

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BRUMATH

MODIFICATION N°1

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

MODIFICATION N°1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 7 février 2019



A Haguenau
Le 7 février 2019

Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRUMATH

NOTICE EXPLICATIVE

A annexer au rapport de présentation après l'approbation de la modification n° 1

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 2 procédures de modifications simplifiées et de 4 mises à jour.

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 ET CONTENU DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification du PLU de Brumath a pour but de modifier le règlement écrit afin de mieux prendre en compte l'insertion des projets immobiliers dans leur environnement et de permettre à des projets d'intérêt collectif de se réaliser.

Elle est également l'occasion de rectifier une erreur matérielle au niveau du rapport de présentation et de modifier le règlement graphique en supprimant un emplacement réservé.

La procédure de modification est mise en œuvre pour :

Permettre une meilleure insertion des projets immobiliers dans leur environnement

Règlement écrit :

Modifier le point de référence des hauteurs pour l'ensemble des zones urbaines à l'exclusion de la zone UL

Règlement graphique :

Prolonger la ligne de recul imposée par rapport à la rue du Général De Gaulle

Permettre à des projets d'intérêt collectif de se réaliser

Règlement écrit :

Augmenter la hauteur des constructions permise en zone UL pour permettre la réalisation d'un équipement de loisirs

Rectifier une erreur matérielle

Rapport de présentation :

Rectification de la carte intégrée au rapport de présentation sur la prise en compte des risques liés à l'entreprise FM Logistique

Supprimer un emplacement réservé

Règlement graphique :

Suppression de l'emplacement réservé A1

2. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La présente notice explicative est destinée à compléter le rapport de présentation et présente les motivations et le contenu de la modification n°1.

Choix de la procédure

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

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

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

Déroulement de la procédure

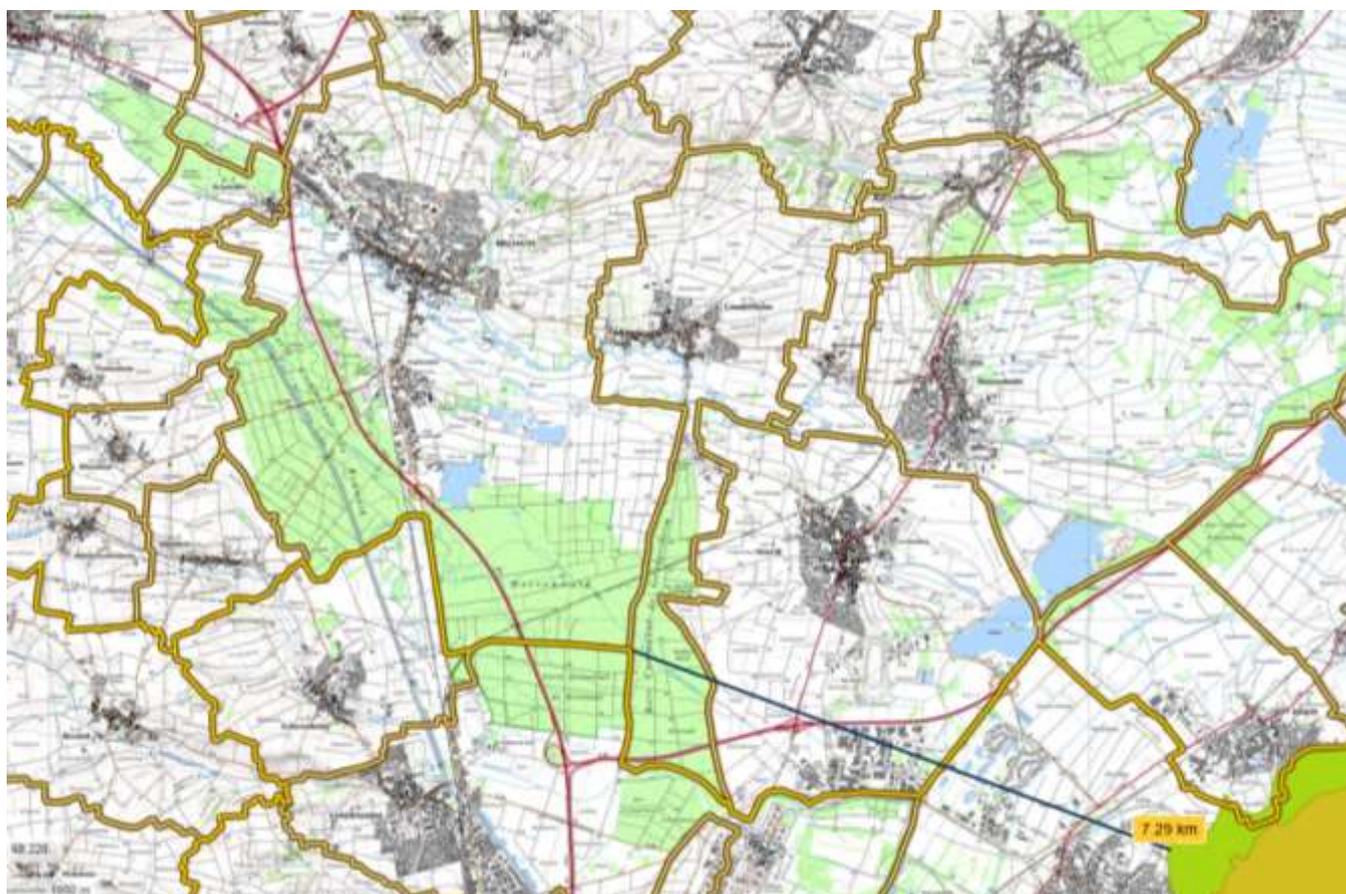
Conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme :

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

3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LES SITES NATURA 2000

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

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



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

Il ressort de ce dossier que la modification du PLU de Brumath n'a pas d'impact sur l'environnement et que la modification est compatible avec les documents de rangs supérieurs.

II. PRESENTATION DES POINTS DE MODIFICATION

POINT N° 1 : MODIFICATION DU POINT DE REFERENCE

1.1. Modification du point de référence altimétrique pour le calcul des hauteurs des constructions

Le point 1.1 de l'article 10 des zones UA, UB, UC, UD, UE, UX stipule que :

« La hauteur d'une construction ou installation est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette des constructions ou installations avant travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol éventuels. »

Cette disposition est problématique en cas de terrain situé en contrebas de la chaussée (de rares terrains sont situés à plus de 1 mètre sous la chaussée), mais aussi en matière de point de référence en cas de terrain en dénivelé.

De manière à disposer d'une référence stable et pertinente pour l'ensemble des terrains, il est proposé d'adopter, dans toutes les zones susvisées, la même rédaction que l'article 10 du secteur de zone AU1 :

« Le niveau zéro de référence de chacune des constructions et installations est le niveau fini de la rue au droit de leur accès carrossable. En cas d'accès multiples, la référence est celle de l'accès le plus bas. »

La modification du point de référence pour le calcul de la hauteur (point 1 du présent document) nécessite, dans un souci de cohérence, de remplacer « niveau moyen du terrain d'assiette du bâtiment à construire » par « niveau zéro de référence » dans les points des articles 10 et 11 des zones concernées.

Ainsi, le point 1.3 de l'article 10 de la zone UA :

« La hauteur maximale des constructions, par rapport au niveau moyen d'assiette du bâtiment à construire, ne peut excéder :

- dans la bande des 35 mètres à compter des voies et emprises publiques : 12 mètres hors tout. Au-delà d'une hauteur de 8 mètres hors tout, la construction doit s'inscrire sous un angle de 60°.
- au-delà des 35 mètres, à compter des voies et emprises publiques : 8 mètres hors tout. »

Sera modifié comme suit :

« La hauteur maximale des constructions, par rapport au niveau zéro de référence, ne peut excéder :

- dans la bande des 35 mètres à compter des voies et emprises publiques : 12 mètres hors tout. Au-delà d'une hauteur de 8 mètres hors tout, la construction doit s'inscrire sous un angle de 60°.
- au-delà des 35 mètres, à compter des voies et emprises publiques : 8 mètres hors tout. »

Cette même logique s'applique pour :

- le point 2.2 de l'article 10 de la zone UA,
- le point 1.2 de l'article 10 de la zone UB,
- les points 1.2 et 2.1 de l'article 10 de la zone UX,
- le point 1.2 de l'article 10 de la zone IAU.

