

REPONSES DE LA VILLE AUX DIFFERENTES REMARQUES A L'ISSUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
THEMES GENERAUX	
<p>A - Elaboration et étendue du PLU L'élaboration d'un PLU pose des questions de fond sur le fonctionnement des institutions, en le confrontant au respect d'un programme électoral et à l'exercice du pouvoir de décision confié par les citoyens. Elle nécessite concertation et débat public, et peut appeler une réunion post-enquête évoquée en L123-15 du code de l'environnement. Elle interpelle aussi sur la notion de «ville durable» et de citoyenneté [D61 - CORNET ; D86 - WIDOLF]. Ce PLU, élaboré sur le seul territoire de Brunstatt avant fusion, ne traduit pas la volonté de vivre ensemble et ne recherche pas les économies d'échelle ou les synergies. [Les mêmes].</p> <p>B - Une évolution qui inquiète Une grande partie des avis de nature générale qui sont exprimés - un peu moins d'une trentaine met en avant des craintes de voir évoluer de façon négative la commune à laquelle beaucoup attachent la notion de «village» ; ils souhaitent préserver le «Bien vivre à Brunstatt» et conserver un habitat «humain», harmonieux, sans grands ensembles, en respectant son caractère actuel. L'urbanisation doit être de qualité et non de quantité. La densification ne prend pas en compte la réalité de la commune ; elle ne doit pas être excessive. [R11 - JUD ; A5 - Mme ARBEIT ; A7 - M. Mme LEIMGRUBER ; A35 - M. Mme BIMBOES ; A45 – SADLER ; A46 - Mme SADLER ; A53 M. Mme BENDER ; D26 - D48 - HETT ; D51 - FREY ; D99 - Mme BURKARD].</p>	<p><i>Une concertation avec la population a été organisée, avec notamment 2 réunions publiques ; le cadre de développement de la commune tient compte à la fois du nouveau contexte législatif cherchant à limiter fortement la consommation d'espace et l'optimisation de l'urbanisation sur site, et les prescriptions du Scot de la région mulhousienne en cours d'élaboration. La volonté de la commune consiste à maintenir et améliorer le cadre de vie et le niveau de services envers ses habitants. La fusion entre Brunstatt et Didenheim a été réalisée, alors que les révisions des documents d'urbanisme locaux étaient en cours. Les procédures se sont poursuivies dans le cadre des mesures transitoires prévues par la loi dans ce cas de figure. Cela n'a empêcher en rien la prise en compte d'enjeux à différentes échelles d'analyses, dans l'objectif de répondre aux besoins de la commune et de préserver l'améliorer le cadre de vie, et en intégrant les dispositions du Scot qui a vocation à garantir une cohérence en termes de planification intercommunale. Il est rappelé que le dossier a été soumis pour avis aux PPA ; l'ensemble des organismes consultés ont émis un avis favorable, parfois avec des observations ou réserves sur des points précis (cf. tableau sur les remarques des PPA), mais jamais sur la pertinence du rythme d'évolution. Ce rythme d'évolution démographique a été validé par la DDT et les instances du SCoT notamment, et correspond au rythme d'évolution observée ses 20 dernières années à Brunstatt, comme expliqué dans le rapport de présentation. Les besoins en logements liés, là aussi, correspondent en moyenne au rythme de construction neuve observé ces dernières années.</i></p>

Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
<p>C - La démographie et le besoin en logements</p> <p>Les hypothèses de croissance prises en compte, soit 0,9 % par an, sont très supérieures à celles du SCoT en révision et ne sont pas réalistes. La demande démographique est donc plus supposée que réelle et le PLU repose sur le postulat de l'attractivité de la commune plus que sur les besoins de sa population actuelle. La construction de grands collectifs n'est pas nécessaire. Le PLH réputé caduc ne peut pas servir de base pour définir le besoin en logements dans un domaine où des chiffres laissent perplexes. [A10 et D8 - DENOS ; D9 - CHANEAC ; D22 - BURKARD ; D26 ; D61].</p>	<p><i>Il convient de souligné que Brunstatt, et maintenant Brunstatt-Didenheim, est une commune « noyau » dans le Scot, c'est-à-dire une commune urbaine appelée à renforcer sa polarité. Il convient de rappeler, que par rapport au POS, près de 70 ha de sites d'extension ont été supprimés, de manière à préserver l'essentiel de la ceinture collinaire, avec de nombreuses protections de haies et boisements et que l'ensemble des corridors écologiques sont préservées. Concernant la morphologie urbaine, celle-ci a été prise en compte avec la délimitation de secteurs particuliers pour assurer une intégration des constructions dans le site. Les prescriptions du secteur UDa (secteur de la carrière) seront précisés et modifiés de manière à assurer une intégration adaptée des constructions et d'y limiter les flux de déplacements.</i></p>
<p>D - Les logements sociaux</p> <p>Le thème des logements locatifs sociaux (LLS) donne lieu à une approche réticente, assortie parfois d'une arithmétique non dénuée de difficultés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le retard observé conduirait à ne plus construire que des LLS, et le taux de 30 % ne résout pas le problème [A7 - M. Mme LEIMGRUBER]. - il faut rester à 20 % de LLS maximum, rester en zones UA1, UC et UD à 25 LLS par opération soit 1 pour 16 logements au lieu de 1 pour 6 (?), et 20 % en zones 1AUB et 1AUc. - il faut supprimer l'emplacement réservé 4. (Observations identiques : [A45 - SADLER ; A46 - Mme SADLER ; D38 - Mme SCHMIT]) - la proportion de 30 %, comprise comme « au-delà de la réglementation », interroge. [D84 GLANZ] - l'augmentation de quota règle le cas des LLS [D32 - KNOBLOCH] <p>Apparaît la mention de « sous couvert d'orientations nationales » favorisant les logements sociaux, préjudiciables à la qualité de vie du village [D48 - HETT], le même intervenant demandant la suppression du bonus de constructibilité en zone UD [D91 - HETT].</p>	<p><i>L'application de l'article 55 de la loi SRU pose effectivement problème ; le PLU a été élaboré en association avec les PPA, et plus particulièrement les services de l'Etat, qui restent vigilants sur la question du logement social. Il est proposé d'alléger le dispositif sur le logement social dans le PLU, en attendant les dispositions du futur PLH.</i></p> <p>A l'issue de l'enquête publique et des remarques y afférentes, la commune souhaite apporter une modification substantielle sur les zones urbaines 1AUB et 1 AUC en réduisant le taux de LLS à 20%</p> <p>La commune fixe le seuil d'obligation de réalisation des LLS à 16 logements qui semble plus adapté à la configuration de l'habitat sur le ban communal.</p> <p>La commune décide de maintenir la zone UDA sur le secteur de la rue</p>

Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
	<p>Bellevue correspondant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La résidence Richemont - La Résidence Fontainebleau - Projet de Résidence (PC déposé par la société SODICO) parcelle située au Nord Est du Fontainebleau <p>Une nouvelle zone sera créée dans le cadre d'une OAP comprenant les zones EBC et UD telles qu'elles existaient dans le POS et une nouvelle zone UDA1 correspondant à l'ancienne zone Uda.</p> <p>Ainsi, sur les zones UDa1 et UD le nombre de logements est limité à 55 et ne feront pas l'objet de prescription de LLS. La hauteur des constructions sur le secteur UDA1 est fixée à la côte NGF 291 et sur la zone UD à 12 mètres au faîtage.</p> <p>La commune acte également que le bonus de constructibilité est supprimé sur l'ensemble de toutes les zones U et AU. En contrepartie, la commune acte la réalisation de 100 % de LLS sur le secteur UCA (terrain GIFOP).</p> <p>En ce qui concerne les emplacements réservés (ER), la commune confirme qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le projet de PLU. En effet, une inversion s'est produite entre l'ER n°4 et l'ER n°5. A ce titre, sur l'ER n°4 modifié (situé à proximité immédiate de la rue du Repos), la commune valide la création d'un secteur d'habitat avec un seuil de 20 % de LLS.</p> <p>L'ER n°7 (terrain BRINGEL) est quant à lui dédié à 100% de LLS. Ce choix est motivé par la volonté de la commune de réduire le déficit de LLS en tenant compte du potentiel de constructibilité et des projets de déménagement du propriétaire actuel vers Didenheim.</p>

Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
<p>De manière anonyme, on écrit préférer une hausse des impôts locaux pour payer les sanctions financières, plutôt que construire des logements locatifs sociaux [D23].</p> <p>Quelques considérations positives s'expriment, préconisant la construction de LLS en secteur diffus pour favoriser une meilleure intégration [A7 ; D30 – MADIT], en évitant les ghettos et « cages à lapins » [D62 - Mme MOUILLEFARINE].</p>	
<p>E - Les équipements publics</p> <p>Le PLU ne se prononce pas sur les équipements publics nécessaires au bon fonctionnement de la cité et à l'accueil des populations nouvelles, en particulier pour les jeunes ménages, équipements dont l'adéquation avec les besoins n'est pas évoquée. Il en est ainsi de la voirie qui est insuffisante face à la densification, du stationnement, des écoles, des crèches, des cantines, des installations périscolaires...</p> <p>L'insuffisance des transports en commun et l'absence de réflexion sur les modes doux de déplacement, et d'une façon générale sur la mobilité, est relevée.</p> <p>[R11 ; A7 ; A35 ; A53 ; D26 ; D41 ; D62 - Mme MOUILLEFARINE ; D82 - Mme WIDOLF ; D92 - BRANT ; D99]</p>	<p><i>Le PLU constitue un cadre général en vue du développement de la commune et non un programme précis des équipements à édifier, les besoins étant évolutifs. Les politiques sectorielles seront approfondies en tenant compte du cadre général que constitue le PLU. Le renforcement de l'offre en matière de transports en commun est souligné dans le PADD, et le règlement conditionne les possibilités de construction à la réalisation de places de stationnement. Des réserves de capacité en matières scolaires existent. Un collège est implanté à Brunstatt, avec des réserves de capacité. Les zones d'extension ont été considérablement réduites par rapport au POS, et les possibilités de dessertes sont en adéquation avec les sites à desservir. Il convient également de rappeler que le développement de la commune est fortement contraint par le PPRI, et les sensibilités environnementales largement prises en compte dans le projet de PLU.</i></p>

Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
<p>F - Le patrimoine</p> <p>M. BRUANT [D92] estime que la volonté de valorisation du patrimoine exprimée par le PADD manque de sincérité, faute d'être sérieusement argumentée et de savoir ce qu'elle valoriserait. Les objectifs de qualité architecturale et urbanistique souffrent des mêmes absences. L'enjeu majeur de la qualité architecturale est traité de manière vague et velléitaire dans le PLU.</p> <p>Il s'étonne enfin que la maison de 1604 ne soit pas prise en compte et correctement préservée.</p> <p>Mme WIDOLF [082] souhaite étendre la protection à deux autres bâtiments historiques, situés au 6 rue de France et au 16 rue de l'Eglise.</p>	<p><i>La commune a soumis la démolition à autorisation (cf. délibération du 27 septembre 2007). Le PLU, dans son règlement, rend obligatoire toute demande de démolition à une autorisation au titre du permis de démolir, ce qui permet de sauvegarder le patrimoine bâti de la commune.</i></p>
<p>H - Les autres domaines</p> <p>Le PLU ne se prononce pas sur la question des énergies renouvelables, réelle vision d'avenir qui fait l'objet d'un Plan Climat-Energie [A38 - Jacques CORNET].</p> <p>Les effets positifs des travaux menés pour maîtriser les crues de l'Ill n'ont pas été recherchés - Jean CORNET).</p>	<p><i>Le PPRI est pris en compte ; concernant les énergies renouvelables, cela a été pris en compte dans le PLU, à travers notamment les dispositions suivantes :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>volonté de maintenir une trame verte interne à la ville : % d'espace vert à maintenir sur la parcelle, avec des modularités de calcul selon la façon de faire (boisements sur toitures etc... ; cf. article 13 des zones urbaines)</i> - <i>possibilité d'intégrer des panneaux solaires ou photovoltaïques sur les bâtiments, y compris en zone A et N.</i> - <i>secteur d'extension proche de l'hôpital : utilisation du chauffage urbain.</i> - <i>au sein des sites d'extension, plusieurs orientations liées au Plan-Climat sont intégrées : gestion des eaux pluviales sur site avec mise en place de système de stockage/récupérateur et/ou d'infiltration, limitations de l'imperméabilisation des sols, éclairages publics qui devra s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et en limitant la pollution lumineuse, ...</i>

**Avis/Observations du commissaire-enquêteur
et enquête publique**

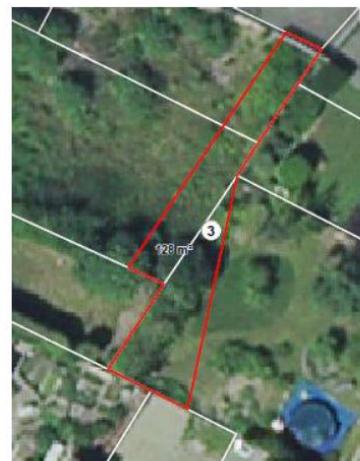
I - Les emplacements réservés

Les emplacements réservés 3 et 4 font l'objet d'observations mentionnées en D ci-dessus et E1 ci-après.

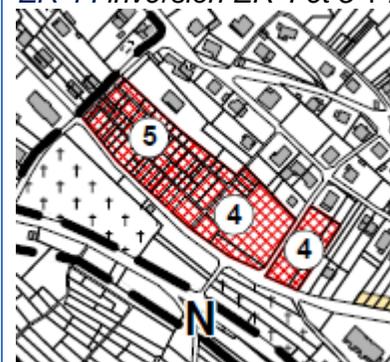
La question de la cohabitation logement-activités industrielles est posée par M. CORNET [D61] à propos de l'emplacement réservé n°7 destiné à la construction de logements sociaux.

Réponse de la ville

ER 3 : à maintenir (inscrit dans le schéma directeur déplacements cyclables, m2a)



ER 4 : inversion ER 4 et 5 + LLS

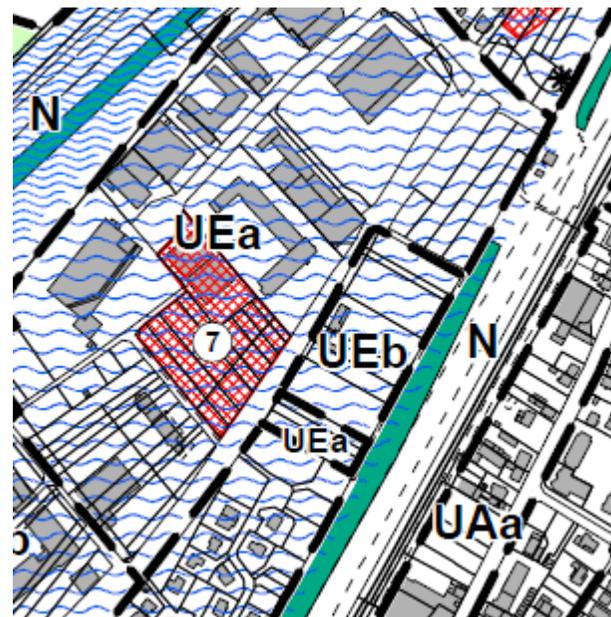


**Avis/Observations du commissaire-enquêteur
et enquête publique**

Réponse de la ville

D61 :

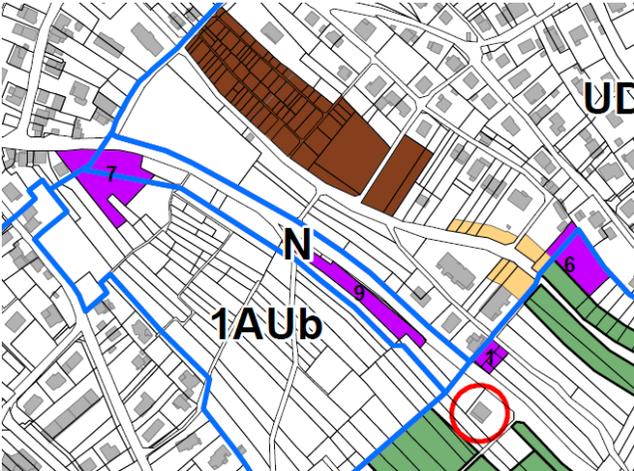
La commune souhaite maintenir l'option de mixité activités et logements :
maintien de l'option et gestions des flux uniquement par la rue Arthur
Ashe



