

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE BRUNSTATT-DIDENHEIM  
DE LA SEANCE DU 28 FEVRIER 2017

Sous la présidence de Madame Bernadette GROFF, Maire

Madame le Maire souhaite la bienvenue à tous les membres présents et  
ouvre la séance à 19 heures 30.

Présents : MM. BAUER, Christian VOGT, Maires délégués et Adjoints, Mme MEISTER, M. STEINMETZ, Mme SEILLER, M. Patrick VOGT, Mme SCHAFFHAUSER, M. BISCH, Mmes BOURDERONT, BAGUEREY, Adjoints  
M. VO MAI, M. PICHON, Mmes KLEIN, BERGERON, TROUVE, BERNHARD, M. RUETSCH, Mme VERNAGALLO, MM. COUTANT, ZISCH, MM. KLEIN, LICHTENSTEGER, BAY, LACKER, Mme FREYMANN, M. KLAEYLE, Mmes DIZNER, SHARIFI TAFRESHI, M. SCHMITTER, MM. SCHMITT, VIOLA

Absents excusés et non représentés : M. LAINE, Mme MESSERLIN, M. SAUTRON

Absent non excusé : /

Ont donné procuration :

- Madame OSWALD à Madame l'Adjoint SEILLER
- Madame FUCHS à Monsieur l'Adjoint Patrick VOGT
- Monsieur BITONTI à Madame le Maire
- Madame WIDOLF à Monsieur VIOLA
- Monsieur OTT à Monsieur COUTANT
- Madame JOLIVALT à Madame l'Adjoint BAGUEREY
- Madame ROCHER à Monsieur l'Adjoint BAUER, Maire délégué de Didenheim
- Monsieur METREAU à Madame FREYMANN
- Madame GRANGE à Madame l'Adjoint MEISTER
- Madame GLASSER à Monsieur LACKER

Secrétaire de séance : Monsieur Bruno ALLENBACH, Directeur Général des Services

**ORDRE DU JOUR :**

- 1) Approbation du P.V. du Conseil Municipal du 26 janvier 2017
- 2) Acte de servitude de cour commune
- 3) Cession de chemin rural
- 4) Sectorisation de la taxe d'aménagement majorée dans la zone du Kahlberg
- 5) Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme
- 6) Communications

---

Madame le Maire informe l'assemblée du retrait du point n° 2 "Acte de servitude de cour commune".

Le Conseil Municipal approuve cette décision à l'unanimité.

---

**POINT 1 – Approbation du Conseil Municipal du 26 janvier 2017**

Le P.V. de la séance du Conseil Municipal du 26 janvier 2017 soumis par Madame le Maire est approuvé à l'unanimité et signé par tous les conseillers présents.

**POINT 2 – Acte de servitude de cour commune**

Ce point est retiré de l'ordre du jour.

**POINT 3 - Cession de chemin rural**

Rapporteur : Monsieur l'Adjoint Christian VOGT, Maire délégué de Brunstatt

Dans le cadre du programme d'aménagement du lotissement du Kahlberg, rue du Kahlberg à Brunstatt, il est prévu la cession à l'euro symbolique du chemin rural cadastré section 19 n°717 d'une surface de 466 m<sup>2</sup> et un détachement de 44 m<sup>2</sup> de la rue du Kahlberg pour permettre à l'aménageur de créer une entité foncière cohérente.

Après réalisation des aménagements, le promoteur SODICO rétrocèdera, à l'euro symbolique, l'ensemble de la voirie de desserte à la commune pour l'incorporer au domaine public. Les chemins ruraux, appartenant au domaine privé de la commune peuvent être aliénés lorsque leur désaffectation à l'usage du public est constaté après réalisation d'une enquête publique conformément à l'article L.161-10 du Code Rural.

Il en est de même, pour la cession du détachement des 44 m<sup>2</sup> de la rue du Kahlberg, qui est elle aussi, soumis à enquête publique préalable compte tenu du fait que la vente pourrait porter atteinte aux fonctions de desserte ou de circulation de la voie (article 141-3 du Code de la voirie routière).

Après en avoir discuté, le Conseil Municipal,

DECIDE, à l'unanimité,

- de valider les transactions ainsi décrites,
- d'inscrire à l'enquête publique préalable le point relatif à l'aliénation du chemin rural cadastré section 19 n°717,
- d'inscrire à l'enquête publique préalable le point relatif à l'aliénation du détachement des 44 m<sup>2</sup> de la rue du Kahlberg,
- d'autoriser Madame le Maire ou l'adjoint délégué à signer les pièces afférentes à ce dossier.

