pas de considérer les logements vacants comme un levier potentiel.

Les différents chiffres évoqués sont issus du diagnostic du Plan Local de l'Habitat Intercommunal, en cours d'élaboration sur le territoire de la CAH. Ce document, dont l'approbation devrait intervenir en 2023, guidera les politiques publiques des 36 communes sur leurs objectifs en termes d'offres de logements. Ainsi, vous trouverez en annexe de ce document des graphiques évocateurs de la situation préoccupante de Brumath, en grande partie due au « desserrement » de l'Eurométropole sur les communes voisines, en premier lieu Brumath, dont la proximité avec Strasbourg, la présence de deux gares et de deux sorties d'autoroute sont considérés comme des atouts majeurs pour les néo-brumathois.

Le manque de production de logements, et particulièrement de logements sociaux, n'est donc pas un sujet à négliger, et la Ville de Brumath doit pallier, à son niveau, à cette problématique majeure.

Par ailleurs, en application de l'article 55 de la loi SRU, il est utile de rappeler que la ville de Brumath est chaque année obligée de pallier financièrement au manque de logements sociaux à hauteur d'environ 120 000 €. Les objectifs de la loi SRU imposent un pourcentage de 20%, alors que la ville atteint cette année 6.7%. Par ailleurs, en dehors de cet objectif global de 20 %, l'Etat fixe un objectif triennal de nombre de logements sociaux à réaliser. Pour la période 2020-2022, ce nombre s'est élevé à 115 logements aidés à construire à Brumath. Si cet objectif de 115 logements aidés n'est pas atteint en trois ans, la Ville risque une procédure de mise en carence au titre de l'article L302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitat qui peut notamment entraîner les sanctions suivantes :

- la majoration jusqu'à 5 fois du prélèvement initial (soit 600 000 € annuel pendant 3 ans) ;*
- la possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet, en substitution des maires ;*
- la reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux.*

Brumath doit évidemment tout mettre en œuvre pour éviter cette mise en carence qui ferait perdre toute marge de manœuvre d'appréciation des permis de construire à la municipalité.

Enfin, suite à la proposition faite dans le cadre de l'enquête publique du basculement d'une partie de la zone UXb en zone UC1 et non en en UB (ce point sera traité ultérieurement), cette solution est retenue par la Collectivité. En conséquence, le basculement de UXb en UB (maximum 12 m de haut, et pente de 60° au-delà de 8 m), se fait dans la continuité de la zone UB actuelle, et le basculement de UXb en UC (maximum 8 m de haut) dans la continuité de la zone UC actuelle, ce qui assure une parfaite continuité réglementaire en matière de volumétrie des constructions. La perte d'ensoleillement est au final moins importante que dans le cadre du classement actuel en UXb qui autorise des constructions de 15 m de hauteur.

En matière d'infrastructures, la Ville de Brumath dispose encore de salles de classes disponibles. Il revient à l'Education Nationale de prévoir l'encadrement suffisant pour ouvrir de nouvelles classes si besoin. Pour les plus petits, une crèche municipale de 60 lits vient d'ouvrir dans le quartier de la Scierie, et une micro-crèche privée ouvrira ses portes fin 2022 rue des gravières à moins de 500 m de la rue Cicéron. "

→ **Commentaire du commissaire enquêteur**

En ce qui concerne le trafic, il est vrai qu'en l'état du classement en UXb, un développement du trafic poids lourds était potentiellement envisageable, plus polluant et insécuritaire que le trafic auto, même s'il n'était pas envisagé a priori.

Concernant les nuisances, incivilités et insécurité liées à l'habitat social dans l'imaginaire collectif, il est bien vrai que cela n'est pas le cas général, hormis dans certains quartiers trop densifiés dès lors qu'ils sont atteints par le vieillissement du bâti. A ce titre les pourcentages d'éligibilité produits par la CAH sont éclairants.

Par ailleurs en matière de logements privés, le taux de vacance, très bas à Brumath et bien plus bas qu'ailleurs, est révélateur d'un marché du logement très tendu, mais de cela l'on ne doutait pas.

Les pénalités financières subies par la Commune, comme les risques qu'elle encourt en cas de non réalisation des objectifs de création de logements sociaux, ne sont pas à négliger puisqu'il s'agit de l'argent des contribuables, même si l'objectif de création de 115 logements sur 2020-2022 a probablement été atteint avec la zac de la Scierie.

En ce qui concerne les crèches, cette question est évoquée plus haut dans le cadre des observations de l'ARS.

Trafic, vitesse, pollution

- Le projet va inévitablement générer un accroissement du trafic et de nuisances sonores dans la rue Cicéron. Le trafic s'est fortement accru ces dernières années, aussi depuis la création du quartier de la Scierie.
- Le secteur subit déjà la pollution due au trafic intense de véhicules et aux odeurs industrielles dont celles de Brumath Enrobés. Le 30 km/h est rarement respecté.
- Depuis la construction du quartier de la Scierie, nous sommes déjà beaucoup impactés par les nuisances. La circulation pose également un gros

problème et personne ne respecte le 30 km/h dans la rue Cicéron, même au moment où les bus scolaires déposent les enfants. En tant que résidents de Brumath, nous avons aussi droit à la tranquillité et au bien-être.

- Quelles dispositions de parkings pour les nouvelles constructions ?

→ **Réponse de la CAH**

" La problématique de la circulation a déjà été partiellement abordée. La construction éventuelle de logements n'aura pas plus d'effet en matière de nuisance (en matière de flux de véhicules ou autres) que le maintien et/ou la construction d'activités artisanales, industrielles ou logistiques actuellement possible en zone UX.

Par ailleurs, suite à la remarque émise lors de l'examen du dossier par les PPA, il sera ajouté au règlement écrit la mention suivante : « les nouveaux projets d'aménagements (compris dans les secteurs de nuisance acoustique identifiés en annexe du PLU) doivent être conçus de manière à limiter l'exposition de la population à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores ».

L'article 2 du règlement précise « Les constructions nouvelles à usage d'hébergement et d'habitation ainsi que les extensions des constructions à usage d'habitation existantes exposées au bruit et admises dans les différents règlements de zone feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation dans les secteurs de nuisance acoustique délimités aux plans de zonage du PLU ». Une note ainsi qu'un plan des nuisances sonores est consultable en annexe du PLU.

Comme l'indique la MRAe : « il appartient au futur aménageur de réaliser les études nécessaires pour garantir que le changement d'usage du site n'est pas de nature à compromettre la protection de la santé publique et de l'environnement, conformément aux articles L556-1 et R556-2 du code de l'environnement ».

Pour rappel, l'article 1 précise, pour les zones UA, UB, UC, UD, que « les constructions, installations et utilisations du sol, susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la présence de l'habitat. » sont interdites.

L'article L.125-6 du code de l'environnement prévoit que l'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Ceux-ci comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

Les règles concernant le stationnement sont inchangées et inscrites à l'article 12 ainsi que dans le règlement municipal des constructions (arrêté du 22 mars 2022). Les deux documents s'appliquent et se complètent, et sont plus stricts que la réglementation à l'époque de la construction des logements rue Cicéron. "

→ **Commentaire du commissaire enquêteur**

Il a été question plus haut des problématiques de circulation, des nuisances sonores et de pollution des sols (voir avis MRAE et ARS).

Quant au stationnement, il ne faut pas se cacher : il sera plus tendu dans le secteur au fur et à mesure du développement de l'habitat ; c'est inéluctable même si l'article 12 régleme la création de stationnements pour les nouvelles constructions. On le constate partout, malgré les incitations aux transports collectifs et autres dispositifs incitatifs.

Proposition de modification de zonage

Basculer la partie nord de la rue de l'industrie en zone UC1 et la partie sud en zone UB, selon plan joint au registre. Cette solution permettrait l'implantation de pavillons résidentiels sur cette partie, ce qui assurerait la continuité de la situation actuelle jusqu'à la rue de l'Industrie.

→ **Réponse de la CAH**

" Cette proposition est retenue par la Collectivité."

→ **Commentaire du commissaire enquêteur**

Voilà une réaction appropriée de la CAH et de la Commune de Brumath, qui permettra une continuité de zonage des zones UB et UC1 actuelles. Comme quoi les collectivités ne sont pas sourdes aux propositions intelligentes des habitants lorsqu'elles sont réalisables.

II.2. Sur le secteur Hoechstetter / Général de Gaulle (secteur de mixité sociale spécifique n° 1)

- La modification du zonage permet d'ouvrir à la promotion immobilière la totalité des trois parcelles situées à l'arrière de l'ensemble architectural homogène dénommé ferme Hoechstetter, constitué d'une ferme alsacienne et d'une demeure patricienne de la période 1870/1880, un lieu chargé d'histoire.
- Ce projet a pour finalité de valoriser le tènement foncier d'un propriétaire privé sous le prétexte de répondre à deux objectifs d'intérêt général : la création d'un secteur de mixité sociale et l'augmentation des espaces verts en zone d'habitation.
- Cet ensemble remarquable ne fait l'objet d'aucune mesure de protection dans le PLU et peut être démoli sur la base d'une demande d'autorisation de démolition.
- Le projet dénaturerait l'entrée nord du centre ancien de Brumath. Cette zone UB est composée principalement de pavillons mono-familles comprenant le rez-de-chaussée et des combles aménagées, que ce soit le lotissement du Tilleul à l'est ou le lotissement Le Vicus à l'ouest.
- Le projet est le signe avant-coureur de la « bunkérisation » du secteur dans le prolongement de l'opération du « carré d'or », juste en face, dont les appartements en rez-de-chaussée se trouvent 1 mètre sous le niveau de la chaussée.
- L'ensemble Hoechstetter n'est pas compris dans les 14 seuls immeubles que la mairie souhaiterait préserver.
- Il est inadmissible qu'on détruise du patrimoine chargé d'histoire pour des logements sociaux. Beaucoup de gens se plaignent des nuisances de la Scierie, alors vous en voulez encore plus ? À quoi va ressembler Brumath dans 50 ans ?
- Sous couvert d'intérêt général, il semble que l'on prenne en compte surtout et en urgence des intérêts privés par des interventions très ponctuelles sur le zonage.
- Une opération immobilière dans ce secteur serait en contradiction avec le 2e objectif de la modification qu'est l'augmentation de la surface des espaces verts et conduirait à leur réduction.
- S'il y a aussi une urgence à Brumath, c'est de protéger le patrimoine, l'entretenir, le valoriser, etc. Cette modification aurait dû introduire cette préoccupation.
- Il faut imposer dans ce secteur un maintien du patrimoine bâti et du patrimoine arboré.

→ **Réponse de la CAH**

" Les remarques relatives à la sauvegarde du patrimoine ont été développées dans la réponse apportée aux « Amis du patrimoine brumathois ».

Le déclassement d'une partie de la zone UEp en zone UB porte du 22 ares, dont seulement 15 concernent les parties urbanisables (les 7 autres concernent la route). La zone UEp correspond à un secteur d'équipements publics ou d'intérêt public, en l'occurrence la caserne des pompiers en ce qui concerne la zone du « secteur Hoechstetter ». La caserne en question étant terminée et ne faisant l'objet d'aucun projet d'extension, le classement en UEp des 15 ares situés sur le foncier Hoechstetter est injustifié, et son classement en zone UB logique.

Considérer que la finalité de ce classement est de valoriser le tènement foncier sous le prétexte de répondre à un intérêt général ne repose sur aucun argument. En premier lieu, les 15 ares en question ne représentent qu'une petite portion des 102 ares de l'unité foncière appartenant au propriétaire en question. Par ailleurs, l'article L101-2 du Code de l'urbanisme spécifie que « dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat... ».

Par ailleurs, le fait d'imposer un minimum de 50 % de logements sociaux sur l'unité foncière (d'ores et déjà urbanisable à 85 % pour du logement) au lieu des 0 % exigés par l'actuel règlement du PLU n'est pas en mesure de « valoriser » le foncier en question, de même que de porter le pourcentage minimal d'espace vert de 25 à 40 %.

Le terme de « bunkérisation » est inadéquat, sachant que la topographie du secteur en question n'est pas comparable à celle de l'opération « carré d'or ». La problématique du niveau de rez-de-chaussée a déjà été évoquée précédemment. Il convient cependant d'ajouter que le nombre de logements situés partiellement sous le niveau de la chaussée dans l'opération « carré d'or » est minime, et que par ailleurs leurs habitants sont libres d'occuper ou non les logements en question.

La modification du PLU ne porte pas sur une opération immobilière, mais sur l'augmentation du pourcentage d'espaces verts d'un secteur déjà urbanisable. Il n'y a donc pas de « contradiction ».

→ **Commentaire du commissaire enquêteur**

Sur le cas du secteur Hoehstetter, on se reportera aux commentaires plus haut relatifs à l'observation de l'association. Le secteur était déjà classé en UB, hormis le lopin de 22 ares qu'il apparaît géographiquement cohérent de regrouper avec le secteur UB.

Sur la question des logements en sous-sols, on se reportera également plus haut aux commentaires relatifs à l'observation de l'association.

II.3. Sur le secteur avenue de Strasbourg (secteurs de mixité sociale spécifique n° 2 et 2 bis)

- Je ne comprends pas le but de construire près d'une route déjà saturée, où il n'y a aucun magasin aux alentours et où on ne fait que du béton qui dénature Brumath. Triste que les sous prennent le dessus sur le bien-être humain. Aucun lieu n'est rendu accueillant et tranquille pour les personnes âgées. Brumathoise de souche, je suis désespérée de voir ce que devient Brumath.

- Je ne suis installée à Brumath que depuis 10 ans et je me réjouissais de rejoindre une petite ville tranquille. Aujourd'hui je me demande si je ne vais pas quitter Brumath tellement je constate une dégradation de la qualité de vie. Alors j'imagine aisément le désarroi des "anciens". Toujours plus de construction d'immeubles et les inconvénients qui vont avec. Brumath est devenue une autoroute, il n'y a qu'à voir la saturation de la Route de Strasbourg aux heures de pointe. Sans compter les problèmes de stationnement qui deviennent récurrents. Brumath devient la banlieue nord de Strasbourg, et avec toutes ces constructions, vous allez y importer les problèmes liés aux banlieues.

→ **Réponse de la CAH**

" Les différents éléments évoqués ont déjà été évoqués par ailleurs. Il est cependant nécessaire de rappeler une fois de plus que ce secteur est déjà urbanisable pour du logement, et qu'il ne porte pas sur un projet d'aménagement en particulier mais sur le document d'urbanisme. Un hypothétique projet d'aménagement ferait par la suite l'objet de préconisations édictées dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager ou de construire. "

→ **Commentaire du commissaire enquêteur**

Effectivement les secteurs de mixité sociale spécifiques 2 et 2 bis sont déjà aujourd'hui classés en UB et urbanisables en habitat au choix des propriétaires concernés. Ce qui change ici est bien sûr l'obligation de

création de 50 % minimum de logements sociaux locatifs – contrainte susceptible de freiner les projets.

A noter, comme pour le secteur 3, que si les extensions d'activités artisanales et tertiaires sont potentiellement envisageables eu égard au principe selon lequel ce qui n'est pas interdit est autorisé, ce principe peut se heurter à l'article 1.1 UB qui prévoit, au titre des occupations et utilisations du sol interdites, " les constructions, installations et utilisations du sol, susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la présence de l'habitat. "

Une recommandation sera faite relativement à cette question.

II.4. Sur la ville de Brumath en général

- Il faut arrêter l'urbanisation intensive et la bétonisation engagées à Brumath, préserver les espaces naturels qui sont nécessaires pour bien respirer. Il faut penser au réchauffement climatique.

- Brumath s'est rapidement développée en logements avec les mêmes infrastructures routières qui deviennent un enfer le matin et le soir.

- Créer des secteurs de mixité sociale est très bien, mais 50 % de logements sociaux sur certaines zones ? Les sénateurs eux-mêmes préconisent de ne pas dépasser 40% sur un secteur pour éviter la création de quartiers défavorisés.

- La Mairie veut rattraper son retard en matière de logements sociaux pour ne plus payer la pénalité, mais ce rattrapage ne peut se faire à coups de futurs secteurs défavorisés. Pour le bien-vivre brumathois, avoir sagesse et mesure.

- Il y a peu de stationnements, et sortir des stationnements de certaines voies est déjà dangereux.

- Bétonner, rajouter des immeubles, fait perdre son charme à la ville.

- Rien n'est fait pour sauvegarder le patrimoine ancien de la ville. Dans d'autres communes comme Breuschwickersheim le PLU impose la conservation des façades anciennes et un style alsacien aux constructions nouvelles. Le patrimoine est l'affaire de tous et mérite d'être sauvegardé pour les générations futures.

- La valeur foncière d'une ville se fait aussi sur le qualitatif et Brumath est pour l'heure une cité dortoir sans caractère alors que les cartes postales anciennes montrent une ville autrefois charmante.

- Brumath est-elle devenue l'un des quartiers nord de Strasbourg ? Toujours plus de béton, quelle belle vie pour mes enfants !

- Quel que soit le projet adopté, il devrait favoriser les espaces verts, les pistes cyclables et les transports en commun. La voiture n'a plus de place, les parkings doivent être adaptés en souterrain et les usagers mal garés en aérien devraient être verbalisés, c'est ce qui devrait être fait dans le quartier de la Scierie.

- La majoration de 20 % de la hauteur autorisée des constructions dans les secteurs de mixité sociale est disproportionnée.

- Porter de 30 à 40 % la part d'espaces de « pleine terre » en zone UB, majoritairement pavillonnaire, induit pour tout projet une extension en hauteur sans ajout de surface au sol, privilégiant ainsi les projets de promotion immobilière du type de celui de la rue Christine de Saxe, qui dénatureront le tissu environnant.

- A Brumath il y a une pénurie flagrante de logements, notamment pour nos jeunes : un post sur un site de petites annonces pour la location d'un 2 ou 3 pièces génère entre 30 et 40 candidatures. Construisons des logements pour permettre à nos enfants de s'installer à Brumath, bassin d'emploi, et leur éviter des trajets onéreux en émigrant vers les villages environnants, sans compter la pollution et les gaz à effet de serre.

- La concentration des constructions en béton fera que l'on deviendra comme certaines cités. Rien n'est pris en compte par le conseil municipal ; et le bien-être des habitants ?

- Et les voitures : des pv, pas de stationnement possible, du trafic à mort.

- De manière générale, l'impact de l'accroissement de l'urbanisme sur le trafic dans l'agglomération, n'a pas été ou insuffisamment pris en compte par la municipalité. Attirer des nouveaux habitants à Brumath c'est sans doute bien, mais prendre aussi en compte l'impact trafic c'est mieux.

- Je m'élève contre l'augmentation de 20 % de la volumétrie des bâtiments. Le projet limite la longueur des bâtiments afin d'éviter l'effet de barres et c'est une bonne chose, mais les zones sont limitrophes de zones pavillonnaires, avec des règles strictes au moment des constructions (distances à la rue, distances aux voisins, couleurs, hauteur, toiture, etc.). Qui verrait d'un bon oeil s'ériger au raz de son terrain un immeuble de 12 m de haut lui prenant la vue et la lumière, apportant des nuisances : mousse liée à l'ombre, poussière des étages supérieurs, vue plongeante vers sa propriété etc. ?