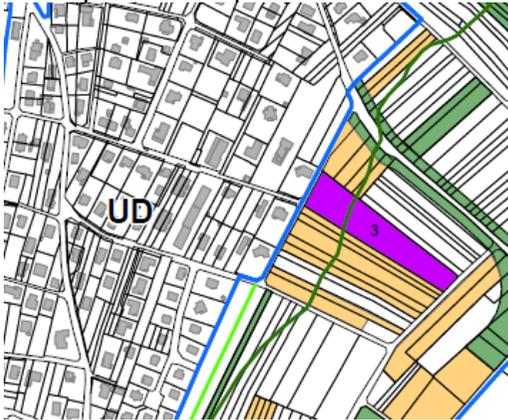
Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
THEMES PARTICULIERS	
<p>A - Zone Uda («Carrière Ganter») C'est une question qui revient très majoritairement, puisqu'elle apparaît dans 131 observations, dans lesquelles elle représente souvent le seul thème traité. Le sujet de fond est le classement en zone Uda de cette carrière, sur une aire agrandie depuis le POS précédent, avec disparition d'une protection au titre des Espaces Boisés Classés, ainsi que le règlement de la zone qui ouvre la possibilité d'immeubles de grande hauteur. Dans ces conditions est mis en cause un projet dont les caractéristiques seraient d'une centaine de logements dans une configuration atteignant quinze niveaux. La décision du préfet de région soumettant ce projet immobilier à un examen «au cas par cas» dans le cadre d'une autorisation environnementale, datée du 16 octobre 2017, donne consistance à ce projet [A52 - Association Préservons Brunstatt-Didenheim]. Une opposition unanime se manifeste contre lui, avec une panoplie très vaste d'arguments portant entre autres sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la discordance avec la notion de «village» attachée à la commune - l'aspect esthétique et visuel d'une telle construction - la densité de population concentrée dans un espace réduit (en raison des immeubles construits ou autorisés récemment) - le niveau de circulation dans une rue étroite, dépourvue de trottoirs, mettant en cause la sécurité des piétons - la pollution, le bruit - les effets sur l'ensoleillement des immeubles voisins - la disparition d'un espace vert, poumon vert dans l'agglomération, avec sa faune - la stabilité et la sécurité du site en raison de sa géologie, les effets sur les écoulements des précipitations. <p>L'adéquation étroite entre un tel projet et la façon dont le zonage a évolué par rapport au POS suscite des interrogations si ce n'est des suspicions, corrélés à l'évolution de la composition du conseil municipal.</p>	<p><i>Comme indiqué précédemment la ville souhaite modifier les dispositions d'urbanisme de ce secteur en :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Création d'une OAP dans le secteur UDA – carrière Ganter regroupant deux parties <ul style="list-style-type: none"> • 1 zone Uad1 <ul style="list-style-type: none"> ○ Pas de logements sociaux ○ Rétablissement de l'EBC tel qu'il existait dans le POS ○ 55 logements ○ Hauteur moyenne de front de taille calée sur une altimétrie NGF 291 ○ Volumétrie – 2 immeubles au minimum ○ Accès – rue Jacques Schultz • 1 zone UD- indice 1 <ul style="list-style-type: none"> ○ Pas de logements sociaux ○ Logements inclus dans l'enveloppe de 55 logements prévus ○ Hauteur 7 mètres à l'égout ou 12 mètres au Faitage ○ <p>Cf. plan de la zone UD, UDA1 et EBC en annexe</p> <p>Pour la hauteur de la zone UDA1 est calée sur la hauteur de la côte 291 NGF (ce qui correspond à une moyenne des hauteurs des 3 bâtiments de la Résidence Fontainebleau)</p>

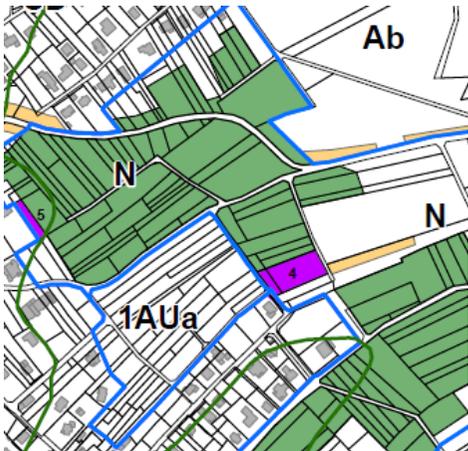
Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
<p>Au-delà des oppositions, deux propositions sont mentionnées pour faire évoluer la situation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - revenir au zonage figurant au POS et introduire une limite de hauteur comme en zone UD voisine, solution présentée comme un moindre mal ; - ou sanctuariser la zone dans son rôle de « poumon vert » par un classement en zone naturelle. 	
<p>B Secteur 1AUa - rue du Kahlberg</p> <p>Les observations portant sur cette opération d'aménagement, au nombre d'une dizaine, s'intéressent fréquemment aux conditions d'accès et de desserte routière de cette zone, assurées exclusivement par la rue du Kahlberg qui est très étroite et non aménagée (le document 3d du dossier de PLU mentionne de manière inappropriée « accès principal » -qui sous-entendrait la présence d'accès secondaires). Le trafic nouveau qui aurait été largement sous-évalué [D65 - Mme WASMER]- engorgera cette rue et le réseau qui y conduit, en provoquant en outre une insécurité pour les piétons et des nuisances sonores.</p> <p>Il est suggéré de rechercher d'autres possibilités d'accès [R15 – GERBER ; R17 - SPECKLIN], par exemple vers la rue du Kutzel, ou la rue Clemenceau [D62 - Mme MOUILLEFARINE], ou vers la rue de la chasse comme dans le projet initial [D77 - DECHAMP], solution rejetée par [D62].</p> <p>A propos de cette opération d'aménagement, dont les travaux sont réputés en cours [D71 MARCOT], on critique l'implantation dans une zone écologiquement sensible, sur la base d'un permis délivré en hâte avant extinction du POS [D65]. D'autres secteurs auraient mieux convenu [A65 - Mme LE BARBU].</p> <p>Les conditions d'implantation et de financement d'une conduite d'eau sont évoquées [D61 ; D77 ; D97 - DREAN]</p> <p>On s'interroge sur les effets du ruissellement des eaux de pluie [D49 - METZGER ; D77 ; D97] et sur la densité de l'opération qui n'est pas établie à 40 logements par hectare [D65 ; D77 ; D97].</p>	<p>Ce secteur était déjà inscrit dans le POS, et a fait l'objet d'une étude environnementale spécifique. PA délivré</p>  <p>The image is an aerial photograph of a residential area. A red line outlines a specific plot or area. Within this area, yellow lines indicate proposed or existing access routes. Text labels on the map include 'L'habitat' in the top right, 'Principes de desserte' in the center, and 'L'habitat douce à aménager' in the top right corner. There are also some smaller, less legible labels and arrows pointing to specific features on the map.</p>

