

PLAN LOCAL d'URBANISME

PLU approuvé



**Commune de
Brunstatt-
Didenheim**

BRUNSTATT

1. Rapport de présentation

Plan Local d'Urbanisme approuvé le
22 mars 2018 par délibération du conseil
municipal




Le Maire



Avant-propos

Commune Brunstatt-Didenheim :



Depuis le 1er janvier 2016, les communes de Brunstatt et Didenheim ont fusionné pour ne former qu'une seule commune nommée "Brunstatt-Didenheim".

Chacune des communes avait engagé, avant la fusion, la révision de son document d'urbanisme. De ce fait, et comme le permet le cadre législatif, chacune des entités poursuivra l'élaboration de son document d'urbanisme, tout en assurant une cohérence d'ensemble. Le PLU de Didenheim est également en cours de révision.

Didenheim est limitrophe à Brunstatt, et les deux entités ont notamment en commun, physiquement, la coulée verte le long de l'III et les espaces bâtis des entités sont quasi conurbés à hauteur du pôle universitaire et d'équipements.

Sommaire

1^{ère} partie L'état initial de l'environnement.....	7
1. Les sols et sous-sols	9
1.1. Le relief.....	9
1.2. Les risques naturels	10
2. Le réseau hydrographique.....	15
2.1. L'III	15
2.2. Le canal	18
2.3. Autre cours d'eau	18
2.4. La zone inondable.....	19
2.5. Le SDAGE Rhin-Meuse.....	22
3. Les espaces naturels	25
3.1. L'espace agricole.....	25
3.2. Les boisements.....	25
3.3. Les vergers.....	28
3.4. Les protections légales et sensibilités environnementales.....	29
4. La gestion actuelle des ressources et risques.....	35
4.1. L'alimentation en eau potable.....	35
4.2. Les eaux usées	36
4.3. Les déchets	37
4.4. Les sites potentiellement pollués.....	37
4.5. Le transport de matières dangereuses et les risques industriels et risques industriels	39
4.6. Le risque d'exposition au plomb	40
4.7. Le risque de rupture de barrage	41
4.8. La qualité de l'air.....	42
4.9. Le bruit	43
4.10. La loi Barnier et les entrées de ville	45
4.11. Le risque d'exposition au plomb	45
5. Les espaces bâtis et enjeux paysagers	46
5.1. Le centre ancien.....	46
5.2. Les extensions le long de la RD432.....	48
5.3. Le développement sur le coteau.....	50
5.4. Des sites urbains entre le canal et l'III.....	50
5.5. Enjeux paysager	51

2^{ème} partie Les données socio-économiques.....	53
6. La population : 6 209 habitants en 2013	55
6.1. Evolution démographique : une stagnation après une longue période de croissance.....	55
6.2. Composantes de l'évolution démographique : les apports migratoires comme élément moteur.....	59
6.3. Structure par âge	61
6.3.1. Structure par âge et indice de vieillissement en 2013 : une structure plus âgée à Brunstatt	61
6.3.2. Evolution de la structure par âge	62
7. Les ménages et le logement.....	65
7.1. Evolution de la taille des ménages.....	65
7.2. Le parc de logements	66
7.3. Le logement, enjeux locaux	74
8. Les actifs au lieu de résidence	77
8.1. Population active résidente : 2 892 actifs en 2013	77
8.2. Répartition socio-professionnelle de la population active	79
8.3. Le chômage : 11 % en 2013.....	80
8.4. Lieux de travail des actifs de la commune.....	80
9. L'emploi au lieu de travail : 1 375 emplois en 2013.....	82
9.1. Provenance des actifs travaillant dans la commune.....	82
9.2. Evolution des emplois, globale et par branche	82
9.3. Répartition socio-professionnelle des emplois et évolution	84
9.4. Le secteur agricole	86
9.5. Indice de concentration de l'emploi	86
10. Equipements et services.....	88
11. Les transports	91
11.1. Le Plan de Déplacement Urbain de Mulhouse Alsace Agglomération	91
11.2. Les transports en commun	93
11.3. Les infrastructures	94
12. Bilan du POS.....	99
13. Bilan et enjeux des études préalables	101
13.1. Aménagement de l'espace et paysage.....	105
3^{ème} partie.....	109
Les choix d'aménagement retenus, les dispositions du P.L.U. et justifications	109

1. Les choix d'aménagement retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables	112
1.1. Le choix de développement du PADD au regard de l'environnement et des autres possibilités	117
2. La problématique liée au logement social	119
3. Les zones et secteurs délimités dans le PLU	124
3.1. Les zones urbaines.....	131
3.2. Les zones à urbaniser : 10,3 ha	149
3.3. Les zones agricoles : 266,7 ha.....	156
3.4. La zone Naturelle : 420,9 ha	160
3.5. Autres éléments de zonage et de règlement.....	165
4. Les incidences des options du PLU sur l'environnement	174
4.1. Les incidences de l'extension de l'urbanisation	174
4.2. Les incidences des options du PLU sur les corridors écologiques et le réservoir de biodiversité	198
4.3. Les incidences sur les autres espaces naturels.....	199
4.4. La fragmentation du territoire	199
4.5. Les mesures d'évitement, de réduction des impacts et de compensations.....	200
4.6. Les incidences sur l'environnement physique des habitants	200
4.7. Les incidences sur le paysage.....	201
4.8. Les incidences sur l'eau.....	202
5. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement.....	202
5.1. Dans les zones agricoles et dans les zones naturelles et forestières	202
5.2. Dans les zones urbaines	205
5.3. Dans les zones à urbaniser	205
6. Le dispositif de suivi	206
7. La procédure.....	207
4^{ème} Partie	211
La prise en compte des remarques suite à la consultation officielle et à l'enquête publique.....	211

1^{ère} partie

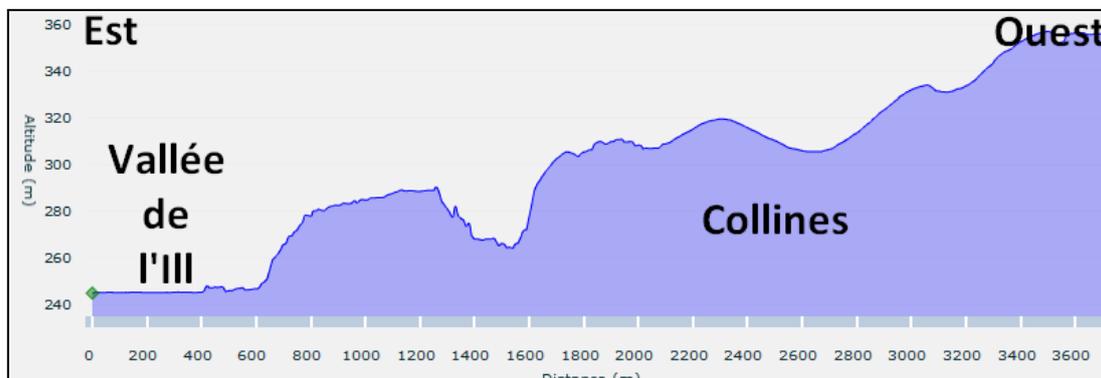
L'état initial de l'environnement

1. Les sols et sous-sols

1.1. Le relief

D'une superficie de 966 ha, dans la première couronne mulhousienne, le territoire de Brunstatt occupe :

- le rebord occidental d'un vaste ensemble de collines,
- et le fond plat de la vallée de l'III, au débouché du domaine sundgauvien sur la plaine d'Alsace.



Profil topographique d'Est en Ouest du ban communal, d'après Infogeo68

Le village s'est d'abord installé à une altitude de 245 mètres, au pied du coteau, à l'écart des inondations de l'III.

Aujourd'hui la commune est conurbée au nord avec Mulhouse.

Le relief sur le territoire communal est donc dominé à l'Est par les collines du plateau sundgauvien, d'altitude maximale de 351 mètres à l'extrémité est du ban.

Cet ensemble est entaillé par un vallon de direction nord/ouest – sud/est, débouchant sur la vallée de l'III, celui de Bruebach.

Ce vallon draine lui-même un réseau de vallons secondaires.

Le site de contact entre les collines et la vallée de l'III est un versant de direction nord-nord-est / sud-sud-ouest, exposé à l'ouest.

Le fond plat de la vallée de l'III se trouve donc à 245 mètres d'altitude ; la vallée est orientée sud-ouest / nord-est et atteint à Brunstatt une largeur de 600 mètres.

Sur sa rive gauche, un versant est exposé au sud-est, présentant des pentes d'une valeur comprise entre 20 et 25%.

Le territoire de Brunstatt est recouvert de terrains sédimentaires et alluvionnaires d'âge tertiaire et quaternaire.

Les sols des collines sont profonds et fertiles, de type brun calcaire. Ils offrent les meilleures potentialités sur le plan agronomique.

Dans la vallée de l'III, les sols sont plutôt hydromorphes et lourds.

1.2. Les risques naturels

Les chutes de blocs

Brunstatt est concernée par un risque de mouvement de terrain pour la chute de blocs.

Les mouvements de terrain sont des phénomènes naturels d'origines diverses, résultant de la déformation, de la rupture et du déplacement du sol.

Le phénomène de chutes de blocs se manifeste par le dérochement d'éléments d'une falaise.

Il est conditionné par la nature géologique de la roche, son état d'altération et de fissuration et par le profil topographique préexistant.

Cette évolution naturelle d'une falaise peut être accélérée par des secousses sismiques, une amplification de l'érosion, le phénomène de gel-dégel, et par le terrassement de talus trop raides.

Les blocs déstabilisés, dont le volume est très variable, peuvent s'accumuler au pied de l'escarpement ou dévaler un talus sur une grande distance.

Ils présentent un risque tant pour les biens que pour les personnes.

Les zones les plus soumises à cet aléa sont dans les secteurs qui présentent généralement des sauts de reliefs importants, des falaises et des escarpements.

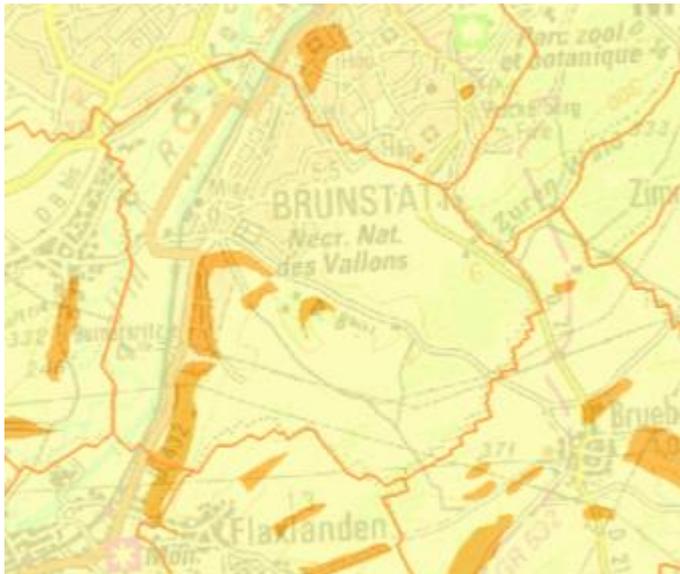
Les phénomènes de retrait-gonflement

La commune est concernée par le phénomène de retrait-gonflement d'argiles (aléa faible pour la plus grande partie du ban ; aléa moyen au sud de la ville au pied du coteau).

En cas de sécheresse, un sol argileux se rétracte et se tasse, souvent de manière non homogène, pour gonfler ensuite quand il se réhydrate en période de pluie.

Ces mouvements peuvent être à l'origine de dégâts sur les constructions : fissuration des murs, déformation des ouvertures, rupture des canalisations, ...

Des règles de construction simples et peu coûteuses peuvent prévenir ces dommages.



