

BRUNSTATT

PROJET DE PLU ARRETE

CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES, DES COMMUNES LIMITROPHES ET DES E.P.C.I.

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
A) ÉTAT		
a) Monsieur le Directeur Départemental des Territoires	<p>En application de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, vous m'avez soumis ce projet en tant que personne publique associée à l'élaboration du PLU. Dans le cadre de cette consultation, le dossier du PLU arrêté de votre commune a été transmis pour avis aux services de l'État.</p> <p>Je note que la majorité des remarques émises dans la lettre d'observations du 14 février 2017 de la Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin a été prise en compte et améliore la qualité du dossier de PLU arrêté, notamment concernant :</p> <ul style="list-style-type: none">- le projet de développement communal ;- la gestion économe de l'espace ;- les besoins en logements sociaux ;- la protection de l'environnement ;- la gestion de la ressource en eau et de l'assainissement ;- la prise en compte des risques. <p>Pour autant, des points à rectifier demeurent, comme l'explique la note technique jointe au présent courrier.</p> <p>J'appelle notamment votre attention sur les observations suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none">1) La disposition du règlement des secteurs Aa et Aax qui autorise la construction de deux logements par exploitation n'est pas justifiée. De plus, dans la mesure où aucun projet concret n'existe pour le secteur Aax, le périmètre de celui-ci (5,6 ha) doit être limité à l'emprise des bâtiments en ruine et à leurs proches abords, conformément à la définition du STECAL (article L.151-13 du code de l'urbanisme).2) Les chiffres indiqués dans le rapport de présentation et dans le plan d'aménagement et de développement durables ne sont pas identiques, notamment	<p>1.Délimitation du secteur Aax à réduire. Les constructions à usages d'habitations ne sont autorisées que si elles sont nécessaires : extrait du règlement. « Les constructions à usage d'habitation liées aux exploitations agricoles sont autorisées à condition d'être nécessaires et destinées au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu de l'exploitation est nécessaire. Ces constructions doivent être édifiées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation, dont l'édification doit obligatoirement être antérieure ou concomitante. » . Valider par chambre</p>

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
	<p>en ce qui concerne la temporalité du PLU et le besoin en logements, ce qui a une incidence non négligeable sur le besoin en surfaces d'extension urbaine</p> <p>3) Le terme "logements aidés" doit être remplacé par celui de "logements locatifs sociaux" dans tous les documents du PLU.</p> <p>En conséquence, au vu de ces observations et du dossier d'élaboration du PLU que vous m'avez adressé, j'émet un avis favorable au projet de PLU arrêté sous réserve de reprendre les points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • modifier le règlement de la zone Aax, réduire sa taille et justifier son recours à titre exceptionnel ; • homogénéiser les chiffres du PADD et du rapport de présentation, notamment pour définir précisément les besoins en extension urbaine ; • remplacer "logement aidé" par "logement locatif social". <p>Je vous rappelle qu'un défaut de prise en compte de ces modifications est susceptible d'entraîner une fragilité juridique du PLU, le juge administratif examinant de manière attentive les justifications approuvées aux choix d'aménagements figurant dans les documents d'urbanisme.</p> <p>L'annexe technique détaillée jointe à ce courrier reprend l'ensemble des observations émises par mes services que je vous demande d'examiner avec soin en vue d'une adaptation du PLU en conséquence. Mon présent avis ainsi que l'annexe précitée devront figurer au dossier d'enquête publique préalable à l'approbation du PLU.</p> <p>Mes services et ceux de la Direction Départementale des Territoires sont à votre disposition pour vous apporter les précisions que vous jugeriez nécessaires au sujet du contenu de cet avis.</p> <p>ANNEXE TECHNIQUE DÉTAILLÉE DE L'AVIS DE L'ETAT SUR LE DOSSIER DU PLU ARRETE DE BRUNSTATT</p> <p>Pour mémoire ont été transmis les documents suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le porter à connaissance du 30 mars 2015 - la lettre d'observations du 27 mai 2016 suite à la réunion des personnes publiques associées (PPA) du 28 avril 2016 - la lettre d'observations du 14 février 2017 suite à la réunion des PPA du 15 	<p>d'agriculture.</p> <p>2 . Sera à harmoniser</p> <hr/> <p>3.Terminologie sera modifiée ; pour l'essentiel la terminologie proposée est déjà utilisée dans le PLU.</p>