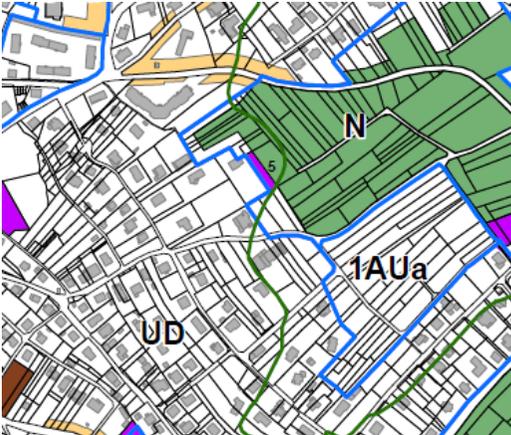
Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
<p>C - Secteur 1Aub - rue de la Victoire</p> <p>Largement présente à travers une douzaine d'observations, cette opération d'aménagement appelle des observations sur la pertinence de l'emplacement retenu, en raison de la nature du site qui devra être déboisé ; d'autres emplacements moins impactant pourraient être utilisés. [A4 - BIRLING ; A65 - Mme LE BARBU ; D70 - VILLETTE ; D84 - GLANZ]. Les arbres remarquables du site devraient être sauvegardés par les promoteurs (R2 – BIRLING et al ; A4).</p> <p>La question des accès donne lieu à des observations contrastées. L'accès par la rue de la Victoire présente des caractéristiques insuffisantes pour accueillir le trafic supplémentaire qui sera induit par la zone : largeur ne permettant pas le croisement commode, absence de trottoir, engorgement du débouché sur l'avenue d'Altkirch [R2 ; D84]. Son aménagement est-il prévu ? ([R9 - Mme DURO]).</p> <p>La desserte de la zone doit donc mettre en jeu un second accès sur la rue du 19^{ème} Dragon ([R2]) ou pas d'accès sur cette rue [R12 - illisible] ou en créer un qui n'a pas été détecté dans le dossier [D2 - PEIGNOIS].</p> <p>Il est demandé que l'impasse au 21 rue de la Victoire reste en l'état, et que la construction de l'accès par la rue du 19e Dragon soit préalable aux travaux [R2].</p> <p>Enfin, M. GLASSER, propriétaire sur site et ne voulant pas vendre, exige de conserver un chemin d'accès sans servitude aucune [A57].</p>	<p>Les accès à ce site (secteur déjà inscrit dans le POS en zone NA et réduit dans le cadre du PLU), sont prévus par la rue de la Victoire et par la rue du 19^{ème} Dragon, comme indiqué dans l'OAP.</p> <p>M. Glasser, indique ne pas vouloir vendre ; souhaite-t il construire sur le terrain ? Un aménagement cohérent sera recherché lors de l'urbanisation de la zone, avec les autres propriétaires.</p> <p>20 % logements sociaux Uniquement liaison douce Reprise des limites à la marge du secteur 1Aub</p> <p>Orientations d'aménagement :</p> 

Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
<p>D - Demandes individuelles Les évolutions identifiées par rapport au POS antérieur, et spécialement la réduction des surfaces potentiellement constructibles, donnent naissance à un certain nombre de demandes individuelles recensées ci-après.</p> <p>1. M. et Mme HEITZ [R6 et A37] demandent le classement en zone UD de leur parcelle Section 19 n° 652 qui est en zone N contigüe.</p> <p><u>AVIS DEFAVORABLE</u></p>	<p>Extension linéaire de l'urbanisation, le long de la RD non souhaitable, ni la multiplication des accès ; secteur concerné par l'inventaire CIGAL sur les zones humides Surface urbanisable du PLU, hors T0 du Scot atteinte ; ne peut être intégrée dans la zone urbaine.</p> 

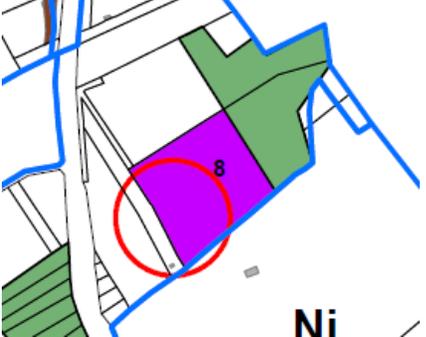
Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
<p>2. M. et Mme BURNER [R8] - Demande analogue pour Section 34 - n°81. <u>AVIS DEFAVORABLE</u></p>	<p>Parcelle éloignée de la zone urbaine ; comprise au sein du réservoir de biodiversité ; parcelle boisée Il n'est pas possible de donner suite à cette demande.</p> 