Légende des argiles



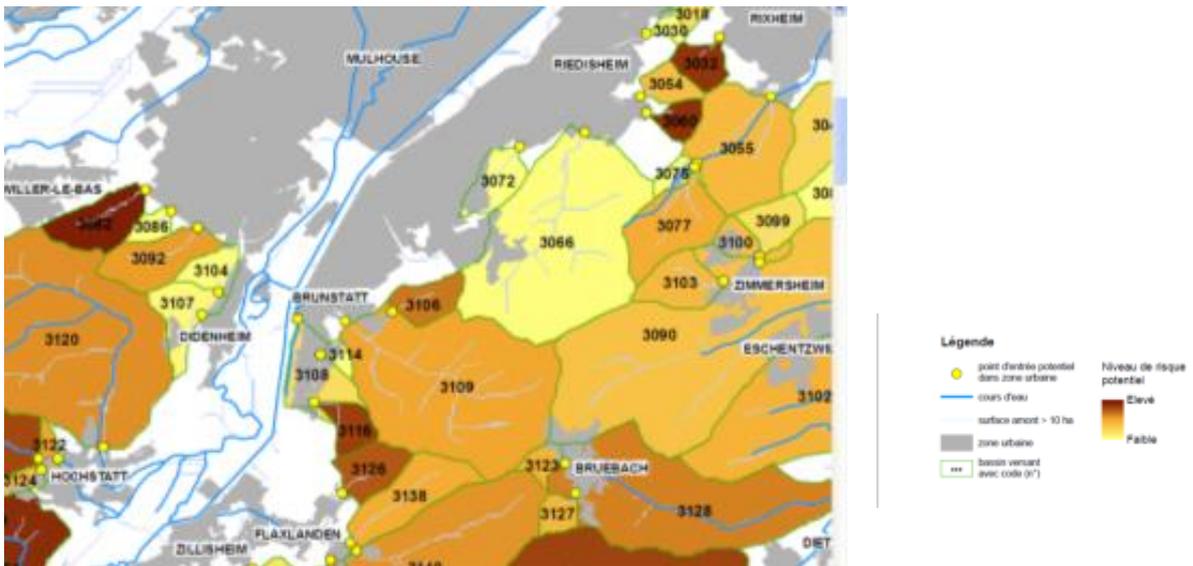
Les risques de coulées de boue

Les cartes de sensibilité potentielle à l'érosion des sols et du risque potentiel de coulées d'eaux boueuses en Alsace, établies par la DREAL et les Conseils Généraux, indiquent pour la commune de Brunstatt une sensibilité potentielle à l'érosion hydrique à hauteur des coteaux sud et des collines, ainsi qu'un risque potentiel de coulées de boue sur les parties collinaires et coteaux.

Arrêté de catastrophe naturelle :

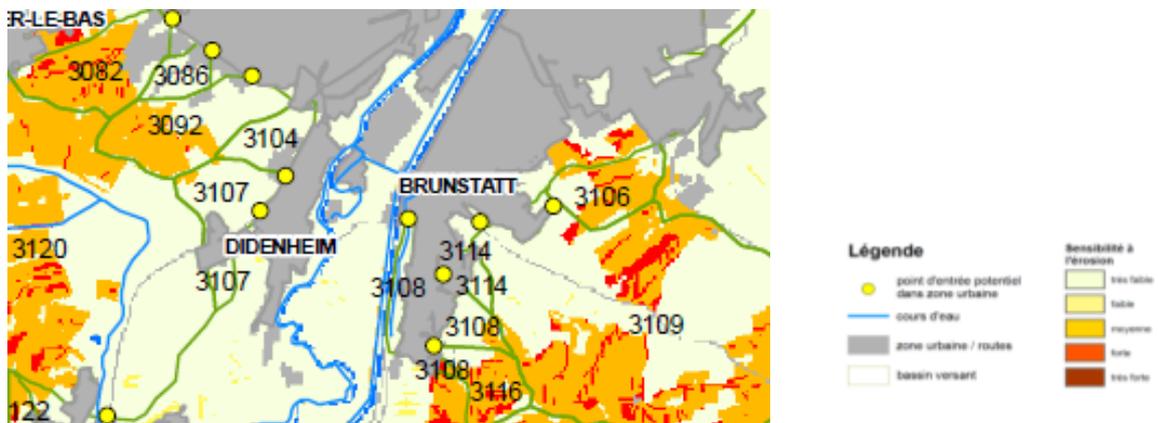
Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	25/05/1983	27/05/1983	20/07/1983	26/07/1983
Inondations et coulées de boue	01/07/1987	01/07/1987	27/09/1987	09/10/1987
Inondations et coulées de boue	16/08/1989	16/08/1989	05/12/1989	13/12/1989
Inondations et coulées de boue	21/06/1995	21/06/1995	18/08/1995	08/09/1995
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue	20/06/2002	20/06/2002	01/08/2002	23/08/2002
Inondations et coulées de boue	06/2016	06/2016	26/07/2016	12/08/2016

Risque potentiel de coulées d'eaux boueuses, source BRGM :



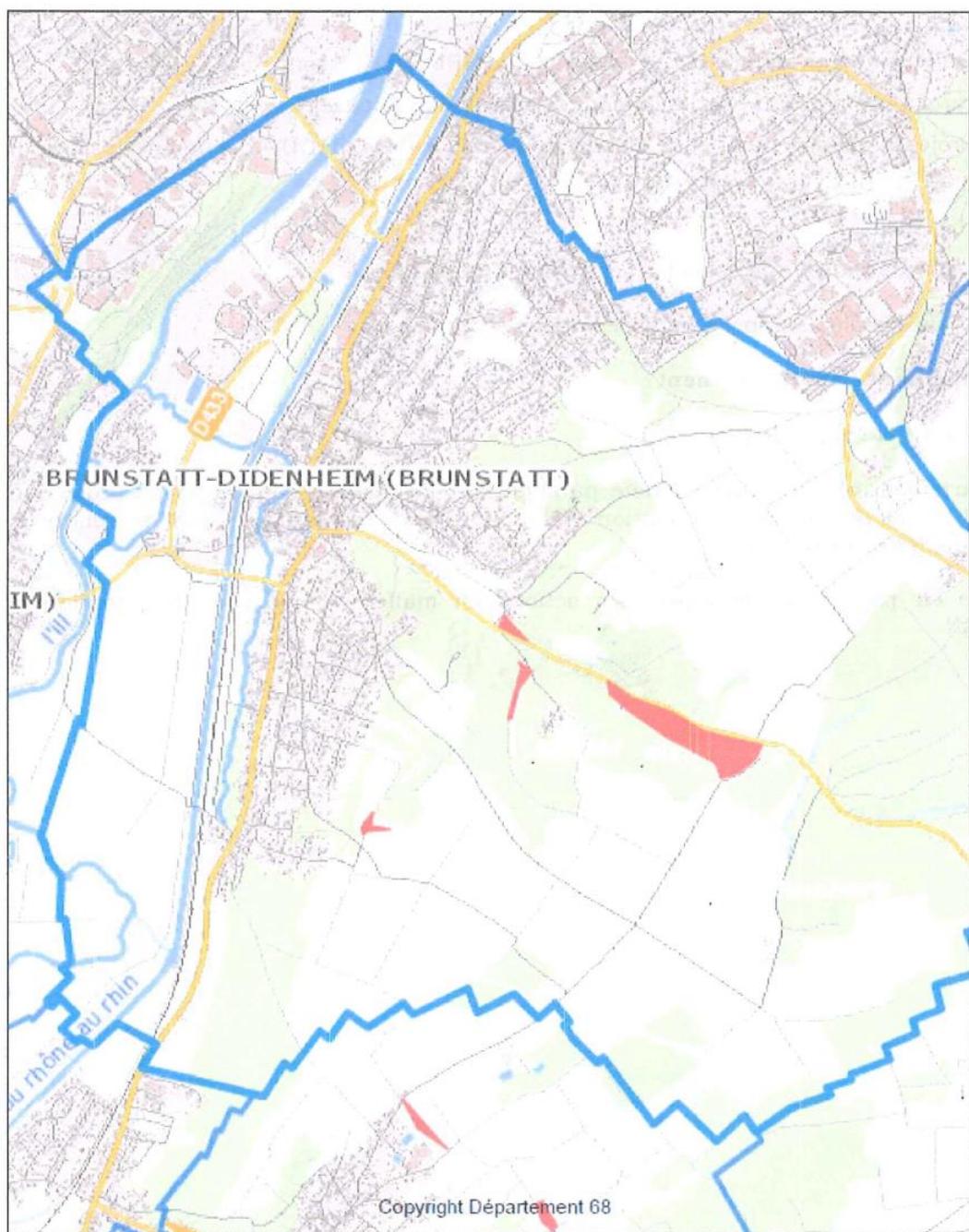
Le bassin versant situé au Sud de l'agglomération de Brunstatt est particulièrement exposé ; il conviendra d'éviter les extensions urbaines nouvelles vers le sud.

Sensibilités des sols à l'érosion :



Le département a mené une étude sur la création d'ouvrages de protections rapprochées et de casiers de rétention.

Localisation des bassins de rétention :



bassin de rétention



Communes 2015



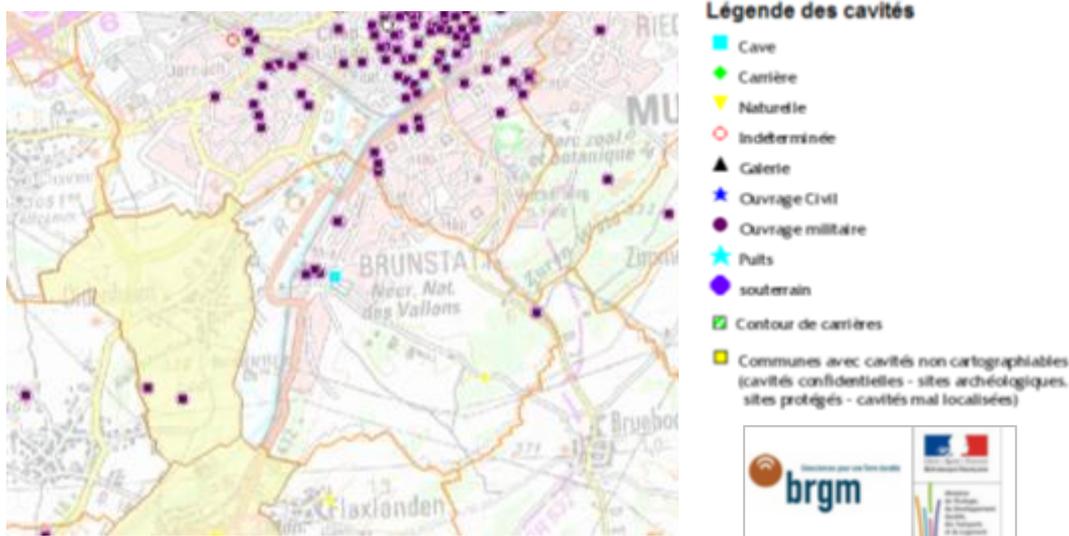
Les cavités souterraines

Un inventaire des cavités souterraines non minières du Haut-Rhin a été réalisé par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières).

En effet, les cavités peuvent représenter un danger potentiel car elles induisent un risque d'effondrement/affaissement en surface.

Toutes les cavités ne sont cependant pas amenées à s'effondrer.

Des cavités liées surtout à des ouvrages militaires ont été identifiées sur le ban de Brunstatt.



Le risque sismique

Enfin, la nouvelle réglementation sismique entrée en vigueur le 1^{er} mai 2011 détermine 5 zones de sismicité croissante sur la base d'un découpage communal :

- zone 1 : aléa très faible ;
- zone 2 : aléa faible ;
- zone 3 : aléa modéré ;
- zone 4 : aléa moyen ;
- zone 5 : aléa fort.

Le Haut-Rhin est soumis en majorité à l'aléa modéré, et la partie sud du département à l'aléa moyen.

Cette situation résulte du contexte géologique régional avec ses systèmes de failles, ses fossés d'effondrement et ses reliefs.

Le fossé rhénan représente une zone relativement sensible avec pour référence le séisme de Bâle qui a entièrement détruit la ville en 1356 et a largement affecté le Sundgau.

L'évolution des connaissances scientifiques a engendré une réévaluation de l'aléa sismique et une redéfinition du zonage en se fondant sur une approche de type probabiliste (prise en compte des périodes de retour).

Ce nouveau zonage facilitera également l'application des nouvelles normes de construction parasismique Eurocode 8 et permettra une harmonisation des normes françaises avec celles des autres pays européens.

La commune de Brunstatt se situe ainsi en zone 3 de sismicité modérée.

Les contraintes relatives aux constructions, induites par le classement en zone de sismicité modérée, s'ajouteront de fait aux règles de PLU.

Le risque d'inondation

La commune est concernée par ce risque (cf. chapitre suivant).

