

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BRUMATH

Notice Explicative

23/01/2012	Approbation
07/05/2013	Mise à jour n° 1
25/01/2016	Modification simplifiée n° 1
05/09/2016	Modification simplifiée n° 2
30/11/2016	Mise à jour n° 2
22/11/2017	Mise à jour n° 3
19/03/2018	Mise à jour n° 4
07/09/2018	Mise en compatibilité n° 1
07/02/2019	Modification n° 1
12/11/2020	Modification n° 2
04/02/2021	Modification n° 3
30/06/2022	Modification n° 4

MODIFICATION N°5 DOSSIER APPROUVE

« Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 30 mars 2023 »



A Haguenau
Le 30 mars 2023

Le Vice-Président
Jean-Lucien NETZER

MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRUMATH

NOTICE EXPLICATIVE

A annexer au rapport de présentation après l'approbation de la modification n° 5

I. GENERALITES

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

Depuis son approbation il a fait l'objet de quatre procédures de modifications, deux procédures de modifications simplifiées, de quatre mises à jour et d'une mise en compatibilité.

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

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification n° 5 du PLU de Brumath a essentiellement pour but de permettre la création de secteurs de mixité social, d'augmenter la part minimale de surface des espaces verts en zone d'habitation, de clarifier un point du règlement écrit et de rectifier des erreurs matérielles.

Cette modification affecte les règlements écrit et graphique ainsi que le rapport de présentation.

2. CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

La procédure de modification a été mise en œuvre pour :

1. La création de secteurs de mixité social

- 1.1. Définition des secteurs soumis à une part minimale de logements aidés
- 1.2. Modification de la limite du zonage UXb à UB et UC1¹ rue de la Division Leclerc (secteur de mixité sociale)
- 1.3. Modification de la limite du zonage de UEp à UB rue du Général de Gaulle (secteur de mixité sociale)

2. L'augmentation de la surface des espaces verts en zone d'habitation

- 2.1. Insertion de la définition de « pleine terre »
- 2.2. Modification des articles 13 UA, UB, UC, UD, IAU

¹ Les inscriptions *en rouge* représentent les ajouts/modifications induites des suites de l'enquête publique, du rapport du commissaire enquêteur, des remarques des personnes publiques ou des observations du public.

3. La clarification du règlement écrit et rectification d'erreurs matérielles

- 3.1. Clarification du règlement de la zone UX
- 3.2. Rectification d'une erreur matérielle sur les façades
- 3.3. Rectification d'une erreur matérielle de limite de zonage

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La présente notice explicative est destinée à compléter le rapport de présentation et présente les motivations et le contenu de la modification n° 5.

Choix de la procédure

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

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

Le projet de modification a essentiellement pour but de modifier les règlements écrit et graphique ainsi que le rapport de présentation (tableau des surfaces) sans contrevenir à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. Les points objet de la présente procédure relèvent donc bien de la modification.

Par ailleurs, aux termes de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification doit être soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Il résulte de l'application de ce texte et de la nature du projet de modification que la procédure à suivre est celle de la modification de droit commun et non une simple procédure de modification simplifiée.

Déroulement de la procédure de modification de droit commun

Conformément aux articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme :

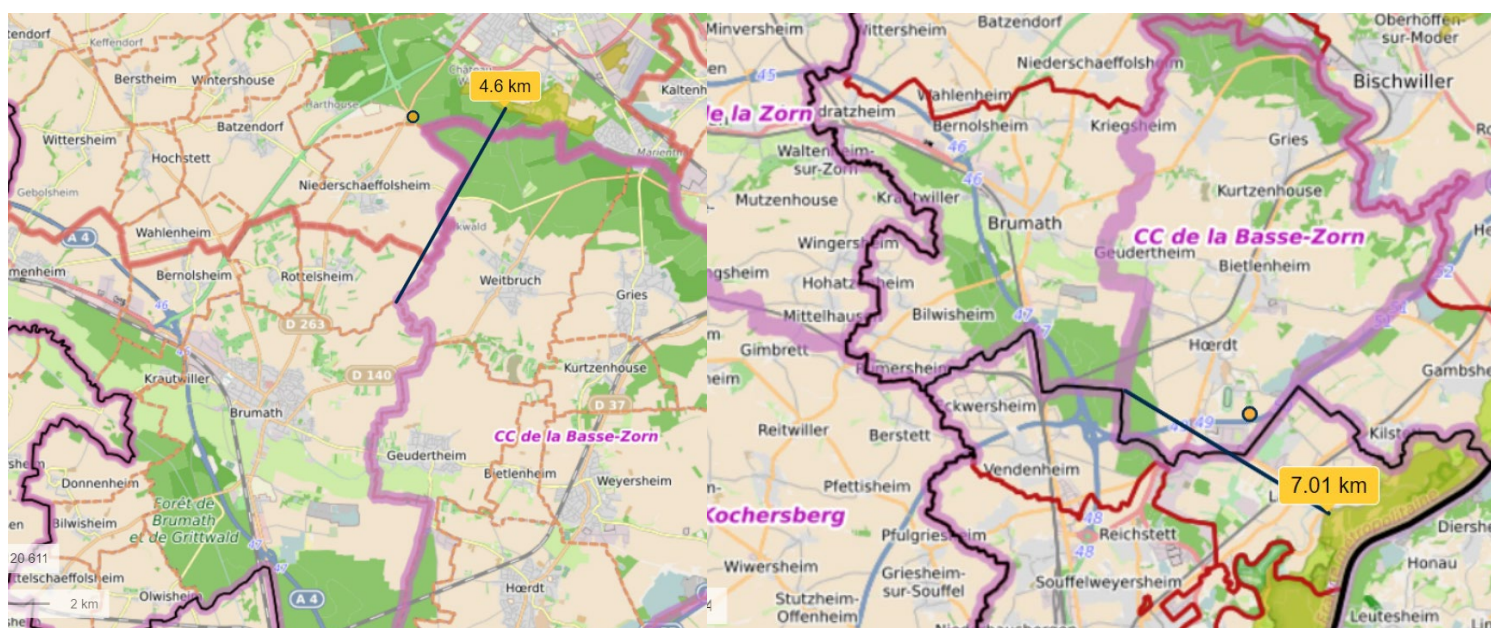
- Le projet de modification sera notifié aux personnes publiques associées pour qu'elles émettent un avis sur le dossier,

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

4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

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

Le territoire de Brumath n'est concerné par aucun site Natura 2000. Les sites les plus proches sont situés à plus de 4 et 7 km de la limite du ban communal.



Toutefois en vertu des articles R104-33 à R104-37 du code de l'urbanisme, la Communauté d'Agglomération de Haguenau saisit l'autorité environnementale pour avis conforme sur la non-soumission de cette procédure à une évaluation environnementale.

L'autorité environnementale, par décision du 23 septembre 2022, n'a pas soumis la procédure de modification à évaluation environnementale.

II. PRESENTATION DES POINTS DE MODIFICATION

1. LA CREATION DE SECTEURS DE MIXITE SOCIALE

1.1. Définition des secteurs soumis à une part minimale de logements aidés

La Commune de Brumath est soumise depuis son adhésion à la Communauté d'Agglomération de Haguenau le 1er janvier 2017 à l'article 55 de la loi SRU. Celui-ci impose à la Ville un minimum de 20 % de logements sociaux ainsi que des objectifs triennaux en termes de production de logements aidés. Le nombre de logements sociaux s'établit au dernier décompte à 284, soit près de 7 % des logements principaux de la commune. Ce pourcentage fera un bond en avant lors de la livraison des logements aidés de la ZAC de la Scierie, qui constitueront la moitié des 530 logements du quartier. Cependant, et malgré la mise en place d'une politique foncière en matière de logements sociaux ainsi que des actions en faveur de la mobilisation du parc locatif privé, ces actions ne seront pas suffisantes pour assurer les objectifs à moyen et long terme en matière de logements aidés.