1.2. Modification du point de référence altimétrique pour le calcul des hauteurs de remblais

De manière à éviter le phénomène de « maison taupinière », le point 5 de l'article 11 des zones UB, UC et UD règlementent les remblais de la manière suivante :

5. Remblais

Les remblais de plus de 0,50 mètre au-dessus du niveau du terrain naturel du sol sont interdits.

Cette rédaction peut entrer en contradiction avec le point 1.1 de l'article 10 modifié qui se réfère non plus au terrain naturel, mais à l'accès carrossable. Il est donc proposé la rédaction suivante pour la réglementation des remblais :

5. Remblais

Les remblais de plus de 50cm au-dessus du niveau fini de la rue au droit de l'accès carrossable à la parcelle sont interdits. En cas d'accès multiples, la référence est l'accès le plus bas. »

De plus, en zone UA, la hauteur des rez-de-chaussée surélevés est limitée en hauteur. Dans un souci de cohérence, il y a lieu de changer également le point de référence pour la hauteur des rez-de-chaussée.

Le point 8 de l'article 11 de la zone UA actuellement rédigé comme suit :

8. Remblais et rez-de-chaussée surélevés

Les remblais accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés (type maison taupinière).

Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau moyen du terrain naturel d'assiette de la construction.

Sera rectifié comme suit :

8. Remblais et rez-de-chaussée surélevés

Les remblais accompagnant les terrasses surélevées ne sont pas autorisés (type maison taupinière).

Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront pas dépasser de plus de 1,00 mètre le niveau fini de la rue au droit de l'accès carrossable à la parcelle.

Pièces modifiées :

Règlement écrit (pages 18, 20, 31, 32, 43, 44, 55, 57, 66, 81 et 100)

Rapport de présentation (page 264)

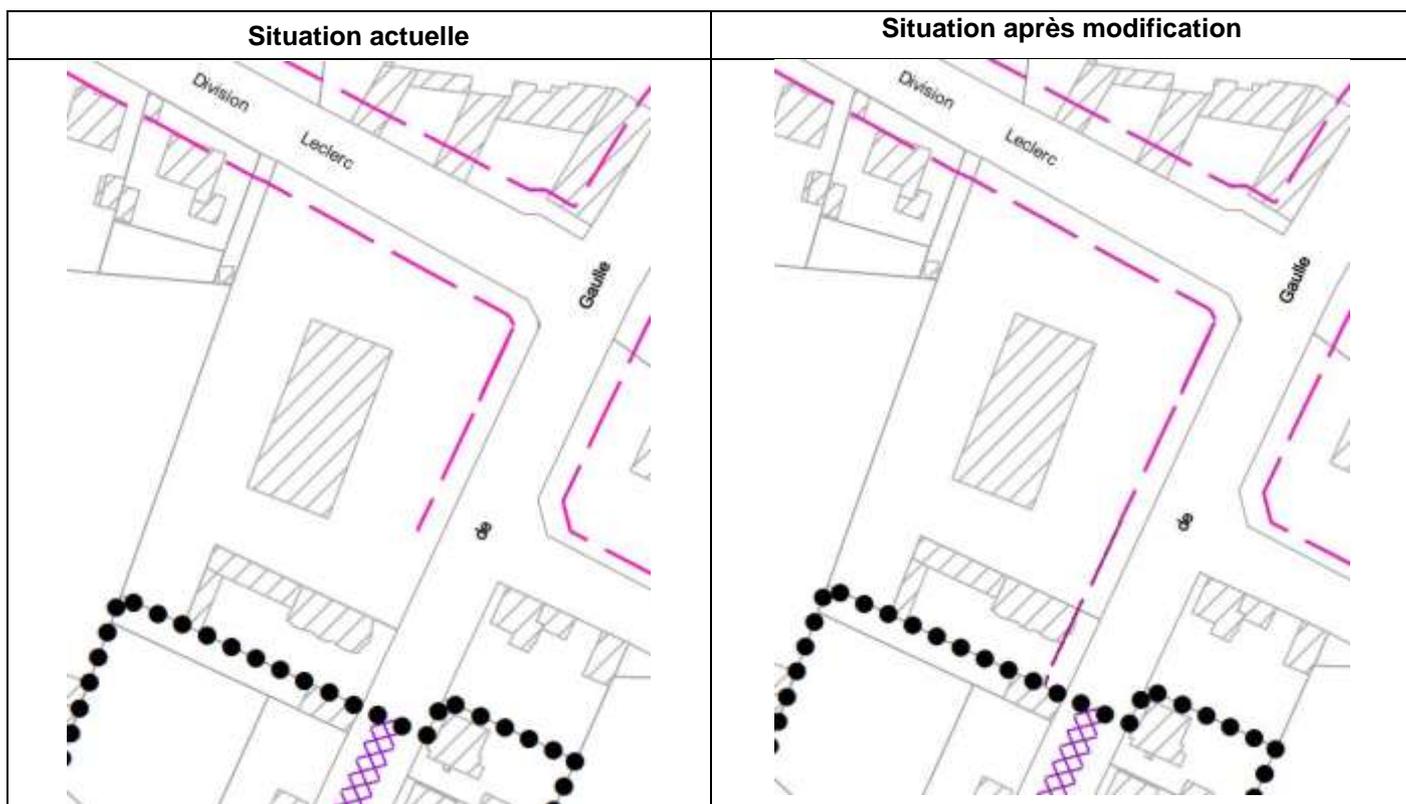
POINT N° 2 : PROLONGATION D'UNE LIGNE DE REcul EN ZONE UB