- Il n'est pas opportun de bâtir des immeubles plus imposants que R+1 + combles aménageables, pour environ 9 m au faite du toit. Le projet doit interdire les rez-de-chaussée plus bas que le niveau de la route, comme face à la propriété Hoehstetter, à quelques mètres de la rue de la division Leclerc

avec son trafic de plus de 8.000 véhicules/jour auquel il faut ajouter le trafic des 500 logements du quartier de la Scierie vers le centre-ville, les écoles, les commerces.

- Certains secteurs concernés comprennent des entreprises, des commerces et des villas. Sur quels terrains vont déménager ces entreprises, ces commerces ?

- Il existe à Brumath plusieurs projets d'ensembles immobiliers rue des Romains (Habitat de l'III sur 64 et 83 ares), 20 rue des Roses (43 logements sur 50 ares), 11 rue Christine de Saxe (Stradim 43 logements sur 27 ares), 54+56 rue de la Division Leclerc (Boulle 10+24 logements sur 34 ares), 3 rue du Gal de Gaulle (20 logements sur 20 ares), 162+164 avenue de Strasbourg (Stradim 31 logements sur 30 ares) ou encore 12 rue du Fossé (ruelle du vieux Brumath) avec 12 logements sur 6,34 ares par Stradim, etc.

- « Tout ce qui n'est pas écrit dans le PLU est permis » dixit M. le Maire lors d'une réunion. Dans ces conditions il ne faut pas s'étonner de la grogne croissante à propos de « Brumath, ville béton » ou « ville à fuir » au marché, dans les commerces, sur les réseaux sociaux.

- Cette mise à jour du PLU n'est faite que pour rattraper le retard en logements aidés, et ne tient absolument pas compte du patrimoine auquel les Brumathois sont attachés, ni du bien-être des habitants.

→ **Réponse de la CAH**

" Aucune observation n'ayant été faite en ce qui concerne la dé-densification induite par l'augmentation de la part minimale d'espace vert lors de l'examen du dossier par les PPA, la majoration de constructibilité de 20 % sur les deux SMS concernés n'est plus jugée opportune au vu des remarques émises et du faible nombre de Surface de Plancher (et donc de logements) que cette disposition aurait générée. En effet, le gain en logements de l'application des 20 % de majoration de constructibilité étant mineur (elle concerne 3.85 ha au total sur les 250 ha de zones urbanisables pour de l'habitat) il sera proposé au conseil communautaire de supprimer la majoration de 20% du volume des bâtiment initialement autorisée en secteur de SMS.

Par ailleurs, le passage de 20 à 30 % d'espace verts en zone UA, et de 25 à 40 % d'espaces verts en pleine terre en zone UB, UC, UD, IAU2 et IAU3 conduit à mécaniquement à une baisse des volumes constructibles. La modification du PLU, bien qu'elle permette la réalisation de logements, va donc à l'encontre de la « bétonisation ».

Dans le cadre de l'examen de la loi « 4D » (« Différentiation, Décentralisation, Déconcentration, Décomplexification ») le Sénat ne préconise pas de dépasser 40 % de logement sociaux sur un secteur, mais de ne pas dépasser 40 % de « logements très sociaux ». Il est utile de rappeler que les logements

sociaux sont classés en quatre catégories, allant de logements très sociaux (PLAI) dont le plafond de ressource de ressource annuelle pour une personne seule est de 11 626 €, au logements « intermédiaires » (PLI) dont le plafond de ressource de ressource annuelle pour une personne seule est de 29 595 €. La modification du PLU vise l'ensemble des catégories des logements sociaux, et non uniquement les logements très sociaux. Pour information, environ 2/3 des Alsaciens sont éligibles à un logement social.

Augmenter la surface d'espaces verts de pleine terre n'empêche en rien la diversification des formes urbaines et n'est pas de « de nature à « dénaturer le tissu environnant ». Chaque situation peut être différente en fonction de la surface de l'unité foncière, de l'aménagement de l'existant et du projet que le propriétaire souhaite réaliser. Par ailleurs, la logique du particulier qui souhaite construire pour lui-même et la logique du promoteur n'est pas la même : ces derniers exploitent déjà la hauteur maximale permise par le règlement, en conséquence l'augmentation du pourcentage d'espace vert ne se traduira donc pas par des constructions plus hautes que celles déjà constatées et autorisées par le règlement.

L'observation concernant la pénurie de logements va à l'encontre de la plupart des autres observations relevées lors de l'enquête publique. L'offre de logement est en effet très limitée alors que la demande reste forte comme le démontre le diagnostic du PLHi. Brumath, avec Mommenheim comme commune d'appui, est considérée comme un pôle urbain structurant selon le document d'orientations et d'objectif du SCOTAN. À ce titre, sa situation géographique (aux portes de Haguenau et de Strasbourg), lui confère une place stratégique pour l'accueil de populations, ainsi que de nouvelles activités, services et d'équipements structurants à l'échelle du nord de l'Alsace.

Par ailleurs, la Mairie de Brumath constate qu'elle est plus souvent questionnée sur les opérations immobilières à venir (essentiellement par des personnes en recherche de logement) qu'invectivée sur la prétendue « bétonisation ». Il est cependant vrai que cette dernière critique émane exclusivement de personnes qui ne cherchent pas de logement.

Interdire « des immeubles plus imposants que R+1 + combles aménageables, pour environ 9 m au faitage du toit » est une proposition qui n'est pas de nature à pouvoir produire le nombre de logements suffisants. Cette mesure d'interdiction (en dehors du fait qu'elle ne réponde ni aux exigences du Scoters, ni du Scotan, ni du PLHi en matière de production de logements), est d'ailleurs impossible à mettre en œuvre dans le cadre de la modification du PLU. Elle serait en effet en contradiction avec le Projet de Développement de Développement Durable (PADD) du PLU de Brumath qui vise notamment « la recherche de densité dans les zones résidentielles » (page 6 du PADD). Il est rappelé que le règlement du PLU doit être en cohérence avec le PADD (article 151-8 du Code de l'Urbanisme), et que le PADD ne peut pas faire l'objet d'une modification (articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme).

Concernant les entreprises et les commerces situées en SMS, il est rappelé que le changement de zonage ou l'instauration d'une part minimale de logements sociaux n'interdit en rien la poursuite ou le développement des activités en question : il s'agit d'une possibilité offerte pour réaliser des logements, et non pas une obligation.

L'une des interventions consiste au recensement des opérations immobilières réalisées ces dernières années ou en cours de réalisation. Ces opérations permettent à la Ville de Brumath de répondre aux objectifs de production de logements demandés par ailleurs, à savoir 80 à 90 logements par an (point déjà évoqué précédemment).

En ce qui concerne le « tout ce qui n'est pas écrit dans le PLU est permis », il s'agit d'une traduction du Code de l'Urbanisme. Un règlement de PLU est en effet établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme qui précisent, et ceci de manière exhaustive, ce qui peut ou non être réglementé. Il ressort que les articles R.151-30 et R.151-33 permettent « d'interdire » ou « d'autoriser sous conditions » certains types d'activités, mais aucun article ne prévoit de pouvoir réglementer ce qui est « autorisé ».

En conséquence, et en application du Code de l'Urbanisme, tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé. Cette logique, qui prévaut depuis l'instauration des PLU en 2000 en remplacement des POS, vise à répondre aux yeux des législateurs à favoriser la mixité urbaine et à lutter contre le zonage mono fonctionnel.

Par ailleurs, cette rédaction est plus claire que celle qui prévalait dans les POS qui listaient d'une part les constructions « interdites » et d'autre part les constructions « autorisées », ce qui était source de problèmes pour les constructions qui n'apparaissent sur aucune des deux listes... En ce sens, le « tout ce qui n'est pas écrit dans le PLU est permis » est bien moins sujet à interprétation.

La modification en question vise en effet à rattraper le retard en matière de logements sociaux, ce qui est d'ailleurs mentionné de manière explicite dans la notice de présentation. Cependant, il est faux de prétendre qu'elle ne vise pas aux bien-être des habitants sachant que le pourcentage minimal exigé en matière d'espaces verts est plus importante qu'avant. Enfin, la préservation du patrimoine a fait l'objet d'une réponse précédemment. "

→ Commentaire du commissaire enquêteur

La CAH indique donc que le projet de majoration de 20 % du volume des bâtiments en secteurs de mixité sociale, qui apparaît inopportun au vu des observations émises, sera abandonné, d'autant que cette mesure aurait généré un gain mineur en logements. C'est là certainement une bonne chose que de supprimer cette mesure, qui

pouvait potentiellement porter préjudice à l'aspect extérieur des bâtiments et donc à la qualité urbanistique de la ville, sans parler des conflits potentiels de voisinage qu'elle aurait pu engendrer.

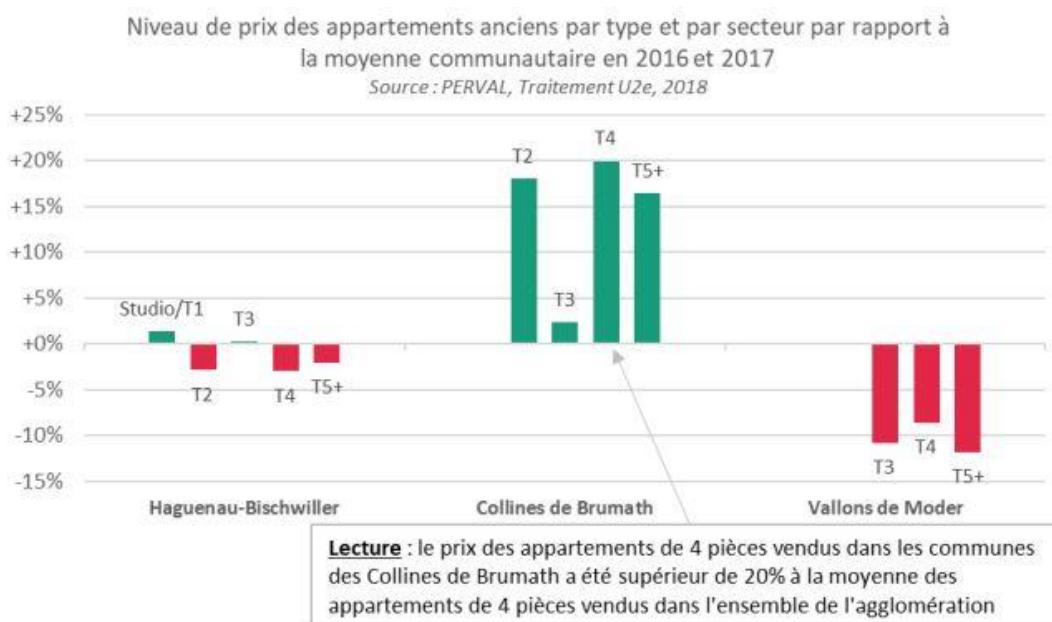
En parallèle, le passage de 20 % à 30 % du minimum obligatoire en espace vert dans les zones UB, et de 25 % à 40 % dans les autres zones urbaines, permet effectivement d'adoucir la densification imposée par les textes.

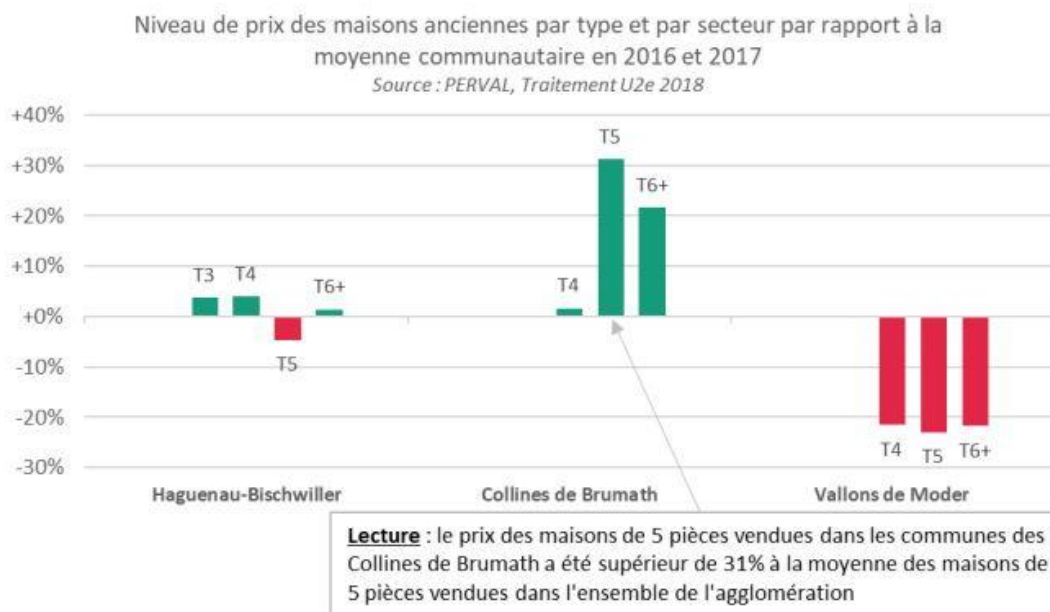
Concernant les logements sociaux, la CAH en rappelle utilement les catégories, soulignant que deux tiers des Alsaciens sont éligibles, de par leurs ressources, aux logements sociaux.

Enfin la CAH explicite le principe instauré dans les PLU selon lequel "tout ce qui n'est pas interdit est permis", dont acte.

Annexes du mémoire en réponse de la CAH

4. Extrait du PLHi (en projet)





5. Loi SRU et politique en matière de logement social à Brumath

" L'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 impose une part minimale de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Lors de l'instauration de la loi, les communes concernées avaient un délai de 25 ans (soit 2025) pour atteindre un taux de 20 % de logements sociaux.

Le Président de la Commission Nationale SRU, dans son rapport en date du 27 janvier 2021, constate que sur les 2 091 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, seules 767 avaient atteint l'objectif final (pour l'essentiel des communes disposant d'un taux élevé de logements sociaux avant l'instauration de la loi). Parmi les communes déficitaires, 46 % d'entre elles sont à plus de 10 % d'écart de l'objectif en question. Le rapport fait le constat que pour un nombre très important de communes, atteindre le taux légal à échéance 2025 est impossible.

A la suite de ce rapport, la loi 3DS (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration) du 9 février 2022 apporte des assouplissements à la loi SRU, dont l'annulation d'une date butoir pour atteindre le taux légal de logement sociaux, le délai de 25 ans étant jugé trop court. Cependant, d'autres dispositions pénalisent davantage les communes réfractaires à la construction de logements sociaux.

Ce n'est qu'en 2017 que la Commune de Brumath est concernée par l'article 55 de loi SRU, suite à la création de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH). Avant cela, la commune était intégrée dans la Communauté

de Communes de la Région de Brumath qui ne comptait que 16 000 habitants, loin du seuil des 50 000 habitants imposant la réalisation de logements sociaux.

Cependant, la Ville de Brumath décide dès 2012 que 50 % des logements du futur quartier de la Scierie (environ 550 logements à terme) seront des logements sociaux. Il y a donc eu une volonté politique de développer ce type de logements alors même qu'aucune obligation légale ne s'imposait à Brumath.

Le nombre de logements sociaux à Brumath passe ainsi de 161 en 2008 à 333 au 1^{er} janvier 2022, date du dernier inventaire officiel de l'Etat. Au 1^{er} janvier 2023, le nombre de logements sociaux s'approchera des 400, notamment grâce à la livraison de nombreux logements dans le quartier de la Scierie courant 2022. Ce chiffre augmentera encore, notamment avec la livraison d'environ 70 logements sociaux par Habitat de l'III sur du foncier cédé par la Ville, ainsi que par la modification du PLU en cours qui impose une part minimale de logements sociaux par opération.

Brumath accuse certes un déficit de logements sociaux important, mais n'est pas en « retard » par rapport aux nombreuses communes concernées par l'article 55 de la loi SRU depuis 2000 (contre 2017 pour Brumath) et qui n'ont toujours pas atteint le seuil légal de logements sociaux. "

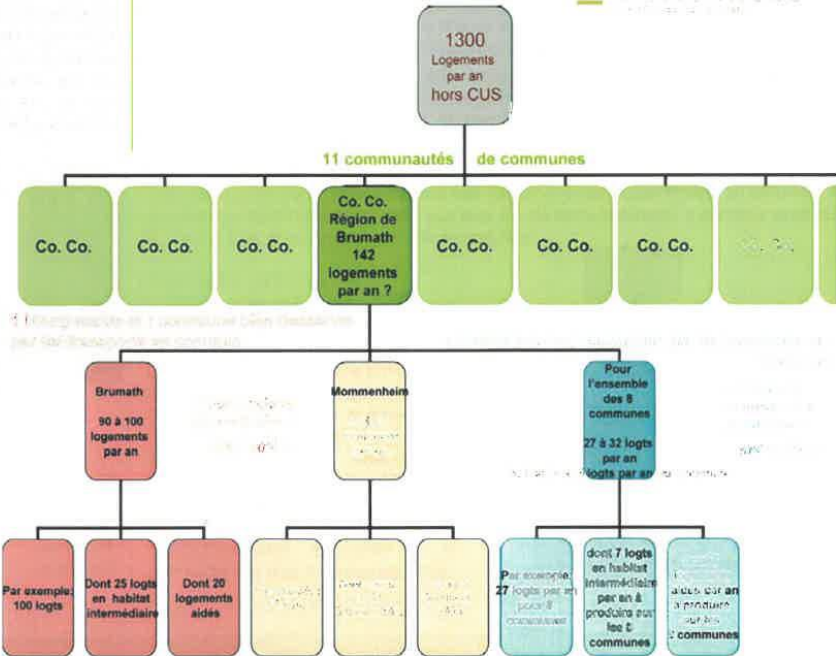
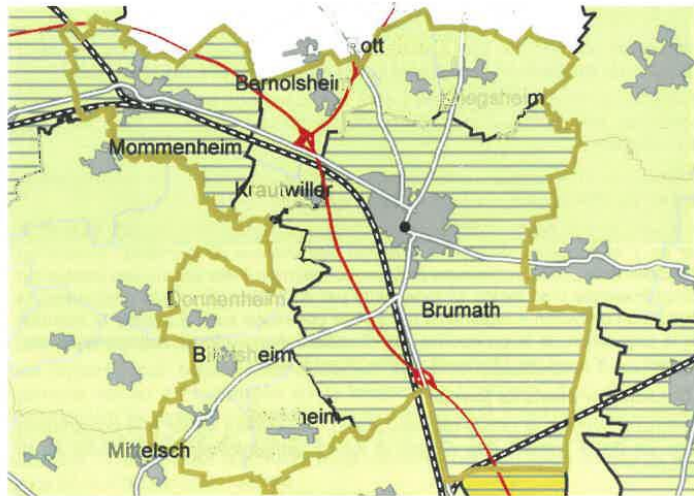
6. Compatibilité du PLU de Brumath avec le SCOT et le PLHi en matière de production de logements

" L'article L131-4 du Code de l'Urbanisme impose que le PLU soit notamment compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH). En conséquence, un PLU a pour obligation de disposer d'un règlement qui permette la construction du nombre de logements prévus dans le SCOT et le PLH.