De manière à atteindre ses objectifs en matière de logement aidés, la Ville de Brumath compte créer des « secteurs de mixité sociale ». En effet, l'article L151-15 du Code de l'urbanisme permet de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Il est proposé d'instaurer deux types de secteur de « mixité sociale ».

Secteur de mixité sociale « global »

Ce secteur concerne l'ensemble des zones UA, UB, UC et UD, à l'exception des « secteurs de mixité sociale spécifiques », ainsi que les secteurs de zone IAU2 et IAU3. Dans ce secteur, tous les programmes à partir de quatre logements devront comporter un minimum de **30 % de logements locatifs sociaux** au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Le seuil de déclenchement (à partir de quatre) est volontairement bas de manière à éviter les stratégies d'évitements de la règle.

Secteurs de mixité sociale « spécifiques »

Dans le périmètre du secteur de mixité sociale « global » se localise trois secteurs « spécifiques ». Il s'agit d'un premier secteur de près de 1,15 ha essentiellement composé d'espaces verts privatifs, et d'un second (secteur 2 et 2 bis) d'environ 1,5 ha et d'un dernier secteur de 2,5 ha composé de différentes entreprises au sein d'un secteur d'habitats.

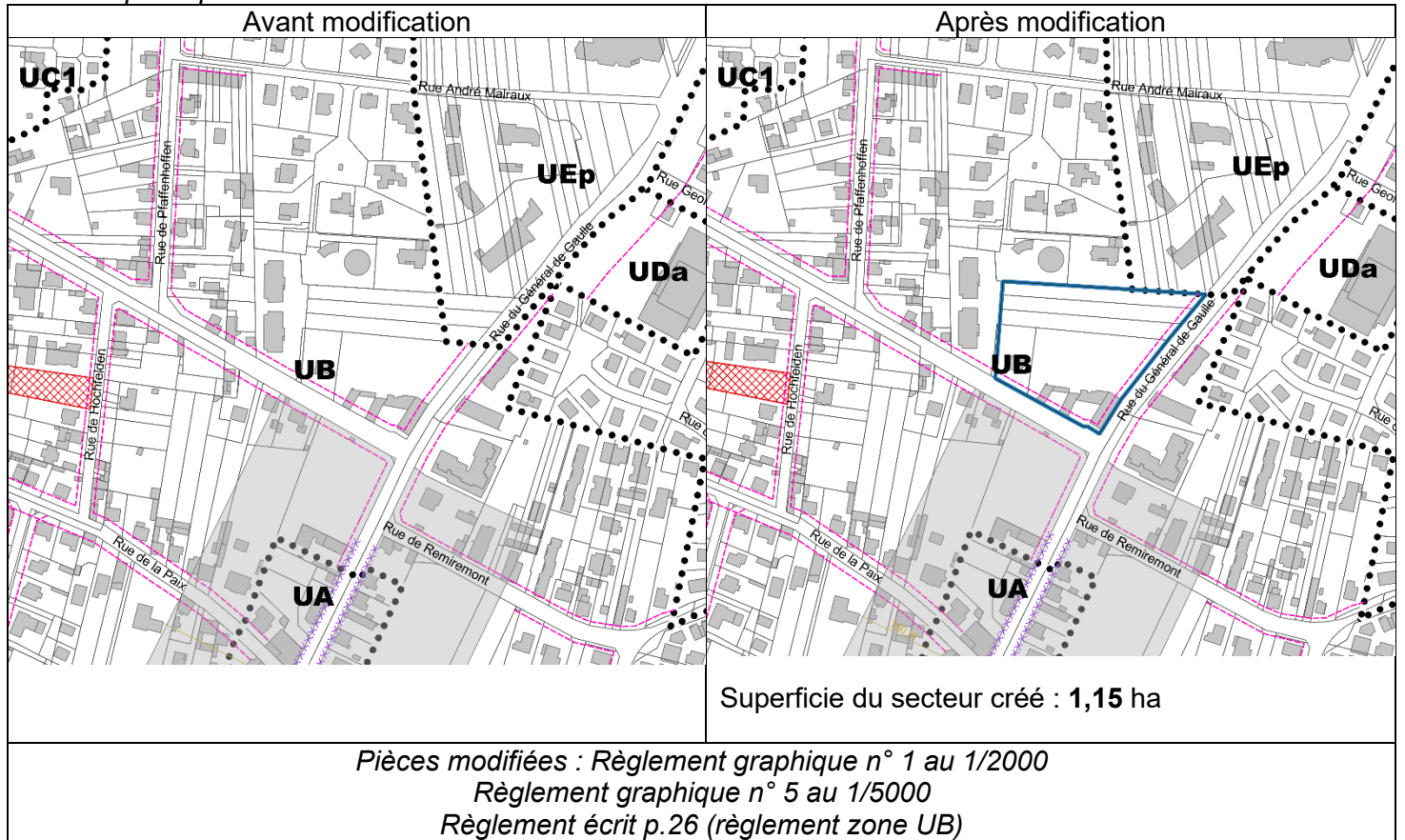
Dans ces secteurs spécifiques, les programmes à partir de quatre logements devront comporter un minimum de **50 % de logements locatifs sociaux** au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Comme pour le secteur de mixité sociale « global », le seuil de déclenchement (à partir de quatre) est volontairement bas de manière à éviter les stratégies d'évitements de la règle.

~~En contrepartie d'un pourcentage plus important de logements aidés, et en application de l'article L151-28 du Code de l'Urbanisme, ces secteurs spécifiques bénéficieront d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration est fixée à 20 %.²~~

² Cette contrepartie a été supprimée sur demande du public lors de l'enquête (voir rapport du commissaire enquêteur).

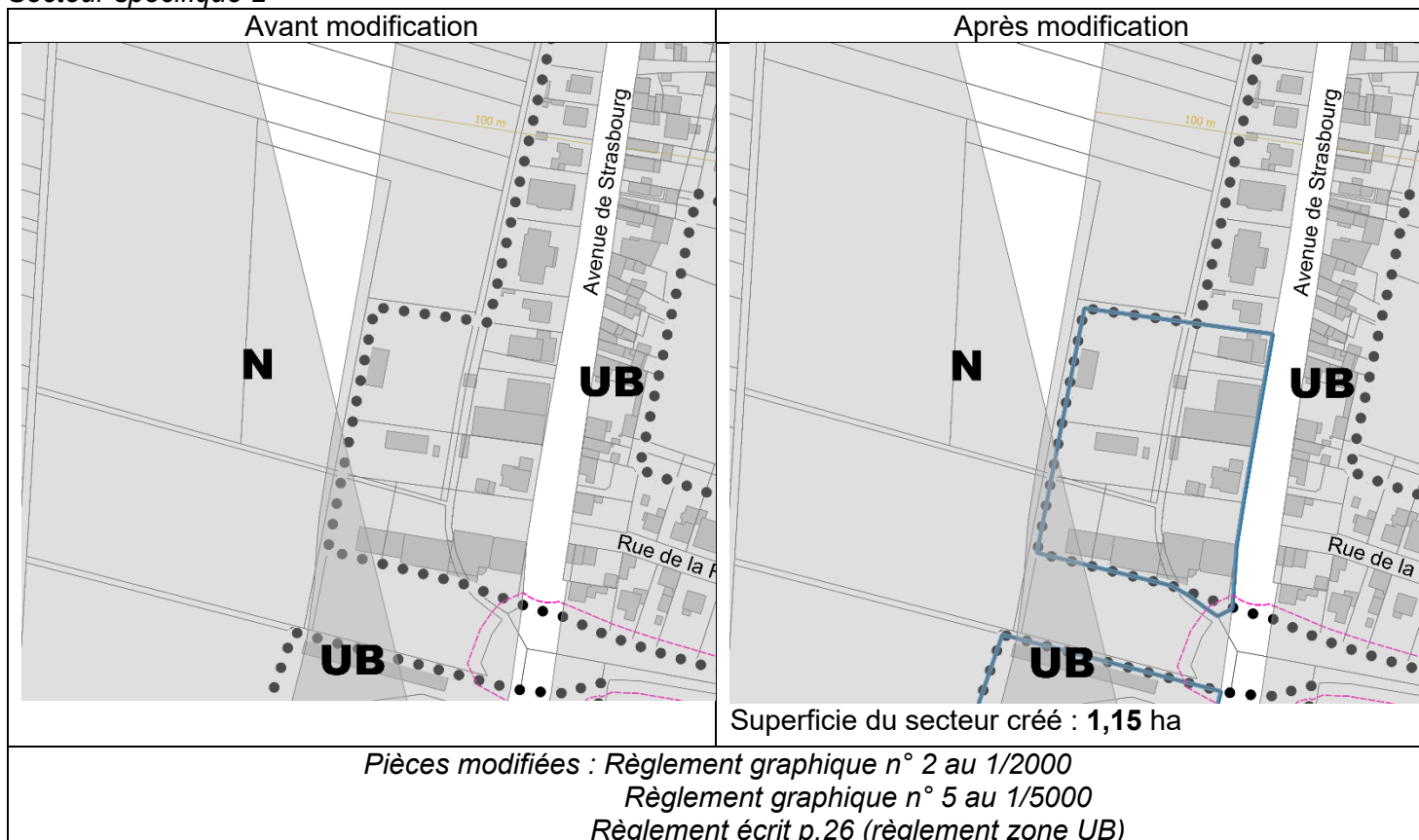
Ainsi, les zones identifiées comme secteurs de mixité sociale « spécifiques » sont à intégrer aux planches graphiques du PLU. Trois secteurs sont concernés et seront représentés comme suit sur les règlements graphiques :