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
	<p>décembre 2016</p> <p>Les dispositions issues de la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme sont applicables à compter du 1^{er} janvier 2016 à l'exception toutefois de celles des articles R.123-1 à R.123-14 relatives au contenu du plan local d'urbanisme (PLU) qui restent applicables aux PLU dont l'élaboration, la révision ou la modification a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016. Le PLU approuvé devra tenir compte de ces nouvelles dispositions et notamment de la mise à jour des articles de niveau législatif.</p> <p>La plupart des remarques émises dans les lettres d'observations ont été prises en compte et améliorent la qualité du dossier de PLU arrêté.</p> <p>1. Perspectives d'évolution et d'évaluation des besoins en habitat</p> <p>L'INSEE recense 6209 habitants dans la commune de Brunstatt en 2013. La commune vise un taux d'accroissement de la population de 0,9 % par an pour la période 2015-2035, soit 1086 habitants supplémentaires sur le territoire de Brunstatt. Mais les échéances diffèrent entre le rapport de présentation (RP) (2031) et le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) (2036). La date doit être homogène dans tous les documents du PLU. A défaut, l'incohérence entre RP et PADD est susceptible de limiter la portée juridique voire de priver d'effet juridique les OAP et les dispositions du règlement.</p> <p>Un besoin de 651 logements a été estimé en tenant compte du desserrement des ménages et en se basant sur une moyenne de 2 personnes par ménage d'ici 2035. La taille moyenne des ménages est de 2 personnes en 2013. 100 logements peuvent être mobilisés parmi le potentiel formé par les logements vacants ou par les constructions existantes, et 280 logements peuvent être construits dans les surfaces correspondant aux dents creuses. Il reste ainsi 271 logements et non 326 comme indiqué dans le RP à construire sur une surface projetée en extension de 10,3 ha, avec une obligation minimale de réalisation de 40 logements par hectare. De ce fait, la zone d'extension nécessaire devra être ramenée à 8,44 ha (-19%). Le projet de PLU prévoit trois zones d'extension : une zone 1AUa de 2,5 ha, une zone 1AUb de 4,2 ha, une zone AUc de 3,6 ha, soit 10,3 ha. Ces surfaces devront être réduites en conséquence.</p> <p>Le projet est compatible avec le SCoT de la région mulhousienne,</p>	<p>Date à homogénéiser</p> <p>Rétention foncière à prendre en compte, ainsi que les besoins fonciers nécessaires à d'autres aménagements que les logements (trame verts, parkings etc).</p> <p>Prends acte de la décision de compatibilité avec le Scot</p>

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
	<p>Il faut saluer la réduction importante dans le PLU des surfaces d'extension de l'urbanisation prévues au POS : 70 ha selon le RP et 45 ha selon le PADD. Néanmoins, les chiffres sont à harmoniser entre les deux documents.</p> <p>La commune de Brunstatt a fusionné avec celle de Didenheim. Chaque partie de la commune conserve cependant son PLU. Les 2 PLU devront être en concordance et en cohérence. Ils devront notamment être en compatibilité avec le SCoT de la région mulhousienne actuellement en révision.</p> <p><u>2. Les logements sociaux</u> La commune de Brunstatt soumise à la loi SRU est déficitaire en logements sociaux. Un travail effectué en accompagnement avec la DDT a permis d'avoir une approche plus claire et de définir un réel programme de constructions. L'analyse des logements sociaux a bien été prise en compte pour BRUNSTATT, notamment par la création de secteurs de mixité sociale, des prescriptions dans les secteurs d'extension, la constitution de 3 emplacements réservés et la mise en place d'un bonus de constructibilité en leur octroyant une emprise au sol plus importante.</p> <p><u>3. La protection de l'environnement</u> La prise en compte de l'environnement est de bonne qualité.</p> <p><u>3.1 Les mesures de protection</u> Des mesures ont notamment été mises en place afin de préserver les massifs boisés et les éléments naturels présentant un intérêt particulier tels que haies, vergers, ripisylve. Par contre, la règle de densité attendue en Na et Nb afin de limiter l'emprise de l'abri couvert et des boxes à chevaux, conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme doit être fixée.</p> <p><u>3.2 Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)</u> Le secteur Aa contient un sous-secteur Aax. Le secteur Aa admet "<i>les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que, si nécessaire, les logements dans la limite de 2 par exploitation, qui ne peuvent être antérieur à l'exploitation ...</i>". Le STECAL Aa est valorisé par une seule exploitation et deux logements existants pour lesquels le règlement prévoit des possibilités d'extension et d'annexes. Le STECAL Aax a une superficie de 5,6 ha, ce qui ne correspond pas à la vocation d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. De plus, il contient des bâtiments d'exploitation qui sont à l'abandon et pour certains en très mauvais état, contrairement à ce qui est indiqué dans le RP.</p>	<p>Prends acte.</p> <p>Le règlement sera complété en ce sens.</p> <p>Délimitation du secteur à réduire cf réponse plus haut</p> <p>Cf réponse plus</p>