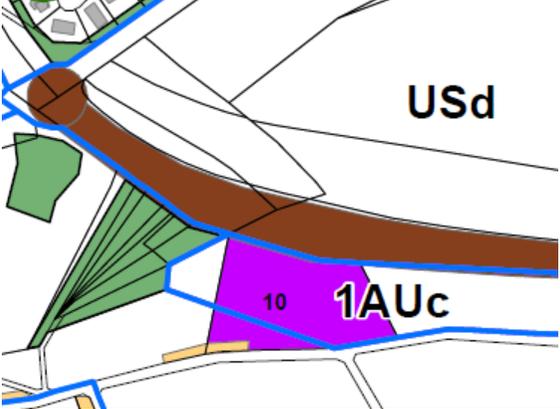
Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
	
<p>3. Miles SEILLER [R 10] - Demande analogue pour Parcelle 252 - Vorderer Hohrain - rue des Vergers.</p> <p><u>AVIS DEFAVORABLE</u></p>	<p>Secteur compris dans le réservoir de biodiversité, au sein d'un espace préservé par le PLU. Les parcelles limitrophes sont classées en zone N. Cette parcelle ne peut être inscrite en zone urbaine.</p> 

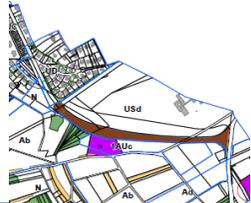
Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
<p>4. M. LO BRUTTO - Parcelles 147 et 248 voisines de la zone 1AUa - Demande de les y réintégrer.</p> <p><u>AVIS DEFAVORABLE</u></p>	<p>Forme une excroissance ; l'inclure nécessiterait l'intégration des parcelles avales ; l'ensemble est intégré dans le réservoir de biodiversité. Surface urbanisable du PLU, hors T0 du Scot atteinte. Cette parcelle ne peut être inscrite en zone urbaine.</p> 

Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
<p>5. M. GAUTHIER [A13] - Conserver en UD la parcelle 617 - Section 19</p> <p><u>AVIS FAVORABLE</u></p>	<p>Fond de jardin ; Ok</p> 
<p>6. Mme Maria-Pia MAURER DUSS [A42] - Section 19, parcelles n°213 et 214.</p> <p>a) Classer en zone UD la parcelle 213</p> <p>b) Supprimer l'Espace Boisé Classé attribué à une partie des deux parcelles</p> <p><u>AVIS DEFAVORABLE</u></p>	<p>a) Forme une excroissance ; accessibilité difficile ; Surface urbanisable du PLU, hors T0 du Scot atteinte.</p> <p>b) Partie boisée participe à la trame verte de la commune.</p> 

Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
<p>7. M. José DIRRIG [A44] Parcelle n°11 située en zone 1AUb, à reclasser en UA.</p> <p><u>AVIS DEFAVORABLE POUR CLASSEMENT EN ZONE UA :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien en zone 1 AUb d'une partie de la parcelle de la société DJ INVEST pour garantir une cohérence entre les deux zones UA (possibilité de construction importante en hauteur) et 1 AUb (caractère pavillonnaire) <p><u>AVIS FAVORABLE :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone AU de la partie avant (côté rue 19^{ème} Dragons) entre les garages et la maison – zone non impactée par la zone humide CIGAL (espace déjà artificialisé) 	<p>A voir si un ajustement mineur concernant le garage est possible. La partie inscrite en secteur 1AUb est judicieuse, et permettra une urbanisation cohérente et en phase, en termes de morphologie urbaine avec les constructions futures de ce secteur.</p> 
<p>8. Mme Marie-Claude MULLER [A51] - Demande non quantifiée à propos de la Parcelle 158 Section 41 située en zone N du secteur Tannenwald.</p> <p><u>AVIS DEFAVORABLE</u></p>	<p>Le PLU permet l'extension limitée de 50 m² de la construction à usage d'habitation existante. On ne peut rajouter de STECAL*.</p> <p>* <u>définition d'un STECAL</u> : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées</p>

Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
	
<p>9. M. Jean-Luc SCHUTZ [D4] – Supprimer dans la zone N la parcelle n°4 section 34 située le long de la rue du 19^{ème} Dragon. M SCHUTZ demande le maintien de la zone N sur l’emprise telle qu’elle existait dans le POS.</p> <p>Mme LE BARBU [A65] demande au contraire l’élargissement de cette zone N.</p> <p><u>AVIS FAVORABLE POUR M SCHUTZ et DEFAVORABLE A MME LE BARBU</u></p>	<p>Lors de l’élaboration du PLU la commune a envisagé la classification de cette parcelle en zone N impactée par la cartographie de préservation des zones humides (CIGAL) Après vérifications la parcelle 4 section n°34, propriété de M SCHUTZ n’est pas impactée par les protections liées à cette zone. Il convient de revenir à une classification en zone urbanisable telle qu’elle existait dans le POS</p>
<p>10 - Mme WALDVOGEL [D79] - Intégrer dans la zone 1AUc la totalité de la parcelle 84 qui ne s’y trouve que partiellement.</p> <p><u>AVIS DEFAVORABLE</u></p>	<p>Surface urbanisable du PLU, hors T0 du Scot, atteinte. Ne peut être incluse.</p>

Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
	
<p>11. Mme Martine PIERRE [A2] - Propose un déclassement d'EBC sur sa parcelle n°23 section n°4 (cette parcelle ne me semble pas concernée par un EBC dans le projet de PLU).</p> <p><u>AVIS FAVORABLE</u></p>	<p><u>maintien de la protection des boisements du POS sur les parties boisées.</u> Erreur matérielle – protection des boisements sur l’emprise du talus existant à inscrire dans le PLU . Affichage du boisement du POS sur les parties boisées sur une surface réduite de 610 m²</p> 
<p>12. MM. CORNET [A48] - Ils demandent la sortie du régime EBC pour 5 parcelles au lieudit Finsterwald. A titre général, ils mettent en question l'absence de motivation du classement EBC dans le projet de PLU, alors que l'étendue de ce classement sur le ban communal traduit une absence</p>	<p>Les protections des boisements et autres éléments naturels relèvent d'un inventaire effectué par une association locale en faveur de l'environnement et correspond pleinement à la fois à la volonté de préserver la mosaïque boisée des collines, la fonctionnalité du réservoir</p>

Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
<p>de discernement et d'analyse préalable du couvert végétal. Voir par exemple [D92 - BRUANT] sur l'EBC de la rue Damberg.</p> <p><u>AVIS DEFAVORABLE</u></p>	<p>de biodiversité et la prise en compte des risques, et notamment les risques de ruissellement intensif au Sud de la commune, grâce au maintien de la couverture végétale ou boisé. En zone urbaine, les boisements sont protégés de manière à maintenir, en complément avec d'autres dispositifs du PLU, une trame verte interne au bâti. Maintien de la protection</p> 
<p>13. FONCIERE HUGUES AURELE [D50] - Demande de réductions localisées du périmètre de la zone 1AUb, portant sur les six parcelles Section 34 - n° 507 à 512.</p> <p><u>AVIS FAVORABLE</u></p>	<p><i>Adaptation mineure ; possible.</i></p> 
<p>14. M. GLASSER [A57] - Contesté le classement en zone N de sa parcelle Section 34 n°234 et, si le classement est maintenu, demande le</p>	<p>Cette parcelle boisée, située au milieu de la zone N, au sein du réservoir de biodiversité ne peut être reclassée en zone urbanisable.</p>

Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
<p>remboursement de l'excédent de droits qu'il a payés.</p> <p><u>AVIS DEFAVORABLE</u></p>	
<p>15 - La SCEA Morand KOELBERT [A40] demande que soit acté dans le PLU son projet d'établir une retenue collinaire individuelle.</p> <p><u>AVIS DEFAVORABLE</u></p> <p>16 - BRUNSTATT ENVIRONNEMENT</p> <p>16.1 - Demande de passage en EBC indice A (1A) - indice C (27,28) – indice D (21, 23) – indice F (18) – indice B (8, 12, 17) – indice E (3) – indice ADE (7,26,3A)</p> <p>16.2 - Demande de passage en EBC indice A (6) – indice F(18) – indice B (20)</p> <p>16.3 - Demande de passage en EBC indice A (2, 9) – indice B (5, 7) – indice G (32)</p>	<p><u>AVIS DEFAVORABLE</u></p> <p>Cette question ne relève pas directement du PLU. Le projet est appelé à se trouver en zone N ou A, où les affouillements ou exhaussements relatifs à des opérations autorisées sont possibles. Sans préjudice de procédures et d'autorisations spécifiques, la possibilité semble ouverte.</p> <p><u>AVIS DEFAVORABLE</u></p> <p>Pas de classement en EBC mais en espace protégé au titre de l'article L 113-1 et L 113-2 du code de l'environnement</p> <p><u>AVIS FAVORABLE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Caractère de préservation environnementale nécessaire - Lutte contre les crues de l'Ille et coulées de boues <p><u>AVIS DEFAVORABLE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Classement en EBC non compatible avec la destination des parcelles situées en zone d'habitat dense ou en bordure de sites pouvant être ouvert à l'urbanisation (intérêt général)

AVIS DEFAVORABLE AU CLASSEMENT :

- Les bâtisses ne présentent pas d'intérêt architectural

Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
<p>17 - Mme Françoise WIDOLF Classement au titre de l'ABF de 2 maisons 6 Rue de France et 16 rue de l'Eglise pour le caractère « historique »</p>	
<p>18 - Mme WASSMER – M. DESCHAMP – Mme MOUILLEFARINE – M. MARCOT- M. DREAN Ils demandent la suppression de la zone 1AUa (lotissement du Kahlberg) – problématique de circulation, viabilité et réseaux secs, calcul de la taxe d'aménagement</p>	<p><u>AVIS DEFAVORABLE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Permis d'aménager délivré sous la compétence du POS - Sectorisation de la taxe d'aménagement ne relève pas du PLU - Viabilités conformes aux prescriptions du code de l'environnement (utilisation des chemins ruraux) -
<p>19 - Mme CHANEAC – M.DENOS – M. & Mme SCHEIDECKER Ils demandent le classement de la zone Uda en zone N</p>	<p><u>AVIS DEFAVORABLE</u></p> <p>Les orientations du PADD ont ciblé la zone Uda comme un espace à densifier, le changement de zonage entrainerait une non-compatibilité du PADD avec le PLU arrêté.</p> <ul style="list-style-type: none"> -
<p>20 - M.SANY – KNOBLOCH Fabien – Mme SCHMITT Anne Catherine –</p>	<p><u>AVIS DEFAVORABLE PARTIEL</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La commune engage la constitution d'une OAP Uda1qui définit : un nouveau périmètre de constructibilité (équivalent à la zone Uda du POS), le rétablissement de la zone EBC, Hauteur réglementaire de cette zone qui sera calée sur la côte NGF 201

Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
<p><u>Mme Clarisse SCHMITT – Mme KOPF – M. HETT – Mme GOELER – M. DEVAUX – M BURKARD – M. ROHMER</u> Ils demandent le classement de la zone Uda en zone UD</p> <p><u>21 - PRESERVONS BRUNSTATT-DIDENHEIM</u> Demande de classement de la carrière Ganter en EBC ; transformation de la zone UD vers Uda et classement de la maison Ganter en zone UD</p> <p><u>22 – Mme LE BARBU</u> Elle pose des questions sur le traitement de la zone naturelle et agricole et sur les possibilités données aux exploitants agricoles pour les sorties d'exploitations et la protection d'arbres au titre du L 113 du code de l'environnement</p> <p><u>AVIS DEFAVORABLE PARTIEL</u> (cf réponse en face)</p>	<p>La zone AAX sera réduite (cf. page du tableau PPA en votre possession)</p> <p>Le chemin rural sera dévié pour permettre la création de la voie nouvelle reliant la rue du Docteur Mangeney à la RD 21. La continuité du chemin rural sera assurée en parallèle à la voie nouvelle pour déboucher sur l'artère départementale précitée.</p> <p>Dans le cadre des remarques de la Chambre d'Agriculture au titre des PPA, ces derniers n'ont pas relevés d'incohérences au sujet des clôtures installées en zone A et en zone N.</p> <p>Cependant, la commune ne voit pas d'inconvénient à uniformiser les zones A et N sur ce point à savoir l'autorisation de créer des clôtures à larges mailles.</p> <p>Concernant le zonage d'assainissement (qui est en cours de révision) intégré au PLU en tant que pièce annexe n'identifie pas l'ensemble des bassins existants sur le territoire. Le futur plan de zonage d'assainissement fera état des modifications et sera annexé au PLU approuvé.</p>

Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
<p>Elle souligne une inversion de dénomination de décharges</p> <p>Mme le BARBU s'interroge sur les zones d'extension proposées dans le PADD et le PLU arrêté et notamment sur les zones AUa et AUb</p> <p><u>AVIS DEFAVORABLE</u></p>	<p>L'erreur matérielle sur l'intitulé des décharges sera rectifiée dans le rapport de présentation</p> <p>Le PADD et le PLU arrêté sont conformes au SCoT dont dépend le SRCE qui délimite les réservoirs de biodiversités et les corridors écologiques ; la commune reste conforme au schéma de principe « espaces agricoles et forestiers » du PADD arrêté</p>
<p>23 – M. Vincent SANTORSOLA (Annexe 56) Il décrit deux positions relatives à la traversée du village en termes de circulation</p> <p>et le projet de construction en zone Uda</p>	<p>La commune de Brunstatt a hiérarchisé la voirie communale en plusieurs niveaux. L'axe Clémenceau/Turenne se situe sur une voie prioritaire qui permet de desservir un nombre important de secteurs d'habitats. De nombreux aménagements de sécurité ont été créés et doivent se développer sur cette voie (aménagement de sécurité rue des buissons/Alpes) programmés en 2018.</p> <p>La commune engage la constitution d'une OAP Uda1 qui définit : - un nouveau périmètre de constructibilité (équivalent à la zone Uda du POS),</p>

Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
<p>QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR</p> <p>A. Je souhaite être éclairé sur l'articulation retenue dans le PLU entre Démographie-Habitat-Logements locatifs sociaux. Selon l'annexe technique de la DDT joint à l'avis de la personne publique associée «Etat», le taux d'accroissement démographique de 0,9 % se traduit in fine par un besoin de construction hors «dents creuses» de 271 logements, qui doit dimensionner les zones d'extension. Mais par ailleurs les dispositions retenues en faveur du logement social, dont des emplacements réservés, permettraient de construire plus de 400 logements, auquel cas le besoin de zones d'extension n'existe même plus. Je souhaite à ce sujet disposer d'une présentation synthétisée des besoins en LLS à une date déterminée et des capacités d'évolution du parc tous moyens confondus (emplacements réservés et autres capacités). Est-ce à dire que le PLU n'anticipe pas l'apport démographique lié au rattrapage du manque de logements sociaux ? Ou qu'une séparation est faite entre Habitat et Logement social, sans être ni explicitée ni étudiée dans ses conséquences ?</p> <p>B. Je m'interroge, à propos de l'ensemble des emplacements réservés, sur l'absence de leur définition précise « à la parcelle » ou plus finement en cas</p>	<ul style="list-style-type: none"> - le rétablissement de la zone EBC, - Hauteur réglementaire de cette zone qui sera calée sur la côte NGF 291, - création de 55 logements au maximum <p>Question A : le potentiel estimé, reste un potentiel théorique, sachant que les difficultés de réalisation et les phénomènes de rétention foncière conduiront, en réalité à une production moindre. La loi oblige la commune à renforcer son parc de logement social, c'est pourquoi le PLU intégré un certain nombre de dispositions sur ce thème. Celles-ci ont été mises en place en association avec les services de l'état. La commune souhaite alléger sensiblement les prescriptions concernant le volet social dans le PLU. Ces dernières pourront être précisées ou adaptée, le cas échéant lors de l'approbation du futur Plan Local de l'Habitat. Ce document, qui sera réalisé à l'échelle de la M2a, précisera les typologies attendues et les orientations.</p> <p>Question B : il est proposé d'ajouter un atlas des emplacements réservés (un zoom par emplacement réservés) dans la version du PLU approuvé. Ces zooms sont actuellement intégrés dans le rapport de présentation (pages 165 et 166).</p>

Avis/Observations du commissaire-enquêteur et enquête publique	Réponse de la ville
d'emprise partielle sur une parcelle. Dès lors, comment les propriétaires concernés peuvent-ils prendre connaissance de l'existence et de l'emprise de l'emplacement réservé et être en mesure d'exercer leur droit de mise en demeure d'acquérir défini par l'article L152-2 du code de l'urbanisme ?	