Secteur spécifique 1

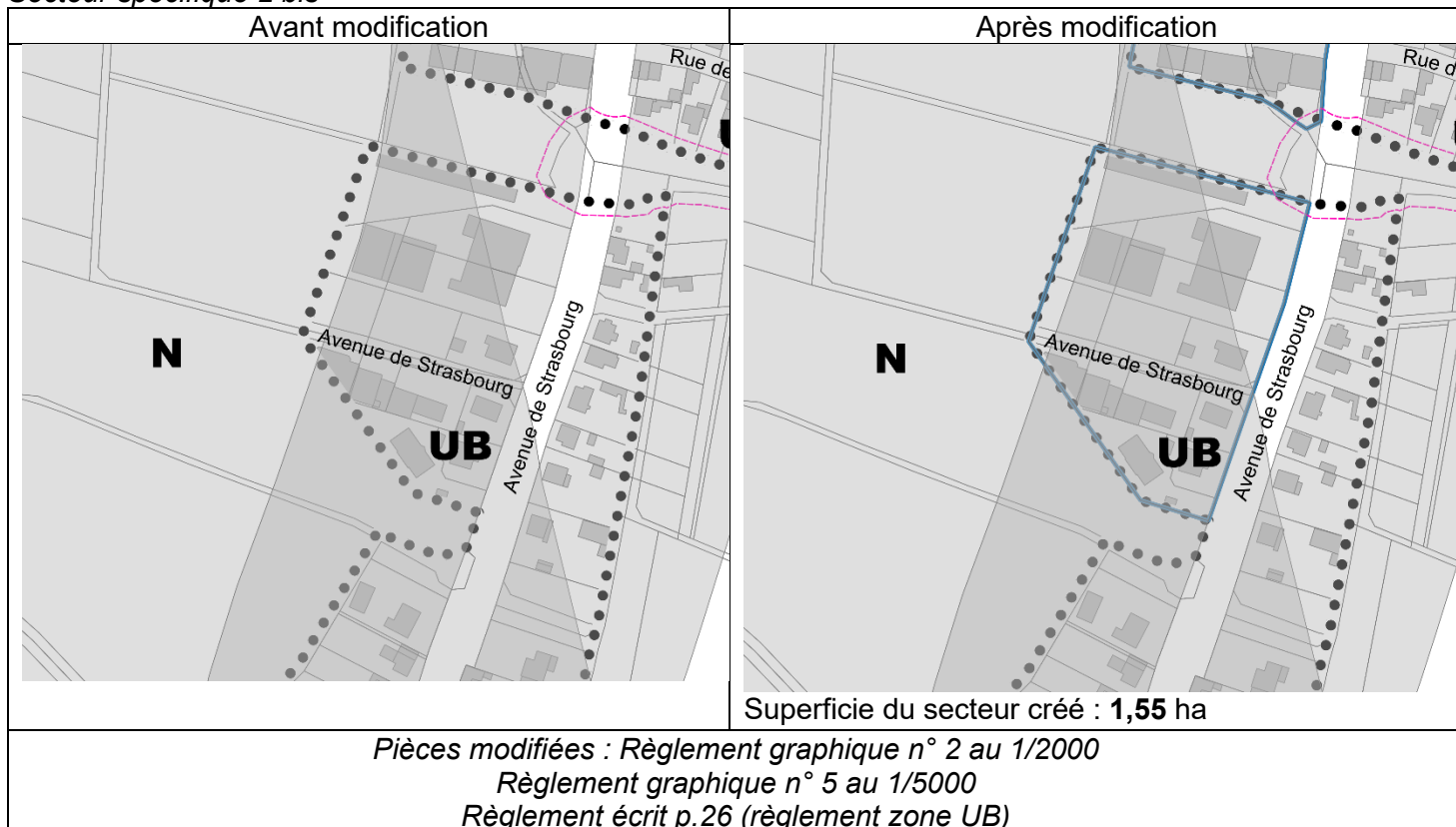


Nota : Voir point 1.3. pour la modification de la limite de zonage de UEp à UB rue du Général de Gaulle (carte « après modification »).

Secteur spécifique 2

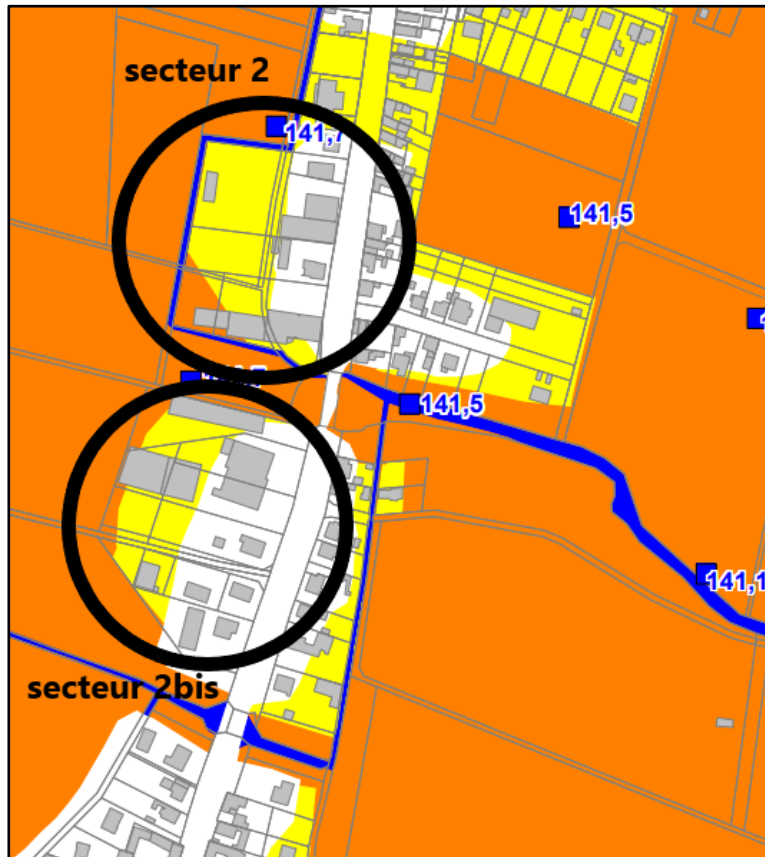


Secteur spécifique 2 bis



Note d'information complémentaire sur les secteurs 2 et 2bis :

Les deux secteurs sont impactés par des risques d'inondation identifiés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) des bassins versants de la Zorn et du Landgraben, approuvé le 26 août 2010.