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
	<p>En conséquence la disposition du règlement de ces secteurs Aa et Aax qui autorise la construction de deux logements par exploitation n'est pas justifiée. Dans la mesure où aucun projet concret n'existe pour le secteur Aax, le périmètre de celui-ci doit être limité à l'emprise des bâtiments en ruine existants et à leurs proches abords.</p> <p><u>4. La gestion de la ressource en eau et de l'assainissement</u> Les remarques formulées dans la dernière lettre d'observation ont été prises en compte. La gestion des eaux pluviales est traitée au travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Un plan de zonage d'assainissement a été réalisé. La gestion des eaux usées est assurée par le syndicat intercommunal à vocation multiple de l'agglomération mulhousienne.</p> <p><u>5. Les risques</u> Les risques d'inondation et de coulées de boues sont bien pris en compte. Les références au plan de gestion du risque d'inondation figurent dans le RP.</p> <p><u>6. Observations générales sur les documents présentés</u> Les données chiffrées doivent être mises en cohérence, notamment concernant l'évolution démographique, entre le PADD et le RP. Les indicateurs de suivi ont été intégrés au RP.</p> <p>Le rapport de présentation, le PADD et les OAP doivent intégrer la nécessité de favoriser les espèces végétales endémiques et non allergisantes.</p> <p>Le terme de "logements aidés" vise une catégorie plus vaste que celle des seuls logements locatifs sociaux, en incluant notamment les logements aidés par l'agence nationale de l'habitat (ANAH). De ce fait, le terme de "logements aidés" doit être remplacé par "logements locatifs sociaux" dans tous les documents, afin d'éviter toute confusion.</p> <p><u>6.1 Orientations d'Aménagement et de Programmation</u> Les orientations d'aménagements doivent être complétées par :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la typologie des logements, • les orientations des constructions, le développement des énergies renouvelables, qui sont des objectifs contenus dans le P.A.D.D. <p>La densité demandée doit être ajoutée à la zone IAUa - rue du Kahlberg.</p>	<p>Prends acte.</p> <p>Prends acte.</p> <p>OK.</p> <p>OK</p> <p>Pas d'obligation ; volonté de laisser une marge de manœuvre en encadrant les aménagements futurs.</p> <p>Cf réponse au mémoire du commissaire enquêteur</p> <p>pas d'obligation ; volonté de laisser une marge de manœuvre en encadrant les aménagements futurs. Permis d'aménager délivré au Kahlberg</p> <p>Sera précisé cf avis CDPENAF</p> <p>Difficulté d'application pour l'instructeur. ; déconseillé</p>

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
	<p><u>6.2 Le règlement écrit</u> Article N2 : pour le secteur Na et Nb : préciser la surface de l'abri couvert et des box à chevaux autorisés ainsi que leur nombre.</p> <p><u>Article U13 et AU13</u> : Compléter par la phrase "<i>Le choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres se fera en évitant les plantes allergènes</i>".</p> <p><u>Article U14 et AU14</u> : Les dispositions en matière de performance énergétique et environnementale doivent y figurer.</p> <p><u>Article UC 6</u> : "prescrire un recul des constructions de 6 mètres par rapport aux berges du cours d'eau Burnenbach."</p> <p>Ajouter pour toutes les zones : <u>Article 6</u> : "<i>Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure ...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique. Leur implantation sera effectuée dans le respect de la sécurité.</i>"</p> <p><u>Article 7</u> : "<i>Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie</i>"</p> <p>Pour les zones A et N ajouter à l'article 2.1.3 : <i>"Sont admises les installations techniques (postes de transformation, armoires de coupure...) nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique sous condition d'une bonne intégration dans l'environnement."</i></p> <p><u>Zone Ab</u> Le règlement écrit doit explicitement décrire les dispositions pour la zone Ab, non constructible, telle que justifiée page 158 du rapport de présentation.</p>	<p>Article non obligatoire. Le PLU comporte toutefois de nombreuses prescriptions à travers les OAP ; Cf mémoire de réponse au CE.</p> <p>Peut-être intégré ; à voir</p> <p>A intégrer</p> <p>A intégrer</p> <p>A intégrer</p> <p>A adapter le cas échéant</p>
b) Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin	<p>Session du 19 juin 2017 Avis rendu sur le projet de PLU arrêté de la commune de Brunstatt-Didenheim</p> <p>VU le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L.112-1-1 et D.112-1-11 ;</p>	