2. Le réseau hydrographique

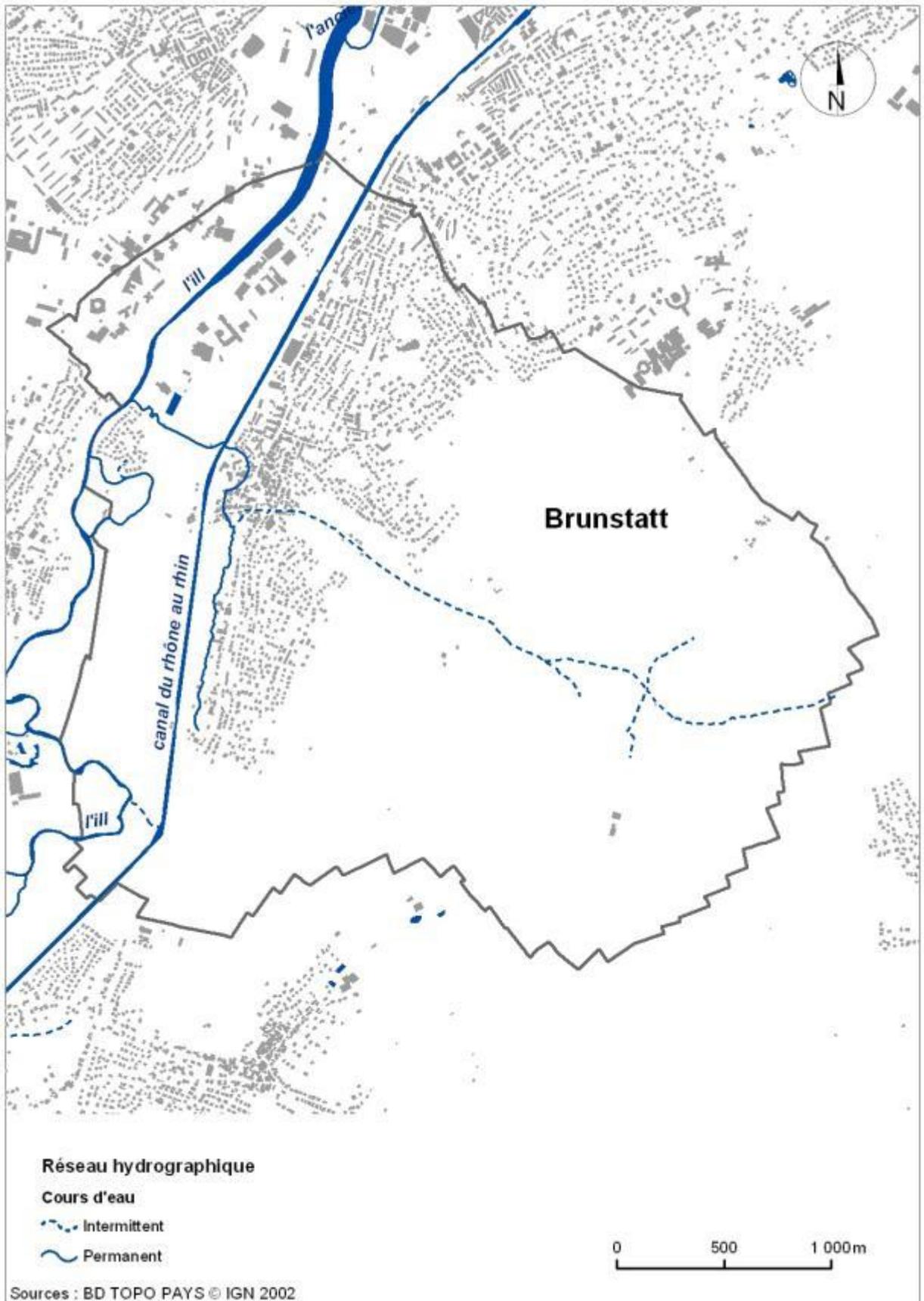
2.1. L'III

Le réseau hydrographique est dominé par l'III, qui prend naissance dans le Jura alsacien, et ses méandres.

La rivière conserve dans la partie amont du ban un cours naturel, avec un lit encaissé.

Le cours est ensuite aménagé en un tracé rectiligne.

Le lit s'élargit progressivement de l'amont vers l'aval.



L'état ou le potentiel écologique de l'III à Brunstatt est médiocre.

En aval, des Frênes, Erables, Saules, Aulnes glutineux ont recolonisé les berges.

Plus en amont le cortège végétal de la rivière est particulièrement luxuriant avec des Erables sycomores, Frênes, Aulnes glutineux, Saules blancs, Chênes pédonculés, Erables champêtres, Ormes, Ormes champêtres, Charmes communs, Erables planes, Noyers, Acacias, ...

Leur hauteur moyenne s'élève presque jusqu'à 20 mètres, certains présentent 30 mètres.

Aulne glutineux :



Chêne pédonculé :



Saule blanc :



Ces formations végétales linéaires possèdent une forte valeur écologique.

La ripisylve, au bord du cours d'eau, se distingue par sa richesse faunistique (zones de refuge, de nidification, d'affût, couloirs de circulation, zones de développement des Grillons, Sauterelles, Criquets, Libellules, ...).

En effet, ces ensembles constituent des relais pour l'avifaune, un lieu de nidification et de perchoirs pour certaines espèces et un refuge pour les petits mammifères.

Les haies, et surtout les cortèges végétaux des ruisseaux, sont un lieu privilégié de nidification pour la Fauvette à tête noire, le Rossignol, le geai, la Grive musicienne, le Lorient, le Faucon crécelle, les Mésanges.

Le Canard colvert peut fréquenter le cours d'eau et ses rives.

Ce type de formations abrite également des insectes pollinisateurs des cultures et prédateurs de certains ravageurs.

Les ripisylves jouent un rôle d'animation du paysage, et contribuent aussi à l'insertion des bâtiments qu'elles côtoient parfois, dans l'environnement.

Elles constituent aussi un gage de stabilité des berges et de prévention des risques, grâce notamment aux racines qui ancrent les sols et absorbent l'eau.

Les Aulnes glutineux en particulier, grâce à leur système racinaire développé, fixent et consolident les berges de la rivière.

Enfin, grâce aux capacités d'autoépuration que les végétaux impliquent, leur présence favorise la qualité de l'eau.

Le rôle de la végétation dans l'absorption et la purification des eaux est particulièrement important près de la zone habitée.

2.2. Le canal

Au 19^{ème} siècle, un réseau de canaux a été créé afin de joindre les grandes villes.

Ce système est relié au canal du Rhône-au-Rhin.

Le Canal du Rhône-au-Rhin relie la Saône, affluent navigable du Rhône, au Rhin.

Ce canal a été créé pour le transport de marchandises, mais sa vocation a évolué au fil du temps, et à l'occasion de la mise en service d'autres canaux.

L'état ou le potentiel écologique des eaux du canal, à Brunstatt, est qualifié de médiocre.

La rive ouest surtout, du canal, s'accompagne d'un cortège de Saules, Peupliers, ...

La végétation arbustive peut aussi être dense, avec des espèces des milieux humides (Iris, Filipendule, ...).



Filipendule

2.3. Autre cours d'eau

Le Burnenbach prend sa source dans le massif jurassien et jaillit au niveau du parc de la chapelle de la croix du Burn, longe le canal vers le nord, pour rejoindre ensuite l'III.

Il est donc perpendiculaire à l'axe de la vallée de l'III, et souligné par un cortège végétal arbustif très continu à base de Saules marsault, Sureaux, Eglantiers ; ils s'accompagnent parfois de Saules blancs, Peupliers, Aulnes,

Saule marsault :



Saule blanc :



Le Burnenbach passe dans le vieux village, où il est canalisé.

2.4. La zone inondable

La commune est incluse dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant de l'Ill (PPRI), approuvé en 2006, avec 2 types de zones (sur Brunstatt) :

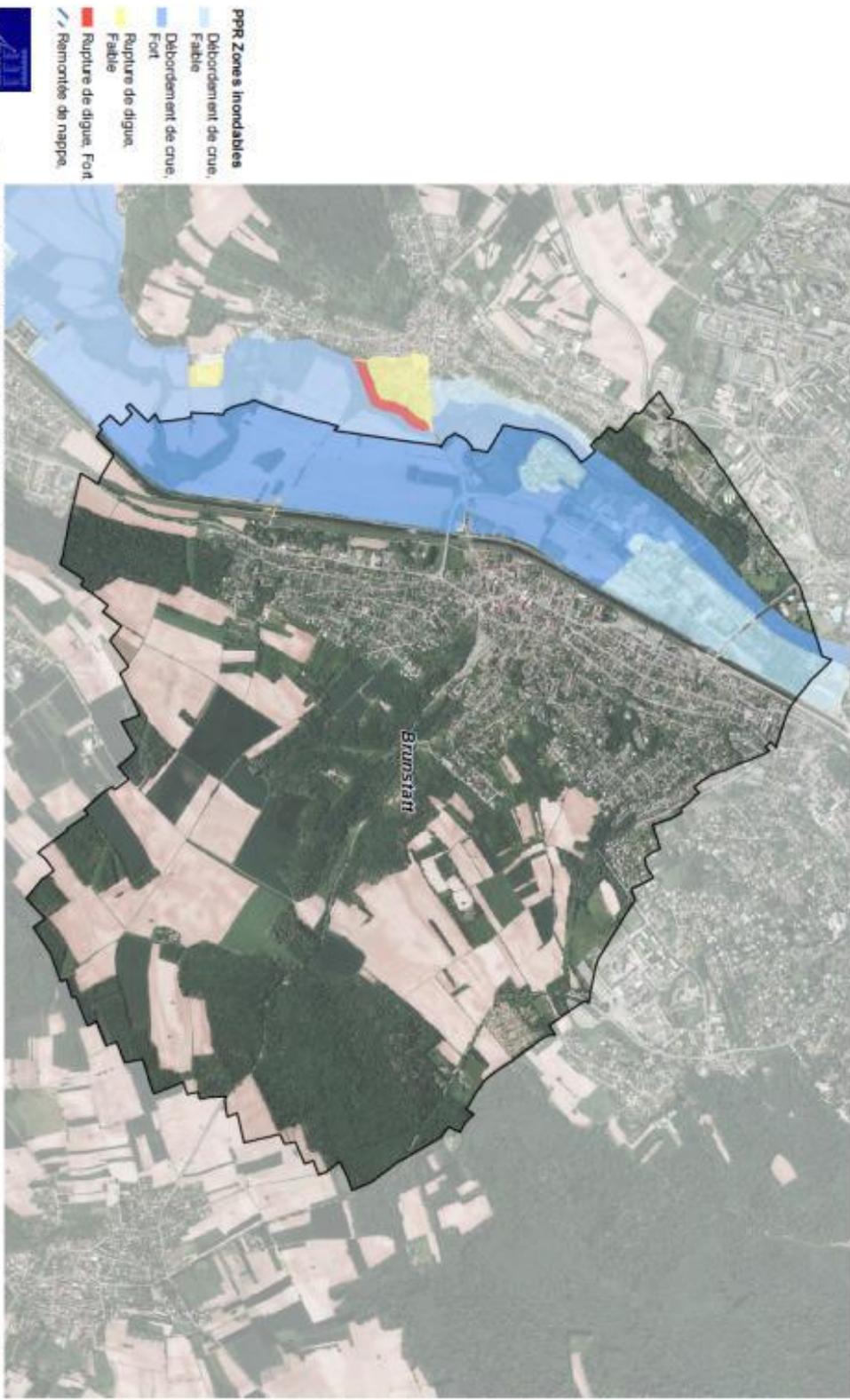
- la zone inondable par débordement en cas de crue centennale (bleu foncé), qui est inconstructible ;
- la zone inondable par débordement en cas de crue centennale, à risque modéré (bleu clair), constructible sous conditions (absence de sous-sols, ...)

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations s'impose maintenant à tout projet d'aménagement, notamment ceux permis par le PLU.

Il sera annexé au PLU.

La commune a connu plusieurs épisodes de catastrophes naturelles entre 1983 et 2016, dues à des inondations et coulées de boue, et aussi des mouvements de terrain.