Le PLU de Brumath a été approuvé en janvier 2012. Brumath était alors intégré au SCOTERS (SCOT de la Région de Strasbourg) qui prévoyait la production annuelle de 100 logements sur la commune (voir document « Production de logements Scoters » ci-joint).

Suite à son intégration à la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH), Brumath est sortie du Scoters et intègre désormais le périmètre du SCOTAN (SCOT de l'Alsace du Nord), actuellement en cours de révision. Le document en cours de finalisation (voir « Production de logements Scotan » en pièce jointe) prévoit la production de 586 logements par an à l'échelle de la CAH. Ce chiffre à l'échelle de la CAH est décliné à l'échelle des communes par le PLHi (voir « Production de logements PLHi » en pièce jointe) avec pour objectif la production d'au moins 540 logements sur 6 ans à Brumath, soit 90 logements par an. "

1.1 L'ENCADRE TERRITORIAL



I. LA DÉCLINAISON DES OBJECTIFS GLOBAUX PAR COMMUNE

	Objectif pour les 6 ans du PLHI 2022-2026
CA DE HAGUENAU	3612
par an	602

PÔLE D'AGGLOMÉRATION	
Haguenau	1380
Bischwiller	600
Brumath	540
Schweighouse-sur-Moder	138
Oberhoffen-sur-Moder	120
Kaltenhouse	68
PÔLE INTERMÉDIAIRE	
Val de Moder	120
PÔLES LOCAUX ET COMMUNES D'APPUI	
Mommenheim	108
Batzendorf	36
Bitschhoffen	30
Niedermodern	18

VILLAGES	
Bernolsheim	22
Berstheim	12
Bilwisheim	6
Dauendorf	34
Donnenheim	15
Engwiller	8
Hochstett	12
Huttendorf	12
Kindwiller	12
Krautwiller	12
Kriegsheim	19
Mittelschaeffolsheim	12
Morschwiller	12
Niederschaeffolsheim	27
Ohlungen	38
Olwisheim	12
Rohrwiller	19
Rottelsheim	8
Schirrhein	65
Schirrhoffen	12
Uhlwiller	34
Uhrwiller	6
Wahlenheim	15
Wintershouse	15
Wittersheim	15

Il convient de répartir de manière cohérente la production neuve, en tenant compte des volontés de recentrage du développement résidentiel au plus près des services et des emplois, de redynamisation des centres et de limitation de la consommation foncière.

Ainsi, la territorialisation réalisée tient compte :

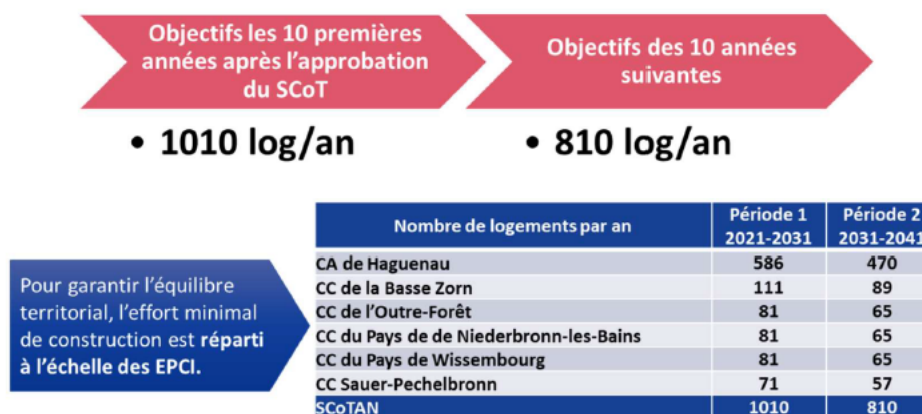
- Des orientations du SCOTAN, en cours de révision, visant à renforcer la dynamique de production dans les pôles et à limiter les consommations foncières, en particulier en extension des tissus déjà urbanisés ;
- Du potentiel foncier mobilisable pour des projets de logements à court terme ;
- De la soutenabilité des objectifs dit de rattrapage SRU ;
- De l'anticipation à avoir sur les obligations qui seront faites à Val-de-Moder (exemptée aujourd'hui) et Oberhoffen-sur-Moder (bientôt 3500 habitants)
- D'une approche volontariste, solidaire et pragmatique au regard des capacités à faire concernant les objectifs de diversification de l'habitat ;

B - ORGANISER LE DEVELOPPEMENT DE L'HABITAT

Le principe général est de répondre aux besoins des populations existantes et futures au plus près de leur expression territoriale. Les efforts de production de logements doivent être répartis sur l'ensemble du territoire de façon équitable et proportionnée, en tenant compte de l'armature urbaine.

1. ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENTS

Par période de 6 ans, l'objectif minimal annuel moyen de production de logements est de 910 logements³² à l'échelle du SCoT.



Cette production nouvelle par mutations du bâti existant ou par densification du tissu urbain sera systématiquement privilégiée. La création de logements neufs en extension ne doit être envisagée que si les autres formes de production de nouveaux logements ne peuvent être envisagées.

2. LUTTER CONTRE LA VACANCE DES LOGEMENTS

La remise sur le marché de logements vacants n'est pas considérée comme la production d'une offre nouvelle. Toutefois, la remobilisation de ces logements, surtout dans les secteurs où la vacance de logement est importante, est un enjeu majeur pour répondre aux besoins en logements de la population. Le potentiel que représentent ces logements est variable selon l'importance de la vacance, mais aussi selon ses causes. C'est pourquoi, dans les secteurs où la vacance des logements est importante, ce potentiel devra être exploré avant que la production d'une offre nouvelle de logements consommatrice de foncier³³ soit engagée.

3. REHABILITER LE PARC DE LOGEMENTS EXISTANT PUBLIC OU PRIVE

Les collectivités, à travers leurs politiques d'habitat et d'aménagement, poursuivent la réhabilitation du parc de logements anciens, tant privé que public, à travers la mobilisation des

³²Il s'agit ici d'un objectif de production qui s'apprécie sur la durée, dans une approche pluriannuelle et en termes de suivi, et non d'une forme d'autorisation ou de limitation d'une délivrance annuelle de 900 permis de construire, inopérante en l'état du droit.

³³ Au sens du SRADDET

→ **Commentaire du commissaire enquêteur sur les annexes du mémoire en réponse de la CAH**

Ces annexes, produites à ma demande, permettent notamment de mieux cerner les raisons du retard de la Ville de Brumath en nombre de logements sociaux, actuellement environ 7 % contre 20 % obligatoires.

Six ans en arrière Brumath faisait encore partie de la Communauté de Communes de la Région de Brumath qui, ne comptant que 16 000 habitants, n'était pas soumise aux fameux 20 % minimum obligatoires.

En 2017 Brumath intègre la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH) qui dépasse le seuil déclencheur des 50 000 habitants : la commune est depuis lors astreinte au respect des 20 % minimum obligatoires en logements sociaux.

L'objectif assigné à la Ville de Brumath est la création de 90 logements par an (privés et sociaux) dans les 6 ans qui viennent.

II

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. Indications liminaires

Dans cette enquête publique relative à la modification n° 5 du PLU de Brumath, la procédure s'est déroulée correctement et dans le respect des règles (information du public, tenue des permanences, clôture de l'enquête, respect des mesures barrières...).

La bonne information du public mise en place par la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH) et la Commune de Brumath a eu pour effet une consultation nombreuse du dossier d'enquête sur le registre dématérialisé, et la production d'un nombre important d'observations.

Cette forte participation traduit une vive sensibilité des habitants à l'évolution de l'urbanisation de leur ville.

Dans le rapport qui précède j'ai été conduit, comme il se doit, à faire des commentaires critiques sur les pièces du dossier d'enquête, sur les observations du public et les avis des personnes publiques associées (PPA), ainsi que sur les réponses apportées par la CAH aux points du procès-verbal de synthèse des observations que j'ai été amené à produire.

De tout cela découlent les présentes conclusions, dont le législateur exige du commissaire enquêteur qu'elles soient personnelles et motivées.

Ajoutons que si, avant réception du mémoire en réponse de la CAH, je réfléchissais à émettre des réserves strictes eu égard à l'opposition franche des habitants au projet, les réactions positives de la CAH et de la Ville de Brumath, ainsi que la plausibilité de leurs réponses (la CAH n'a rien occulté des observations des habitants et y a répondu de façon très circonstanciée), m'ont fait évoluer dans ma réflexion.

2. Rappel synthétique du projet

La modification n° 5 consiste en une mesure principale : la création de "secteurs de mixité sociale", dits "global" et "spécifiques".

Secondairement, il est projeté d'augmenter la surface minimum d'espaces verts en zones d'habitation, ainsi que de donner la possibilité d'augmenter le volume constructible de 20 % dans les secteurs spécifiques.

Enfin, la modification sera l'occasion de clarifier un point du règlement écrit et de rectifier des erreurs matérielles. La modification projetée entraînera donc des modifications des règlements écrit et graphique.

3. Réflexion sur les secteurs de mixité sociale

Un secteur de mixité sociale "global" sera applicable à toutes les zones UA, UB, UC, UD, IAU2 et IAU3, soit une superficie de 240 hectares au total. Dans ce secteur urbain, tous les programmes de construction à partir de 4 logements devront comporter 30 % de logements sociaux locatifs.

Trois secteurs de mixité sociale "spécifiques" (quatre en réalité) sont délimités au sein du secteur global pour une surface totale de 6,40 hectares. Dans ces secteurs c'est 50 % minimum de logements sociaux locatifs qui seront obligatoires pour les programmes à partir de 4 logements :

- Le secteur 1 (rue du Général de Gaulle / site Hoechstetter), pour 1,15 hectare à dominante d'espaces arborés et de bâtiments d'entreprises,
- Les secteurs 2 et 2 bis (avenue de Strasbourg), pour 2,70 hectares, à dominante de bâtiments d'entreprises,
- Le secteur 3 (rue de la Division Leclerc / rue Cicéron) pour 2,55 hectares à dominante d'espaces arborés et d'une ancienne ferme.

On peut supposer que les secteurs spécifiques sont ceux qui attireront en priorité l'attention des promoteurs immobiliers, dans la mesure où ils présentent des îlots de superficie disponible importants, à l'inverse du secteur global où les projets ne pourront qu'être diffus dans le bâti existant.

Les motifs de la création de secteurs de mixité sociale sont d'une part le retard de la Ville de Brumath dans la production de logements sociaux (7 % aujourd'hui contre 20 % obligatoires), et d'autre part les objectifs assignés à la Ville par le SCOTAN et le PLHi pour la construction de logements (privés ou sociaux).

Le retard de Brumath en matière de logements sociaux s'explique en partie par le fait que la Ville n'était pas soumise à l'obligation des 20 % obligatoires tant qu'elle faisait partie de la Communauté de communes de la région de Brumath, situation qui a changé en 2017 lorsque Brumath a intégré la Communauté d'agglomération de Haguenau (CAH).

Quant à l'objectif de construction de logements assigné par le SCOTAN et le PLHi, indépendant de la question des logements sociaux, il est une résultante de la politique nationale de densification urbaine mise en œuvre

par les textes depuis plus d'une vingtaine d'années, et déclinée au travers des documents d'urbanisme dont les PLU.

4. Densification urbaine / bétonisation : opposition des habitants

L'enquête publique a montré une opposition franche et massive au projet. Hormis une seule personne déplorant le manque de logements accessibles financièrement aux jeunes, toutes les autres ont marqué fermement leur rejet du projet, synonyme pour elles de densification, bétonisation, disparition des espaces verts, risques pour le patrimoine bâti, trafic supplémentaire, pollution, nuisances liées au regroupement des logements sociaux, dépréciation des constructions existantes, perte de qualité de vie...

Cependant, si l'on peut déplorer la densification urbaine – qui se traduit sur le terrain par la construction de logements, privés et sociaux –, on ne peut hélas l'empêcher : elle est disposée par le législateur et mise en oeuvre dans les documents d'urbanisme.

La densification urbaine est impopulaire – la présente enquête en est une parfaite illustration locale –, et même, osons le dire, anti-démocratique, car imposée contre leur gré aux 80 % de Français des villes qui la rejettent majoritairement en ce qu'elle dégrade le cadre et la qualité de vie. Mais elle est là et bien là, et il convient d'y satisfaire, comme le fait la Ville de Brumath.

5. Points soulevés en cours d'enquête méritant d'être approfondis

Je relèverai plusieurs points soulevés pendant l'enquête publique par les habitants ou par les PPA, dignes à mon sens d'être approfondis par la CAH et la Ville de Brumath aux fins d'intégration au règlement.

► Création de crèches

Ce sujet a été soulevé par l'ARS qui conseille d'éviter de manière générale l'implantation de crèches dans les zones d'activités, en raison des pollutions éventuelles liées aux activités présentes ou futures dans ces zones. La CAH s'en est remise au futur PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau pour traiter la question ; toutefois si des projets ont vu le jour lorsque le futur PLUi sera approuvé, il sera un peu tard pour travailler la question des pollutions et nuisances.

A mon avis il serait plus cohérent que des règles relatives aux crèches soient mises au clair en amont dans le règlement du PLU, plutôt que de

s'en remettre aux autorisations de l'ARS sur les futurs permis de construire, donc a posteriori sur des projets déjà aboutis, car un projet lorsqu'il fait l'objet d'une demande d'autorisation, est déjà par essence abouti. En d'autres termes, il serait plus rationnel de savoir dès le départ si la création d'une crèche ou d'une micro-crèche est acceptable ou pas au regard des règles du PLU, dans tel projet donné situé en zone UX.

Recommandation n° 1 : Inclure dans le règlement écrit les règles de création de crèches en zone UX.

► Sous-sols et locaux habitables

La question du niveau des rez-de-chaussée en zone UB ayant été soulevée, la CAH a répondu que le code de l'urbanisme ne permettait pas d'interdire qu'il soit situé au-dessous du niveau de la chaussée.

A mon avis, la question est de savoir si les sous-sols peuvent être légalement rendus habitables ou pas.

L'article L1331-23 du code de la santé publique dispose que " Ne peuvent être mis à disposition aux fins d'habitation, à titre gratuit ou onéreux, les locaux insalubres dont la définition est précisée conformément aux dispositions de l'article L. 1331-22, que constituent les caves, sous-sols, combles, pièces dont la hauteur sous plafond est insuffisante, pièces de vie dépourvues d'ouverture sur l'extérieur ou dépourvues d'éclairage naturel suffisant ou de configuration exigüe, et autres locaux par nature impropres à l'habitation, ni des locaux utilisés dans des conditions qui conduisent manifestement à leur sur-occupation."

Une note de la Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre) du 16 novembre 2021 répond à la question " Peut-on transformer un sous-sol en logement pour le louer ? " par : " Non, vous ne pouvez pas transformer un sous-sol ou une cave en appartement pour le louer. Si le sous-sol ou la cave ont une fenêtre ou si vous les aménagez en posant une fenêtre semi-enterrée, ils ne peuvent pas servir d'habitation, car ils sont enfouis dans le sol. Si vous ne respectez pas l'interdiction de louer, le préfet peut vous obliger à évacuer les locataires et à leur proposer un relogement."

Le règlement sanitaire départemental du Bas-Rhin (RSD) édicte en son article 27.1 "l'interdiction d'habiter dans les caves, les sous-sols". Il se fonde pour cela sur l'article L.43 du code de la Santé qui depuis a été abrogé, mais dont la teneur va dans le sens de l'actuel article L 1331-23.

Il est admis par ailleurs qu'un sous-sol ne peut être décompté dans la surface habitable d'une construction, mais seulement dans sa surface utile.

A contrario, plusieurs articles privés publiés sur internet indiquent qu'il serait possible d'aménager les sous-sols en locaux d'habitation sous certaines conditions (superficie, hauteur, volume, ouvertures, aménagements etc.), mais ne citent pas de sources – qui s'il en existe ne pourraient être que jurisprudentielles.

Il apparaît d'ores et déjà que l'interdiction légale de mettre à disposition gratuite ou de louer les sous-sols aux fins d'habitation n'est pas discutable. Il reste dès lors à savoir si, en l'absence de mise à disposition gratuite ou onéreuse, les sous-sols peuvent malgré tout être aménagés en locaux habitables (pour l'usage de leurs propriétaires occupants ?).

La question du niveau des rez-de-chaussée ayant été soulevée en cours d'enquête publique, il apparaît utile de faire la recommandation suivante, pour intégration au règlement lors d'une prochaine modification du PLU de Brumath, voire dans le futur PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (en effet le projet actuel n'a pas trait directement à cette question).

Recommandation n° 2 : Fixer la situation juridique de l'habitabilité des sous-sols dans le règlement.

► Protection patrimoniale PLU

La Ville de Brumath se déclare consciente de son patrimoine et soucieuse de le préserver, et dans cette idée elle a confié au CAUE une mission d'identification et de valorisation du patrimoine local, dont les résultats seront traduits dans le PLU, impliquant une modification de celui-ci lorsque l'étude sera terminée.

La Ville ajoute d'une part que la maison Hoechstetter a d'ores et déjà été identifiée comme "élément à très grande valeur patrimoniale" par le CAUE, et que si un permis de démolir devait être déposé, elle "pourrait" le refuser. Et d'autre part que l'article 11 de la zone UB énonce qu'un permis de construire "peut" être refusé sous certaines conditions. Qu'en conséquence un permis de construire "pourra" être refusé s'il est de nature à dénaturer le tissu environnant.

En réalité, les choses ne sont pas si simples. En effet, en admettant que le rapport du CEAU soit intégré dans le règlement du PLU et, en poussant le raisonnement à l'extrême, que le terrain Hoeschtetter soit vendu à un promoteur, que ce dernier dépose une demande de permis de démolir et de construire, et que la Ville rejette sa demande, le promoteur sera en droit d'attaquer la décision de rejet de la Ville devant le tribunal administratif.

Par ailleurs, sur l'article 11 des PLU permettant de refuser un permis de construire sous certaines conditions, force est de constater que les municipalités ne le font jouer que très exceptionnellement. En effet un

refus de permis fondé sur l'article 11 peut toujours être contesté par le promoteur devant le juge administratif, en tentant de démontrer par tous moyens que le projet ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. De la même façon, un promoteur sera en mesure de contester l'action que des particuliers ou une association a engagée contre un permis de démolir ou de construire devant le juge administratif.

En réalité, tant que le PLU ne prévoira pas explicitement des mesures spécifiques de protection de certains bâtiments patrimoniaux identifiés, leur démolition sera susceptible d'être confirmée par le juge administratif. Car le fait de traduire les résultats de l'étude du CAUE dans le règlement du PLU ne sera pas suffisant pour préserver régulièrement les bâtiments patrimoniaux ; au mieux pourra-t-il décourager tel promoteur de déposer une demande de permis.