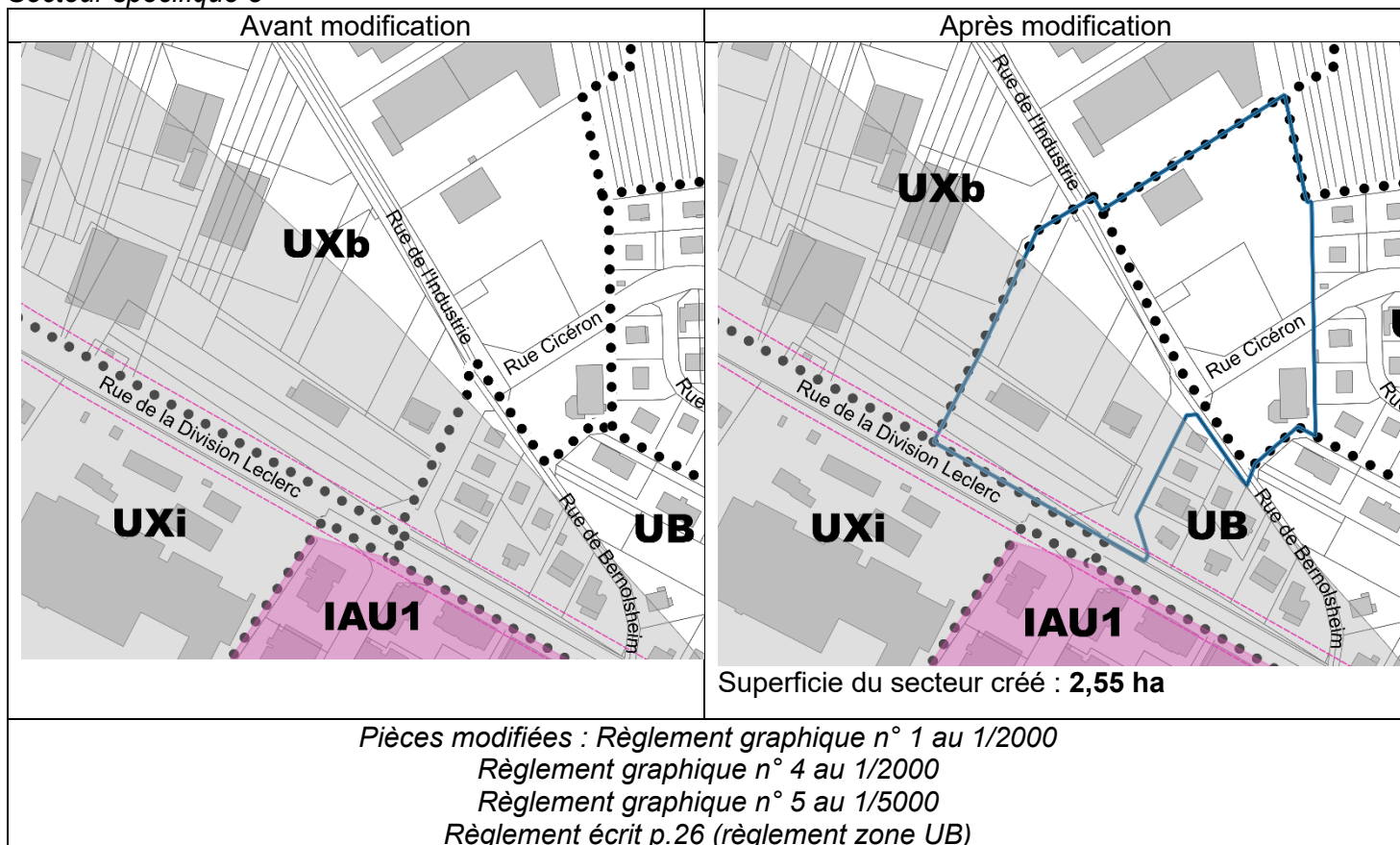
Extrait du PPRI de la Zorn et du Landgraben, Planche 15, Annexes du PLU de Brumath

Les secteurs sont donc concernés en bordure ouest par une **zone orange** et par une **zone jaune**. La constructibilité des parcelles sur ces zones est donc régie, en plus du règlement écrit du PLU, par le règlement du PPRI (en annexe du PLU de Brumath) dont nous reprenons ici quelques extraits :

- **Règlement zone orange** : « La zone orange est la zone naturelle et résiduelle d'expansion des crues qu'il faut préserver de toute nouvelle urbanisation, afin de ne plus aggraver (...) les dommages en cas de crue ». Il s'agit ici d'une zone **d'aléas fort** ainsi les principes de réglementation de cette zone sont précisés aux articles 311-2, 312-1 et 313-1 du règlement du PPRI.
- **Règlement zone jaune** : « la zone jaune correspond à la cartographie du risque d'inondation **d'aléa faible ou moyen** en secteur bâti (...) et qui ne fait donc pas partie des zones naturelles et résiduelles d'expansion des crues ». Les principes de réglementation de cette zone sont précisés aux articles 321-2, 322-1 et 2 et 323-1 et 2 du règlement du PPRI.

Par ailleurs, les secteurs sont également identifiés dans le périmètre de protection rapproché des forages de Brumath (cf. carte des servitudes d'utilité publique en annexe du PLU). Ces secteurs sont situés dans une sous-zone n'empêchant pas la création de logements mais les travaux à venir devront prendre en considération cette spécificité et mettre en œuvre les mesures nécessaires visant à éviter toute pollution de ces derniers.

Secteur spécifique 3



Nota : Voir point 1.2. pour la modification de la limite de zonage de UXb à UB et UC1 rue de la Division Leclerc (carte « après modification »).

Note d'information complémentaire sur le secteur 3 :

Un troisième secteur de mixité sociale, actuellement classé en UXb comprend quatre bâtiments. Afin de nous assurer au mieux de la compatibilité de ce secteur avec les usages projetés (habitat), les activités de ces quatre bâtiments présents depuis l'ouverture à l'urbanisation de la zone ont été recensés. On retrouve ainsi :



- Un bâtiment d'activité tertiaire (n°1) comprenant des bureaux et ses annexes,
- Une maison individuelle et ses annexes (n° 2),
- Un bâtiment de stockage d'une entreprise de BTP (n° 3). L'entreprise en question a cessé son activité et a procédé à une dépollution et un réaménagement de son site,
- Une entreprise de sanitaire et chauffage (n° 4) encore en activité comprenant (bureaux, ateliers et stockage).
- Un bâtiment comprenant une entreprise de zinguerie encore en activité (n° 5).

Si les risques de pollutions sont minimales voire inexistantes pour ces sites, ces risques ne sont pas à exclure pour une surface d'environ 30 ares (identifiée au n°4 du schéma page précédente) utilisée comme aire de stockage d'une entreprise de sanitaire et de chauffage.

A cet effet, si un dépôt de permis de construire survient sur la parcelle concernée, nous invitons l'Agence Régionale de la Santé (organisme consulté pour avis) à rester vigilante sur les données de diagnostic du sol et à imposer au futur constructeur, si nécessaire, des informations complémentaires à ce sujet.

Ce secteur d'activité, bien qu'initialement classé en UXb, reste très proche des habitations préexistantes. Il est donc utile de préciser qu'au vu des activités existantes et de la proximité immédiate des habitations, une nouvelle opération d'habitat ne sera pas plus exposée aux nuisances des activités que le sont les habitations préexistantes.

Le choix de ces secteurs se justifie :

- par leur potentiel de mutabilité important : essentiellement des espaces verts pour le secteur 1 ; essentiellement des halls d'entreprises pour les secteurs 2, 2 bis et 3.
- leur situation : proximité du centre-ville, des équipements publics et situation de carrefour de deux axes importants pour le secteur 1 ; accès direct sur le principal axe de circulation de Brumath pour les secteurs 2 et 2 bis et proximité d'un axe important et du nouveau quartier de la Scierie pour le secteur 3.