Zones inondables Commune de Brunstatt



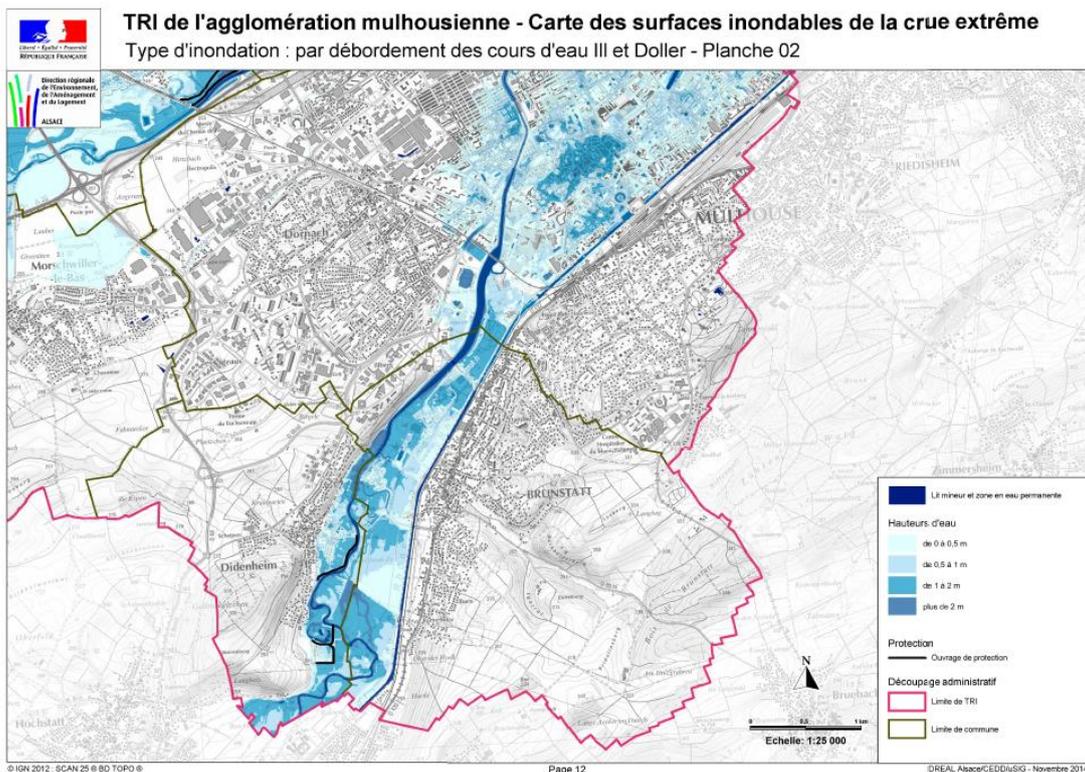
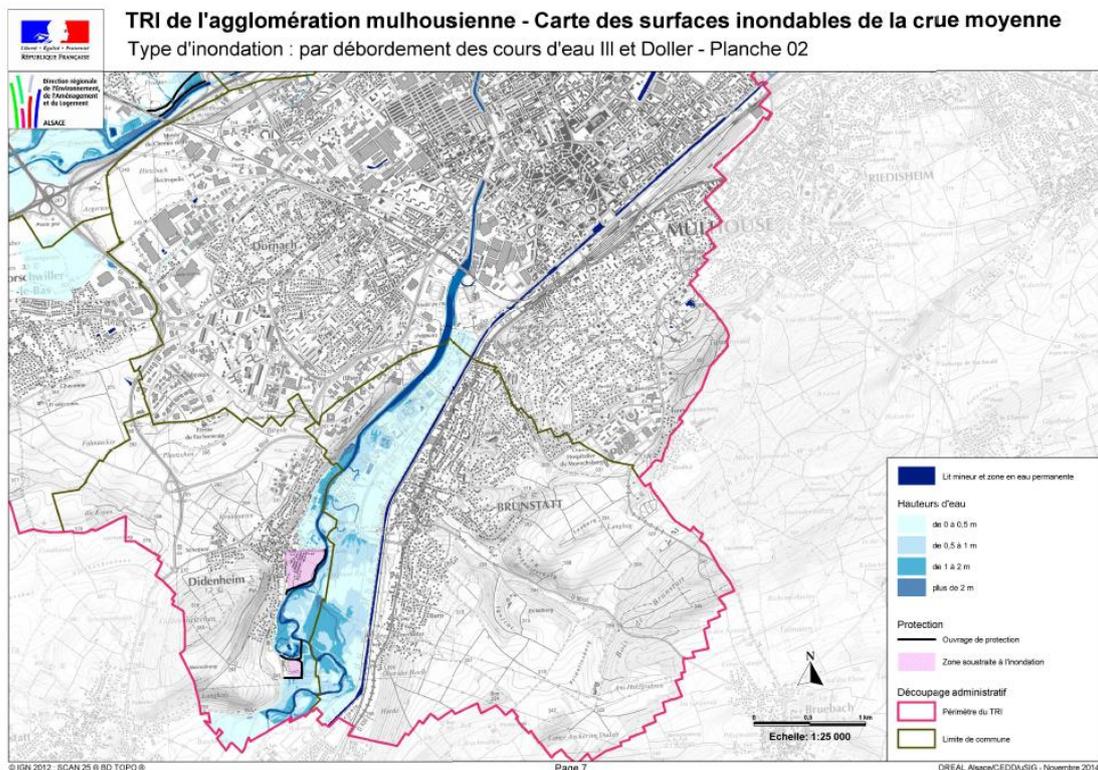
Sources : CG98, DREAL 2014, DDT 2014, Orho 2011-2012, Copr digitalisee.org



Le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondations)

Le PGRI a été adopté le 30 novembre 2015. Il est le document de référence pour la gestion des risques d'inondation 2016-2021. Brunstatt est comprise dans le TRI de l'agglomération mulhousienne.

Le territoire de la commune est concerné par le PPRi de l'III, dont les dispositions s'imposent au PLU.



2.5 Le SDAGE Rhin-Meuse

La commune de Brunstatt est comprise dans le bassin Rhin-Meuse et dans le SDAGE Rhin-Meuse 2016-2021, approuvé le 30 novembre 2015. Ce document fixe les grands enjeux d'une gestion de l'eau équilibrée :

- améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade
- garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines
- retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques
- encourager une utilisation raisonnable de la ressource en eau dans le développement des bassins du Rhin et de la Meuse
- intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires
- développer une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière.
- limiter l'imperméabilisation des sols.

Les mesures territorialisées ont été définies pour permettre de faire face aux pressions significatives identifiées dans l'Etat des lieux 2013 et qui ont permis de définir les enjeux et les orientations fondamentales qui figurent dans le SDAGE. Elles sont présentées ci-après par domaine

⇒ Les mesures territorialisées du domaine « **milieux aquatiques** » sont les suivantes :

Orientations fondamentales	Code de la mesure	Intitulé de la mesure
T3 - 02 T3 - 03 T3 - 04 T3 - 05	MIA0202	Restauration des cours d'eau
T3 - 02 T3 - 03 T3 - 04 T3 - 05	MIA0203	Renaturation des cours d'eau
T3 - 03 T3 - 05	MIA0304	Amélioration de la continuité écologique des cours d'eau
T3 - 02 T3 - 04 T3 - 05	MIA0401	Réduire l'impact de plans d'eau
T3 - 02	MIA0402	Mise en œuvre des opérations d'entretien ou de restauration écologique d'un plan d'eau
T3 - 07	MIA0601	Maîtrise foncière de zones humides
T3 - 02 T3 - 03 T3 - 04 T3 - 07	MIA0602	Restauration d'une zone humide

⇒ Les mesures territorialisées du domaine « **assainissement** » sont les suivantes :

Orientations fondamentales	Code de la mesure	Intitulé de la mesure
T2 - O2	ASS0101	Etude globale et schéma directeur
T2 - O3 T5A - O5 T5B - O1	ASS0201	Pluvial strictement
T2 - O1 T2 - O3	ASS13	Station d'épuration, point de rejet, boues et matières de vidange

⇒ Les mesures territorialisées du domaine « **industries et artisanat** » sont les suivantes :

Orientations fondamentales	Code de la mesure	Intitulé de la mesure
T2 - O1	IND0101	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'industrie et de l'artisanat
T2 - O1	IND0401	Adapter un dispositif de collecte ou de traitement des rejets industriels visant à maintenir et à fiabiliser ses performances
T2 - O1	IND0601	Mettre en place des mesures visant à réduire les pollutions essentiellement liées aux sites industriels et "sites et sols pollués"
T2 - O1 T2 - O2 T2 - O3	IND12	Ouvrages de dépollution en technologie propre Principalement pour les substances dangereuses
T2 - O1 T2 - O3	IND13	Réduire la pollution hors des substances dangereuses

⇒ Les mesures territorialisées du domaine « **agriculture** » sont les suivantes :

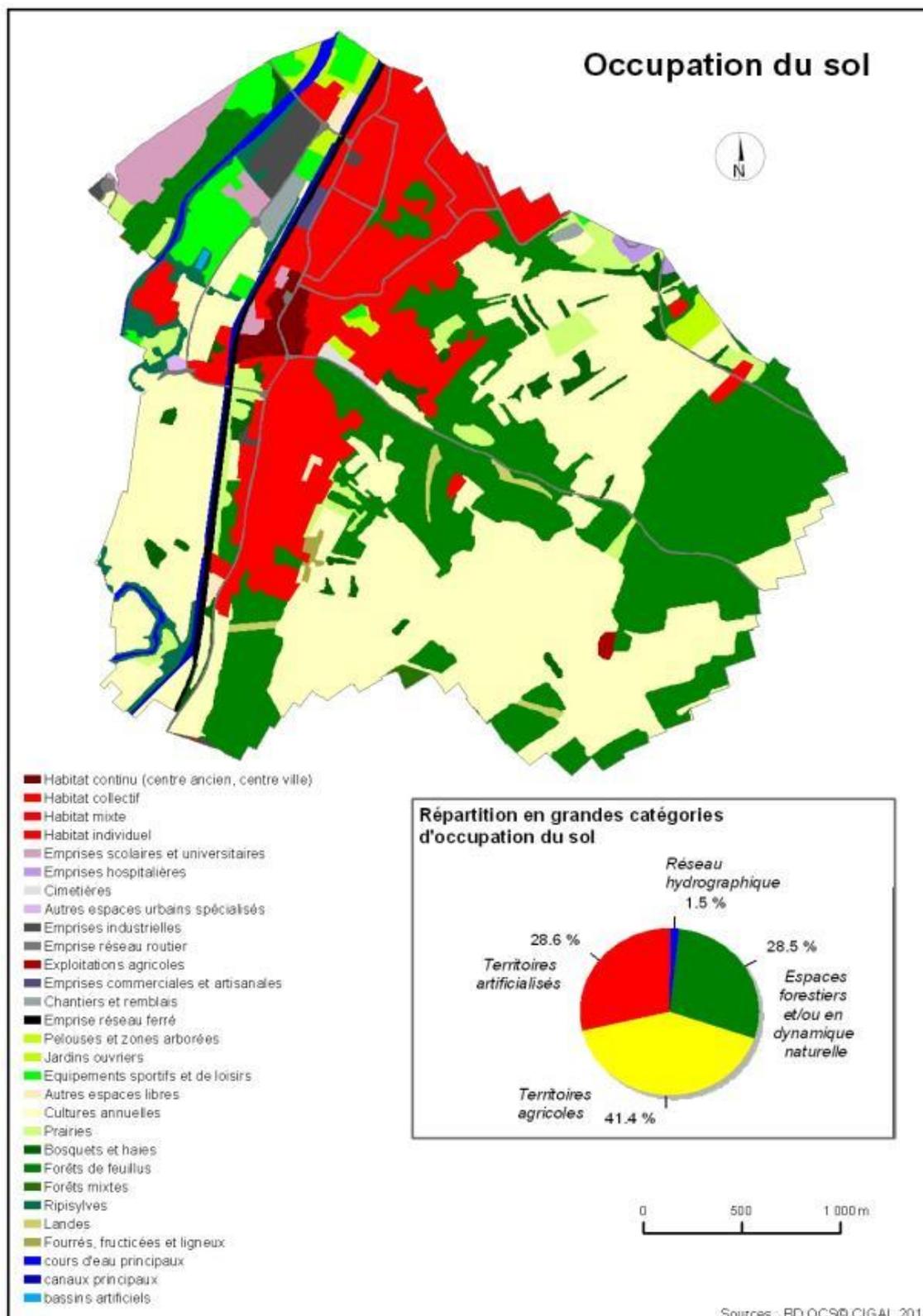
Orientations fondamentales	Code de la mesure	Intitulé de la mesure
T2 - O4	AGR0202	Limiter les transferts d'intrants et l'érosion au-delà des exigences de la Directive nitrates
T2 - O4	AGR0303	Limiter les apports en pesticides agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives au traitement phytosanitaire
T2 - O4 T2 - O6	AGR0401	Mettre en place des pratiques pérennes (agriculture biologique, surface en herbe, assolements, maîtrise foncière)
T1 - O1 T2 - O4 T2 - O6	AGR05	Elaboration d'un programme d'action AAC (Aire d'alimentation de captages)

⇒ Les mesures territorialisées du domaine « **ressources** » sont les suivantes :

Orientations fondamentales	Code de la mesure	Intitulé de la mesure
T1 - O1 T2 - O4 T2 - O6	RES0101	Elaboration d'un schéma directeur ou d'une étude globale
T1 - O1 T2 - O1 T2 - O5	RES0202	Mettre en place une ressource de substitution
T4 - O1 T5B - O1	RES0701	Ressource de substitution ou complémentaire

Le SDAGE n'est pas opposable aux tiers, mais demeure opposable aux communes dans le cadre de l'élaboration des SCOT, PLU, Carte Communale qui doivent être rendus compatibles avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau définie par ce document.

Brunstatt est également concernée par le SAGE ILL-Nappe-Rhin approuvé en 2013



3. Les espaces naturels

3.1. L'espace agricole

L'occupation principale du territoire communal est à caractère agricole (41 % du ban communal).

L'absence de végétation permanente y réduit le nombre d'espèces vivant exclusivement dans ce milieu.

Au sein des espaces voués à l'agriculture intensive, seuls l'Alouette des champs et le Campagnol vivent de façon permanente.

L'Alouette des champs, qui niche au sol et n'exige aucun perchoir pour son chant territorial, est l'espèce caractéristique de la « steppe culturale ».

Le Vanneau huppé s'adapte bien à la transformation des milieux par retournement des prés et suppression des haies et bosquets.

3.2. Les boisements

Les massifs boisés occupent près de 28 % du ban communal.