En fait, pour que les bâtiments patrimoniaux qui le méritent soient préservés juridiquement par le PLU, il convient que celui-ci prévoie un dispositif adapté. On en trouve un exemple utile dans le règlement du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg, depuis 2016. Il s'agit de la formule des "bâtiments intéressants" et des "bâtiments exceptionnels", lesquels ont fait l'objet de repérages au règlement graphique après étude patrimoniale.

Le "bâtiment intéressant" est défini comme une protection patrimoniale visant un bâtiment pour sa valeur relative, qui tient à sa situation et son insertion particulière dans le tissu en faisant un élément marquant du paysage, autant que pour sa qualité et son originalité architecturale (volumétrie, modénatures) ou son histoire. Il s'agit d'un premier degré de protection n'empêchant pas la démolition mais obligeant le démolisseur à le reconstruire selon la volumétrie, la hauteur, et l'implantation initiales, contrainte qui peut décourager un promoteur de le démolir.

Le degré de protection supérieur est le "bâtiment exceptionnel", défini comme une protection patrimoniale visant un bâtiment à la qualité architecturale exceptionnelle pour sa valeur intrinsèque, qui témoigne d'une période historique précise et qui pourrait faire l'objet d'un classement « Monument Historique ». Cette protection interdit la démolition du bâtiment.

Naturellement la protection "Monument Historique" existe toujours, mais il s'agit d'une procédure plus hypothétique et bien plus longue et astreignante à mettre en œuvre, auprès des services de l'État (même si elle est plus durable que les protections PLU, lesquelles restent liées aux décisions des élus locaux successifs).

On peut présumer que la CAH et la Ville ont la volonté d'aller vers un type de protection PLU du type de celui qui vient d'être décrit, mais dans la mesure où ceci n'a pas été écrit, et même si cela n'est pas l'objet de la modification projetée, il est utile de prévoir une recommandation à ce sujet, pour intégration au règlement lors d'une prochaine modification du PLU de

Brumath, voire dans le futur PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (en effet le projet actuel n'a pas traité directement à cette question même si le site Hoechstetter a fait l'objet de nombreuses observations du public).

Naturellement, je ne saurais me prononcer sur la valeur patrimoniale exacte du site Hoechstetter ; cela émanera de l'étude du CAUE. Les considérations que je viens de donner le sont à titre général, dans l'intérêt du patrimoine brumathois dans son ensemble.

Recommandation n° 3 : Instaurer dans le règlement des mesures spécifiques de protection patrimoniale

► Constructions cubiques à toits plats

Sur l'observation relative à la généralisation des constructions en forme de cubes (à toits plats) en Alsace, selon laquelle il faudrait au contraire favoriser à nouveau les toitures en pente pour une bonne intégration dans le bâti existant, la CAH a répondu que cela ne relevait pas de la modification en cours, ce qui est exact. Mais la question ayant été soulevée, il est utile d'y apporter un commentaire "hors sujet".

Sur le fond, tout dépend en fait du secteur dans lequel on se situe : si l'on se trouve dans un secteur historique ou ancien, il est fort dommageable pour le patrimoine d'y insérer des constructions à toits plats, qui portent par essence un préjudice irréversible au bâti existant. En revanche dans les quartiers neufs tels que par exemple la ZAC de la Scierie, le cube à toit plat est tout à fait homogène et acceptable : c'est la maison à toit pentu qui choquerait. Ce qui n'interdit pas, d'ailleurs, de concevoir des nouveaux quartiers à toits pentus, mais force est de constater que les promoteurs ne sont pas dans cette tendance-là. Si la tendance à l'uniformisation du cube blanc à toit plat se poursuit, le caractère traditionnel du bâti alsacien ne subsistera que dans les centres-villes anciens, comme témoin du passé.

► Possibilité d'extension d'entreprises en zones UB

Une observation d'un chef d'entreprise a porté sur le fait que l'extension éventuelle de son entreprise ne pourrait plus se faire en zone UB. Le principe inhérent au PLU au travers du code de l'urbanisme, selon lequel ce qui n'est pas interdit est autorisé, permettrait potentiellement l'extension de l'entreprise de M. Decker, dans la mesure où les règles de la zone UB ne l'interdisent pas.

Pour autant ce principe pourrait se heurter à l'article 1.1 UB qui prévoit, au titre des occupations et utilisations du sol interdites, " les constructions, installations et utilisations du sol, susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la présence de l'habitat. "

Il apparaît donc utile de faire une recommandation aux fins de préciser dans le règlement la question des extensions d'entreprises en zone UB.

Recommandation n° 4 : Préciser dans le règlement la question des extensions d'entreprises en zone UB

6. Réactions favorables de la CAH et de la Commune de Brumath aux demandes des habitants

Il convient de relever les réactions favorables des collectivités à deux demandes du public.

► Acceptation d'une modification de zonage proposée par les habitants

Il a été proposé en cours d'enquête de basculer la partie nord de la rue de l'industrie en zone UC1 et la partie sud en zone UB, cette solution permettant l'implantation de pavillons résidentiels sur cette partie, ce qui assurerait la continuité de la situation actuelle jusqu'à la rue de l'Industrie.

La Collectivité a retenu cette proposition. Voilà une réaction appropriée de la CAH et de la Commune de Brumath, qui permettra une continuité de zonage des zones UB et UC1 actuelles. Comme quoi les collectivités ne sont pas sourdes aux propositions intelligentes des habitants lorsqu'elles sont réalisables.

► Abandon de la mesure d'augmentation de 20 % du volume constructible

Au vu des observations émises, la CAH et la Commune de Brumath ont décidé d'abandonner le projet de majoration de constructibilité de 20 % sur les secteurs de mixité sociale spécifiques. En même temps, cette disposition n'aurait généré qu'un faible nombre de surface de plancher, et donc de logements.

C'est là certainement une bonne chose que de supprimer cette mesure, qui pouvait potentiellement porter préjudice à l'aspect extérieur des bâtiments et donc à la qualité urbanistique de la ville, sans parler des conflits potentiels de voisinage qu'elle aurait pu engendrer.

En parallèle, le passage de 20 % à 30 % du **minimum obligatoire en espace vert** dans les zones UB, et de 25 % à 40 % dans les autres zones urbaines, permet d'adoucir la densification imposée par les textes, en sus de son impact positif en matière d'environnement et de réchauffement climatique.

7. Avis final

Ainsi, eu égard à l'analyse que j'ai pu faire des pièces du dossier, des observations du public et des avis des personnes publiques associées, mais également aux réponses apportées par la Collectivité d'agglomération de Haguenau et la Commune de Brumath, et à mon appréhension personnelle du projet de modification, j'émet un avis favorable à l'objet de cette enquête publique, assorti des quatre recommandations susvisées.

Le commissaire enquêteur,
Jean-Luc DÉJEANT



Annexes jointes :

- Procès-verbal de synthèse des observations,
- Mémoire en réponse de la Communauté d'agglomération de Haguenau.

JEAN-LUC DÉJEANT

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

21 RUE D'YPRES, 67000 STRASBOURG
TEL 03 88 60 11 09 / 06 83 81 05 94
dejeant@gmail.com

**M. le Président de la Communauté
d'Agglomération de Haguenau**
84 route de Strasbourg
67500 HAGUENAU

OBJET : Enquête publique mod. n° 5 PLU de Brumath
Procès-verbal de synthèse d'observations

STRASBOURG, LE 10 novembre 2022

Monsieur le Président,

Par courriel du 3 novembre 2022 j'ai adressé à la CAH un document dans lequel j'ai regroupé les 9 observations du registre papier et les 27 observations du registre dématérialisé émises dans l'enquête relative à la modification n° 5 du PLU de Brumath.

Par le présent courrier j'ai l'honneur de vous communiquer, en application de l'article R.123-18 du code de l'environnement, une synthèse de ces 36 observations.

Je me permets de soumettre également à vos réponses certaines demandes des personnes publiques associées (PPA), de l'Etat, de la MRAE et de l'ARS.

Je vous serais bien reconnaissant de me communiquer un mémoire apportant une réponse circonstanciée à chaque observation, demande ou point évoqué.

En vous en remerciant, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Signé
Jean-Luc Déjeant
Commissaire enquêteur

I. Neuf observations du public sur le registre papier

I.1. Observations de Mme Liliane MORANI du 18.10.2022, de Mme Julie WEIBEL du 27.10.2022, de M Jean-Claude MORANI du 27.10.2022, de Mme Gaby GREFFA du 02.11.2022, et de Mme Laetitia REGENT du 02.11.2022.

Ces cinq observations d'habitants des rues Cicéron et alentours, ainsi que du secteur de l'avenue de Strasbourg, sont opposées au projet de modification du PLU et relèvent en synthèse :

- que le secteur Cicéron subit déjà les nuisances de la zone industrielle du quartier de la Scierie et autres, en termes d'odeurs industrielles, de trafic routier et de nuisances sonores, et que les habitants ne veulent pas que la situation se dégrade encore davantage avec la densification projetée,
- qu'ils souhaitent conserver les arbres et rares espaces verts encore en place, menacés par le projet,
- que de regrouper les logements sociaux dans certains secteurs ne permettra pas à leurs futurs habitants de vivre bien,
- que la qualité de vie dans le secteur de l'avenue de Strasbourg pâtira de la densification envisagée, ainsi que de l'augmentation du trafic automobile qui en découlera dans ce secteur déjà saturé, avec les risques attenants pour les cyclistes et piétons.

I.2. Observation de M. Georges CONRAD du 27.10.2022

M. Conrad demande le maintien intégral de l'espace boisé réservé de 16 ares situé au nord de la zone IAU2, conformément à de précédentes délibérations du conseil municipal.

I.3. Observation de l'association "Amis du Patrimoine Brumathois" du 27.10.2022

L'association, par le président M. Daniel Benoist, alerte les élus sur le risque de disparition, à terme, de la propriété Hoechstetter, composée d'une ferme alsacienne et d'une maison de maître, en l'absence de dispositifs de protection du patrimoine bâti dans le PLU.

Par ailleurs l'association considère disproportionnée la majoration de 20 % de la hauteur des constructions autorisée, demande que le niveau des rez-de-

chaussée en zone UB ne soit pas inférieur au niveau de la chaussée comme dans l'opération "carré d'or", et déplore que l'obligation de porter de 30 à 40 % les espaces de pleine terre en zone UB, induise une extension des constructions en hauteur susceptible de dénaturer le tissu environnant.

1.4. Observation de M. Bernard FELTEN du 02.11.2022

M. Felten demande d'arrêter la bétonisation des zones UB (exemples quartier Scierie, terrain Hoechstetter, rue Gal de Gaulle, terrain à l'angle rue Division Leclerc et rue des Alouettes). Il demande de diminuer la densification par l'instauration d'un COS, interroge sur la pertinence des constructions en forme de cubes en Alsace, dit qu'il faudrait au contraire favoriser à nouveau les toitures en pente afin que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux avec le bâti existant, et demande à quoi cela sert-il d'augmenter de 25 à 40 % les espaces de pleine terre en zone UB si on ne limite pas la hauteur des constructions pour respecter les prospects.

1.5. Observation de M. Jean-Marie DECKER du 02.11.2022

M. Decker est en désaccord avec le projet de secteur 3, qui prévoit de modifier le zonage d'une grande partie de son terrain de UXb en UB. La partie ouest de son terrain demeure bien en UXb mais sans accès par la rue Division Leclerc. Son objectif de développement de son entreprise ne sera plus possible en zone UB. Il regrette le défaut de concertation à son égard et rappelle qu'il emploie 40 personnes. Il déplore la densification projetée à proximité de la zac de la Scierie.

Par ailleurs M. Decker indique que le terrain de l'ancien bâtiment de BTP n° 3 et l'espace vert attenant sont situés sur d'anciennes décharges, et que le terrain n° 4 en revanche n'est pas pollué. Que le grand espace vert entre les bâtiments 3 et 5 est profitable à tout le quartier. Que de même l'espace vert derrière la ferme Hoechstetter et ses arbres mérite d'être sauvegardé. Il demande pourquoi la zone Uda, site de l'ancien magasin Atac, n'est pas utilisée pour y faire de l'habitat mixte. Il est contre la densification de l'habitat social plutôt que de le ventiler sur l'ensemble de la ville. Il apprécie la règle de création de logements sociaux à partir de 4 logements.

→ *Je vous remercie de bien vouloir donner une réponse à chacun des points ci-dessus présentés.*

II. Vingt-sept observation du public sur le registre dématérialisé

- *M. Bernard DUFFET du 19.10.2022,*
- *M. Jean-Claude MORANI du 20.10.2022,*
- *Mme Liliane MORANI du 22.10.2022,*
- *Anonyme du 23.10.2022,*
- *Mme Laurence MARX-ROCH du 23.10.2022,*
- *Mme Patricia ZINCK du 23.10.2022,*
- *M. Laurent BUFFLER du 24.10.2022,*
- *Mme Alexia PANETTA du 24.10.2022,*
- *Mme Julie WEIBEL du 26.10.2022,*
- *Anonyme du 26.10.2022,*
- *M. et Mme Ariel et Julieta UNTERNER du 26.10.2022,*
- *M. David MAFFEIS du 27.10.2022,*
- *Anonyme du 27.10.2022,*
- *Autre anonyme du 27.10.2022,*
- *Amis du Patrimoine Brumathois du 27.10.2022,*
- *Anonyme du 28.10.2022,*
- *Anonyme du 29.10.2022,*
- *M. Jean-Georges SCHMIDT du 01.11.2022,*
- *Anonyme du 01.11.2022,*
- *Autre anonyme du 01.11.2022,*
- *M. Nicolas STOSKOPF du 01.11.2022,*
- *Autre anonyme du 01.11.2022,*
- *M. et Mme LELOIRE du 01.11.2022,*
- *M. Nicolas WEIBEL du 02.11.2022,*
- *M. Etienne HUBER du 02.11.2022,*
- *M. Daniel BENOIST du 02.11.2022,*
- *Anonyme du 02.11.2022.*

Par leurs observations, les habitants s'opposent au projet de modification du PLU, aux motifs suivants, en synthèse :

II.1. Sur le secteur Cicéron / Industrie

Environnement, nature

- Il faut préserver le terrain à l'angle des rues Cicéron et de l'Industrie, qui est un beau parc paysagé, dernier espace vert avant la zone industrielle. Cette zone est très arborée et le propriétaire se donne du mal pour en faire un bel espace de verdure où l'on peut également trouver une faune et une flore qui deviennent rares à Brumath.

- Nous avons encore des biches, des lièvres, des faisans, des blaireaux et beaucoup d'oiseaux qui ont besoin d'espace pour nicher.
- Arrêtez de couper les arbres, vu le réchauffement climatique, laissez des espaces verts avec de grands arbres afin de réduire la canicule.
- La qualité de l'eau est déjà devenue médiocre.
- J'ai vécu dans ma jeunesse à la Montagne Verte à Strasbourg face à des jardins communaux et des arbres, mais un programme immobilier a réduit ce cadre à néant, condamnant mes parents à vendre ; nous ne voulons pas revivre cela à Brumath, où nous nous sommes installés en famille pour trouver le calme et le bon air.

Impacts du projet

- Ne pas remplacer ce parc par des logements sociaux avec les nuisances qu'ils entraîneraient en plus de celles du quartier de la Scierie (augmentation de la circulation, tapage nocturne, détritiques sur la voie publique, déjections canines non ramassées, incivilités, insécurité, cambriolages...). On va créer une sorte de ZUP déguisée.
- La ZAC voisine de la Scierie est un programme de 550 logements dont 50 % de logements sociaux, avec la 2^e tranche encore à venir. Cela fait beaucoup de logements sociaux pour cette partie de la ville, qui dévaluent les logements existants.
- Le projet va fortement augmenter la densité immobilière et générer une forte concentration de mixité sociale dans ce quartier.
- De nouvelles constructions entraîneraient une perte d'ensoleillement pour les habitations existantes.
- Il y aura une perte de jouissance de la vue sur le parc.
- Le projet entraînera une dévaluation de la valeur des logements existants.
- La forte concentration de nouveaux logements, notamment sociaux, avec les nuisances (circulation, bruit...), risque de générer une dépréciation immobilière pour les habitants du quartier.
- Les habitants ont choisi de vivre ici dans une zone pavillonnaire, sans des balcons qui vont plonger dans leurs jardins.
- Les infrastructures ne suivent pas (exemple école maternelle bondée) ; qu'en sera-t-il des assistances maternelles et crèches pour les enfants de ces nouveaux foyers ?

Trafic, vitesse, pollution

- Le projet va inévitablement générer un accroissement du trafic et de nuisances sonores dans la rue Cicéron. Le trafic s'est fortement accru ces dernières années, aussi depuis la création du quartier de la Scierie.
- Le secteur subit déjà la pollution due au trafic intense de véhicules et aux odeurs industrielles dont celles de Brumath Enrobés. Le 30 km/h est rarement respecté.
- Depuis la construction de la Scierie, nous sommes déjà beaucoup impactés par les nuisances. La circulation pose également un gros problème et personne ne respecte le 30km/h dans la rue Cicéron, même au moment où les bus scolaires déposent les enfants. En tant que résidents de Brumath, nous avons aussi droit à la tranquillité et au bien-être.
- Quelles dispositions de parkings pour les nouvelles constructions ?

Proposition

Basculer la partie nord de la rue de l'industrie en zone UC1 et la partie sud en zone UB, selon plan joint au registre. Cette solution permettrait l'implantation de pavillons résidentiels sur cette partie, ce qui assurerait la continuité de la situation actuelle jusqu'à la rue de l'Industrie.

II.2. Sur le secteur Hoechstetter

- La modification du zonage permet d'ouvrir à la promotion immobilière la totalité des trois parcelles situées à l'arrière de l'ensemble architectural homogène dénommé ferme Hoechstetter, constitué d'une ferme alsacienne et d'une demeure patricienne de la période 1870/1880, un lieu chargé d'histoire.
- Ce projet a pour finalité de valoriser le tènement foncier d'un propriétaire privé sous le prétexte de répondre à deux objectifs d'intérêt général : la création d'un secteur de mixité sociale et l'augmentation des espaces verts en zone d'habitation.
- Cet ensemble remarquable ne fait l'objet d'aucune mesure de protection dans le PLU et peut être démoli sur la base d'une demande d'autorisation de démolition.
- Le projet dénaturerait l'entrée nord du centre ancien de Brumath. Cette zone UB est composée principalement de pavillons mono-familles comprenant le rez-

de-chaussée et des combles aménagées, que ce soit du lotissement du Tilleul à l'est ou du lotissement Le Vicus à l'ouest.

- Le projet est le signe avant-coureur de la « bunkérisation » du secteur dans le prolongement de l'opération du « carré d'or », juste en face, dont les appartements en rez-de-chaussée se trouvent 1 mètre sous le niveau de la chaussée.

- L'ensemble Hoehstetter n'est pas compris dans les 14 seuls immeubles que la mairie souhaiterait préserver.

- Il est inadmissible qu'on détruise du patrimoine chargé d'histoire pour des logements sociaux. Beaucoup de gens se plaignent des nuisances de la Scierie, alors vous en voulez encore plus ? À quoi va ressembler Brumath dans 50 ans ?