Les secteurs de mixité viennent s'ajouter aux secteurs sur lesquels la ville de Brumath organise, en partie, les taux de logements aidés. On peut notamment citer la Zone d'Aménagement Concerté de la Scierie dont le dossier de création date du 21 mai 2012 et dont l'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique date du 30 octobre 2014. Il s'agit d'une opération d'ensemble d'environ 550 logements, dont 50 % de logements sociaux, répartis sur deux tranches. Le périmètre de la ZAC correspond à celui de la zone 1AU1. La tranche 1 de la ZAC est déjà urbanisée, la deuxième tranche reste à bâtir. Dans l'optique du respect du traité de concession et des pièces constitutives de la ZAC, la zone 1AU1 n'a pas été identifiée au titre des secteurs de mixité sociale mais fait partie intégrante de la politique de création de logements aidés soutenue par la ville de Brumath.

En parallèle, un secteur de mixité sociale « global » est créé sur l'ensemble des zones UA, UB, UC, UD, IAU2 et IAU3, à l'exception des secteurs de mixité sociale « spécifiques ».

Dans ce secteur, tous les nouveaux programmes à partir de quatre logements devront comporter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Une mention spécifique aux secteurs de mixité sociale « global » est à intégrer au règlement écrit. Il est proposé d'intégrer ces mentions **aux articles 2** des zones concernées, c'est-à-dire aux articles **2 UA, 2 UB, 2 UC, 2 UD et 2 IAU pour les secteurs de zone IAU2 et IAU3.**

Une mention spécifique aux secteurs de mixité sociale « spécifiques » est également à intégrer au règlement écrit. Il est proposé d'intégrer cette mention **à l'article 2 UB et UC, les deux zones étant les seules** à être impactées par ces secteurs de mixité spécifiques.

Nous proposons ainsi ci-dessous l'exemple de la modification au règlement écrit de la zone UB :

Avant modification – extrait du règlement de la zone UB - article 2**Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

1. Les installations classées répondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, tels que parcs de stationnement, chaufferies d'immeubles, blanchisseries..., à condition qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitat.
2. Les travaux à effectuer dans les installations existantes pouvant constituer une source de nuisances et de risques, à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

PLU / AEU de **BRUMATH**Règlement
Zone **UB**Dossier approuvé
Janvier 2012

- 26 -

3. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée à condition que les ouvertures soient situées au-dessus du niveau de la voie.
4. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis lorsqu'ils sont justifiés par :
 - une construction,
 - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
 - un ouvrage destiné à l'alimentation électrique de bâtiments existants ou autorisés
 - un aménagement autorisé
 - des recherches archéologiques
 - des noues répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales, à condition que celles-ci fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
5. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
6. La reconstruction de bâtiments à l'identique dans les volumes existants en cas de sinistre.

PLU / AEU de **BRUMATH**Règlement
Zone **UB**Dossier approuvé
Janvier 2012**Après modification** – extrait du règlement de la zone UB - article 2**Article 2 UB - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

1. Les installations classées répondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle autorisée par le présent règlement de zone, tels que parcs de stationnement, chaufferies d'immeubles, blanchisseries..., à condition qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitat.
2. Les travaux à effectuer dans les installations existantes pouvant constituer une source de nuisances et de risques, à condition de ne pas entraîner de modifications des conditions d'exploitation susceptibles d'aggraver le danger ou les inconvénients résultant de leur fonctionnement pour le voisinage.

PLU / AEU de **BRUMATH**Règlement
Zone **UB**Dossier approuvé
Janvier 2012

- 26 -

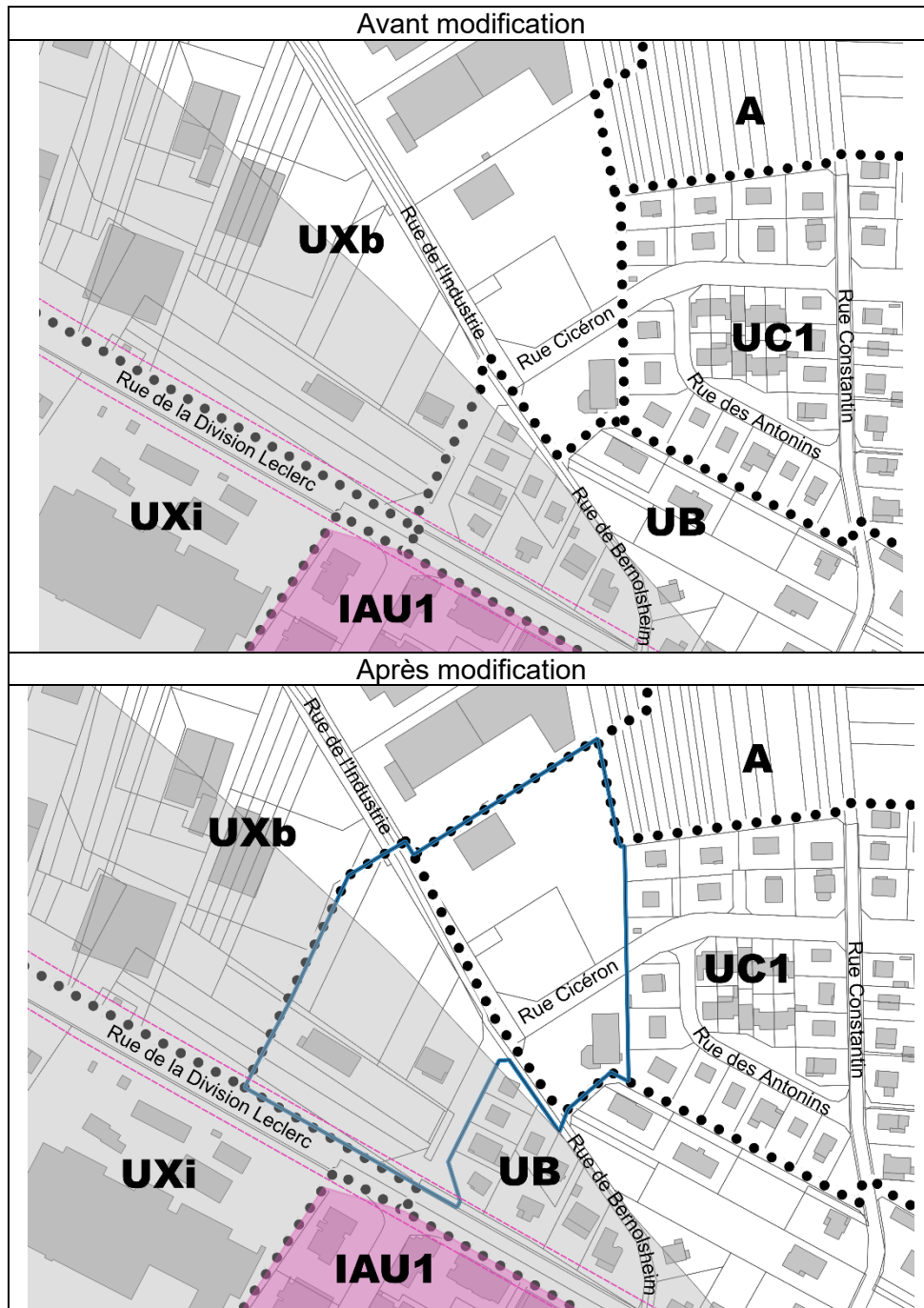
3. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée à condition que les ouvertures soient situées au-dessus du niveau de la voie.
4. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis lorsqu'ils sont justifiés par :
 - une construction,
 - la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,
 - un ouvrage destiné à l'alimentation électrique de bâtiments existants ou autorisés
 - un aménagement autorisé
 - des recherches archéologiques
 - des noues répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales, à condition que celles-ci fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
5. Dans les secteurs de nuisances acoustiques des voies bruyantes, les constructions à usage d'habitation feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
6. La reconstruction de bâtiments à l'identique dans les volumes existants en cas de sinistre.
7. L'ensemble des zones UB, à l'exception des « secteurs de mixité sociale spécifiques » représentés au règlement graphique, sont inclus dans un secteur de mixité sociale « global ». Tous les nouveaux programmes à partir de quatre logements devront comporter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce pourcentage ne s'applique pas aux logements destinés à un hébergement temporaire ou aux logements de fonction.
8. Dans les secteurs de mixité sociale « spécifiques » repérés au règlement graphique par un sous zonage spécifique, les nouveaux programmes à partir de quatre logements devront comporter un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. 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.