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
	<p>VU le décret n°2015-644 du 9 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en métropole ;</p> <p>VU le décret n°2006-672 du 8 juin 2006 relatif à la création, à la composition et au fonctionnement de commissions administratives à caractère consultatif et notamment ses articles 5 et 6 ;</p> <p>VU l'arrêté préfectoral du 24 août 2015, portant composition de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin ;</p> <p>VU la saisine de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin par la commune de Brunstatt-Didenheim pour son plan local d'urbanisme en date du 23 mars 201 ;</p> <p>Considérant la nécessité de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers dans le département du Haut-Rhin ;</p> <p>Considérant que le bilan surface agricole restituée - surface agricole consommée présente un solde positif de 34,03 ha de terres agricoles ;</p> <p>Considérant que le PLU participe globalement à la préservation des milieux naturels et forestiers ;</p> <p>Considérant le nombre et la dimension des STECAL ;</p> <p>La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin, émet un avis favorable au PLU arrêté de la commune de Brunstatt-Didenheim avec présence de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, sous réserve de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter le périmètre du secteur Aax autour des bâtiments existants et à leurs proches abords ; - fixer des règles de densité en Na et Nb afin d'encadrer l'emprise de l'abri couvert et des boxes à chevaux. 	<p>Périmètre à réduire</p> <p>Limitation de l'emprise ou sol à ajouter dans le règlement</p>
c) Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture	La concertation avec la profession agricole s'est traduite par une réunion avec les	

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
d'Alsace	<p>exploitants de la commune réalisée le 22 juin 2016.</p> <p><u>Rapport de présentation - 1ère partie - diagnostic</u> Nous soulignons et apprécions l'intérêt que porte le document sur l'agriculture. Afin d'apporter un complément d'information sur l'agriculture de la commune, nous demandons que soient localisés précisément les sièges d'exploitation qui ont été repérés lors de la réunion de concertation agricole. De nombre projets agricoles ont été recueillis lors de la réunion de la concertation agricole, traduisant un réel dynamisme de l'agriculture sur le territoire communal. Les orientations proposées au PADD vont dans ce sens.</p> <p><u>PADD :</u> Modération de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain. La commune a choisi un scénario avec une croissance réaliste ayant comme perspective une population à 7295 habitants à l'horizon 2030. L'accueil de 1086 personnes supplémentaires pour 2031 par rapport à 2013 (6209 habitants) semble raisonnable. Il est conforme à l'évolution démographique positive constatée sur les 20 dernières années avec l'augmentation de 1049 habitants entre 1990 et 2013.</p> <p>Cet objectif démographique de 7295 habitants est en adéquation avec l'orientation de modérer la consommation de l'espace et traduit l'objectif de limitation de l'enveloppe urbaine en utilisant au maximum les potentialités de densification offertes au sein du tissu urbain.</p> <p>Le desserrement des ménages à Brunstatt est basé sur une taille de ménage de 2 personnes par logement en 2031 à 2012. Avec un objectif de 7295 personnes, l'accueil de 1086 personnes supplémentaires engendrera la construction de 543 logements, auxquels il faut rajouter 108 logements liés au desserrement des ménages. Il sera donc produit en moyenne 47 logements par an jusqu'en 2031 sur une surface de 15 hectares.</p> <p>La modération se traduit quant à elle par diverses mesures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'espace urbain libre étant important sur la commune de Brunstatt (14 ha), l'utilisation des vides résiduels couplés à un taux moyen de 50 % de rétention foncière, permet une densification de la zone urbaine existante. Concernant les trois zones d'extensions retenues, deux sont situées en enclave entre la zone urbaine existante et l'espace forestier, permettant de combler un espace interstitiel. Cette mesure traduit, là aussi, la volonté de modérer la 	