#### **POINT 4 - Sectorisation de la taxe d'aménagement majorée dans la zone du Kahlberg**

Rapporteur : Monsieur l'Adjoint STEINMETZ

Lors de sa séance du 24 novembre 2016, le Conseil Municipal de Brunstatt-Didenheim a ratifié le taux de la taxe d'aménagement sur le secteur du Kahlberg à 17 % pour pallier les coûts d'extension du réseau d'eau potable liés au raccordement du lotissement estimés à 336 000 € T.T.C.

Il est nécessaire d'apporter les précisions ci-dessous :

- présentation d'un plan d'ensemble du secteur du Kahlberg focalisant le linéaire du réseau d'eau potable qui desservira exclusivement le lotissement projeté,
- une notice technique fournie par le concessionnaire du réseau d'eau potable (service des eaux de la Ville de Mulhouse) qui souligne les difficultés techniques du raccordement du futur lotissement sur les conduites existantes,

- un plan d'ensemble faisant apparaître le maintien des chemins ruraux assurant une continuité des déplacements doux autour du secteur à aménager y compris l'accès piéton sur la rue Jeanne d'Arc,
- une notice technique du lotisseur faisant apparaître les surfaces des lots allouées à ce programme d'aménagement,
- le rattachement de la parcelle cadastrée section 19 n°545 au périmètre de la sectorisation de la taxe d'aménagement qui a été omise dans le plan annexé à la délibération du 24/11/2016.

Après en avoir discuté, le Conseil Municipal,

DECIDE, à l'unanimité,

- de confirmer le taux de 17 % pour la taxe d'aménagement dans le secteur du Kahlberg au vu de l'ensemble des précisions précitées.

#### **POINT 5 - Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme**

Rapporteurs : Madame le Maire et Monsieur l'Adjoint Christian VOGT, Maire délégué de Brunstatt

Madame le Maire rappelle que la délibération du 23 septembre 2014, prescrivant les révisions du POS approuvé le 10 mai 1995, et du POS partiel du Tannenwald-Zuhrenwald approuvé le 8 janvier 1980, en vue de leur transformation en PLU a précisé les modalités d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, à l'élaboration du P.L.U.

Madame le Maire indique également que les communes de Brunstatt et Didenheim ont fusionné le 1<sup>er</sup> janvier 2016, et qu'au regard des mesures transitoires prévues par le cadre législatif, les procédures engagées avant la date de fusion peuvent se poursuivre. Aussi, le projet de PLU arrêté ne porte que sur la partie Brunstatt.

Les modalités de concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, ont été effectuées conformément à la délibération du 23 septembre 2014 :

- Mise à disposition, à la mairie de Brunstatt, des documents d'élaboration du projet de PLU au public au fur et à mesure de leur avancement ; un registre sera mis à disposition du public en mairie afin que la population puisse s'exprimer de façon continue et jusqu'au PLU arrêté sur les documents produits,

- Mise en ligne des documents sur les sites [www.mairie-brunstatt.fr](http://www.mairie-brunstatt.fr) et sur [www.brunstatt-didenheim.fr](http://www.brunstatt-didenheim.fr) (depuis novembre 2016),
- Organisation de deux réunions publiques, qui ont fait l'objet d'une information dans la presse locale et mises en ligne sur le site web de la commune,
  - le 22/06/2016 à l'Espace Saint Georges à Brunstatt
  - le 8/12/2016 à l'Espace Saint Georges à Brunstatt
- Publication dans le bulletin Municipal Brunstatt-Didenheim infos n°106 / juin 2015 pages 16 & 17 et n°109 / décembre 2016 pages 19 & 20.

Madame le Maire présente au Conseil Municipal le bilan de cette concertation (cf. pièces annexes) :

**la réunion publique du 22/06/2016 à l'Espace Saint Georges s'est articulée autour de différents thèmes :**

Modification des zones constructibles ; Projets en cours ; Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ; Zone de l'Hôpital Moenchsberg ; Logements sociaux ; Prises en compte des aléas météo.

50 à 60 personnes ont participé à cette réunion qui a été animée sous forme de questions / réponses aux différents thèmes évoqués ci-dessus.

La problématique des enjeux environnementaux et écologiques a été l'objet des principales questions. Les réponses ont été données et n'ont pas suscité de complément d'information.

**la réunion publique du 8/12/2016 à l'Espace Saint Georges s'est organisée autour d'une présentation en partenariat avec l'ADAUHR en 3 parties (cadre général – rappel des orientations générales – présentation du zonage et du règlement) :**

30 personnes ont participé à cette deuxième réunion publique. Les questions sur la circulation (densité du trafic, installation de chicanes ou de dos d'âne...), la localisation des logements sociaux et la valorisation du canal du Rhône au Rhin ont été les principales interrogations.

La problématique « circulation » n'étant pas au cœur des préoccupations du PLU il a été répondu que la prise en compte des doléances sur la circulation fera l'objet d'une réflexion globale sur le ban communal.