PLU / AEU de **BRUMATH**Règlement
Zone **UB**Dossier approuvé
Janvier 2012

1.2. Modification de la limite du zonage UXb à UB et UC1 rue de la Division Leclerc (secteur de mixité sociale)

Dans la continuité des zones UB et UC1 rue de la Division Leclerc se localisent en zone UXb plusieurs unités foncières avec un potentiel de renouvellement important. De manière à développer la part du logement aidé à Brumath, il est proposé de déclasser environ 2,41 ha de la zone UXb en zone UB et UC1. Le détail des nouvelles surfaces est consultable en fin de notice.

En contrepartie de cette nouvelle classification qui valorise le foncier, l'ensemble du secteur fera l'objet d'un secteur de mixité sociale spécifique (cf. point 1.1. secteur spécifique 3). Les programmes à partir de quatre logements devront comporter un minimum de 50 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

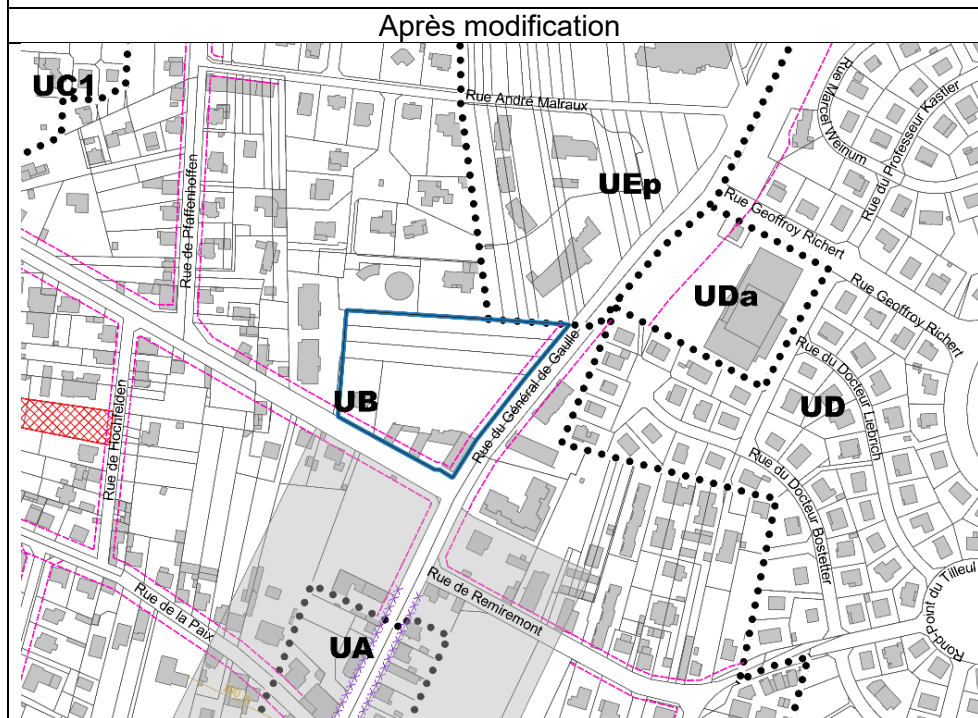
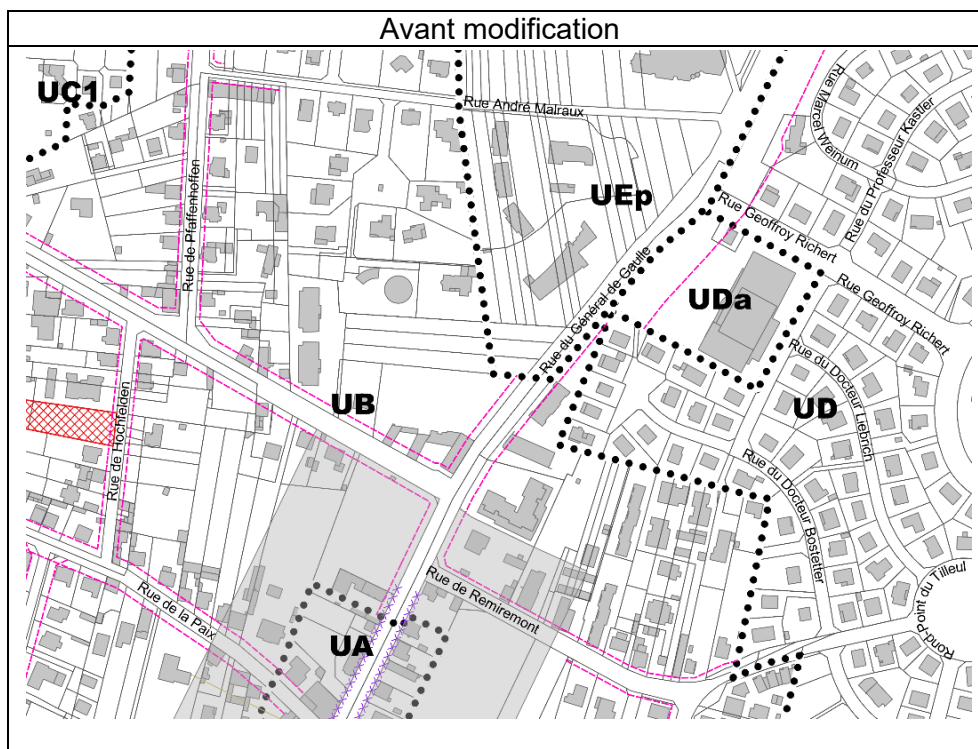


Les pièces modifiées dans le cadre de la modification de la limite du zonage UXb à UB et UC1 rue de la Division Leclerc sont les suivantes :

*Règlement graphique n° 1 au 1/2000
Règlement graphique n° 4 au 1/2000
Règlement graphique n° 5 au 1/5000
Règlement écrit p.26 (règlement zone UB)
Annexe au rapport de présentation –Tableau des surfaces*

1.3. Modification de la limite du zonage de UEp à UB rue du Général de Gaulle (secteur de mixité sociale)

Le secteur de mixité sociale « spécifique » 1 se situe essentiellement en zone UB. Cependant, une portion se localise en secteur UEp sans que celle-ci ne fasse l'objet d'un projet d'équipement quelconque. De manière à assurer une cohérence d'ensemble, il est proposé de changer la portion située en UEp en UB sur une surface équivalent à 0,22 ha.



Les pièces modifiées dans le cadre de la modification de la limite du zonage de UEp à UB rue du Général de Gaulle sont les suivantes :

- Règlement graphique n° 1 au 1/2000
- Règlement graphique n° 5 au 1/5000
- Règlement écrit p.26 (règlement zone UB)
- Annexe au rapport de présentation – Tableau des surfaces

2. L'AUGMENTATION DE LA SURFACE DES ESPACES VERTS EN ZONE D'HABITATION

De manière à lutter contre les îlots de chaleurs et favoriser la biodiversité, la Ville de Brumath souhaite modifier la réglementation de l'article 13 des zones UA, UB, UC et UD, ainsi que des secteurs de zone IAU2 et IAU3, en augmentant le pourcentage minimum d'espaces verts obligatoire, en faisant référence à la notion d'espaces de pleines terres, et en favorisant la plantation d'arbres.

2.1. Insertion de la définition de « pleine terre »

De manière à rendre cette modification réglementaire applicable, il est nécessaire de préciser la définition de « pleine terre ». En conséquence, cette définition sera ajoutée aux dispositions générales du règlement écrit à la page 7, en créant un nouvel article comme proposé ci-dessous :

Article 7 – Espace de pleine terre

« Un espace de pleine terre est un espace libre non bâti ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales.