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
	<p>consommation foncière pour le développement urbain.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'objectif d'une densité moyenne de 40 logements à l'hectare est conforme aux objectifs du SCOT de la région Mulhousienne en vigueur. Les surfaces d'extensions prévues en zone 1AUa, 1AUb et 1AUc représentent une surface totale de 10.3 hectares, rétention foncière de 25 % comprise. A noter que le SCOT en vigueur depuis 2007 autorise 20 hectares de surfaces d'extensions à vocation dominante d'habitat. La révision en cours du SCOT autorise quant à elle 13 hectares, une densité de 40 logements à l'hectare et impose qu'un tiers des besoins en logements devra être absorbé au sein du tissu bâti. Les objectifs du PLU sont en adéquation avec le SCOT en cours de révision. - En ce qui concerne la vacance, l'utilisation des 100 logements existants participe pleinement à la modération demandée. <p>Préservation et développement de l'espace rural L'objectif de pérenniser l'activité agricole est affiché dans ce document. Il se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le maintien d'une zone agricole Ab non constructible garante du maintien d'un espace agricole de production ; - la mise en place d'une zone agricole constructible Aa autour d'une exploitation existante pour répondre à des besoins d'extension afin d'assoir l'activité, en particulier la diversification ; - la création d'un secteur Ac, permettant la construction de hangars uniquement en cas de besoin agricole ; - un secteur Ad, constructible agricole sous condition de ne pas générer de nuisances pour les habitations et de périmètre de réciprocité. Cette zone est orientée pour de l'activité maraîchère avec le développement de circuit court (vente de produit à la ferme). - un secteur Aax, constructible autour de l'exploitation existante à l'orée de la forêt du Thannenwald et pouvant accueillir à terme une diversification de l'activité agricole (box à chevaux et écuries). <p>Toutes ces zones pérennisent l'activité agricole de Brunstatt dans le temps.</p> <p><u>Rapport de présentation - 2^{ème} partie - Analyse des incidences du plan et les explications des choix retenus dans le PLU</u> <u>Justification des objectifs de modération de la consommation d'espace et</u></p>	

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
	<p>lutte contre l'étalement urbain</p> <p>Les surfaces inscrites au POS en zone NA (7 zones) pour l'habitat, l'activité économique et les installations sportives représentent une superficie de 92 hectares. Durant la période d'activité du POS, 8 ha de nouvelles constructions à vocation d'habitat et d'activité économique ont été créées sur ces zones NA. Restent moins de 84 hectares disponibles en zone NA du POS avec les zones d'équipement et de loisirs.</p> <p>Il est envisagé d'ouvrir quatre nouvelles zones d'extension pour l'habitat déjà prévu en zone NA du POS sur une surface de moins de 15 hectares.</p> <p>Cette réduction sensible de l'extension de l'urbanisation de 70 ha se traduit par un retour de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 10 ha de zone NA non occupées dans le POS en zone agricole du PLU - 60 ha inscrits en zone NA non construite dans le POS sont retournés en zone N du PLU. Ils correspondent à de la forêt et de la friche mais aussi à des zones de pâturage et de culture. <p>Si le zonage N naturel est plus approprié pour une occupation du sol forestière et de friche, la question se pose pour les prairies et les cultures qui participent pleinement à l'activité agricole.</p> <p>Nous demandons que ces zones de prairies et de cultures soient classées en zone agricole A.</p> <p><u>Au des chiffres, nous constatons qu'il y a une économie de foncier par la rétrocession de 70 ha de zone NA en zone naturelle et agricole. La consommation foncière se limite à 1,5 ha de zone de prairie pour de l'étalement urbain.</u></p> <p>L'accueil des 1086 personnes supplémentaires prévues en 2031 demande une consommation de 10.2 ha estimés avec un objectif de densité de 40 logements à l'hectare.</p> <p>De telles mesures vont dans le sens de la modération de la consommation d'espace agricole et de lutte contre l'étalement urbain.</p> <p>Les choix retenus pour établir le règlement graphique et écrit Dispositions du PLU en zone A</p> <p>Ces dispositions sont en corrélation avec l'orientation agricole proposée dans le PADD sur les activités agricoles, visant à consolider celle-ci sur le long terme.</p>	