- Sous couvert d'intérêt général, il semble que l'on prenne en compte surtout et en urgence des intérêts privés par des interventions très ponctuelles sur le zonage.

- Une opération immobilière dans ce secteur serait en contradiction avec le 2e objectif de la modification, l'augmentation de la surface des espaces verts et conduirait à leur réduction.

- S'il y a aussi une urgence à Brumath, c'est de protéger le patrimoine, l'entretenir, le valoriser, etc. Cette modification aurait dû introduire cette préoccupation.

- Il faut imposer dans ce secteur un maintien du patrimoine bâti et du patrimoine arboré.

II.3. Sur le secteur avenue de Strasbourg

- Je ne comprends pas le but de construire près d'une route déjà saturée, où il n'y a aucun magasin aux alentours et où on ne fait que du béton qui dénature Brumath. Triste que les sous prennent le dessus sur le bien-être humain. Aucun lieu n'est rendu accueillant et tranquille pour les personnes âgées. Brumathoise de souche, je suis désespérée de voir ce que Brumath devient.

- Je ne suis installée à Brumath que depuis 10 ans et je me réjouissais de rejoindre une petite ville tranquille. Aujourd'hui je me demande si je ne vais pas quitter Brumath tellement je constate une dégradation de la qualité de vie. Alors j' imagine aisément le désarroi des "anciens". Toujours plus de construction d'immeubles et les inconvénients qui vont avec. Brumath est devenue une autoroute, il n'y a qu'à voir la saturation de la Route de Strasbourg aux heures de pointe. Sans compter les problèmes de stationnement qui deviennent récurrents. Brumath devient la banlieue nord de Strasbourg, et avec toutes ces constructions, vous allez y importer les problèmes liés aux banlieues.

II.4. Sur la ville de Brumath en général

- Il faut arrêter l'urbanisation intensive et la bétonnisation engagées à Brumath, préserver les espaces naturels qui sont nécessaires pour bien respirer. Il faut penser au réchauffement climatique.
- Brumath s'est rapidement développée en logements avec les mêmes infrastructures routières qui deviennent un enfer le matin et le soir.
- Créer des secteurs de mixité sociale est très bien, mais 50% de logements sociaux sur certaines zones ? Les sénateurs eux-mêmes préconisent de ne pas dépasser 40% sur un secteur pour éviter la création de quartiers défavorisés.
- La Mairie veut rattraper son retard en matière de logements sociaux pour ne plus payer la pénalité, mais ce rattrapage ne peut se faire à coups de futurs secteurs défavorisés. Pour le bien-vivre brumathois, avoir sagesse et mesure.
- Il y a peu de stationnements, et sortir des stationnements de certaines voies est déjà dangereux.
- Bétonner, rajouter des immeubles, fait perdre son charme à la ville.
- Rien n'est fait pour sauvegarder le patrimoine ancien de la ville. Dans d'autres communes comme Breuschwickersheim le PLU impose la conservation des façades anciennes et un style alsacien aux constructions nouvelles. Le patrimoine est l'affaire de tous et mérite d'être sauvegardé pour les générations futures.
- La valeur foncière d'une ville se fait aussi sur le qualitatif et Brumath est pour l'heure une cité dortoir sans caractère alors que les cartes postales anciennes montrent une ville autrefois charmante.
- Brumath est-elle devenue l'un des quartiers nord de Strasbourg ? Toujours plus de béton, quelle belle vie pour mes enfants !
- Quel que soit le projet adopté, il devrait favoriser les espaces verts, les pistes cyclables et les transports en commun. La voiture n'a plus de place, les parkings doivent être adaptés en souterrain et les usagers mal garés en aérien devraient être verbalisés, c'est ce qui devrait être fait dans le quartier de la Scierie.
- La majoration de 20 % de la hauteur autorisée des constructions dans les secteurs de mixité sociale est disproportionnée.
- Porter de 30 à 40 % la part d'espaces de « pleine terre » en zone UB, majoritairement pavillonnaire, induit pour tout projet une extension en hauteur sans ajout de surface au sol, privilégiant ainsi les projets de promotion immobilière du type de celui de la rue Christine de Saxe, qui dénatureront le tissu environnant.

- A Brumath il y a une pénurie flagrante de logements, notamment pour nos jeunes : un post sur un site de petites annonces pour la location d'un 2 ou 3 pièces génère entre 30 et 40 candidatures. Construisons des logements pour permettre à nos enfants de s'installer à Brumath, bassin d'emploi, et leur éviter des trajets onéreux en émigrant vers les villages environnants, sans compter la pollution et les gaz à effet de serre.

- La concentration des constructions en béton fera que l'on deviendra comme dans certaines cités. Rien n'est pris en compte par le conseil municipal ; et le bien-être des habitants ?

- Et les voitures : des pv, pas de stationnement possible, du trafic à mort.

- De manière générale, l'impact de l'accroissement de l'urbanisme sur le trafic dans l'agglomération, n'a pas été ou insuffisamment pris en compte par la municipalité. Attirer des nouveaux habitants à Brumath c'est sans doute bien, mais prendre aussi en compte l'impact trafic c'est mieux.

- Je m'élève contre l'augmentation de 20 % de la volumétrie des bâtiments. Le projet limite la longueur des bâtiments afin d'éviter l'effet de barres et c'est une bonne chose, mais les zones sont limitrophes de zones pavillonnaires, avec des règles strictes au moment des constructions (distances à la rue, distances aux voisins, couleurs, hauteur, toiture, etc.). Qui verrait d'un bon oeil s'ériger au raz de son terrain un immeuble de 12 m de haut lui prenant la vue et la lumière, apportant des nuisances : mousse liée à l'ombre, poussière des étages supérieurs, vue plongeante vers sa propriété etc.

- Il n'est pas opportun de bâtir des immeubles plus imposants que R+1 + combles aménageables, pour environ 9 m au faîte du toit. Le projet doit interdire les rez-de-chaussée plus bas que le niveau de la route, comme face à la propriété Hoehstetter, à quelques mètres de la rue de la division Leclerc avec son trafic de plus de 8.000 véhicules/jour auquel il faut ajouter le trafic des 500 logements du quartier de la Scierie vers le centre-ville, les écoles, les commerces.

- Certains secteurs concernés comprennent des entreprises, des commerces et des villas. Sur quels terrains vont déménager ces entreprises, ces commerces ?

- Il existe à Brumath plusieurs projets d'ensembles immobiliers rue des Romains (Habitat de l'III sur 64 et 83 a), 20 rue des Roses (43 logements sur 50 a), 11 rue Christine de Saxe (Stradim 43 logements sur 27 a), 54+56 rue de la Division Leclerc (Boule 10+ 24 logements sur 34 a), 3 rue du Gal de Gaulle (20 logements sur 20 a), 162+164 avenue de Strasbourg (Stradim 31 logements sur 30 a) ou encore 12 rue du Fossé (ruelle du vieux Brumath) avec 12 logements sur 6,34 a par Stradim, etc.

- « Tout ce qui n'est pas écrit dans le PLU est permis » dixit M. le Maire lors d'une réunion. Dans ces conditions il ne faut pas s'étonner de la grogne croissante à propos de « Brumath, ville béton » ou « ville à fuir » au marché, dans les commerces, sur les réseaux sociaux.

- Cette mise à jour du PLU n'est faite que pour rattraper le retard en logements aidés, et ne tient absolument pas compte du patrimoine auquel les Brumathois sont attachés ni du bien-être des habitants.

III. Demandes des personnes publiques associées (PPA), de l'Etat, de la MRAE et de l'ARS

III.1. Avis de la CEA

Sur le projet de règle de 30 % minimum de logements locatifs sociaux dans les programmes de 4 logements et plus, la CEA attire votre attention sur le pourcentage de logements locatifs sociaux, qui va différer dans les programmes en fonction du nombre de logements créés.

→ *Je vous remercie de bien vouloir donner votre position sur la remarque de la CEA.*

III.2. Avis de la MRAE

Si la recommandation de la MRAE relatives aux zones PPRI a été intégrée dans la notice, il semble, sauf erreur de ma part, que ce ne soit pas le cas pour ses autres recommandations ainsi que pour le rappel qu'elle a formulés en page 4 de son avis.

→ *Je vous remercie de bien vouloir donner votre point de vue à ce sujet.*

III.3. Avis de l'Etat

Il ne semble pas, au moins dans le document dont je dispose, et sauf erreur de ma part, que les demandes de rectification et de précisions de forme et de fond émises par le sous-préfet aient été prises en compte.

→ *Je vous remercie de bien vouloir donner votre position sur ces différentes demandes de l'Etat.*

III.4. Avis de l'ARS

Il ne semble pas, au moins dans le document dont je dispose, et sauf erreur de ma part, que les différentes réserves et demandes de compléments listées par l'ARS aient été prises en compte.

→ *Je vous remercie de bien vouloir donner votre position sur ces différentes réserves et demandes de l'ARS.*

IV. Point complémentaire

Dans la notice explicative, des erreurs apparaissent dans la note d'information complémentaire sur le secteur 3 : les différents bâtiments et terrain (numérotés 1 à 5) ont fait l'objet d'inversions de leur représentation sur l'image produite des lieux.

V. Points complémentaires

V.1.

V.2.

→ *Pourriez-vous également donner votre position sur ces deux points complémentaires ? Je vous en remercie.*

MÉMOIRE EN REPONSE

La Communauté d'Agglomération de Haguenau a soumis à enquête publique du 17/10/22 au 2/11/22 le projet de modification n°5 du Plan Local d'Urbanisme de Brumath.

A l'issu de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a remis son PV de synthèse le daté du 10/11 et réceptionné le 22/11.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, le présent document a vocation à porter à la connaissance du commissaire enquêteur les réponses de la Communauté d'Agglomération de Haguenau à ce PV de synthèse. Ces réponses seront ensuite soumises au Conseil Communautaire lors de l'approbation de la modification.

Ces réponses sont formalisées directement à la suite des observations du commissaire enquêteur reçu préalablement à l'enquête publique.

Titre	Observations	Réponses
<p>I. Neuf observations du public sur le registre papier</p> <p>I.1. Observations de Mme Liliane MORANI du 18.10.2022, de Mme Julie WEIBEL du 27.10.2022, de M Jean-Claude MORANI du 27.10.2022, de Mme Gaby GREFFA du 02.11.2022, et de Mme Laetitia REGENT du 02.11.2022.</p>	<p>« Ces cinq observations d'habitants des rues Cicéron et alentours, ainsi que du secteur de l'avenue de Strasbourg, sont opposées au projet de modification du PLU et relèvent en synthèse :</p> <ul style="list-style-type: none"> - que le secteur Cicéron subit déjà les nuisances de la zone industrielle du quartier de la Scierie et autres, en termes d'odeurs industrielles, de trafic routier et de nuisances sonores, et que les habitants ne veulent pas que la situation se dégrade encore davantage avec la densification projetée, - qu'ils souhaitent conserver les arbres et rares espaces verts encore en place, menacés par le projet, - que de regrouper les logements sociaux dans certains secteurs ne permettra pas à leurs futurs habitants de vivre bien, - que la qualité de vie dans le secteur de l'avenue de Strasbourg pâtira de la 	<p>En préambule, il est nécessaire de préciser que les secteurs identifiés au titre des « secteurs de mixité spécifiques » et secteur de mixité globale sont des secteurs classés en « U » et sont donc urbanisables et constructibles et ce, avant même la procédure actuelle. Il n'est nullement question de déclasser un terrain non constructible en terrain constructible ; ce qui est par ailleurs impossible par le biais de la procédure de modification du PLU (article L.153-36 du Code de l'Urbanisme). Les terrains en question sont privés et le(s) propriétaire(s) restent seuls décideurs des opérations qu'ils souhaitent réalisés ou non sur leurs terrains, dans le respect du règlement du PLU.</p> <p>La modification du règlement n'induit en aucun cas une OBLIGATION d'urbanisation du terrain en suivant une certaine forme de bâti mais laisse au contraire une marge de manœuvre au propriétaire.</p> <p>Ainsi, il est tout à fait possible que le terrain ne soit pas urbanisé ou qu'il fasse l'objet de construction type maisons individuelles de moins de 3 logements et donc non soumis à l'obligation de création de logements sociaux.</p> <p>Par ailleurs, et pour rappel, « la zone UB est une zone urbaine totalement équipée qui correspond à un territoire déjà urbanisé où les équipements publics existants permettent le</p>

	<p>densification envisagée, ainsi que de l'augmentation du trafic automobile qui en découlera dans ce secteur déjà saturé, avec les risques attenants pour les cyclistes et piétons. »</p>	<p>développement d'une urbanisation axée sur l'habitat, les commerces, les services, l'activité artisanale et tertiaire » (p25 du règlement écrit). Il en va de même pour les zones UA, UC et UD.</p> <p>En ce qui concerne le secteur spécifique de la rue attenant à la rue Cicéron, le changement de zonage de UXb en UB va en réalité baissier la volumétrie autorisée pour les nouvelles constructions.</p> <p>Dans un règlement de PLU, le volume maximal d'une construction est défini par les articles 6 (« Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »), 7 (« Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ») et 10 (« Hauteur maximale des constructions »).</p> <p>La différence majeure de réglementation de la volumétrie maximale autorisée se situe au niveau de l'article 10, avec un maximum de 15 m de hauteur pour la zone UXb sans restriction, alors que la hauteur maximale en zone UB est de 12 mètres dans une bande de 30 mètres depuis l'espace public, et 8 mètres au-delà. En conséquence, le passage de UXb en UB se traduit par une baisse du volume constructible d'environ 20 %.</p> <p>Par ailleurs, le pourcentage d'espace vert minimal est de 20 % en zone UXb, alors qu'il sera de 40 % après la modification du PLU en zone UB, ce qui réduit encore d'autant le volume constructible dans la zone en question.</p> <p>Cette baisse de volumétrie sera même accentuée par le classement d'une partie de la zone UXb non pas en UB mais en UC1 (ce point sera traité ultérieurement).</p> <p>En ce qui concerne les espaces verts et arbres existants que certains veulent préserver, ceux -ci sont actuellement situés en</p>
--	--	---

		<p>zone UX. Le règlement écrit du PLU précise que les zones UX sont « réservées principalement aux activités économiques ». Ainsi, des constructions répondant à ce type d'usage sont d'ores et déjà possibles sur ce terrain constructible privé : leurs propriétaires peuvent donc d'ores et déjà supprimer les espaces verts existants indépendamment de la modification en cours. Pour rappel, le changement de zonage en UB n'entraîne pas une autorisation immédiate de construction ou une vente immédiate du terrain.</p> <p>En ce qui concerne le regroupement des logements sociaux dans certains secteurs, il est rappelé que la modification porte essentiellement sur l'instauration d'une part minimale de logements sociaux sur l'ensemble des zones UA, UB, UC, UD IAU2 et IAU3, soit une surface totale de près 240 ha, alors que la surface où cette obligation est de 50 % ne porte que sur 6,4 ha. La modification en cours vise donc au contraire à une répartition plus homogène des logements sociaux à travers Brumath.</p> <p>Pour le secteur de l'avenue de Strasbourg, il est rappelé que les secteurs de mixité sociale spécifiques 2 et 2 bis concernent une surface totale de 2,7 d'ores et déjà classée en zone UB, donc déjà urbanisable pour de l'habitat. La modification en cours y instaure une part minimale de logements sociaux de 50 % sans pour autant générer une densification plus importante, du fait de l'obligation de porter la part minimale d'espace vert de 25 à 40 %. Par ailleurs, la majoration de constructibilité est abandonnée (ce point sera traité ultérieurement).</p> <p>Par ailleurs, plus de 14 000 véhicules empruntent quotidiennement l'avenue de Strasbourg. L'urbanisation éventuelle des 2,7 ha sous forme d'habitation n'impactera que modérément la circulation sachant par ailleurs que le secteur en question est actuellement occupé par des entreprises qui</p>
--	--	--

		<p>génèrent elles-mêmes d'ores et déjà des flux de d'automobiles (voitures des salariés) mais surtout de poids lourds et d'engins de chantier. En cas de changement d'affectation, le flux actuel généré par ce secteur sera donc remplacé par un autre.</p>
<p>I.2. Observation de M. Georges CONRAD du 27.10.2022</p>	<p>« M. Conrad demande le maintien intégral de l'espace boisé réservé de 16 ares situé au nord de la zone IAU2, conformément à de précédentes délibérations du conseil municipal. »</p>	<p>La présente observation n'a pas de rapport avec l'objet de l'enquête. La Collectivité souhaite tout de même préciser qu'il n'est pas question de déclasser cet emplacement réservé lors de prochaines procédures.</p>
<p>I.3. Observation de l'association "Amis du Patrimoine Brumathois" du 27.10.2022</p>	<p>« L'association, par le président M. Daniel Benoist, alerte les élus sur le risque de disparition, à terme, de la propriété Hoehstetter, composée d'une ferme alsacienne et d'une maison de maître, en l'absence de dispositifs de protection du patrimoine bâti dans le PLU. Par ailleurs l'association considère disproportionnée la majoration de 20 % de la hauteur des constructions autorisée, demande que le niveau des rez-de-chaussée en zone UB ne soit pas inférieur au niveau de la chaussée comme dans l'opération "carré d'or", et déplore que l'obligation de porter de 30 à 40 % les espaces de pleine terre en zone UB, induise une extension des constructions en hauteur susceptible de dénaturer le tissu environnant. »</p>	<p>La mention de la maison Hoehstetter est revenue à de nombreuses reprises dans les observations de l'enquête publique. Cependant, la modification du PLU en cours n'a pas d'incidence sur la sauvegarde de la maison en question, celle-ci étant d'ores et déjà classée en zone UB, et donc urbanisable.</p> <p>La ville de Brumath est consciente de son patrimoine et souhaite le valoriser et le préserver au mieux. Ainsi, par délibération en date du 22 octobre 2007, le Conseil Municipal de Brumath a instauré le permis de démolir sur l'ensemble des zones U de son PLU. Sur la base de l'article L526-1 du Code de l'urbanisme, « le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites. »</p> <p>Par délibération en date du 22 juin 2022, le Conseil Municipal décide de confier une « mission d'identification et de valorisation du patrimoine local » au CAUE. La délibération précise que « les résultats de l'étude devront ensuite être traduits dans le document d'urbanisme », soit une modification du PLU de Brumath une fois l'étude terminée.</p>