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable (les aires de stationnement, quel que soit le revêtement, et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre) ;
- sur une profondeur de 2 mètres minimum à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux ;
- il doit pouvoir recevoir des plantations ;
- lorsque les éventuels ouvrages existants ou projetés dans son tréfond permettent le raccordement à la nappe phréatique. »

2.2. Modification des articles 13 UA, UB, UC, UD, IAU

Pour l'article 13 de la zone UA :

Avant modifications	Après modifications
Article 13 UA - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs	Article 13 UA - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs
1. La réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface égale à 20 % au moins de l'unité foncière.	1. La réalisation d'espaces plantés perméables de pleines terres végétalisées est obligatoire sur une surface égale à 20 % 30 % au moins de l'unité foncière. La surface en question devra comporter au moins 2 arbres de haute tige par tranche de 100 m ² .
2. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables.	2. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables.
3. Dans les opérations de plus de 300 m ² de SP, la réalisation d'un espace collectif de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m ² . Son implantation pourra être confondue avec les espaces plantés définis à l'alinéa ci-dessus.	3. Dans les opérations de plus de 300 m ² de SP, la réalisation d'un espace collectif de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m ² . Son implantation pourra être confondue avec les espaces plantés définis à l'alinéa ci-dessus.
3.1. Cet espace de loisirs collectif sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 150 m ² .	3.1. Cet espace de loisirs collectif sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 150 m ² .
3.2. Lorsque sa superficie est supérieure à 150 m ² , il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 150 m ² .	3.2. Lorsque sa superficie est supérieure à 150 m ² , il

17

<p>3.3. En dehors des cours, des surfaces de circulation et des aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en jardin d'agrément, jardin potager ou verger.</p> <p>4. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.</p> <p>5. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale.</p> <p>6. Les dispositions de l'article 13 UA, ne sont pas applicables aux bâtiments publics.</p>	<p>pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 150 m².</p> <p>3.3. En dehors des cours, des surfaces de circulation et des aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en jardin d'agrément, jardin potager ou verger.</p> <p>4. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.</p> <p>5. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale. Celui-ci est comptabilisé dans le décompte de l'obligation en matière d'arbre du point 13.1.</p> <p>6. Les dispositions de l'article 13 UA, ne sont pas applicables aux bâtiments publics.</p>
---	---

Pour les articles 13 des zones UB et UC :

Avant modifications	Après modifications
<p>Article 13 UB* - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs</p> <p>1. La réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface égale à 25 % au moins de l'unité foncière.</p> <p>2. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables.</p> <p>3. Dans les opérations de plus de 300 m² de SP, la réalisation d'un espace collectif de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m². Son implantation pourra être confondue avec les espaces plantés définis à l'alinéa ci-dessus.</p> <p>3.1. Cet espace de loisirs collectif sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 300 m².</p> <p>3.2. Lorsque sa superficie est supérieure à 300 m², il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 300 m².</p> <p>4. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.</p> <p>5. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale.</p> <p>6. Les dispositions de l'article 13 UB*, ne sont pas applicables aux bâtiments publics.</p>	<p>Article 13 UB* - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs</p> <p>1. La réalisation d'espaces plantés perméables de pleines terres végétalisées est obligatoire sur une surface égale à 25 % 40 % au moins de l'unité foncière. La surface en question devra comporter au moins 2 arbres de haute tige par tranche de 100 m².</p> <p>2. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables.</p> <p>3. Dans les opérations de plus de 300 m² de SP, la réalisation d'un espace collectif de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m². Son implantation pourra être confondue avec les espaces plantés définis à l'alinéa ci-dessus.</p> <p>3.1. Cet espace de loisirs collectif sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 3000 m².</p> <p>3.2. Lorsque sa superficie est supérieure à 300 m², il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 300 m².</p> <p>4. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.</p> <p>5. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale. Celui-ci est comptabilisé dans le décompte de l'obligation en matière d'arbre du point 13.1.</p> <p>6. Les dispositions de l'article 13 UB*, ne sont pas applicables aux bâtiments publics.</p>
<p>* idem UC</p>	<p>* idem UC</p>

Pour l'article 13 de la zone UD :

Avant modifications	Après modifications
<p>Article 13 UD - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs</p>	<p>Article 13 UD - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs</p>
<p>1. La réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface égale à 25 % au moins de l'unité foncière.</p> <p>2. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables.</p> <p>3. Dans les opérations de plus de 300 m² de SP, la réalisation d'un espace collectif de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m². Son implantation pourra être confondue avec les espaces plantés définis à l'alinéa ci-dessus.</p> <p>3.1. Cet espace de loisirs collectif sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 300 m².</p> <p>3.2. Lorsque sa superficie est supérieure à 300 m², il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 300 m².</p> <p>4. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.</p> <p>5. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale.</p> <p>6. Les dispositions de l'article 13 UD, ne sont pas applicables aux bâtiments publics.</p>	<p>1. La réalisation d'espaces plantés perméables de pleines terres végétalisées est obligatoire sur une surface égale à 25 % 40 % au moins de l'unité foncière. La surface en question devra comporter au moins 2 arbres de haute tige par tranche de 100 m².</p> <p>2. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables.</p> <p>3. Dans les opérations de plus de 300 m² de SP, la réalisation d'un espace collectif de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m². Son implantation pourra être confondue avec les espaces plantés définis à l'alinéa ci-dessus.</p> <p>3.1. Cet espace de loisirs collectif sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 3000 m².</p> <p>3.2. Lorsque sa superficie est supérieure à 300 m², il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 300 m².</p> <p>4. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.</p> <p>5. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale. Celui-ci est comptabilisé dans le décompte de l'obligation en matière d'arbre du point 13.1.</p> <p>6. Les dispositions de l'article 13 UD, ne sont pas applicables aux bâtiments publics et au sous-secteur UDa.</p>

Pour l'article 13 de la zone IAU aux sous-secteurs IAU2 et IAU3 :

Avant modifications	Après modifications
<p>Article 13 IAU - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs</p>	<p>Article 13 IAU - Obligations en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs</p>
<p>1. La réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface égale à 25 % au moins de l'unité foncière.</p> <p>2. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables.</p> <p>3. Dans les opérations de plus de 300 m² de SP, la réalisation d'un espace collectif de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m². Son implantation pourra être confondue avec les espaces plantés définis à l'alinéa ci-dessus.</p> <p>3.1. Cet espace de loisirs collectif sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 300 m².</p> <p>3.2. Lorsque sa superficie est supérieure à 300 m², il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 300 m².</p> <p>4. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.</p> <p>5. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale.</p> <p>6. Les dispositions de l'article 13 IAU, ne sont pas applicables aux bâtiments publics.</p>	<p>1. La réalisation d'espaces plantés perméables est obligatoire sur une surface égale à 25 % au moins de l'unité foncière.</p> <p>Pour les sous-secteurs IAU2 et IAU3, la réalisation d'espaces de plaines terres végétalisées est obligatoire sur une surface égale à 40 % au moins de l'unité foncière. La surface en question devra comporter au moins 2 arbres de haute tige par tranche de 100 m².</p> <p>2. Les toitures et les aires de stationnement végétalisées sont comptées dans les espaces plantés perméables. Cet article ne s'applique pas aux sous-secteurs IAU2 et IAU3</p> <p>3. Dans les opérations de plus de 300 m² de SP, la réalisation d'un espace collectif de loisirs planté et aménagé est obligatoire. Sa superficie correspondra à 10 % minimum de la superficie totale de l'unité foncière supportant l'opération, sans pouvoir être inférieure à 100 m². Son implantation pourra être confondue avec les espaces plantés définis à l'alinéa ci-dessus.</p> <p>3.1. Cet espace de loisirs collectif sera traité d'un seul tenant lorsque sa superficie sera inférieure à 3000 m².</p> <p>3.2. Lorsque sa superficie est supérieure à 300 m², il pourra être fragmenté en plusieurs espaces dont l'un au moins aura 300 m².</p> <p>4. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.</p> <p>5. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale. Celui-ci est comptabilisé dans le décompte de l'obligation en matière d'arbre du point 13.1.</p> <p>6. Les dispositions de l'article 13 IAU, ne sont pas applicables aux bâtiments publics</p>

Des suites des résultat de l'enquête publique et afin de ne pas bloquer les projets de petites extensions la phase suivante sera également ajoutée aux article 13 UA, UB, UC, UD et IAU :

"Dans le cas de constructions annexes inférieures à 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol (pergolas, abris de jardin, carport), une dérogation par rapport à la disposition 1. sur la réalisation d'espaces de pleine terre végétalisée, pourra être autorisée."