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
	<p>Elle se traduit par la mise en place</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'un zonage agricole autour d'une exploitation située à l'extérieur du village mais aussi par un zonage pouvant accueillir de nouveaux projets de hangars agricoles. - une zone permettant le développement du maraichage et des circuits courts. - la création d'un zonage approprié autour d'une exploitation agricole en cours de reconversion vers la pension et l'élevage de chevaux. <p>Nous approuvons la mise en place de ces mesures dans le PLU.</p> <p><u>Programmation (OAP) :</u> Les zones IAU faisant l'objet d'OAP sont situées dans le prolongement de la zone urbaine. Si les zones IAUA et IAUB se situent entre la zone urbaine et la forêt, ce n'est pas le cas de la zone IAUC située à l'interface avec la zone agricole. La future zone d'urbanisation se cale sur un chemin rural existant permettant un accès principal à la zone agricole. Le futur aménagement devra garantir le respect de l'accès à la zone agricole via le projet urbain. Les accès agricoles depuis la zone IAUC devront faire l'objet d'une grande attention pour la circulation des engins agricoles jusqu'aux zones de cultures. De même, le traitement des fronts avec l'espace agricole devra se faire sur la zone IAUC afin de ne pas consommer de foncier agricole supplémentaire.</p> <p><u>Plan de zonage où règlement.</u></p> <p>Zone A Le zonage répond aux besoins exprimés par la profession agricole de la commune, avec la possibilité de développement des exploitations existantes et futures. Les zonages Aa, Ab, Ac et Aax autorisent l'aménagement des bâtiments agricoles. Le développement des constructions et installations nécessaires à l'agriculture est autorisé sous condition de démontrer la nécessité pour le développement des activités agricoles. A noter que la notion de nécessité inscrite dans le permis de construire sera étudiée au moment de son instruction. Face aux justifications apportées, nous sommes favorables à la mise en place de ces zonages spécifiques.</p> <p>Zone N La zone Na pour vocation de protéger la qualité et l'intérêt des espaces naturels, des sites, des paysages ou de la biodiversité. Comme exprimé précédemment,</p>	<p>Prends acte.</p> <p>Les délimitations s'appuient sur les sensibilités environnementales et notamment le noyau de biodiversité ; classement en zone N n'est pas en contradiction avec l'activité agricole.</p>

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
	<p>certaines prairies et cultures ont été classées en zone naturelle. Au regard de l'activité agricole présente sur cette zone, la justification de ce classement n'est pas démontrée ; par conséquent nous demandons que ces prairies et cultures soient classées en zone agricole A du PLU.</p> <p>Conclusion : L'économie globale du document nous paraît répondre totalement aux objectifs d'équilibre entre le développement urbain, la gestion économe de l'espace et la préservation du patrimoine édictés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme. Les zones d'urbanisation futures apparaissent justifiées par rapport aux besoins de la commune et conformes aux orientations du SCOT de la région mulhousienne. Les besoins agricoles des exploitations existantes ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration du document.</p> <p><u>Aussi, notre institution émet un avis favorable au projet de PLU présenté :</u> <u>Sous conditions :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - que soit revu le classement en zone agricole des prairies et cultures situées en zone N du futur PLU. - que soit précisé dans l'OAP de la zone IAUC que l'actuel chemin agricole très fréquenté par les engins agricole reste accessible. Le traitement des fronts avec l'espace agricole devra se faire sur l'emprise de la zone IAUC afin de ne pas consommer de foncier agricole supplémentaire. 	<p>Prends acte.</p> <p>Maintien en zone N si sensibilité environnementale ; zone N = zone naturelle et activités agricoles Traitement des fronts urbains prévus en 1AUC.</p>
<p>d) Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Sud Alsace Mulhouse</p>	<p>Nous tenons avant tout à saluer les échanges que nous avons eus avec les élus et les services de la commune au cours de l'élaboration du document. Ceux-ci ont permis d'évoquer les points suivants, sur lesquels nous nous permettons d'insister :</p> <p><u>La Zone d'Activités de l'III</u> Nous encourageons la volonté de la collectivité d'améliorer l'attractivité de la ZA de l'III. Nous sommes toutefois réservés sur l'objectif de mixité fonctionnelle qui y est intégrée par le projet de PLU. Bien que nous comprenions les enjeux de production de logements sociaux, nous sommes mesurés sur l'intérêt de grignoter la surface économique pour les réaliser. La reprise de la croissance économique qui se fait désormais ressentir doit nous rendre attentifs à maintenir des possibilités d'implantations pour nos entreprises et porteurs de projets.</p> <p>Par ailleurs, nous notons, p.147 du rapport de présentation qu'"une mutation en</p>	<p>Des adaptations seront apportées notamment par rapport à la problématique du logement social.</p>