Concernant les logements sociaux, il a été rappelé que Brunstatt-Didenheim se devait d'atteindre le quota de logements sociaux imposé par la Loi SRU et complétée par la loi ALUR et il a été indiqué, sur plan, les réserves foncières sur lesquelles pouvaient se développer d'éventuels logements sociaux.

Pour conclure, seules 4 personnes ont consigné des observations dans le registre mis à disposition du public depuis le 17 novembre 2015, en Mairie de Brunstatt, et concernent essentiellement des préoccupations environnementales et de zonages.

Madame le Maire présente ensuite le dossier complet du projet de P.L.U. prêt à être arrêté, et traduisant notamment les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, tel qu'il en a été débattu en Conseil Municipal le 30/06/2016, la délimitation des différentes zones et le règlement des différentes zones.

A ce titre, le PADD définit les orientations futures d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune basées sur les axes suivants :

- Protéger durablement les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Maitriser le développement urbain ;
- Organiser le développement économique et commercial, les transports et déplacements et le développement des communications numériques.

Les objectifs étant de limiter la consommation de l'espace et de l'étalement urbain.

Le P.L.U. de Brunstatt classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones UA, UC, UE, US** qui correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones U comprennent les secteurs et sous-secteurs **UAa, UCa, UCa, UCi, UDa, UDb, UEa, UEb, USc, USd, USe, USfa, USfb**.
- **La zone à urbaniser ou zone AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à moyen ou à long terme. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des terrains. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit dans le cas présent des secteurs **1AUa, 1AUb et 1AUc**.
- **La zone agricole ou zone A**, englobe l'ensemble des surfaces et secteurs, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. La zone A comprend les secteurs **Aa, Aa1 Ab, Ac, Ad**.

- **La zone naturelle et forestière ou zone N**, qui comprend les secteurs à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend les secteurs **Na, Nb, Nc, Nd, Ne, Nj, Ns et Nz**.

**Tableau des superficies :**

Zone	nb	surface en ha
UA	1	30,1
UAa	1	2,8
UC	2	37,8
UCa	1	0,8
UCc	1	4,3
UCi	1	4,0
UD	3	106,1
UDa	2	5,1
UDb	2	8,7
UDe	1	1,1
UEa	2	10,3
UEb	1	1,1
USc	1	23,4
USd	1	15,7
USE	1	0,3
USfa	1	10,8
USfb	1	4,4
1AUa	1	2,5
1AUb	1	4,2
1AUc	1	3,6
Aa	1	2,0
Aax	1	5,6
Ab	2	255,5
Ac	1	1,0
Ad	1	2,6
N	4	411,7
Na	1	1,7
Nb	1	0,5
Nc	2	0,2
Nd	1	0,03
Ne	1	1,5
Nj	2	4,7
Ns	2	0,5
Nz	1	0,2

**Madame le Maire précise à l'assemblée la vocation des zones et secteurs :**

## UA

**Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit du noyau urbain central la commune. La zone UA comprend le secteur UAa (vocation à dominante commerciale).

## UC

**Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

La zone UC comprend les secteurs UCi (risque d'inondation), UCa (logements aidés) et UCc (camping). Les secteurs UCi et UCc secteurs sont concernés par le risque d'inondation (les prescriptions du PPRI s'appliquent).

## UD

**Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

La zone UD comprend les secteurs UDa (anciennes carrières), UDb, et UDe (règles particulières, lotissement des mélèzes). Les secteurs UDb sont concernés par le risque d'inondation (les prescriptions du PPRI s'appliquent).

## US

**Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

La zone US comprend pour l'essentiel des constructions et services d'intérêt général ou collectif.

Cette zone comprend les secteurs USc, USd, USe, USfa et USfb.

## UE

**Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

La zone UE comprend un espace réservé au club canin (UEb) et un secteur urbanisé occupé pour l'essentiel par des activités économiques (UEa) ; ce secteur UEa a une vocation mixte (activités tertiaire et logements).

## AU

**Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation].

La zone AU comprend les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc. Ces secteurs constituent des secteurs d'extension urbaine à vocation principale de logements.

## A

**Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

Il s'agit d'une zone agricole qui comprend :

- Le secteur Aa (possibilité d'implanter des sorties d'exploitation) ; ce secteur comprend le sous secteur Aax ;
- Le secteur Ab ;
- Le secteur Ac (possibilité de construire un hangar agricole) ;
- Le secteur Ad (projet de maraîchage)



N

**Caractère de la zone** [Extrait du rapport de présentation]

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Na (aire de promenade, abri)
- Nb (habitations existantes et box à chevaux)
- Nc (réfection hangar et pisciculture)
- Nd (antenne de téléphonie mobile)
- Ne (zone d'étang)
- Nj (zone de jardins familiaux)
- Ns (dépôt de sel, déchetterie)
- Nz (protection d'une zone humide)

En complément, il est à noter que le PADD a déterminé également des zones d'extension, les trames vertes et les emplacements réservés sur le territoire selon les plans ci-dessous :

Le POS comportait près de 70 ha de zones d'extension NA, le PLU ne compte plus que 10,3 ha de zones AU (prise en compte au SCoT).