Cette disposition sera donc appréciée au cas par cas.

3. LA CLARIFICATION DU REGLEMENT ECRIT ET RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

3.1 Clarification du règlement de la zone UX

Le caractère de la zone UX stipule que « la zone UX est une zone urbaine équipée qui correspond à un territoire déjà urbanisé, réservé à des activités économiques (industrie, artisanat, tertiaire et service) et accessoirement aux bâtiments à usage d'habitation requis par l'activité économique. »

Il s'agit donc d'une zone réservée à l'industrie, à l'artisanat, au tertiaire et au service. Par suite d'un problème d'interprétation de la règle, il est nécessaire d'interdire de manière explicite à l'article 1 de la zone UX les activités de loisirs et de sport.

En conséquence, pour l'article 1 de la zone UX :

Avant modifications	Après modifications
Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol interdites	Article 1 UX - Occupations et utilisations du sol interdites
<ol style="list-style-type: none">1. Les bâtiments liés à des activités agricoles sauf dans les secteurs UXa.2. Les constructions et installations à usage de commerces sauf dans les secteurs UXc3. Les constructions et installations à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2 UX ci-dessous.4. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec l'environnement.5. L'ouverture ou l'extension de carrières, gravières ou d'étangs.6. Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets à ciel ouvert, à l'exception du secteur UXi.7. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux qui sont destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.8. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.9. Au sein de la zone UXi, dans les zones de protection rapprochée (ZPR) ou de protection éloignée (ZPE) sont interdits : les établissements recevant du public, les immeubles de grande hauteur et les lieux de grande concentration humaine, ainsi que les constructions, installations et travaux divers soumis au Code de l'urbanisme.	<ol style="list-style-type: none">1. Les bâtiments liés à des activités agricoles sauf dans les secteurs UXa.2. Les constructions et installations à usage de commerces sauf dans les secteurs UXc3. Les constructions et installations à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2 UX ci-dessous.4. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des nuisances ou susciter des risques incompatibles avec l'environnement.5. L'ouverture ou l'extension de carrières, gravières ou d'étangs.6. Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets à ciel ouvert, à l'exception du secteur UXi.7. Les dépôts de véhicules hors d'usage à l'exception de ceux qui sont destinés à la vente ou à la réparation lorsqu'ils sont liés à un garage existant ou autorisé par le présent règlement.8. Les terrains de camping et de caravanes, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.9. Au sein de la zone UXi, dans les zones de protection rapprochée (ZPR) ou de protection éloignée (ZPE) sont interdits : les établissements recevant du public, les immeubles de grande hauteur et les lieux de grande concentration humaine, ainsi que les constructions, installations et travaux divers soumis au Code de l'urbanisme.10. Les constructions et installations relatives aux activités de loisirs et de sport.

3.2 Rectification d'une erreur matérielle sur les façades

Le point 1 des articles 11 des zones UB et UC stipule que :

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

La rédaction en question omet le terme de façade qui rend la phrase incompréhensible. Il convient de modifier la phrase afin qu'elle retrouve son sens

En conséquence, pour les articles 11 des zones UB et UC :

Avant modifications	Après modifications
Article 11 UB* - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	Article 11 UB* - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords
1. Façades et volumes	1. Façades et volumes
<p>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.</p> <p>Sont notamment interdits les immeubles d'habitation comportant de plus de 30 mètres de longueur.</p> <p>Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre. Le traitement du soubassement doit être traité comme la façade dans le cas d'un sous-sol dont le soubassement dépasse de plus de 1 mètre le niveau de la voie.</p>	<p>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.</p> <p>Sont notamment interdits les immeubles d'habitation comportant <u>une façade</u> de plus de 30 mètres de longueur.</p> <p>Les bâtiments de plus de 20 mètres de développé en façade sur rue doivent être traités avec des décrochements, ou tout élément qui permette d'éviter un effet d'immeuble barre. Le traitement du soubassement doit être traité comme la façade dans le cas d'un sous-sol dont le soubassement dépasse de plus de 1 mètre le niveau de la voie.</p>
* <i>idem UC</i>	* <i>idem UC</i>

3.3 Rectification d'une erreur matérielle de limite de zonage

La modification n°2 du PLU de Brumath a notamment consisté en la modification des limites de zonage du foncier de l'EPSAN de UEh à UB. Cependant, par suite d'une erreur matérielle, le plan soumis à enquête publique n'est pas le même que celui approuvé par la Communauté d'Agglomération de Haguenau. Il convient désormais de modifier le plan de zonage tel que soumis à enquête publique.

Il est donc proposé de modifier le plan de zonage de la façon suivante :



ANNEXE

Les modifications de zonage apportées dans le cadre de cette procédure pour donner suite au changement de surfaces aux points 1.2, 1.3. et 3.3. impliquent de modifier le tableau des surfaces de la manière suivante :

ANNEXE AU RAPPORT DE PRESENTATION – EXTRAIT DU TABLEAU DES SURFACES																													
Avant modification	Après modification																												
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><thead><tr><th style="text-align: center;">ZONE</th><th style="text-align: center;">SURFACES (en hectares)</th></tr></thead><tbody><tr><td style="text-align: center;">UXb</td><td style="text-align: center;">28,70</td></tr><tr><td style="text-align: center;">UB</td><td style="text-align: center;">20,09</td></tr><tr><td style="text-align: center;">UB</td><td style="text-align: center;">50,64</td></tr><tr><td style="text-align: center;">UC1</td><td style="text-align: center;">39,72</td></tr><tr><td style="text-align: center;">UEp</td><td style="text-align: center;">5,69</td></tr><tr><td style="text-align: center;">UEh</td><td style="text-align: center;">18,60</td></tr></tbody></table>	ZONE	SURFACES (en hectares)	UXb	28,70	UB	20,09	UB	50,64	UC1	39,72	UEp	5,69	UEh	18,60	<p>Point 1.2. surface ajoutée en UB = 1,19 ha (- en UXb) et surface ajoutée en UC1 = 1,22 ha (- en UXb) Point 1.3. surface ajoutée en UB = 0,22 ha (- en UEp) Point 3.3. surface ajoutée en UEh = 1 ha (- en UB).</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"><thead><tr><th style="text-align: center;">ZONE</th><th style="text-align: center;">SURFACES APRES LA MODIFICATION (en hectares)</th></tr></thead><tbody><tr><td style="text-align: center;">UXb</td><td style="text-align: center;">26,29</td></tr><tr><td style="text-align: center;">UB</td><td style="text-align: center;">21,09</td></tr><tr><td style="text-align: center;">UB</td><td style="text-align: center;">52,05</td></tr><tr><td style="text-align: center;">UC1</td><td style="text-align: center;">40,94</td></tr><tr><td style="text-align: center;">UEp</td><td style="text-align: center;">5,47</td></tr><tr><td style="text-align: center;">UEh</td><td style="text-align: center;">17,60</td></tr></tbody></table>	ZONE	SURFACES APRES LA MODIFICATION (en hectares)	UXb	26,29	UB	21,09	UB	52,05	UC1	40,94	UEp	5,47	UEh	17,60
ZONE	SURFACES (en hectares)																												
UXb	28,70																												
UB	20,09																												
UB	50,64																												
UC1	39,72																												
UEp	5,69																												
UEh	18,60																												
ZONE	SURFACES APRES LA MODIFICATION (en hectares)																												
UXb	26,29																												
UB	21,09																												
UB	52,05																												
UC1	40,94																												
UEp	5,47																												
UEh	17,60																												