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
	<p><i>faveur du développement urbain classique est intégrée dans le PLU, plus approprié au contexte et besoins de la commune.</i> Il nous apparaît important de souligner que l'activité économique fait partie du "<i>développement urbain classique</i>" et qu'elle est totalement adaptée aux besoins de la commune, considérée par votre document comme un pôle d'emplois de l'agglomération.</p> <p>Si le projet concerné par l'emplacement réservé devait tout de même se concrétiser, nous attirons votre attention sur le fait qu'il vous faudra être très vigilants sur la séparation des flux, entre habitants et véhicules professionnels, pour ne pas ajouter de complexités fonctionnelles pour les entreprises, dans un secteur déjà bien saturé du point de vue des trafics routiers, mais également pour des questions de sécurité des personnes.</p> <p><u>L'accompagnement dans le développement du secteur économique-universitaire</u> Au-delà de la création d'emplois et de valeur, la CCI a un objectif majeur de rapprochement des mondes économique et universitaire. C'est pourquoi elle a investi depuis de nombreuses années dans le secteur via le GIFOP et l'hôtel d'entreprises du Business Campus. Il s'agit encore aujourd'hui d'un secteur à projet stratégique pour la CCI.</p> <p>Si notre projet d'évolution du site n'est pas encore abouti, nous sommes rassurés par rapport aux règles de constructibilité que vous prévoyez dans le projet de PLU.</p> <p>Concernant le projet de création de logements sur la parcelle voisine, nous vous rendons attentifs à l'importance de la bonne intégration architecturale, paysagère et urbaine des constructions. En effet, le maintien et le développement de l'attractivité du site du Business Campus sont primordiaux pour notre activité.</p> <p>Notez par ailleurs que les cartes du rapport de présentation ne tiennent pas compte du nouveau périmètre de la m2A.</p>	<p>La commune a conscience des enjeux.</p> <p>Révision engagée avant l'évolution du périmètre.</p>

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
<p>e) Mulhouse Alsace Agglomération</p>	<p>Après analyse des dispositions proposées et notamment de leur compatibilité avec les différents plans et programmes mis en œuvre à l'échelle communautaire, m2A émet un avis favorable en notant les efforts importants réalisés pour assurer la production de logements sociaux.</p> <p>Cet avis favorable est assorti d'une réserve, celle de conserver la vocation économique de la zone d'activités de la rue de l'III (en n'autorisant pas la généralisation de l'implantation de logements à l'échelle de l'ensemble de la zone) et d'une recommandation : la relocalisation de l'emplacement réservé n°8 en dehors de l'emprise du passage potentiel du canal du Rhône au Rhin à grand gabarit.</p> <p><u>Annexe technique jointe à l'avis de m2A sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de BRUNSTATT.</u></p> <p>En matière d'économie : Le sous-secteur UEa (Zone d'activités de la Rue de l'III) est une zone d'activités économiques. Le projet de règlement dispose que dans ce secteur sont autorisés l'artisanat, l'extension des activités existantes (compatibles avec le voisinage des zones d'habitation), les bureaux, les hôtels, les équipements et services publics ainsi que les logements. Cette ouverture aux logements sans condition ne permet pas de garantir la pérennité de la zone et sa vocation économique. C'est pourquoi, m2A sollicite, en tant que gestionnaire des zones d'activités, le maintien de la vocation économique de la zone. M2A a cependant pris note du projet de la création d'un emplacement réservé (le n°7) pour la production de logement social. Cette création répond à la nécessité de produire de tels logements à l'échelle de la commune.</p> <p>Afin de conjuguer enjeux économiques et de production de logements sociaux, m2A demande donc que seul ce secteur (ER n°7) autorise la création de logement dans la zone UEa.</p> <p>En matière de préservation de la possibilité de réaliser le projet de liaison Saône-Rhin :</p> <p>L'emplacement réservé pour la production de logements sociaux (ER 8), chemin des Cordiers ne s'inscrit pas en cohérence avec une orientation du projet de SCOT. En effet, ce dernier demanderait de préserver la possibilité à long terme de passer le canal du Rhône au Rhin à grand gabarit. Pour cela, les secteurs non urbanisés touchés par le projet, devraient être préservés.</p>	<p>Cf réponse à la CCI + suppression de l'emplacement réservé n° 8</p> <p>Des adaptations seront apportées notamment par rapport à la problématique du logement social.</p> <p>Propose la suppression de l'emplacement réservé n° 8.</p>