Le point 1.1. de l'article 6 de la zone UB dispose que :

Sauf dispositions contraires figurant sur le règlement graphique, toutes constructions ou installations doivent être édifiées à une distance comprise entre 0 et 4 mètres maximum de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation.

Le règlement graphique impose une ligne de recul à respecter à l'angle de la rue de la Division Leclerc et de la rue du Général de Gaulle. Cette ligne prend fin à une cinquantaine de mètres de la limite de la zone UB.

De manière à permettre une unité de traitement en matière d'implantation des bâtiments par rapport à l'emprise publique, il est proposé de prolonger cette ligne de recul jusqu'en limite de zone.



Pièce modifiée :

Règlement graphique – plan de zonage n° 1 au 1/2000^{ème}

POINT N° 3 : AUGMENTATION DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS EN ZONE UL1

L'article 10 de la zone UL1 fixe la hauteur maximale des constructions à 12 mètres. Cette zone comprend un multiplexe cinématographique (dont le parking et les aires de stationnement occupent environ 2/3 de la zone), des enseignes de restauration, un ancien bowling et un centre de fitness.

Afin de permettre l'extension du multiplexe, il convient de porter la hauteur maximale des constructions à 18 mètres.

L'article 10 de la zone UL actuellement rédigé comme suit :

La hauteur des constructions est fixée à :

- 12 mètres hors tout dans la zone UL1,
- 10 mètres hors tout dans les zones UL2 et UL3.

Sera rectifié comme suit :

La hauteur des constructions est fixée à :

- 18 mètres hors tout dans la zone UL1,
- 10 mètres hors tout dans les zones UL2 et UL3.

Pièces modifiées :

*Règlement écrit (page 73)
Rapport de présentation (page 291)*

POINT N° 4 : RECTIFIER UNE ERREUR MATERIELLE

Les pages 72 à 74 évoquent les Zones de Protection Rapprochée et Eloigné générées par l'entreprise FM Logistic située rue de Krautwiller en zone UXi du PLU. Le rapport de l'Inspection des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement en date du 6 décembre 2001 relatif à l'exploitation de cette entreprise contient trois cartes, dont deux figurent dans le rapport de présentation.

Suite à une erreur matérielle, la carte « Scénario explosion sans événement » figure dans le rapport de présentation en lieu et place de la carte « Scénario explosion avec événement ». Il convient donc de modifier la page 73 du rapport de présentation.

Pièce modifiée :

Rapport de présentation (page 73)

POINT N° 5 : SUPPRIMER UN EMPLACEMENT RESERVE

L'emplacement réservé A1 prévoit la « création d'un cheminement reliant la rue des Roses, la rue de la Zorn et la place Geoffroy Velten » sur une emprise de 2 mètres. Le bénéficiaire de cet emplacement réservé est la Commune.

Ce projet de cheminement est abandonné par la Commune. Aussi, de manière à ne pas restreindre inutilement les possibilités de construction sur les parcelles impactées par l'emplacement réservé, il y a lieu de le supprimer.



Pièces modifiées :

Règlement graphique – plan de zonage n°1 au 1/2000^{ème}
Rapport de présentation (page 337)