En cohérence avec le SCoT de la région mulhousienne et le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLU détermine les zones et secteurs correspondant aux perspectives de développement démographiques de la commune.

Les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc sont les sites destinés aux extensions urbaines à vocation principale de logements.

**Les sites d'extension :**

**La protection de la trame verte (espace boisé et pré-vergers) :**



**EMPLACEMENTS RESERVES**



numéro de renvoi à la liste des emplacements réservés



constructions isolées en A et N

**PLANTATIONS ET ESPACES BOISES**

classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme



espaces boisés classés à conserver

**ELEMENTS DU PAYSAGE DELIMITES ET DE L'ENVIRONNEMENT**

au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



prés, vergers, plantations à protéger selon prescriptions réglementaires



boisement linéaire à protéger le long des cours d'eau selon prescriptions réglementaires



parc à protéger



plantations à réaliser



arbre isolé à protéger



alignement d'arbres à protéger

### **Les emplacements réservés**

L'inscription d'emplacements réservés au P.L.U. répond au souci de réserver la meilleure localisation possible pour la réalisation des équipements publics d'infrastructures ou de superstructures.

Toute demande de permis de construire concernant un terrain frappé d'emplacement réservé sera rejetée. En outre, les terrains en question ne pourront faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme.

La commune a prévu 9 emplacements réservés, dont 3 pour créer des logements sociaux ; le volet concernant la nécessaire production de logement sociaux.

La révision du POS et sa transformation en PLU intègrent l'ensemble des nouvelles dispositions législatives appliquées aux documents d'urbanisme, dont notamment :

- la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 ;
- la loi Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 ;
- la loi engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite loi "Grenelle 2" ;
- la loi Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 dite loi ALUR en ce qui concerne la suppression du C.O.S. et la superficie minimale de terrains constructibles.

Par ailleurs, le P.L.U. prend en compte les options concernant le territoire de Brunstatt définies par le projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la région mulhousienne.

En cohérence avec le P.A.D.D, le zonage traduit à la parcelle les objectifs de projet de territoire.

Madame le Maire, souligne que la procédure de révision du POS en PLU entrera, dès l'arrêt du document d'urbanisme communal, dans sa phase de consultation des personnes publiques associées (PPA), pour un délai de 3 mois.

A l'issue de cette évaluation des Autorités compétentes, la commune engagera la phase d'enquête publique sur une durée de 1 mois qui précèdera l'approbation définitive du PLU lors d'une séance du Conseil Municipal.

L'ensemble des pièces qui compose le PLU sera disponible en mairie pour consultation des conseillers municipaux dès le 23 février 2017 :

- Le projet d'aménagement de développement durable (PADD),
- les opérations d'aménagement programmées (OAP),
- le plan de zonage (format A3)
- le règlement seront joints en annexe.

Elle explique qu'au vu du bilan de la concertation présenté ci-dessus, la procédure peut être poursuivie et que le projet de P.L.U., totalement formalisé, est maintenant prêt à être arrêté.

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.L153-14 et R153-3 ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 23/09/2014 prescrivant la révision du P.O.S. en vue de sa transformation en P.L.U. ou la révision du P.L.U et précisant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;

VU le débat en Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) qui s'est tenu le 30 juin 2016 ;

VU le bilan de la concertation sur le projet de P.L.U présenté par Madame le Maire ;

Après en avoir discuté, le Conseil Municipal,

DECIDE, à l'unanimité,

- de prendre acte du bilan de la concertation dressé par Madame le Maire et de décider qu'au vu des observations mineures consignées dans le registre et des questions n'appelant pas de remise en cause des documents d'urbanisme lors des réunions publiques, le dossier du projet de P.L.U. présenté par Madame le Maire, peut être arrêté,
- d'arrêter le projet de P.L.U,
- de dire que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera transmise au représentant de l'Etat,
- de dire que le projet de PLU arrêté sera transmis pour avis aux personnes consultées en application des articles L153-16 et L153-17 du code de l'Urbanisme.

#### **POINT 6 – Communications**

- Madame le Maire informe l'assemblée du déroulement de l'"Opération Tulipes" les 30 et 31 mars et 1<sup>er</sup> avril 2017.
- L'anniversaire des Personnes Agées du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 aura lieu le 30 mars 2017 à 19 heures.

---

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20 heures 20.