D'ouest en est sur le ban on remarque quatre types de groupements boisés :

- la forêt couvrant le versant de la rive gauche de l'III, ou forêt de l'IIIberg, qui accueille un parcours sportif.
La strate arborée comprend des Chênes, Marronniers, ...
La strate arbustive contient des Noisetiers, Sureaux, ...
- des bosquets du fond plat de la vallée de l'III.
Les terrains de la rive ouest du canal du Rhône-au-Rhin présentent des bosquets contenant des Peupliers, Frênes, Saules, Erables, Chênes, ...
La strate arbustive est dense.
On trouve aussi disséminées des formations contenant des Erables, Tilleuls, Robiniers, Bouleaux, Frênes, Marronniers, Saules, Peupliers, Merisiers,
- des boisements éparpillés sur le coteau de la rive droite et en petits massifs au sein des collines et dans le vallon vers Bruebach.
On y trouve Merisiers, Erables, Robiniers, Bouleaux, Charmes, Chênes, Hêtres,
Les strates arbustives peuvent comprendre des Noisetiers, Troenes, Cornouillers sanguins, Aubépines, Sureaux, Viornes, et même des lianes par endroits (le long de la RD 8bis 1 près des anciennes carrières) : Lierre, Houblon, Clématite, Chèvrefeuille,

Les bosquets des collines peuvent être relativement riches du point de vue faunistique : Bruant jaune, Moineaux, Pinsons, Verdiers, Mésanges, Pies, Fauvettes à tête noire, Pouillots véloces, Pies grièches écorcheurs, Linottes mélodieuses, Merles, Grives litornes, Buses, Milans, Faucons crécelles, ... D'octobre à mars on peut rencontrer sur les collines des Corbeaux freux, Choucas, ...

Pouillot véloce :



Linotte mélodieuse :



Choucas :



Les mammifères peuvent comprendre des Blaireaux, Lapins de garenne, Lièvres, Renards, Hérissons, ...

- le bois de Brunstatt qui fait partie du Tannenwald-Zuhrenwald. Ce massif boisé de l'agglomération mulhousienne couvre au total plusieurs centaines d'hectares. Il comprend des Hêtres, Chênes, Erables sycomores, Merisiers, Ormes, Tilleuls, ...

La strate herbacée est très diversifiée, avec, entre autres, du Gêranium des bois, du Lamier jaune, de la Véronique petit-chêne, des Fougères et Lierres, ...

Gêranium des bois



Lamier jaune



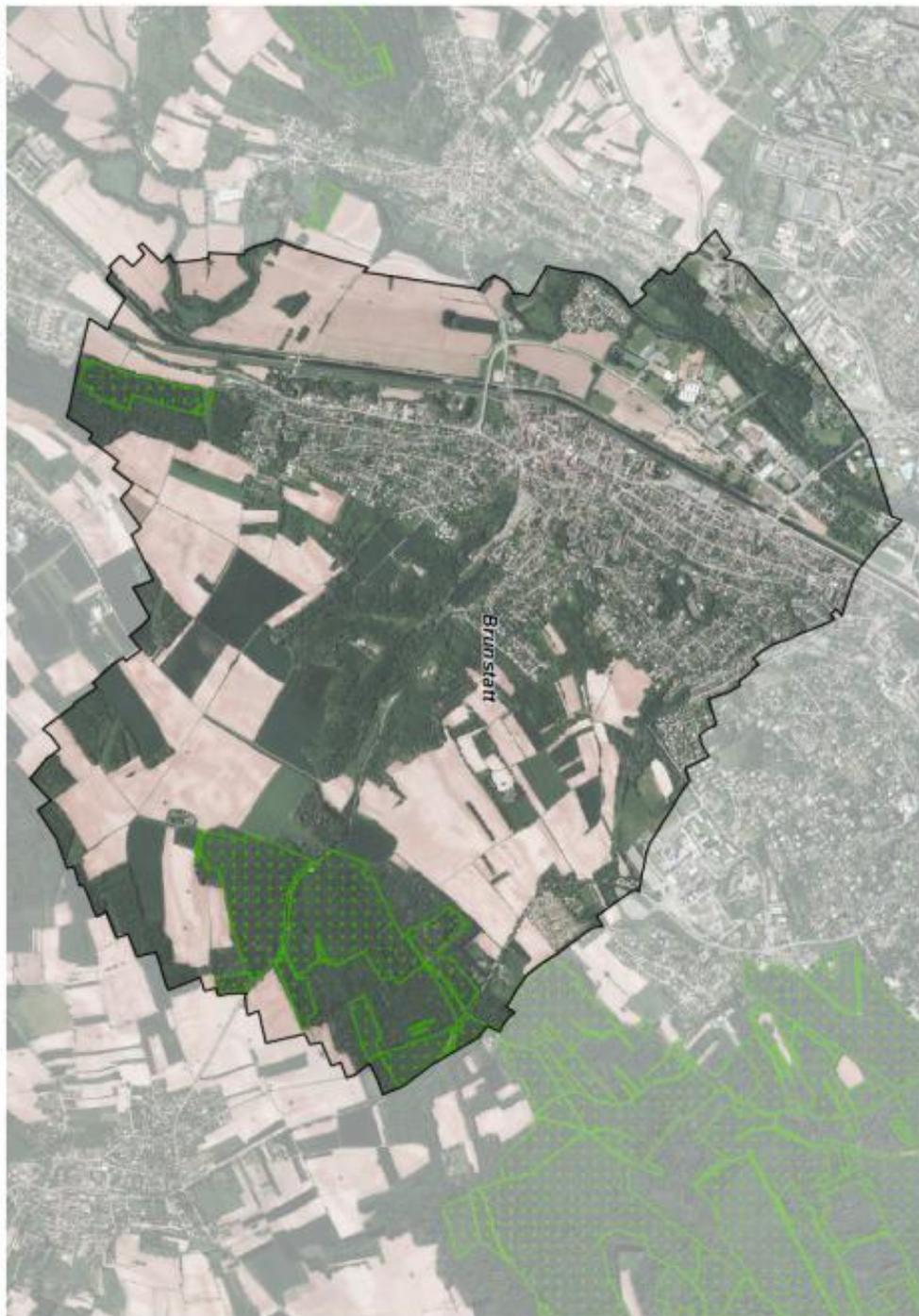
Véronique petit-chêne



Cette forêt est fréquentée par les Chevreuils, le Pigeon colombin, les Pics, Sittelles d'Europe, Grimpereaux des bois, Chouettes hulottes,

Une partie de ces boisements est concernée par la servitude "forêt soumise au régime forestier" qui couvre 6,28 % du ban communal.

Forêts soumises Commune de Brunstatt



Sources : CG98, IGN, IGN 2014, DOT 2014, Orto 2011-2012 Cgja@brunstatt.org



Forêt soumise

3.3. Les vergers

La ceinture de vergers n'a pas totalement disparu (notamment sur le coteau Est en périphérie des espaces urbanisés).

Le verger est un milieu naturel extrêmement original et luxuriant.

De très nombreuses espèces animales et végétales s'y nourrissent et s'y reproduisent.

Le Lérot est le mammifère le plus typique du verger dont il apprécie la production ; le fréquentent aussi la Martre, la Belette, le Loir, l'Ecureuil, ...

On rencontre parfois aussi la Chouette chevêche nichant dans les cavités ou à l'occasion dans un vieux nid de Pie.

Outre ces espèces, les vergers abritent des oiseaux plus aisés à observer, tels la Pie, les Merles, les Mésanges bleues et charbonnières, le Moineau friquet, l'Etourneau sansonnet, le Rouge-queue, le Verdier, les Sittelles, ...

Verdier



Lérot



Etourneau sansonnet



Tourterelle turque



Par leur présence dans les espaces urbains ou en périphérie, l'association arbres fruitiers et arbres d'ornement favorise une avifaune adaptée : Moineau domestique, Rouge-queue noir, Bergeronnette grise, Hirondelle des fenêtres, Tourterelle turque, Chouette effraie, ...

Pour la faune, on trouvera alors aussi : la Souris grise, le Rat gris, la Musaraigne musette, le Mulot gris, la Fouine...

Des parcelles vides au sein du tissu bâti accueillent aussi des groupes arborés, importants dans le cadre urbain et le réseau de stations écologiques.

Les arbres, isolés, en haies ou bosquets, jouent différents rôles :

- au niveau écologique, dans la diversité de la faune et la flore associées, dans leurs fonctions de refuges, abris, habitats, zones de nourrissage ;
- au niveau environnemental, dans la contribution à la stabilité des sols, à l'infiltration des eaux dans le sol, et à la fonction de brise-vent.

Des vergers peuvent être protégés et préservés par l'intermédiaire du PLU, du moins sauvegardés de toute autre occupation du sol.

Il est toutefois difficile d'envisager une protection stricte à l'intérieur de la zone urbaine.

Il est cependant envisageable de porter une attention particulière à la superficie des espaces végétalisés qui devront accompagner toute construction, éventuellement même de favoriser la plantation d'espèces autochtones, ou aussi

de fruitiers, en compensation de la perte engendrée par les projets de construction.

Ces mesures peuvent être généralisées à tout projet quelle que soit sa localisation, afin de rappeler aussi l'interface d'antan entre les espaces bâtis et les espaces naturels.

De façon générale, les structures arborées, quelles que soient leurs essences, jouent un rôle écologique et paysager majeur dans le village, et tout projet d'aménagement ayant pour effet de détruire des arbres, surtout s'ils sont anciens, pourrait présenter des mesures compensatoires.

3.4. Les protections légales et sensibilités environnementales

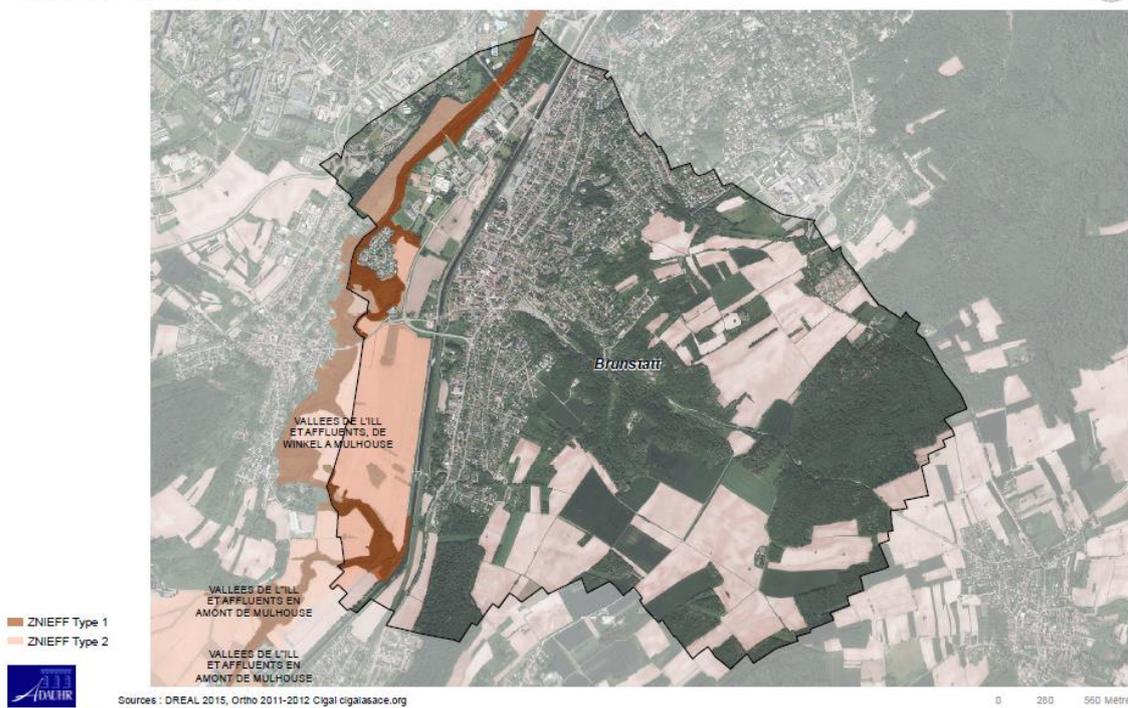
Aucun site Natura 2000, site CSA ou arrêté de protection de biotope n'est recensé sur le ban communal. Deux ZNIEFF de types 1 et 2 sont en projet et en cours de validation par la DREAL.

Toutefois le secteur des collines (ensemble naturel lié aux forêts du Zuhrenwald et du Thannenwald) présente une richesse tant sur le plan paysager que sur le plan environnemental.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SCRE), approuvé en décembre 2015, fait état, sur Brunstatt, de la présence de 3 corridors écologiques d'importance régionale et d'un réservoir de biodiversité (importance régionale).

Commune	Sensibilité	Surface m ²	Surface communale	% du ban concerné
Brunstatt	Forêt soumise	618837,2	9600358,6	6,4%
Brunstatt	SRCE Réservoir de biodiversité	2098347,2	9600358,6	21,9%
Brunstatt	ZI PPRI - Débordement de crue - Faible	348209,6	9600358,6	3,6%
Brunstatt	ZI PPRI - Débordement de crue - Fort	1166722,7	9600358,6	12,2%
Brunstatt	ZNIEFF1 projet	276358,6	9600358,6	2,9%
Brunstatt	ZNIEFF2 projet	950143,4	9600358,6	9,9%
Brunstatt	Zones Humides Remarquables	5275,2	9600358,6	0,1%

Enjeux environnementaux sur le ban communal



Fonctionnement écologique (source SCRCE) :

Appréhender l'écologie du paysage a pour principal dessein de définir les différentes structures utilisées par la biodiversité dans les déplacements (quotidiens, annuels...). Cette analyse permet de mettre en évidence le fonctionnement écologique des écosystèmes à l'échelle communale, fonctionnement qui s'inscrit dans un contexte supra-communal, reliant ainsi de grands ensembles naturels entre eux.