		<p>Par ailleurs, un groupe de travail a été créé afin d'intégrer les acteurs locaux engagés dans cette cause. Ainsi, en plus du CAUE et d'un architecte du patrimoine, et en application de la délibération du 22 juin 2022, l'association des « Amis du Patrimoine Brumathois » a déjà été sollicitée dans le cadre de ce travail et le sera également à l'avenir.</p> <p>La maison en question a d'ores et déjà été identifiée comme « élément à très grande valeur patrimoniale » par le CAUE dans ses premiers rendus, de même qu'il figure sur l'Inventaire du Patrimoine Architectural 1992 de la DRAC. En conséquence, si un permis de démolir devait être déposé pour ce bâtiment, la Ville pourra se baser sur l'article L526-1 du Code de l'urbanisme précédemment cité pour refuser la démolition.</p> <p>A titre indicatif, l'étude du CAUE servira également comme base de travail pour l'identification du patrimoine bâti au PLUi de la CAH dont l'approbation devrait avoir lieu en 2025.</p> <p>La majoration de constructibilité de 20 % sera évoquée plus tard dans le document.</p> <p>En matière de dénaturation du tissu environnant, il convient de signaler que des constructions situées à proximité atteignent des hauteurs quasi similaires (et en premier lieu les bâtiments Hoechstetter eux-mêmes), et que l'article 11 de la zone UB spécifie que « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives</p>
--	--	---

		<p>monumentales. » En conséquence, un permis de construire pourra être refusé s'il est de nature à « dénaturer » le tissu environnant.</p> <p>La raison de la demande concernant le niveau des rez-de-chaussée en zone UB qui ne doit pas être inférieur au niveau de la chaussée n'est pas explicitée. L'article 544 du Code civil spécifie que « la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements. » Un règlement de PLU apporte donc une restriction au droit de propriété, à condition de justifier de l'intérêt général. En conséquence, le Code de l'Urbanisme (et notamment les articles L151-17 et L151-17-8 qui permettent respectivement de réglementer les conditions d'implantation et l'aspect des constructions) ne prévoit pas la possibilité de donner une suite favorable à cette demande. En conséquence, à condition que les logements respectent les lois en vigueur (notamment celles relatives à la sécurité et la salubrité des immeubles édictées dans le Code de la construction et de l'habitation) ainsi que les éventuelles servitudes (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) un logement dont le niveau est situé sous le niveau de la chaussée sera autorisé.</p> <p>D'ailleurs, dans l'hypothèse où cela devait être juridiquement possible, donner une suite favorable à une telle demande irait en contradiction avec une autre demande exprimée par les Amis du patrimoine, à savoir ériger des constructions moins hautes. En effet, exiger que le niveau du rez-de-chaussée ne soit pas inférieur au niveau de la chaussée conduirait mécaniquement à surélever de manière artificielle bon nombre de futures constructions, notamment celles situées en second rang ou sur des terrains d'une certaine taille, puisqu'une pente, même faible, aboutirait à créer un dénivelé</p>
--	--	---

		<p>important à distance importante de la chaussée. D'ailleurs, compte-tenu de la topographie, et en dehors des zones inondables, de nombreuses maisons avec un niveau de rez-de-chaussée inférieur à celui de la chaussée existant déjà à Brumath, y compris des maisons anciennes faisant partie du patrimoine Brumathois.</p>
<p>I.4. Observation de M. Bernard FELTEN du 02.11.2022</p>	<p>«M. Felten demande d'arrêter la bétonisation des zones UB (exemples quartier Scierie, terrain Hoechstetter, rue Gal de Gaulle, terrain à l'angle rue Division Leclerc et rue des Alouettes). Il demande de diminuer la densification par l'instauration d'un COS, interroge sur la pertinence des constructions en forme de cubes en Alsace, dit qu'il faudrait au contraire favoriser à nouveau les toitures en pente afin que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux avec le bâti existant, et demande à quoi cela sert-il d'augmenter de 25 à 40 % les espaces de pleine terre en zone UB si on ne limite pas la hauteur des constructions pour respecter les prospects.»</p>	<p>Le terme de « bétonisation » interroge en premier lieu la nécessité ou non de construire de nouveaux logements.</p> <p>La baisse du nombre moyen de personnes par logement est l'un des éléments qui alimente le besoin en logements. Cette baisse, qui ne se limite évidemment pas à Brumath, est le fruit de plusieurs éléments : moins d'enfants par famille, plus de séparations, vieillissement de la population, jeunes qui se mettent en couple plus tardivement...</p> <p>Or, moins on est nombreux par ménage, plus il faut de logements. En 1968, la taille moyenne des ménages à Brumath était de 3,3 personnes contre 2,2 actuellement. En conséquence, pour loger 100 personnes en 1968 il fallait 30 logements tandis qu'aujourd'hui il en faut 45. A population égale, le besoin en logements a donc augmenté de 50 % en l'espace de cinquante ans.</p> <p>Cette baisse va se poursuivre, à Brumath comme ailleurs. Il est ainsi nécessaire de construire environ 50 logements par an à Brumath uniquement pour maintenir la population à son chiffre actuel, à savoir environ 10 000 habitants. Cesser de construire aboutira mécaniquement à une baisse et à un vieillissement de la population puisque les plus jeunes ne pourraient plus se loger.</p> <p>Cette baisse de la taille des ménages ne signifie pas pour autant que la population globale baisse : au niveau national le nombre</p>

		<p>de naissances est supérieur à celui des décès, et le solde migratoire est positif. Ainsi, la population française a augmenté de 3,8 % de 2010 à 2022. Cette augmentation concerne évidemment aussi Brumath.</p> <p>Moins construire à Brumath consisterait à signifier aux enfants et petits-enfants de Brumath d’aller vivre ailleurs. Permettre la construction de logements est donc une nécessité.</p> <p>Par ailleurs, de la même manière que le citoyen ou le promoteur doivent respecter les règles du PLU, la Ville doit elle-même respecter des directives qui lui sont imposées, du niveau national en passant par le niveau régional et au niveau supra communal.</p> <p>Dans le cadre du PLU actuel, l’une des exigences imposées à notre commune (abord par la Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Brumath ; puis par la Schéma de Cohérence Territoriale de l’Alsace du Nord et le Programme Local de l’ Habitat Intercommunal) est de pouvoir construire en moyenne 80 à 90 logements par an.</p> <p>Permettre la construction de logements est donc aussi une obligation imposée à la Ville qui doit se traduire dans son PLU : ne pas le faire se traduirait par un risque d’annulation du document en question.</p> <p>La notion de « bétonisation » renvoi par ailleurs aussi à celle de la densification. La densification urbaine est l’un des enjeux majeurs de la ville durable pour au moins une raison essentielle : elle permet d’optimiser l’espace et la ressource foncière. Ainsi, le législateur n’a eu de cesse depuis vingt ans d’inciter puis d’obliger les communes à densifier :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, appelée Loi SRU, vise
--	--	---

		<p>notamment à densifier de manière raisonnée les espaces déjà urbanisés afin d'éviter l'étalement urbain ;</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Les lois ENE du Grenelle (3 août 2009 et 13 juillet 2010) ont confirmé la lutte contre l'étalement urbain et la gestion économe du foncier qui passe nécessairement par une densification ;▪ La loi ALUR du 24 mars 2014 introduit de nouvelles dispositions permettant de stimuler la densification: analyse obligatoire des capacités de densification des centres-villes dans le rapport de présentation du PLU, meilleur encadrement de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU par une réelle justification des besoins, suppression de toute forme de COS et des tailles minimales des terrains constructibles, mesures en faveur de la densification des lotissements existants... ;▪ Avec la loi ALUR du 23 novembre 2018, les articles L.101-2 et L.151-7 du code de l'urbanisme sont complétés afin de renforcer la lutte contre l'étalement urbain et favoriser la densification ;▪ La loi « climat et résilience » du 22 août 2021 introduit la notion de « zéro artificialisation nette » : cette loi impose de baisser de 50%, d'ici à la fin de la décennie, le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le zéro artificialisation nette devra être atteint d'ici 2050. <p>Ainsi, alors que des années 1960 aux années 2000 le rythme de la consommation foncière en France a été quatre fois supérieure à celle de l'évolution démographique du fait de la multiplication des lotissements, des zones commerciales, des zones d'activités... le législateur impose désormais un développement à périmètre constant, ce qui se traduit mécaniquement par une exigence de densification plus importante que lors de la seconde partie du 20^{ème} siècle. Le</p>
--	--	---

		<p>PLU de Brumath ne peut se soustraire à cette obligation sous peine d'annulation.</p> <p>L'interdiction de construction sous forme de cube n'est pas du ressort de la modification en cours. La construction de bâtiments à toiture en pente est favorisée par la règle qui impose de construire sous un angle de 60 ° au-delà de 8 m de hauteur en zone UB. Cependant, interdire les toitures plates se heurte à un problème : les performances thermiques d'un bâtiment sont d'autant plus importantes que celui-ci est compact. Ainsi, une toiture en pente offre une surface de déperdition thermique plus importante qu'un bâtiment à toit plat. Dans un contexte de réglementation thermique de plus en plus strict, le choix se porte de plus en plus sur cette solution de toit plat, indépendamment d'un critère esthétique.</p> <p>Si l'on peut déplorer la disparition d'une architecture vernaculaire, non seulement à Brumath ou en Alsace mais dans l'ensemble de la France, cela est moins le fait de la réglementation des PLU que d'une uniformisation due aux évolutions du Code de la Construction et du Code de l'Urbanisme (impossibilité par exemple d'imposer tel type de matériaux).</p> <p>En ce qui concerne la hauteur des constructions et les prospects, il est rappelé que le règlement limite non seulement la hauteur des constructions, mais qu'il impose aussi une distance minimale par rapport à la limite séparative en fonction de la hauteur (règle $L=H/2$ de l'article 7 de la zon UB). Ainsi, un bâtiment est d'autant plus éloigné du voisin que celui-ci est haut. Porter de 25 à 40 % la part minimale des espaces verts n'a pas d'incidence sur cette règles, sauf éventuellement à éloigner encore davantage le bâtiment de la parcelle voisine de manière à y implanter des espaces verts.</p>
--	--	--

<p>I.5. Observation de M. Jean-Marie DECKER du 02.11.2022</p>	<p>« M. Decker est en désaccord avec le projet de secteur 3, qui prévoit de modifier le zonage d'une grande partie de son terrain de UXb en UB. La partie ouest de son terrain demeure bien en UXb mais sans accès par la rue Division Leclerc. Son objectif de développement de son entreprise ne sera plus possible en zone UB. Il regrette le défaut de concertation à son égard et rappelle qu'il emploie 40 personnes. Il déplore la densification projetée à proximité de la ZAC de la Scierie.</p> <p>Par ailleurs M. Decker indique que le terrain de l'ancien bâtiment de BTP n° 3 et l'espace vert attenant sont situés sur d'anciennes décharges, et que le terrain n° 4 en revanche n'est pas pollué. Que le grand espace vert entre les bâtiments 3 et 5 est profitable à tout le quartier. Que de même l'espace vert derrière la ferme Hoehstetter et ses arbres mérite d'être sauvegardé. Il demande pourquoi la zone Uda, site de l'ancien magasin Atac, n'est pas utilisée pour y faire de l'habitat mixte. Il est contre la densification de l'habitat social plutôt que de le ventiler sur l'ensemble de la ville. Il apprécie la règle de création de logements sociaux à partir de 4 logements. »</p>	<p>La réflexion de M. Decker est étonnante sachant que dans le cadre de l'évolution de son entreprise (volonté de M. Decker de prendre sa retraite) celui-ci a été reçu par M. le Maire de Brumath. Ce dernier lui a alors exposé l'objet de la modification sans que M. Decker s'y oppose. Il semble en réalité qu'il y ait un malentendu concernant l'accès. Les propos de M. Decker suggèrent que la partie laissée en zone UX devrait sortir directement sur la rue de la Division Leclerc : cela est faux, le classement en zone UB n'interdit en rien le maintien actuel de l'accès ni même la création d'un nouvel accès depuis la rue de l'Industrie. M. Decker est libre de céder ou de ne pas céder tout ou partie du foncier de son entreprise. Ainsi, si lui-même ou les repreneurs de l'entreprise souhaitent céder du foncier pour le développement de logements, il est possible (et même recommandé) que l'entreprise garde une emprise nécessaire pour assurer l'accès depuis la rue de l'Industrie.</p> <p>En ce qui concerne la concentration de l'habitat social, de la densification, de la préservation des espaces verts et de la sauvegarde du bâti Hoehstetter, ces points ont été évoqués plus en amont.</p> <p>Le site de l'ancien Atac a été préempté par la Ville de Brumath, de manière à réaliser des équipements publics qui puissent répondre au développement de la commune. Comme cela est spécifié dans l'arrêté de préemption, le site en question sera complété par des logements sociaux en fonction des surfaces laissées libres par le futur équipement public.</p>
<p>II. Vingt-sept observation du public sur le registre dématérialisé</p>	<p>« - Il faut préserver le terrain à l'angle des rues Cicéron et de l'Industrie, qui est un beau parc paysagé, dernier</p>	<p>Le point concernant les espaces verts a été déjà évoqué précédemment.</p>

<p>II.1. Sur le secteur Cicéron / Industrie</p> <p>Environnement, nature</p>	<p>espace vert avant la zone industrielle. Cette zone est très arborée et le propriétaire se donne du mal pour en faire un bel espace de verdure où l'on peut également trouver une faune et une flore qui deviennent rares à Brumath.</p> <p>-Nous avons encore des biches, des lièvres, des faisans, des blaireaux et beaucoup d'oiseaux qui ont besoin d'espace pour nicher.</p> <p>- Arrêtez de couper les arbres, vu le réchauffement climatique, laissez des espaces verts avec de grands arbres afin de réduire la canicule.</p> <p>- La qualité de l'eau est déjà devenue médiocre.</p> <p>- J'ai vécu dans ma jeunesse à la Montagne Verte à Strasbourg face à des jardins communaux et des arbres, mais un programme immobilier a réduit ce cadre à néant, condamnant mes parents à vendre ; nous ne voulons pas revivre cela à Brumath, où nous sommes installés en famille pour trouver le calme et le bon air. »</p>	<p>Le site évoqué étant clôturé, la réalisation de logement n'aura pas d'impact sur les biches, lièvres, faisans. Le fait d'imposer une part minimale d'espaces verts de 40 % au lieu de 20 %, ainsi que l'obligation de planter au minimum deux arbres de hautes tiges par tranche de 100 m² auront un impact positif pour lutter contre les îlots de chaleur dans un contexte de réchauffement climatique et aura un effet positif en matière de nidification des oiseaux, et de manière général un impact positif pour la faune et la flore ainsi qu'au niveau du cadre de vie.</p> <p>En ce qui concerne la qualité de l'eau, les derniers relevés en date effectués par le Service Départemental de l'Assainissement et de l'Eau indiquent que l'eau de Brumath est tout à fait potable. Par ailleurs, une éventuelle détérioration de la qualité de l'eau serait davantage du fait des activités agricoles et industrielles que de l'installation de nouveaux ménages à Brumath.</p>
<p>Impacts du projet</p>	<p>« Ne pas remplacer ce parc par des logements sociaux avec les nuisances qu'ils entraîneraient en plus de celles du quartier de la Scierie (augmentation de la circulation, tapage nocturne, détritrus sur la voie publique, déjections canines non ramassées, incivilités, insécurité, cambriolages...). On va créer une sorte de ZUP déguisée.</p>	<p>Une réponse à déjà été donnée en ce qui concerne le « parc », à savoir qu'il est d'ores et déjà urbanisable.</p> <p>En matière de circulation, les éventuels nouveaux habitants du secteur emprunteraient la rue de l'Industrie, qui donne directement sur le giratoire de la rue la Division Leclerc. Cette rue ainsi que ce giratoire sont conçus pour absorber le trafic généré par la zone d'activités (qui dispose par ailleurs de 4 autres accès sur des axes structurants), et qui disposent donc</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - La ZAC voisine de la Scierie est un programme de 550 logements dont 50 % de logements sociaux, avec la 2e tranche encore à venir. Cela fait beaucoup de logements sociaux pour cette partie de la ville, qui dévaluent les logements existants. - Le projet va fortement augmenter la densité immobilière et générer une forte concentration de mixité sociale dans ce quartier. - De nouvelles constructions entraineraient une perte d'ensoleillement pour les habitations existantes. - Il y aura une perte de jouissance de la vue sur le parc. - Le projet entraînera une dévaluation de la valeur des logements existants. - La forte concentration de nouveaux logements, notamment sociaux, avec les nuisances (circulation, bruit...), risque de générer une dépréciation immobilière pour les habitants du quartier. - Les habitants ont choisi de vivre ici dans une zone pavillonnaire, sans des balcons qui vont plonger dans leurs jardins. - Les infrastructures ne suivent pas (exemple école maternelle bondée) ; qu'en sera-t-il des assistances maternelles et crèches pour les enfants de ces nouveaux foyers ? » 	<p>de gabarits à même d'absorber le flux automobile potentiellement généré. Par ailleurs, rien n'empêche actuellement les propriétaires des terrains classés en zone UXb de développer des activités bien plus génératrices de trafics (notamment des poids lourds) que ceux des logements.</p> <p>En matière de récrimination en termes de tapage nocturnes, détritits, incivilités, insécurités, cambriolages... aucun de ces faits n'est constaté dans le quartier de la Scierie, à l'exception des problématiques liées au stationnement (la rétrocession des voiries de la ZAC n'étant pas encore intervenu il est impossible à ce stade de dresser des PV pour mauvais stationnement).</p> <p>Les secteurs de mixité sociale ont un double objectif. Ils permettront à la fois de rendre la ville plus inclusive en permettant à différents profils d'habitant (jeunes couples, personnes âgées, personnes aux revenus modestes, ...) de bénéficier d'un logement, tout en répondant aux objectifs fixés par l'Etat en matière de production de logements sociaux.</p> <p>Au sein de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, la tension en matière de logements sociaux est accentuée par le fait que le territoire est attractif pour les jeunes adultes (le solde migratoire des 20-29 ans est de +166 entre 2017 et 2018 selon l'INSEE), qui sont plus précaires que la moyenne (17% des ménages de moins de 30 ans se situent sous le seuil de pauvreté, contre environ 10% pour l'ensemble de la population), et donc moins en capacité d'investir dans l'immobilier que le reste de la population.</p> <p>Comme le montrent beaucoup des observations reçues, l'habitat social est victime de nombreuses fausses croyances et d'une stigmatisation de ces usagers. Il paraît important de rappeler que 76% des 20-29 ans sont éligibles à</p>
--	--	--

		<p>un logement locatif social, dont 22% en PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration à destination des personnes en grande précarité). Avec 5 demandes pour une attribution, cette pression est plus importante à Brumath que dans les autres villes de l'agglomération telle que Haguenau.</p> <p>À noter que le taux de vacance des logements à Brumath est de 1,72%, ce qui démontre une réelle tension du marché du logement au sein de la commune. De plus, ce taux très bas par rapport à la moyenne française (environ 8,1%) ne permet pas de considérer les logements vacants comme un levier potentiel. Les différents chiffres évoqués sont issus du diagnostic du Plan Local de l'Habitat Intercommunal, en cours d'élaboration sur le territoire de la CAH. Ce document, dont l'approbation devrait intervenir en 2023, guidera les politiques publiques des 36 communes sur leurs objectifs en termes d'offres de logements. Ainsi, vous trouverez en annexe de ce document des graphiques évocateurs de la situation préoccupante de Brumath, en grande partie due au « desserrement » de l'Eurométropole sur les communes voisines, en premier lieu Brumath, dont la proximité avec Strasbourg, la présence de deux gares et de deux sorties d'autoroute sont considérés comme des atouts majeurs pour les néo-brumathois.</p> <p>Le manque de production de logements, et particulièrement de logements sociaux, n'est donc pas un sujet à négliger, et la Ville de Brumath doit pallier, à son niveau, à cette problématique majeure.</p> <p>Par ailleurs, en application de l'article 55 de la loi SRU, il est utile de rappeler que la ville de Brumath est chaque année obligée de pallier financièrement au manque de logements sociaux à hauteur d'environ 120 000 €. Les objectifs de la loi SRU imposent un pourcentage de 20%, alors que la ville atteint cette année 6.7%. Par ailleurs, en dehors de cet objectif global de 20 %, l'Etat fixe un objectif triennal de nombre de logements sociaux à réaliser. Pour la période 2020-2022, ce nombre s'est</p>
--	--	--