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
	<p>Comme m2A partage pleinement l'objectif de production de logement social recherché par cet ER compte tenu du déficit de la commune en la matière, m2A recommande donc, d'une part, de préserver l'emprise non urbanisée et d'autre part, de le relocaliser sur une autre partie de la commune.</p>	
<p>f) SIVOM de la Région Mulhousienne</p>	<p>Le SIVOM est concerné par la partie assainissement du document pour lequel nous vous avons transmis nos avis en date du 19 décembre 2016. Nous réitérons nos avis initiaux particulièrement celui concernant les dispositions d'eaux pluviales des secteurs A et N que nous vous invitons à prendre en compte.</p> <p>Prescription EU et EP du projet de règlement de PLU de BRUNSTATT</p> <p>Zones U (UA, UC, UD, US et UE) : zones urbaines (secteurs déjà urbanisés constructibles)</p> <p>Assainissement Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.</p> <p><u>Eaux usées</u> Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction sauf si une dérogation est acceptée nécessitant la mise en œuvre d'un assainissement non collectif aux normes. Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable. En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs public(s) ou privé(s) de projets d'envisager</p>	<p>Le règlement concernant les parties eau et assainissement sera adapté en lien avec les demandes du service compétent.</p>

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
	<p>d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public.</p> <p>En matière d'eaux pluviales, les zones U du PLU sont classées en zone de non aggravation du ruissellement : le rejet dans un réseau existant est autorisé dans la limite du rejet actuel.</p> <p><u>Zones AU (IAUa, IAUb, IAUc) : zones à urbaniser</u> Zones prochainement constructibles</p> <p>Assainissement Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne. Toute installation de raccordement au réseau collectif d'assainissement est équipée d'un système de protection s'opposant au reflux des eaux de pluie et/ou d'égout dans les caves, sous-sols et cours.</p> <p><u>Eaux usées</u> Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Le rejet des eaux usées non domestiques dans le réseau est soumis à une autorisation préalable. En l'absence d'un collecteur public au droit de propriété le demandeur doit mettre en œuvre un assainissement non collectif aux normes.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> Le raccordement systématique des eaux pluviales au réseau public n'est pas la règle. Il appartient à tous porteurs public(s) ou privé(s) de projets d'envisager d'abord une gestion à la parcelle des eaux pluviales produites. Si la gestion à la parcelle n'est pas satisfaisante les eaux pluviales seront autorisées partiellement ou en totalité à être rejetées dans le réseau public. En matière d'eaux pluviales, les zones AU du PLU sont classées en zone de compensation du ruissellement : le réseau existant n'est pas en capacité d'accueillir de nouveaux rejets. Le demandeur doit envisager une gestion à la parcelle de ses eaux pluviales. En cas d'insuffisance d'une gestion à la parcelle le demandeur peut être autorisé à rejeter dans le réseau. Cette autorisation est conditionnée par des travaux pouvant porter sur la collecte, le transport, l'épuration.</p>	

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
	<p>Zones A : zones agricoles</p> <p>Assainissement Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne.</p> <p><u>Eaux usées</u> Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif. Toutefois le branchement sur un réseau collectif d'assainissement desservant au droit de propriété est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet ou la parcelle ne soient pas considérés comme étant difficilement raccordable.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants. Les zones A sont classées en : <u>zone de non-aggravation du ruissellement</u> : les interventions susceptibles d'aggraver le ruissellement doivent donner lieu à des mesures compensatoires, principalement agro-environnementales. ou <u>zone de réduction du ruissellement</u> : les dispositions à prendre sont principalement des aménagements d'hydraulique douce (bandes enherbées, haies, fossés...) et des modifications des pratiques agricoles (labours perpendiculaires aux pentes...) ou <u>à défaut de classement</u>, les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.</p> <p>Zones N : Zones naturelles et forestières</p> <p>Assainissement Le pétitionnaire doit respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif du SIVOM de la Région Mulhousienne. <u>Eaux usées</u> Les eaux usées sont traitées selon les dispositions de l'assainissement non collectif. Toutefois le branchement sur un réseau collectif d'assainissement desservant au</p>	

Personnes publiques associées et consultées	Observations	REPONSE DE LA VILLE
	<p>droit de propriété-est obligatoire sous réserve que l'immeuble, le projet, ou la parcelle ne soient pas considérés comme étant difficilement raccordables.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, en particulier par les fossés et cours d'eau existants.</p> <p>Les zones N sont classées en : <u>zone de non-aggravation du ruissellement</u> : les interventions susceptibles d'aggraver le ruissellement doivent donner lieu à des mesures compensatoires, principalement agro-environnementales. ou <u>zone de réduction du ruissellement</u> : les dispositions à prendre sont principalement des aménagements d'hydraulique douce (bandes enherbées, haies, fossés...) et des modifications des pratiques agricoles (labours perpendiculaires aux pentes...) ou <u>à défaut de classement</u>, les eaux de ruissellement doivent être limitées autant que possible en maximisant les surfaces végétalisées et en privilégiant des matériaux perméables.</p>	