La mise en place d'un réseau écologique national nommé « Trame verte et bleue » a été l'une des mesures prioritaires du groupe « Préserver la biodiversité et les ressources naturelles » du Grenelle II de l'Environnement. Cette démarche fait suite au constat de fragmentation importante du territoire et de fragilisation des populations animales et végétales, y compris en ce qui concerne les espèces ordinaires.

En Alsace, la politique Trame Verte et Bleue (TVB) a été initiée par le Conseil Régional dès 2003, afin de restaurer les réseaux écologiques dégradés de la plaine. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), outil de mise en œuvre de la TVB régionale, a été adopté en Alsace le 22 décembre 2014.

Outre les fonctions écologiques, cette trame verte garantit également une qualité de vie pour les habitants en maintenant des espaces de respiration et en assurant des fonctions socio-récréatives pour les usagers.

L'écologie du paysage repose sur quatre axes complémentaires :

- la définition de sous-trames fonctionnelles et pertinentes ou continuums écologiques (habitats naturels),
- l'identification de réservoirs de biodiversité,
- la détermination de corridors écologiques,
- la localisation d'obstacles aux déplacements.

- **Les corridors écologiques identifiés par le SRCE**

Les corridors écologiques sont les « voies de déplacement empruntées par la faune et la flore, qui relient les réservoirs de biodiversité entre eux. Ces liaisons fonctionnelles entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permettent sa dispersion et sa migration ». Ils constituent des éléments importants dans le fonctionnement écologique des écosystèmes à l'échelle communale et supra-communale. Leur qualité ainsi que leur continuité représentent un facteur essentiel pour la préservation des connexions et des relations entre les populations animales et végétales.

Le SRCE identifie les corridors suivants sur le ban communal de Brunstatt :

Code SCRE	Support du corridor	Sous trames et espaces associés	Espèces privilégiées	Niveau de fragmentation	Etat fonctionnel	Enjeux
C 291	Cours d'eau (III)	Milieux ouverts ou forestiers humides, prairies	Castor	0	Satisfaisant	A préserver
C 295	Mixte	Milieux forestiers, prairies, vergers	Chat sauvage	D 30 D 432, D 21 et D201	Non satisfaisant	A remettre en bon état
C 296	Continuité forestière	Milieux forestiers, milieux forestiers humides	Chat sauvage	0	Satisfaisant	A préserver

- **Le réservoir de biodiversité identifié par le SRCE**

Les réservoirs de biodiversité correspondent aux sites à forts enjeux de biodiversité sur le territoire. Il s'agit de grands ensembles, dont la taille et le degré de conservation sont jugés satisfaisants pour le maintien des espèces. Ils sont définis sur la base d'éléments écologiques patrimoniaux tels que les zones bénéficiant de protections et/ou d'inventaires (ZNIEFF, Zone Humide Remarquable, Espace Naturel Sensible, ...).

Le réservoir de biodiversité identifié à Brunstatt se situe sur un espace où aucun périmètre d'inventaire et de protection n'existait préalablement au SRCE. Ce site permet également une connexion avec les collines du Horst mulhousien, les collines du Sundgau et de la Hardt. Au sein du réservoir de biodiversité il convient de préserver la fonctionnalité des écosystèmes liés (habitat). Près de 21 % du ban communal est intégré au sein d'un réservoir de biodiversité à Brunstatt (secteur des collines).

Les études liées à l'élaboration du SRCE ont été réalisées à l'échelle du 100 000ème, les données sont par conséquent à ajuster au niveau local.

Synthèse des éléments de la trame verte et bleue du SRCE Commune de Brunstatt



RB 104 - Forêt du Zührenwald

Superficie et composition

	Superficie indicative	Proportion
Superficie totale	595 ha	
Détail par type de milieux		
Linéaire de cours d'eau	1 km	-
Forêts alluviales et boisements humides	37 ha	6 %
Autres Milieux forestiers	507 ha	85 %
Prairies	7 ha	1 %
Cultures annuelles et vignes	39 ha	7 %
Zones urbanisées et bâties	5 ha	1 %



Intérêt(s) écologique(s)

- Espèces des milieux forestiers

Inventaire(s) et protection(s)

- Aucun périmètre d'inventaire et de protection du milieu naturel

Unité(s) paysagère(s) : Sundgau

Connexion(s) avec les autres réservoirs de biodiversité

- Collines du Horst mulhousien
- Collines d'Ilfurth
- Forêt de la Hardt

État fonctionnel et menace(s)

- Réseau fragmentant : 2 routes départementales (D21, D8B1)
- 2 zones à enjeux liées à des routes de classe 3
- Pas de zone à enjeux liée à l'urbanisme

Intérêt(s) du réservoir

- Réservoir d'importance régionale

Axe(s) d'analyse

- Préservation du réservoir avec une gestion forestière multifonctionnelle
- Possibilité de franchissement des infrastructures fragmentantes

Réservoir de biodiversité RB 104, d'après le SRCE

- **Autre élément identifié par le SRCE**



Carte d'orientation n°3 du SRCE

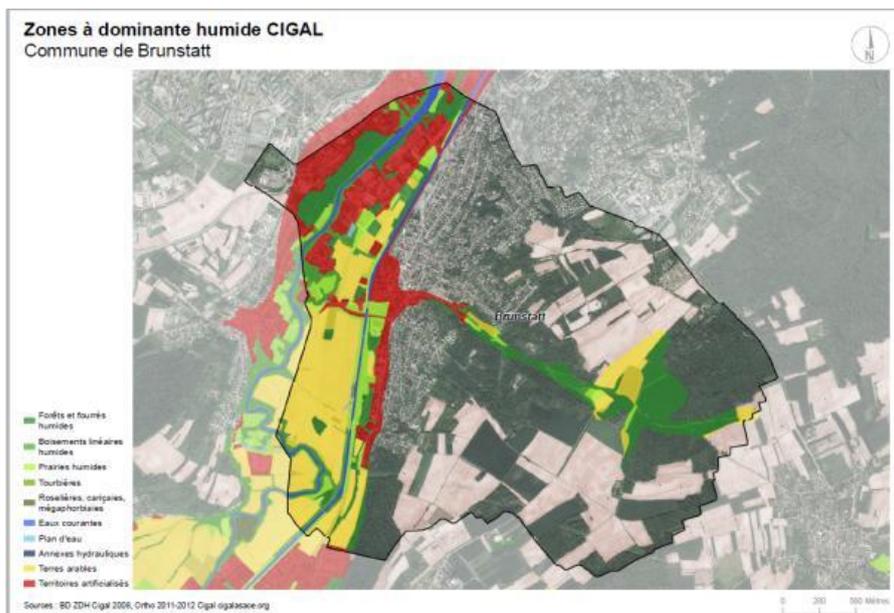
Le SRCE identifie, en pointillé rouge sur la carte précédente, un « projet de route », qui pourrait éventuellement constituer un objet de fragmentation s'il aboutit.

Les zones humides

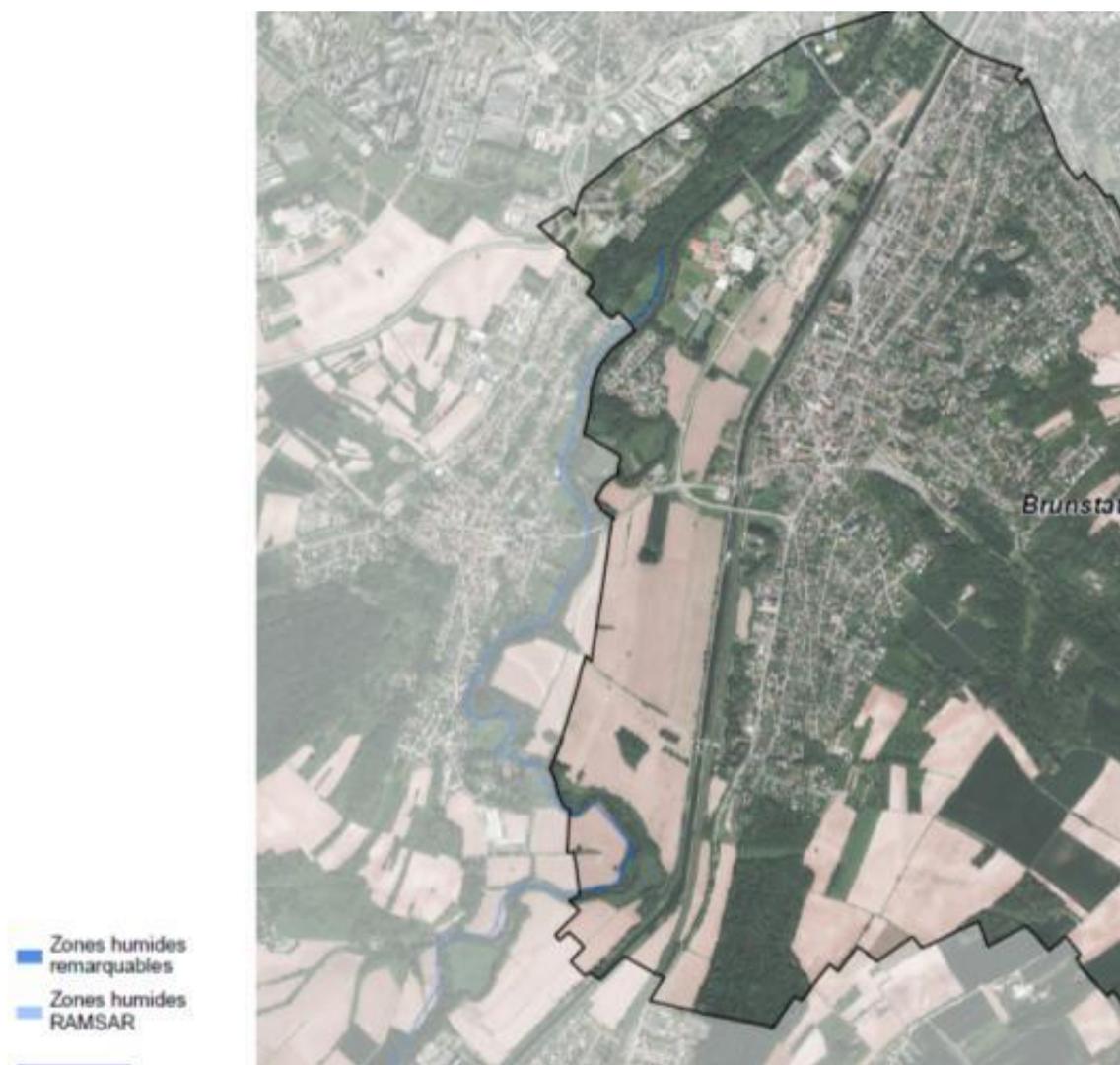
La base de données zones à dominante humide de CIGAL, datée de 2008, donne des indications sur les possibles zones humides présentes sur le territoire communal. Cette base de données correspond à un inventaire général réalisé à l'échelle régionale au 1/100 000ème. Cette cartographie se base sur de la photo-interprétation et repose sur les critères suivants :

- présence de végétation hygrophile
- saturation permanente ou non des sols
- topographie

Les principaux espaces potentiellement humides se situent dans le cône aval, le long de l'Ille et du canal du Rhône au Rhin, ainsi que dans le vallon reliant la partie collinaire à l'agglomération.



Une zone humide remarquable est répertoriée sur une partie des berges de l'III.



4. La gestion actuelle des ressources et risques

4.1. L'alimentation en eau potable

La ville de Mulhouse gère la production et la préservation de l'eau distribuée (8 puits de captage, 14 réservoirs) dans une dizaine de communes, dont Brunstatt.

Puisée dans la nappe phréatique de la Doller, l'eau suit un parcours durant lequel elle est filtrée naturellement, ce qui permet la plupart du temps de ne subir aucun traitement de la source au robinet.

Des dispositifs de désinfection (dioxyde de chlore) sont susceptibles d'être mis en œuvre sur une courte période en cas de besoin.

Des prélèvements d'eau sont réalisés aux captages, aux réservoirs et sur le réseau de distribution.

Le barrage de Michelbach permet de stocker 7 200 000 m³ d'eau : cette réserve d'eau permet d'assurer le niveau d'eau de la nappe phréatique de la Doller en période creuse.

La ressource est bien protégée des apports en nitrates, certains pesticides recherchés ont été détectés à l'état de traces, inférieures à la limite de qualité.

L'eau produite et distribuée par la ville de Mulhouse est conforme aux limites de qualité bactériologiques et physico-chimiques en vigueur.

Elle est considérée comme douce (avec un TH, Titre Hydrotimétrique, de 11.2°f en 2014), donc peu calcaire, et équilibrée : avec un pH (potentiel Hydrogène) moyen de 6,9, elle se situe à la limite entre acidité et basicité.