		<p>élevé à 115 logements aidés à construire à Brumath. Si cet objectif de 115 logements aidés n'est pas atteint en trois ans, la Ville risque une procédure de mise en carence au titre de l'article L302-9-1 du Code de la Construction et de l'Habitat qui peut notamment entraîner les sanctions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ la majoration jusqu'à 5 fois du prélèvement initial (soit 600 000 € annuel pendant 3 ans) ;▪ la possibilité de reprise de la délivrance des autorisations d'urbanisme par le préfet, en substitution des maires ;▪ la reprise automatique par le préfet du droit de préemption urbain de la commune pour la réalisation de logements sociaux. <p>Brumath doit évidemment tout mettre en œuvre pour éviter cette mise en carence qui ferait perdre toute marge de manœuvre d'appréciation des permis de construire à la municipalité.</p> <p>Enfin, suite à la proposition faite dans le cadre de l'enquête publique du basculement d'une partie de la zone UXb en zone UC1 et non en en UB (ce point sera traité ultérieurement), cette solution est retenue par la Collectivité. En conséquence, le basculement de UXb en UB (maximum 12 m de haut, et pente de 60° au-delà de 8 m), se fait dans la continuité de la zone UB actuelle, et le basculement de UXb en UC (maximum 8 m de haut) dans la continuité de la zone UC actuelle, ce qui assure une parfaite continuité réglementaire en matière de volumétrie des constructions. La perte d'ensoleillement est au final moins importante que dans le cadre du classement actuel en UXb qui autorise des constructions de 15 m de hauteur.</p> <p>En matière d'infrastructures, la Ville de Brumath dispose encore de salles de classes disponibles. Il revient à l'Education Nationale de prévoir l'encadrement suffisant pour ouvrir de nouvelles classes si besoin. Pour les plus petits, une crèche municipale de 60 lits vient d'ouvrir dans le quartier de la Scierie,</p>
--	--	--

		<p>et une micro-crèche privée ouvrira ses portes fin 2022 rue des gravières à moins de 500 m de la rue Cicéron.</p>
<p>Trafic, vitesse, pollution</p>	<p>« - Le projet va inévitablement générer un accroissement du trafic et de nuisances sonores dans la rue Cicéron. Le trafic s'est fortement accru ces dernières années, aussi depuis la création du quartier de la Scierie.</p> <p>- Le secteur subit déjà la pollution due au trafic intense de véhicules et aux odeurs industrielles dont celles de Brumath Enrobés. Le 30 km/h est rarement respecté.</p> <p>- Depuis la construction de la Scierie, nous sommes déjà beaucoup impactés par les nuisances. La circulation pose également un gros problème et personne ne respecte le 30km/h dans la rue Cicéron, même au moment où les bus scolaires déposent les enfants. En tant que résidents de Brumath, nous avons aussi droit à la tranquillité et au bien-être.</p> <p>- Quelles dispositions de parkings pour les nouvelles constructions ? »</p>	<p>La problématique de la circulation a déjà été partiellement abordée. La construction éventuelle de logements n'aura pas plus d'effet en matière de nuisance (en matière de flux de véhicules ou autres) que le maintien et/ou la construction d'activités artisanales, industrielles ou logistiques actuellement possible en zone UX.</p> <p>Par ailleurs, suite à la remarque émise lors de l'examen du dossier par les PPA, il sera ajouté au règlement écrit la mention suivante : « les nouveaux projets d'aménagements (compris dans les secteurs de nuisance acoustique identifiés en annexe du PLU) doivent être conçus de manière à limiter l'exposition de la population à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores ».</p> <p>L'article 2 du règlement précise « Les constructions nouvelles à usage d'hébergement et d'habitation ainsi que les extensions des constructions à usage d'habitation existantes exposées au bruit et admises dans les différents règlements de zone feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation dans les secteurs de nuisance acoustique délimités aux plans de zonage du PLU ». Une note ainsi qu'un plan des nuisances sonores est consultable en annexe du PLU.</p> <p>Comme l'indique la MRAe : « il appartient au futur aménageur de réaliser les études nécessaires pour garantir que le changement d'usage du site n'est pas de nature à compromettre la protection de la santé publique et de l'environnement, conformément aux articles L556-1 et R556-2 du code de l'environnement »</p> <p>Pour rappel, l'article 1 précise, pour les zones UA, UB, UC, UD, que « les constructions, installations et utilisations du sol,</p>

		<p>susceptibles de provoquer des gênes, nuisances ou pollutions incompatibles avec la présence de l'habitat. » sont interdites.</p> <p>L'article L.125-6 du code de l'environnement prévoit que l'État élabore, au regard des informations dont il dispose, des Secteurs d'Information sur les Sols (SIS). Ceux-ci comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.</p> <p>Les règles concernant le stationnement sont inchangées et inscrites à l'article 12 ainsi que dans le règlement municipal des constructions (arrêté du 22 mars 2022). Les deux documents s'appliquent et se complètent, et sont plus stricts que la réglementation à l'époque de la construction des logements rue Cicéron.</p>
<p>Proposition</p>	<p>« Basculer la partie nord de la rue de l'industrie en zone UC1 et la partie sud en zone UB, selon plan joint au registre. Cette solution permettrait l'implantation de pavillons résidentiels sur cette partie, ce qui assurerait la continuité de la situation actuelle jusqu'à la rue de l'Industrie. »</p>	<p>Cette proposition est retenue par la Collectivité.</p>
<p>II.2. Sur le secteur Hoehstetter</p>	<p>«- La modification du zonage permet d'ouvrir à la promotion immobilière la totalité des trois parcelles situées à l'arrière de l'ensemble architectural homogène dénommé ferme Hoehstetter, constitué d'une ferme alsacienne et d'une demeure patricienne de la période 1870/1880, un lieu chargé d'histoire.</p>	<p>Les remarques relatives à la sauvegarde du patrimoine ont été développées dans la réponse apportée aux « Amis du patrimoine brumathois ».</p> <p>Le déclassement d'une partie de la zone UEp en zone UB porte du 22 ares, dont seulement 15 concernent les parties urbanisables (les 7 autres concernent la route). La zone UEp correspond à un secteur d'équipements publics ou d'intérêt public, en l'occurrence la caserne des pompiers en ce qui</p>

	<ul style="list-style-type: none">- Ce projet a pour finalité de valoriser le tènement foncier d'un propriétaire privé sous le prétexte de répondre à deux objectifs d'intérêt général : la création d'un secteur de mixité sociale et l'augmentation des espaces verts en zone d'habitation.- Cet ensemble remarquable ne fait l'objet d'aucune mesure de protection dans le PLU et peut être démolit sur la base d'une demande d'autorisation de démolition.- Le projet dénaturerait l'entrée nord du centre ancien de Brumath. Cette zone UB est composée principalement de pavillons mono-familles comprenant le rez-de-chaussée et des combles aménagés, que ce soit du lotissement du Tilleul à l'est ou du lotissement Le Vicus à l'ouest.- Le projet est le signe avant-coureur de la « bunkérisation » du secteur dans le prolongement de l'opération du « carré d'or », juste en face, dont les appartements en rez-de-chaussée se trouvent 1 mètre sous le niveau de la chaussée.- L'ensemble Hoechstetter n'est pas compris dans les 14 seuls immeubles que la mairie souhaiterait préserver.- Il est inadmissible qu'on détruise du patrimoine chargé d'histoire pour des logements sociaux. Beaucoup de gens se plaignent des nuisances de la Scierie, alors vous en voulez encore	<p>concerne la zone du « secteur Hoechstetter ». La caserne en question étant terminée et ne faisant l'objet d'aucun projet d'extension, le classement en UEp des 15 ares situés sur le foncier Hoechstetter est injustifié, et son classement en zone UB logique.</p> <p>Considérer que la finalité de ce classement est de valoriser le tènement foncier sous le prétexte de répondre à un intérêt général ne repose sur aucun argument. En premier lieu, les 15 ares en question ne représentent qu'une petite portion des 102 ares de l'unité foncière appartenant au propriétaire en question. Par ailleurs, l'article L101-2 du Code de l'urbanisme spécifie que « dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant <u>des capacités de construction</u> et de <u>réhabilitation</u> suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat... ».</p> <p>Par ailleurs, le fait d'imposer un minimum de 50 % de logements sociaux sur l'unité foncière (d'ores et déjà urbanisable à 85 % pour du logement) au lieu des 0 % exigés par l'actuel règlement du PLU n'est pas en mesure de « valoriser » le foncier en question, de même que de porter le pourcentage minimal d'espace vert de 25 à 40 %.</p> <p>Le terme de « bunkérisation » est inadéquat, sachant que la topographie du secteur en question n'est pas comparable à celle de l'opération « carré d'or ». La problématique du niveau de rez-de-chaussée a déjà été évoquée précédemment. Il convient cependant d'ajouter que le nombre de logements situés partiellement sous le niveau de la chaussée dans l'opération</p>
--	---	---

	<p>plus ? À quoi va ressembler Brumath dans 50 ans ?</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sous couvert d'intérêt général, il semble que l'on prenne en compte surtout et en urgence des intérêts privés par des interventions très ponctuelles sur le zonage. - Une opération immobilière dans ce secteur serait en contradiction avec le 2e objectif de la modification, l'augmentation de la surface des espaces verts et conduirait à leur réduction. - S'il y a aussi une urgence à Brumath, c'est de protéger le patrimoine, l'entretenir, le valoriser, etc. Cette modification aurait dû introduire cette préoccupation. - Il faut imposer dans ce secteur un maintien du patrimoine bâti et du patrimoine arboré. » 	<p>« carré d'or » est minime, et que par ailleurs leurs habitants sont libres d'occuper ou non les logements en question.</p> <p>La modification du PLU ne porte pas sur une opération immobilière, mais sur l'augmentation du pourcentage d'espaces verts d'un secteur déjà urbanisable. Il n'y a donc pas de « contradiction ».</p>
<p>II.3. Sur le secteur avenue de Strasbourg</p>	<p>« - Je ne comprends pas le but de construire près d'une route déjà saturée, où il n'y a aucun magasin aux alentours et où on ne fait que du béton qui dénature Brumath. Triste que les sous prennent le dessus sur le bien-être humain. Aucun lieu n'est rendu accueillant et tranquille pour les personnes âgées. Brumathoise de souche, je suis désespérée de voir ce que Brumath devient.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Je ne suis installée à Brumath que depuis 10 ans et je me réjouissais de rejoindre une petite ville tranquille. 	<p>Les différents éléments évoqués ont déjà été évoqués par ailleurs. Il est cependant nécessaire de rappeler une fois de plus que ce secteur est déjà urbanisable pour du logement, et qu'il ne porte pas sur un projet d'aménagement en particulier mais sur le document d'urbanisme. Un hypothétique projet d'aménagement ferait par la suite l'objet de préconisations édictées dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager ou de construire.</p>

	<p>Aujourd'hui je me demande si je ne vais pas quitter Brumath tellement je constate une dégradation de la qualité de vie. Alors j'imagine aisément le désarroi des "anciens". Toujours plus de construction d'immeubles et les inconvénients qui vont avec. Brumath est devenue une autoroute, il n'y a qu'à voir la saturation de la Route de Strasbourg aux heures de pointe. Sans compter les problèmes de stationnement qui deviennent récurrents.</p> <p>Brumath devient la banlieue nord de Strasbourg, et avec toutes ces constructions, vous allez y importer les problèmes liés aux banlieues. »</p>	
<p>II.4. Sur la ville de Brumath en général</p>	<p>« - Il faut arrêter l'urbanisation intensive et la bétonisation engagées à Brumath, préserver les espaces naturels qui sont nécessaires pour bien respirer. Il faut penser au réchauffement climatique.</p> <p>- Brumath s'est rapidement développée en logements avec les mêmes infrastructures routières qui deviennent un enfer le matin et le soir.</p> <p>- Créer des secteurs de mixité sociale est très bien, mais 50% de logements sociaux sur certaines zones ? Les sénateurs eux-mêmes préconisent de ne pas dépasser 40% sur un secteur pour éviter la création de quartiers défavorisés.</p> <p>- La Mairie veut rattraper son retard en matière de logements sociaux pour ne</p>	<p>Aucune observation n'ayant été faite en ce qui concerne la dédensification induite par l'augmentation de la part minimale d'espace vert lors de l'examen du dossier par les PPA, la majoration de constructibilité de 20 % sur les deux SMS concernés n'est plus jugée opportune au vu des remarques émises et du faible nombre de Surface de Plancher (et donc de logements) que cette disposition aurait générée. En effet, le gain en logements de l'application des 20 % de majoration de constructibilité étant mineur (elle concerne 3.85 ha au total sur les 250 ha de zones urbanisables pour de l'habitat) il sera proposé au conseil communautaire de supprimer la majoration de 20% du volume des bâtiment initialement autorisée en secteur de SMS.</p> <p>Par ailleurs, le passage de 20 à 30 % d'espace verts en zone UA, et de 25 à 40 % d'espaces verts en pleine terre en zone UB, UC, UD, IAU2 et IAU3 conduit à mécaniquement à une baisse des volumes constructibles. La modification du PLU, bien qu'elle</p>

	<p>plus payer la pénalité, mais ce rattrapage ne peut se faire à coups de futurs secteurs défavorisés. Pour le bien-vivre brumathois, avoir sagesse et mesure.</p> <ul style="list-style-type: none">- Il y a peu de stationnements, et sortir des stationnements de certaines voies est déjà dangereux. - Bétonner, rajouter des immeubles, fait perdre son charme à la ville.- Rien n'est fait pour sauvegarder le patrimoine ancien de la ville. Dans d'autres communes comme Breuschwickersheim le PLU impose la conservation des façades anciennes et un style alsacien aux constructions nouvelles. Le patrimoine est l'affaire de tous et mérite d'être sauvegardé pour les générations futures.- La valeur foncière d'une ville se fait aussi sur le qualitatif et Brumath est pour l'heure une cité dortoir sans caractère alors que les cartes postales anciennes montrent une ville autrefois charmante.- Brumath est-elle devenue l'un des quartiers nord de Strasbourg ? Toujours plus de béton, quelle belle vie pour mes enfants !- Quel que soit le projet adopté, il devrait favoriser les espaces verts, les pistes cyclables et les transports en commun. La voiture n'a plus de place, les parkings doivent être adaptés en souterrain et les usagers mal garés en	<p>permette la réalisation de logements, va donc à l'encontre de la « bétonisation ».</p> <p>Dans le cadre de l'examen de la loi « 4D » (« Différentiation, Décentralisation, Déconcentration, Décomplexification ») le Sénat ne préconise pas de dépasser 40 % de logement sociaux sur un secteur, mais de ne pas dépasser 40 % de « logements très sociaux ». Il est utile de rappeler que les logements sociaux sont classés en quatre catégories, allant de logements très sociaux (PLAI) dont le plafond de ressource de ressource annuelle pour une personne seule est de 11 626 €, au logements « intermédiaire » (PLI) dont le plafond de ressource de ressource annuelle pour une personne seule est de 29 595 €. La modification du PLU vise l'ensemble des catégories des logements sociaux, et non uniquement les logements très sociaux. Pour information, environ 2/3 des Alsaciens sont éligibles à un logement social.</p> <p>Augmenter la surface d'espaces verts de pleine terre n'empêche en rien la diversification des formes urbaines et n'est pas de « de nature à « dénaturer le tissu environnant ». Chaque situation peut être différente en fonction de la surface de l'unité foncière, de l'aménagement de l'existant et du projet que le propriétaire souhaite réaliser. Par ailleurs, la logique du particulier qui souhaite construire pour lui-même et la logique du promoteur n'est pas la même : ces derniers exploitent déjà la hauteur maximale permise par le règlement, en conséquence l'augmentation du pourcentage d'espace vert ne se traduira donc pas par des constructions plus hautes que celles déjà constatées et autorisées par le règlement.</p> <p>L'observation concernant la pénurie de logements va à l'encontre de la plupart des autres observations relevées lors de l'enquête publique. L'offre de logement est en effet très limitée alors que la demande reste forte comme le démontre le</p>
--	--	--

	<p>aérien devraient être verbalisés, c'est ce qui devrait être fait dans le quartier de la Scierie.</p> <ul style="list-style-type: none">- La majoration de 20 % de la hauteur autorisée des constructions dans les secteurs de mixité sociale est disproportionnée.- Porter de 30 à 40 % la part d'espaces de « pleine terre » en zone UB, majoritairement pavillonnaire, induit pour tout projet une extension en hauteur sans ajout de surface au sol, privilégiant ainsi les projets de promotion immobilière du type de celui de la rue Christine de Saxe, qui dénatureront le tissu environnant.- A Brumath il y a une pénurie flagrante de logements, notamment pour nos jeunes : un post sur un site de petites annonces pour la location d'un 2 ou 3 pièces génère entre 30 et 40 candidatures. Construisons des logements pour permettre à nos enfants de s'installer à Brumath, bassin d'emploi, et leur éviter des trajets onéreux en émigrant vers les villages environnants, sans compter la pollution et les gaz à effet de serre.- La concentration des constructions en béton fera que l'on deviendra comme dans certaines cités. Rien n'est pris en compte par le conseil municipal ; et le bien-être des habitants ?	<p>diagnostic du PLHi. Brumath, avec Mommenheim comme commune d'appui, est considérée comme un pôle urbain structurant selon le document d'orientations et d'objectif du SCOTAN. À ce titre, sa situation géographique (aux portes de Haguenau et de Strasbourg), lui confère une place stratégique pour l'accueil de populations, ainsi que de nouvelles activités, services et d'équipements structurants à l'échelle du nord de l'Alsace. Par ailleurs, la Mairie de Brumath constate qu'elle est plus souvent questionnée sur les opérations immobilières à venir (essentiellement par des personnes en recherche de logement) qu'invectiver sur la prétendue « bétonisation ». Il est cependant vrai que cette dernière critique émane exclusivement de personnes qui ne cherchent pas de logement.</p> <p>Interdire « des immeubles plus imposants que R+1 + combles aménageables, pour environ 9 m au faîtage du toit » est une proposition qui n'est pas de nature à pouvoir produire le nombre de logements suffisants. Cette mesure d'interdiction (en dehors du fait qu'elle ne réponde ni aux exigences du Scoters, ni du Scotan, ni du PLHi en matière de production de logements), est d'ailleurs impossible à mettre en œuvre dans le cadre de la modification du PLU. Elle serait en effet en contradiction avec le Projet de Développement de Développement Durable (PADD) du PLU de Brumath qui vise notamment « la recherche de densité dans les zones résidentielles » (page 6 du PADD). Il est rappelé que le règlement du PLU doit être en cohérence avec le PADD (article 151-8 du Code de l'Urbanisme), et que le PADD ne peut pas faire l'objet d'une modification (articles L153-36 et suivants du code de l'urbanisme).</p> <p>Concernant les entreprises et les commerces situées en SMS, il est rappelé que le changement de zonage ou l'instauration d'une part minimale de logements sociaux n'interdit en rien la poursuite ou le développement des activités</p>
--	---	---