La référence de qualité du pH est de 6,5 à 9.

Le titre hydrotimétrique (TH), ou dureté de l'eau, est l'indicateur de la minéralisation de l'eau ; pour les valeurs de 7 à 15, l'eau est plutôt douce.

La dureté est surtout due aux ions calcium et magnésium.

La dureté d'une eau est sans conséquence sur la santé humaine ; le calcium et le magnésium sont des constituants majeurs de l'organisme.

Une eau dure présente des inconvénients d'ordre domestique en raison de la précipitation du calcaire (carbonate de calcium).

En outre, le calcaire diminue l'efficacité des détergents et a des effets sur les métaux canalisations de transport.

4.2. Les eaux usées

La gestion des eaux usées est assurée par le Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) de l'agglomération mulhousienne.

Il récolte les eaux polluées et les traite avant de les rejeter dans le milieu naturel, le grand canal d'Alsace.

La station d'épuration de Sausheim a été rénovée et modernisée pour mieux traiter l'azote et le phosphore et assainir un volume plus important.

Elle traite les eaux usées d'une quinzaine de communes, dont Brunstatt, et du Syndicat mixte d'assainissement de la Basse Vallée de la Doller.

En 2013, le volume traité a été de 25 439 810 m³, et 20 430 tonnes de boues ont été produites.

La filière de valorisation de ces boues est l'incinération conjointe avec les résidus urbains à l'usine à Sausheim.

Le rendement épuratoire est de 85 à 95 % selon le paramètre étudié.

Pour remédier aux ruissellements et coulées de boues, un vaste programme de travaux et d'aménagement des bassins versants ruraux, en amont des réseaux de collecte, a été mené.

Il s'agit de pallier les problèmes d'inondations et coulées de boue auxquels sont exposées de nombreuses communes.

Brunstatt a été une des communes concernées par ces travaux d'aménagement, elle dispose désormais de 5 bassins de rétention : rue de la chasse (2 200 m³), Igeltal (12 000 m³), route de Bruebach (80 000 m³), rue j.Koelbert (1000 m³) et rue des Mélèzes (700 m³). Un ouvrage a été réalisé (casier de 120000 m³) pour absorber les crues de l'Ill (am Kaehrlisweg in Winkel). Le Muehlkanal a été réouvert à hauteur de la rue de Soleure.

Un zonage d'assainissement a été réalisé et approuvé en 2010. Il est joint en annexe du PLU. Une révision de ce zonage est aujourd'hui engagée. La commune dispose d'un service public de l'assainissement non collectif (SPANC).

En outre cette étude préconise une gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration ou autres procédés). Tout comme pour les eaux usées, la gestion des eaux pluviales relève de la compétence du SIVOM de l'agglomération de Mulhouse. Les prescriptions sont les suivantes :

En matière d'eau pluviale, 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.

Les zones AU du PLU sont classées en zone de compensation du ruissellement : le demandeur doit envisager une gestion à la parcelle (capacité du réseau existant limité). En cas d'insuffisance, il peut être autorisé à rejeter dans le réseau.

Les zones agricoles et naturelles sont classées en zone de non aggravation du ruissellement et en zone de réduction de ruissellement)

4.3. Les déchets

La communauté d'agglomération assure la valorisation des déchets (recyclage) ou leur élimination (incinération).

La région mulhousienne a en charge les collectes sélectives et le traitement des déchets.

La collecte du verre, notamment, se fait par apport volontaire sur 2 sites (parkings supermarchés).

Il existe une déchetterie rue de la libération à Brunstatt, et une autre rue du Hasenrain à Mulhouse.

Les propres et secs sont triés en différentes catégories au centre de tri à Aspach-le-Haut.

Ils sont ensuite compactés et transformés en balles avant de rejoindre les filières de recyclage.

Les métaux ferreux et non ferreux, contenus dans les ordures ménagères, sont envoyés à l'usine d'incinération de Sausheim, et triés avant incinération (en retirant le plus gros).

Après incinération, les métaux restants sont retirés des cendres, grâce à un crible, un aimant et un équipement dit courant de Foucault qui permet de trier les particules non ferreuses telles que le cuivre, l'aluminium ou le laiton.

Les métaux récupérés sont ensuite expédiés vers les filières de recyclage.

L'énergie libérée par l'incinération des déchets permet de valoriser les ordures ménagères sous forme d'électricité et de vapeur.

4.4. Les sites potentiellement pollués

En dehors de toute suspicion de pollution, un inventaire d'anciens sites industriels et d'activités de services a été réalisé par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières).

Il a pour objectif d'aider à la connaissance des sites lors des transactions immobilières, de garder la mémoire de ces sites pour se souvenir de la présence éventuelle dans le sol de produits liés à ces activités.

Les propriétés du sol ou du sous-sol de certains sites ont également pu être modifiées par le type d'activités en place.

Le BRGM recense a priori près de 20 sites susceptibles de se trouver pollués sur le ban de Brunstatt, pour des activités actuelles, ou passées aujourd'hui arrêtées :

- des stations-services/garage (Bader et BP) ;
- un dépôt de liquides inflammables, de matières plastiques (SIMONA SA au 233 avenue d'Altkirch, maintenant occupé par un commerce) ;

- un atelier de fabrication de meubles et accessoires pour magasins de menuiserie, serrurerie, vernis (TIMFLECK au 199 avenue d'Altkirch) ;
- des ateliers d'emboutissage, d'estampage de métaux, et d'application de vernis par pulvérisation = fabrication de bracelets de montre et de bijouterie (FOREVER au 310 avenue d'Altkirch et 9 rue de l'III, le premier aujourd'hui occupé par des maisons, commerce, parking) ;
- l'utilisation de trichloréthylène par RED-KAP SA, ex ALSATEX, rue de l'III ;
- la fabrication de peintures et de vernis, par ARBOGATS ets, rue de l'III, aujourd'hui un commerce ;
- le tissage de coton de SCHLUMBERGER, STEINER & CIE, maintenant un lotissement ;
- une fabrique de chlorure de chaux et d'étain (ANTOINE CLAUDE sur le site de l'ancien château) ;
- les décharges Reckholderberg et Herele, une revégétalisation a été effectuée ;
- la brasserie ENGEL et RAPP, désormais zone résidentielle ;(rue de la laiterie)
- des carrières (rue des capucins, aujourd'hui espace de loisirs / Mitterer damberg, aujourd'hui un collectif et maison individuelle),
- une gravière, désormais site d'habitat collectif.

La carte suivante localise certains de ces sites en fonction des données fournies par le BRGM :



1. Schlumberger, Steiner et Cie (déchetterie)
2. Menuiserie Munari (Eglise ste Odile)
3. Fabrique de chlorure de chaux et d'étain Antoine Claude (ateliers municipaux)
4. Décharge Reckholderberg (bassin de rétention)
5. Brasserie Engel et Rapp (rue de la laiterie)
6. Décharge Herele (reckkholderberg géré par la M2A)
7. Carrière (Résidences Fontainebleau)

4.5. Le transport de matières dangereuses et les risques industriels et risques industriels

Le transport de matières dangereuses (TMD) concerne en premier lieu les voies routières et ferroviaires et, en moindres mesures, les voies maritimes et d'eau. En plus des produits hautement toxiques, sont considérés comme matières dangereuses, les produits comme les carburants, gaz, engrais. D'après la liste émise par la DDT68, la commune de Brunstatt est concernée par le risque TMD par voie routière, par voie ferrée et par voie navigable.

Liste consultable sur :

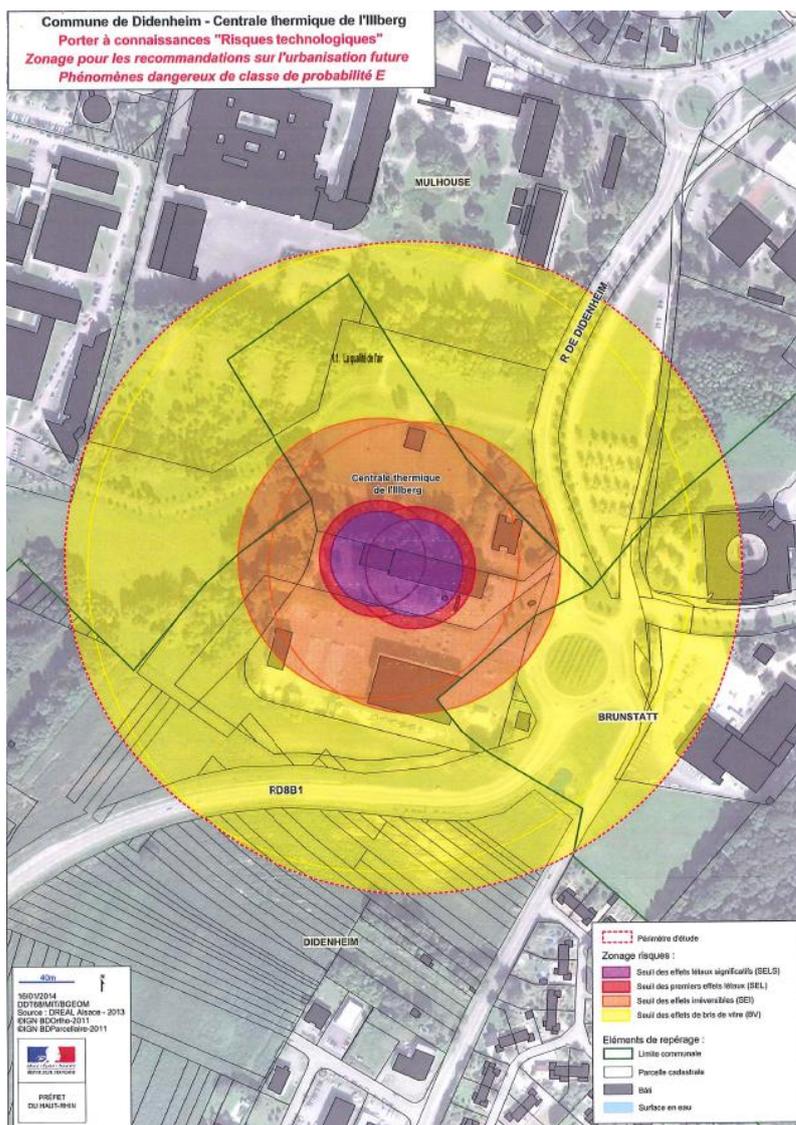
<http://www.haut-rhin.gouv.fr/content/download/3527/19032/file/Risque%20TMD%20liste%20communes.pdf>

La commune n'est concernée par aucun PPRT. Toutefois, un « porter à connaissance risques technologiques » a été transmis en janvier 2014 par la préfecture. Il s'agit des risques technologiques de la centre thermique de l'Ilberg à Didenheim. Il convient de prendre en compte les risques dans les documents d'urbanisme.

Un zonage des risque technologiques a été fait. Ce zonage (cf cartes ci-après) délimite les secteurs d'application des préconisations. La commune de Brunstatt

est concernée à la marge, par le seuil des effets de bris de vitres (effets indirects, BV, en jaune sur la carte).

Dans cette zone jaune la règle énoncée dans le porter à connaissance est la suivante : *l'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets irréversibles ou indirects. Il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions permettant de réduire la vulnérabilité des projets dans les zones d'effet de surpression.*