	<p>- Et les voitures : des pv, pas de stationnement possible, du trafic à mort.</p> <p>- De manière générale, l'impact de l'accroissement de l'urbanisme sur le trafic dans l'agglomération, n'a pas été ou insuffisamment pris en compte par la municipalité. Attirer des nouveaux habitants à Brumath c'est sans doute bien, mais prendre aussi en compte l'impact trafic c'est mieux.</p> <p>- Je m'élève contre l'augmentation de 20 % de la volumétrie des bâtiments. Le projet limite la longueur des bâtiments afin d'éviter l'effet de barres et c'est une bonne chose, mais les zones sont limitrophes de zones pavillonnaires, avec des règles strictes au moment des constructions (distances à la rue, distances aux voisins, couleurs, hauteur, toiture, etc.). Qui verrait d'un bon œil s'ériger au raz de son terrain un immeuble de 12 m de haut lui prenant la vue et la lumière, apportant des nuisances : mousse liée à l'ombre, poussière des étages supérieurs, vue plongeante vers sa propriété etc.</p> <p>- Il n'est pas opportun de bâtir des immeubles plus imposants que R+1 + combles aménageables, pour environ 9 m au faite du toit. Le projet doit interdire les rez-de-chaussée plus bas que le niveau de la route, comme face à la propriété Hoechstetter, à quelques</p>	<p>en question : il s'agit d'une possibilité offerte pour réaliser des logements, et non pas une obligation.</p> <p>L'une des interventions consiste au recensement des opérations immobilières réalisées ces dernières années ou en cours de réalisation. Ces opérations permettent à la Ville de Brumath de répondre aux objectifs de production de logements demandés par ailleurs, à savoir 80 à 90 logements par an (point déjà évoqué précédemment).</p> <p>En ce qui concerne le « tout ce qui n'est pas écrit dans le PLU est permis », il s'agit d'une traduction du Code de l'Urbanisme. Un règlement de PLU est en effet établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme qui précisent, et ceci de manière exhaustive, ce qui peut ou non être réglementé. Il ressort que les articles R.151-30 et R.151-33 permettent « d'interdire » ou « d'autoriser sous conditions » certains types d'activités, mais aucun article ne prévoit de pouvoir réglementer ce qui est « autorisé ». En conséquence, et en application du Code de l'Urbanisme, tout ce qui n'est pas interdit ou autorisé sous condition est autorisé. Cette logique, qui prévaut depuis l'instauration des PLU en 2000 en remplacement des POS, vise à répondre aux yeux des législateurs à favoriser la mixité urbaine et à lutter contre le zonage mono fonctionnel. Par ailleurs, cette rédaction est plus claire que celle qui prévalait dans les POS qui listaient d'une part les constructions « interdites » et d'autre part les constructions « autorisées », ce qui étaient source de problèmes pour les constructions qui n'apparaissent sur aucune des deux listes... En ce sens, le « tout ce qui n'est pas écrit dans le PLU est permis » est bien moins sujet à interprétation.</p> <p>La modification en question vise en effet à rattraper le retard en matière de logements sociaux, ce qui est d'ailleurs</p>
--	--	--

	<p>mètres de la rue de la division Leclerc avec son trafic de plus de 8.000 véhicules/jour auquel il faut ajouter le trafic des 500 logements du quartier de la Scierie vers le centre-ville, les écoles, les commerces.</p> <ul style="list-style-type: none">- Certains secteurs concernés comprennent des entreprises, des commerces et des villas. Sur quels terrains vont déménager ces entreprises, ces commerces ?- Il existe à Brumath plusieurs projets d'ensembles immobiliers rue des Romains (Habitat de l'III sur 64 et 83 a), 20 rue des Roses (43 logements sur 50 a), 11 rue Christine de Saxe (Stradim 43 logements sur 27 a), 54+56 rue de la Division Leclerc (Boulle 10+ 24 logements sur 34 a), 3 rue du Gal de Gaulle (20 logements sur 20 a), 162+164 avenue de Strasbourg (Stradim 31 logements sur 30 a) ou encore 12 rue du Fossé (ruelle du vieux Brumath) avec 12 logements sur 6,34 a par Stradim, etc.- « Tout ce qui n'est pas écrit dans le PLU est permis » dicit M. le Maire lors d'une réunion. Dans ces conditions il ne faut pas s'étonner de la grogne croissante à propos de « Brumath, ville béton » ou « ville à fuir » au marché, dans les commerces, sur les réseaux sociaux.- Cette mise à jour du PLU n'est faite que pour rattraper le retard en	<p>mentionné de manière explicite dans la notice de présentation. Cependant, il est faux de prétendre qu'elle ne vise pas aux bien-être des habitants sachant que le pourcentage minimal exigé en matière d'espaces verts est plus importante qu'avant. Enfin, la préservation du patrimoine a fait l'objet d'une réponse précédemment.</p>
--	---	---

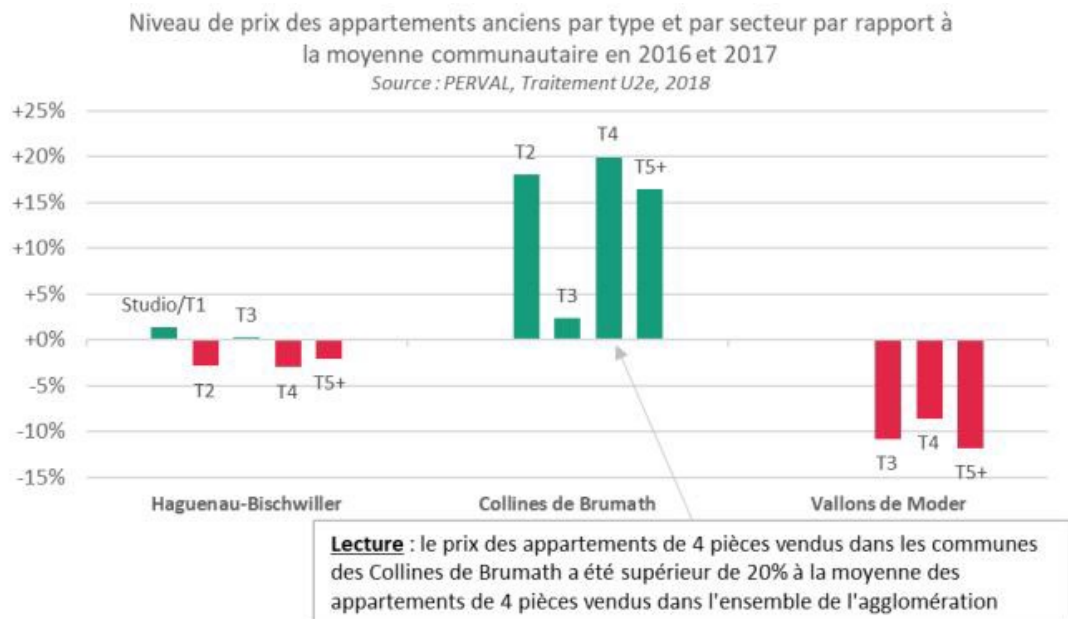
	logements aidés, et ne tient absolument pas compte du patrimoine auquel les Brumathois sont attachés ni du bien-être des habitants. »	
<p>III. Demandes des personnes publiques associées (PPA), de l'Etat, de la MRAE et de l'ARS</p> <p>III.1. Avis de la CEA</p>	<p>« Sur le projet de règle de 30 % minimum de logements locatifs sociaux dans les programmes de 4 logements et plus, la CEA attire votre attention sur le pourcentage de logements locatifs sociaux, qui va différer dans les programmes en fonction du nombre de logements créés.</p> <p>→ Je vous remercie de bien vouloir donner votre position sur la remarque de la CEA. »</p>	<p>C'est en effet le souhait de la ville de Brumath afin de ne pas impacter trop sévèrement les projets de particuliers tout en permettant le développement d'opérations inclusives et permettant un développement maîtrisé du marché du logement aidé sur la ville.</p>
<p>III.2. Avis de la MRAE</p>	<p>« Si la recommandation de la MRAE relatives aux zones PPRI a été intégrée dans la notice, il semble, sauf erreur de ma part, que ce ne soit pas le cas pour ses autres recommandations ainsi que pour le rappel qu'elle a formulés en page 4 de son avis.</p> <p>→ Je vous remercie de bien vouloir donner votre point de vue à ce sujet. »</p>	<ul style="list-style-type: none"> - L'ajout de la nature des activités existantes a été fait dans au point 1.1 (page 11 de la notice explicative). De plus, les connaissances actuelles de la pollution sur cette zone ont été ajoutées au document présenté en enquête (page 12 de la notice) - L'explication concernant le secteur 1AU1 a été ajoutée au document présenté en enquête (page 12 de la notice)
<p>III.4. Avis de l'État</p>	<p>« Il ne semble pas, au moins dans le document dont je dispose, et sauf erreur de ma part, que les demandes de rectification et de précisions de forme et de fond émises par le sous-préfet aient été prises en compte.</p> <p>→ Je vous remercie de bien vouloir donner votre position sur ces différentes demandes de l'État. »</p>	<p>Pour répondre à l'avis de l'État, réceptionné au cours de l'enquête, il est proposé au conseil communautaire d'apporter les rectifications matérielles suivantes au dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nous préciserons que la règle des 30% de logements aidés s'appliquent bien au règlement en zones UA, UB, UC, UD, IAU2 et IAU3 (il a été mis pour exemple uniquement le règlement en UB afin d'éviter d'alourdir le dossier d'enquête) ; - Nous ajouterons au règlement la précision que ces nouvelles dispositions de mixité sociale s'appliquent pour les nouvelles opérations et/ou constructions uniquement ; - Nous ajouterons en annexe du PLU le périmètre de la ZAC.

<p>III.4. Avis de l'ARS</p>	<p>« Il ne semble pas, au moins dans le document dont je dispose, et sauf erreur de ma part, que les différentes réserves et demandes de compléments listées par l'ARS aient été prises en compte. → Je vous remercie de bien vouloir donner votre position sur ces différentes réserves et demandes de l'ARS. »</p>	<p>Pour répondre à l'avis de l'ARS, réceptionné au cours de l'enquête, il est proposé au conseil communautaire d'apporter les rectifications suivantes au dossier :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ajout de la mention : « les nouveaux projets d'aménagements (compris dans les secteurs de nuisance acoustique identifiés en annexe du PLU) doivent être conçus de manière à limiter l'exposition de la population à la pollution atmosphérique et aux nuisances sonores » sera fait avant l'approbation du dossier afin de se prémunir au mieux des risques sur les secteurs des futures opérations. <p>Le PLUi de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (en cours de réalisation) pourra repenser plus précisément ces problématiques (pollution atmosphérique, nuisances sonores, pollutions des sols) en imaginant des OAP sur les secteurs spécifiques présentant des enjeux forts et sur lesquels la ville de Brumath et la Communauté d'Agglomération de Haguenau n'ont pas les connaissances nécessaires à l'heure actuelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'ajout d'une mention au périmètre rapproché de forage dans la notice explicative. - La mention du périmètre rapproché de forage sera ajoutée dans la notice de l'enquête, pour les SMS 2 et 2bis. Pour rappel, la carte des servitudes d'utilité publique est consultable en annexe du PLU. - En matière de crèches, il est rappelé qu'en dehors de la réglementation du PLU, le pétitionnaire doit répondre aux impératifs règlementaires relatifs à ce type d'équipement, et qu'une autorisation de l'ARS est systématiquement nécessaire en vu d'obtenir le permis de construire. Il reviendra donc le moment venu, et si le cas se présente, au pétitionnaire de prouver que le site est compatible avec la présence d'une crèche en matière de pollution. Il est ici rappelé que la zone UX en question compte déjà une micro-crèche et qu'une autre ouvrira ses portes d'ici la fin 2022.
<p>IV. Point complémentaire</p>	<p>« Dans la notice explicative, des erreurs apparaissent dans la note</p>	<p>Les rectifications matérielles seront apportées au dossier présenté à l'approbation du conseil communautaire.</p>

	d'information complémentaire sur le secteur 3 : les différents bâtiments et terrain (numérotés 1 à 5) ont fait l'objet d'inversions de leur représentation sur l'image produite des lieux. »	
V. Points complémentaires	« V.1. V2. → Pourriez-vous également donner votre position sur ces deux points complémentaires ? Je vous en remercie. »	Après échange avec le commissaire, il s'agit ici d'une erreur dans la rédaction du PV de synthèse. La CAH n'a pas à apporter de réponse sur ces points.

ANNEXES :

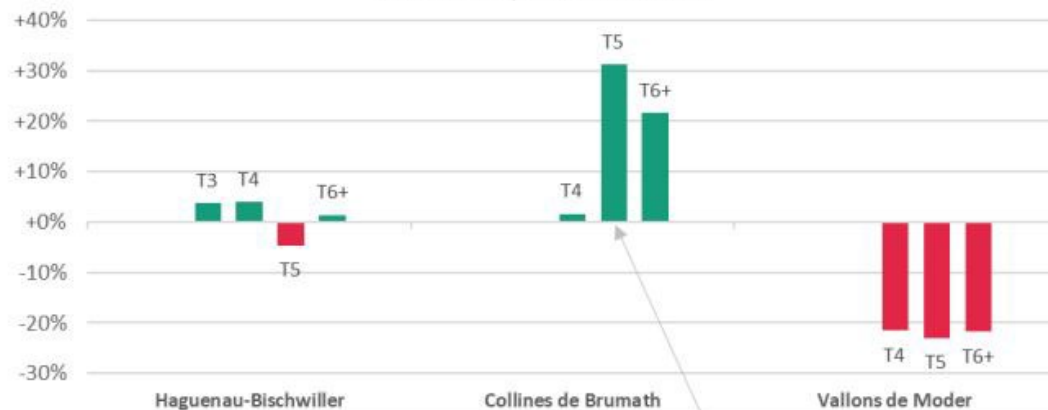
Extrait du PLHi (en projet):



Mémoire en réponse – PLU de Brumath – modification n° 5

Niveau de prix des maisons anciennes par type et par secteur par rapport à la moyenne communautaire en 2016 et 2017

Source : PERVAL, Traitement U2e 2018.



Lecture : le prix des maisons de 5 pièces vendues dans les communes des Collines de Brumath a été supérieur de 31% à la moyenne des maisons de 5 pièces vendues dans l'ensemble de l'agglomération

ANNEXE AU MEMOIRE EN REPONSE

Loi SRU et politique en matière de logement social à Brumath

L'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 impose une part minimale de logements sociaux dans les **communes de plus de 3 500 habitants comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants** comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Lors de l'instauration de la loi, les communes concernées avaient un **délai de 25 ans (soit 2025) pour atteindre un taux de 20 %** de logements sociaux.

Le Président de la Commission Nationale SRU, dans son rapport en date du 27 janvier 2021, constate **que sur les 2 091 communes concernées par l'article 55 de la loi SRU, seules 767 avaient atteint l'objectif final** (pour l'essentiel des communes disposant d'un taux élevé de logements sociaux avant l'instauration de la loi). Parmi les communes déficitaires, **46 % d'entre elles sont à plus de 10 % d'écart de l'objectif en question**. Le rapport fait le constat que pour un nombre très important de communes, atteindre le taux légal à échéance 2025 est impossible.

A la suite de ce rapport, la loi 3DS (Différenciation, Décentralisation, Déconcentration) du 9 février 2022 apporte des assouplissements à la loi SRU, dont l'annulation d'une date butoir pour atteindre le taux légal de logement sociaux, le délai de 25 ans étant jugé trop court. Cependant, d'autres dispositions pénalisent davantage les communes réfractaires à la construction de logements sociaux.

Ce n'est qu'en 2017 que la Commune de Brumath est concernée par l'article 55 de loi SRU, suite à la création de la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH). Avant cela, la commune était intégrée dans la Communauté de Communes de la Région de Brumath qui ne comptait que 16 000 habitants, loin du seuil des 50 000 habitants imposant la réalisation de logements sociaux.

Cependant, la Ville de Brumath décide dès 2012 que 50 % des logements du futur quartier de la Scierie (environ 550 logements à terme) seront des logements sociaux. Il y a donc eu une volonté politique de développer ce type de logements alors même qu'aucune obligation légale ne s'imposait à Brumath.

Le nombre de logements sociaux à Brumath passe ainsi de 161 en 2008 à 333 au 1^{er} janvier 2022, date du dernier inventaire officiel de l'Etat. **Au 1^{er} janvier 2023, le nombre de logements sociaux s'approchera des 400**, notamment grâce à la livraison de nombreux logements dans le quartier de la Scierie courant 2022. Ce chiffre augmentera encore, notamment avec la livraison d'environ 70 logements sociaux par Habitat de l'Ill sur du foncier cédé par la Ville, ainsi que par la modification du PLU en cours qui impose une part minimale de logements sociaux par opération.

Brumath accuse certes un déficit de logements sociaux important, mais n'est pas en « retard » par rapport aux nombreuses communes concernées par l'article 55 de la loi

SRU depuis 2000 (contre 2017 pour Brumath) et qui n'ont toujours pas atteint le seuil légal de logements sociaux.

Compatibilité du PLU de Brumath avec le SCOT et le PLHi en matière de production de logements

L'article L131-4 du Code de l'Urbanisme impose que le PLU soit notamment compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH). En conséquence, un PLU a pour obligation de disposer d'un règlement qui permette la construction du nombre de logements prévus dans le SCOT et le PLH.

Le PLU de Brumath a été approuvé en janvier 2012. Brumath était alors intégré au SCOTERS (SCOT de la Région de Strasbourg) qui prévoyait la production annuelle de 100 logements sur la commune (voir document « Production de logements Scoters » ci-joint).

Suite à son intégration à la Communauté d'Agglomération de Haguenau (CAH), Brumath est sortie du Scoters et intègre désormais le périmètre du SCOTAN (SCOT de l'Alsace du Nord), actuellement en cours de révision. Le document en cours de finalisation (voir « Production de logements Scotan » en pièce jointe) prévoit la production de 586 logements par an à l'échelle de la CAH. Ce chiffre à l'échelle de la CAH est décliné à l'échelle des communes par le PLHi (voir « Production de logements PLHi » en pièce jointe) avec pour objectif la production d'au moins 540 logements sur 6 ans à Brumath, soit 90 logements par an.