4.6. Le risque d'exposition au plomb

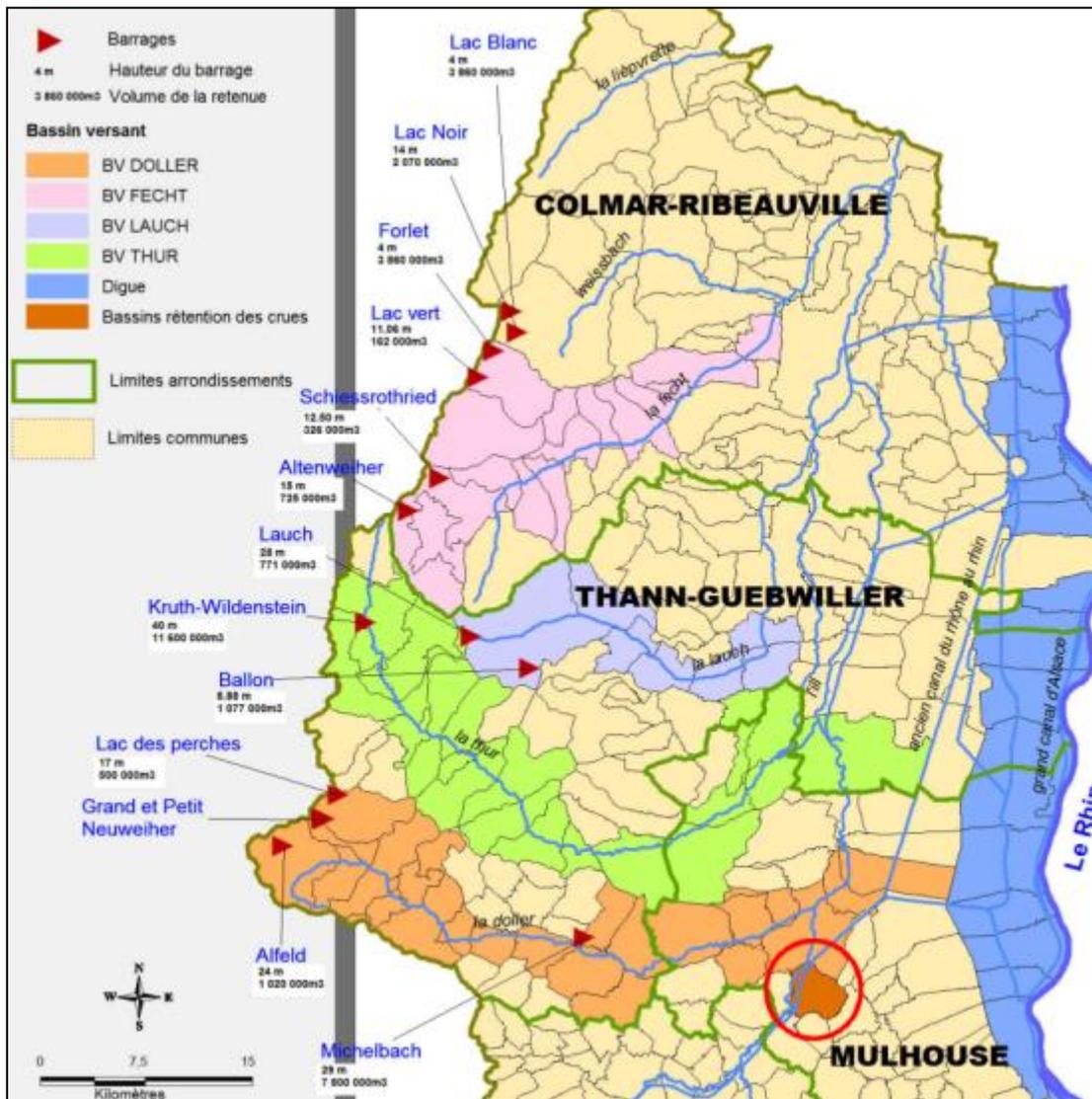
L'ensemble du territoire français est concerné par la recherche de plomb dans les habitations construites avant 1949. Le risque d'exposition au plomb devra être mentionné à titre d'information dans les annexes du PLU, conformément aux dispositions de l'article R.123-13 du Code de l'Urbanisme (décret n°2004-531 du 09/06/2004 et décret n°2006-474 du 25/04/2006).

4.7. Le risque de rupture de barrage

Les barrages sont classés en quatre classes (de A pour les plus grands à D) suivant les enjeux qu'ils représentent en termes de sécurité publique. Ce classement est fonction des caractéristiques de hauteur et de volume retenu des ouvrages et peut tenir compte des enjeux situés à l'aval.

Les communes soumises à risque de rupture de barrage reflètent les secteurs concernés par les principaux barrages de classe A à C. En effet, le recensement des très nombreux petits ouvrages de classe D n'est pas achevé (barrages d'étangs principalement).

La commune de Brunstatt est affectée à un risque de rupture de barrage dû aux bassins de rétention des crues.



Risque de rupture de barrage d'après la DDT68

4.8. La qualité de l'air

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), constitue un document fixant des objectifs à une politique régionale énergétique en Alsace.

La M2a s'est engagée dans la démarche d'un Plan-Climat afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre et les dépenses en énergie du territoire.

La Communauté d'agglomération est l'une des premières collectivités françaises à lancer un Plan Climat Territorial. Objectif : réduire les émissions de gaz à effet de serre et les consommations d'énergie sur le territoire.

Mission : il fixe les grandes lignes à suivre et fédère des partenaires engagés dans la lutte contre l'effet de serre.

Les objectifs du Plan Climat s'articulent autour des axes suivants :

1. Aboutir à des réductions effectives des émissions de GES sur le territoire de la M2A pour contribuer localement aux objectifs - Permettre d'adapter le territoire aux mutations climatiques et énergétiques à venir.
2. Accroître l'efficacité énergétique en réduisant de 20% la consommation totale d'énergie.
3. Développer les énergies renouvelables en portant à 20% la part des énergies renouvelables.
4. Etre mobilisateur des acteurs du territoire et des habitants en particulier.
5. Etre portés et animés par m2A et les communes, qui doivent donner l'exemple.
6. Développer une véritable culture de la comptabilité carbone sur le territoire.

- **Pollution de l'air :**

Polluants	Moyenne mensuelle	Maximum journalier	Maximum horaire
NO2	24	73	121
O3	37	75	88
PM10	21	64	200
PM2,5	16	53	169
CO	*	*	2

LEGENDE
Unités : $\mu\text{g}/\text{m}^3$
* : données non valides

Les polluants sur Mulhouse au mois de Janvier 2015, d'après l'ASPA

L'ASPA a repréré les polluants suivants dans l'air :

- NO2 : dioxyde d'azote
- O3 : ozone
- PM10 : particules
- PM2,5 : particules
- CO : monoxyde de carbone

4.9. Le bruit

Le bruit constitue une nuisance quotidienne pouvant porter atteinte à la santé. La cause principale de cette gêne sonore est la circulation, plus forte en milieu urbain et périurbain qu'en milieu rural. Conformément au Code de l'Environnement (article L.571 et suivants), il est nécessaire de tenir compte dans tout aménagement urbain des principales sources de gêne liées aux transports aérien et terrestre, ainsi qu'aux activités de certaines entreprises.

• Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

La loi du 31 décembre 1992, dite loi « Royal » ou loi « Bruit » a instauré le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Ce dispositif réglementaire préventif est mis en œuvre par le préfet de département sous la forme d'actes administratifs, après consultation des communes concernées ; conformément aux textes suivants :

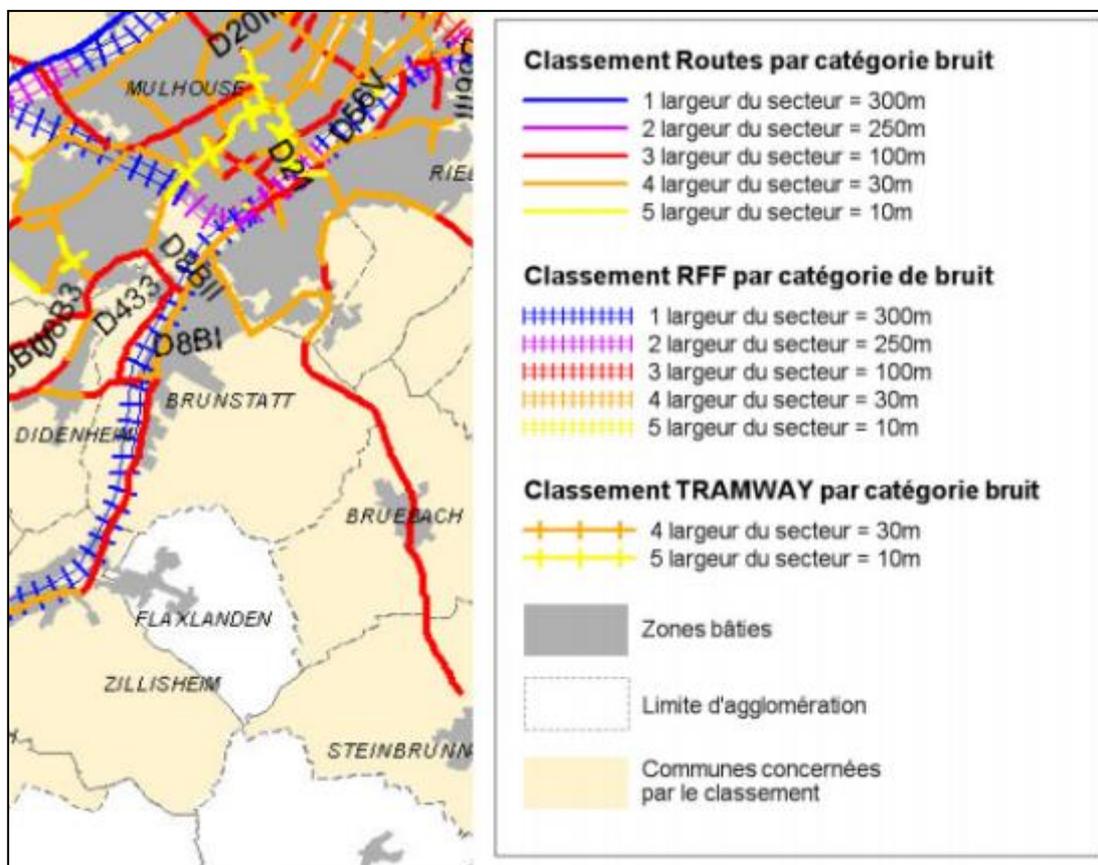
- Décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres, et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation ;
- Arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit ;
- Arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements d'enseignement ;
- Arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les établissements de santé ;
- Arrêté du 25 avril 2003 relatif à la limitation du bruit dans les hôtels ;
- Circulaire du 25 avril 2003 relative à l'application de la réglementation acoustique des bâtiments autres que d'habitation.

Ces documents prévoient la délimitation de secteurs dits « affectés par le bruit » de part et d'autre des voies, dans lesquels les futurs bâtiments sensibles au bruit devront présenter une isolation acoustique renforcée. Il ne s'agit donc pas d'un règlement d'urbanisme, mais d'une règle de construction fixant les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments devront respecter. Il constitue également une base d'informations utile à l'établissement d'un plan d'actions complémentaires à la réglementation sur l'isolation acoustique des locaux. Les infrastructures concernées par les arrêtés préfectoraux sont classées en 5 catégories.

La détermination de la catégorie sonore est réalisée compte tenu du niveau de bruit calculé selon une méthode réglementaire (définie par l'annexe à la circulaire du 25 juillet 1996) ou mesuré selon les normes en vigueur (NF.S.31-085, NF.S.31-088). Ainsi, toutes les routes dont le trafic est supérieur à 5 000 véhicules par jour doivent être classées, quel que soit leur statut (national, départemental ou communal). Il en est de même des infrastructures ferroviaires interurbaines de plus de 50 trains par jour, ainsi que des infrastructures ferroviaires urbaines et des lignes de transports collectifs en site propre de plus de 100 trains ou bus par jour.

Le classement sonore des infrastructures terrestres du Haut-Rhin a été approuvé par l'arrêté préfectoral n°2013052-0009 du 21 février 2013.

Comme l'illustre la carte suivante, la commune de Brunstatt est concernée par des routes départementales faisant l'objet d'un classement sonore qui sont classées en catégories 2 à 3, ainsi que par une ligne de chemin de fer (en bleu) qui est classée catégorie 1.



Classement sonore des infrastructures de transports terrestres, d'après la DDT68

4.10. La loi Barnier et les entrées de ville

Afin d'améliorer la qualité architecturale, urbanistique et paysagère des entrées de ville, la loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit l'article L.111-1-4 dans le Code de l'urbanisme qui définit, en dehors des espaces urbanisés des communes, un principe d'inconstructibilité aux abords des grands axes routiers.

Les RD de la commune de Brunstatt ne sont pas concernées par l'article visé plus haut.

Des alignements d'arbres sont présents en entrées de ville le long des RD 432 et RD 21.

4.11. Le risque d'exposition au plomb

En application du code de la santé publique, un constat de risques d'exposition au plomb (CREP) consistant en un repérage des revêtements contenant du plomb et en un relevé des facteurs de dégradation du bâti est obligatoire lors de la vente ou de la location d'immeubles d'habitation construits avant le 1^{er} janvier 1949.

5. Les espaces bâtis et enjeux paysagers

5.1. Le centre ancien

Le village ancien, centre actuel de la commune, était établi le long de l'axe reliant Mulhouse à Altkirch (RD 432).

La configuration des parcelles, des rues et des alignements du bourg rural n'a pas été beaucoup modifiée au cours du temps.

Aujourd'hui le centre regroupe aussi une grande partie des commerces, services, équipements.

Le centre ancien est un quartier de forte densité au caractère principal d'habitat, de services et d'activités.

L'ordre urbain y est souvent continu.

Il est prolongé au nord par deux secteurs plus spécifiques de part et d'autre de la rue d'Altkirch :

- à l'ouest, un site comprenant des activités commerciales et tertiaires ;
- à l'est, un quartier fortement bâti comprenant les immeubles d'habitat collectif les plus imposants de la commune.

Le village ancien est celui qui connaît depuis le plus longtemps des opérations de densification.

Il présente ainsi une grande mixité, du point de vue architectural, mais également une certaine mixité des types d'habitat (logements collectifs, maisons accolées, ...) grâce notamment à des opérations de renouvellement urbain.

Des bâtiments anciens ou leurs vestiges ont parfois été réutilisés, rénovés ou reconstruits pendant le 20^{ème} siècle sur le mode d'implantation initial.

Aujourd'hui, qu'ils soient réutilisés/rénovés ou non, les bâtiments résiduels de l'activité agricole ou de l'habitat ouvrier sont prégnants dans le paysage du cœur du village.

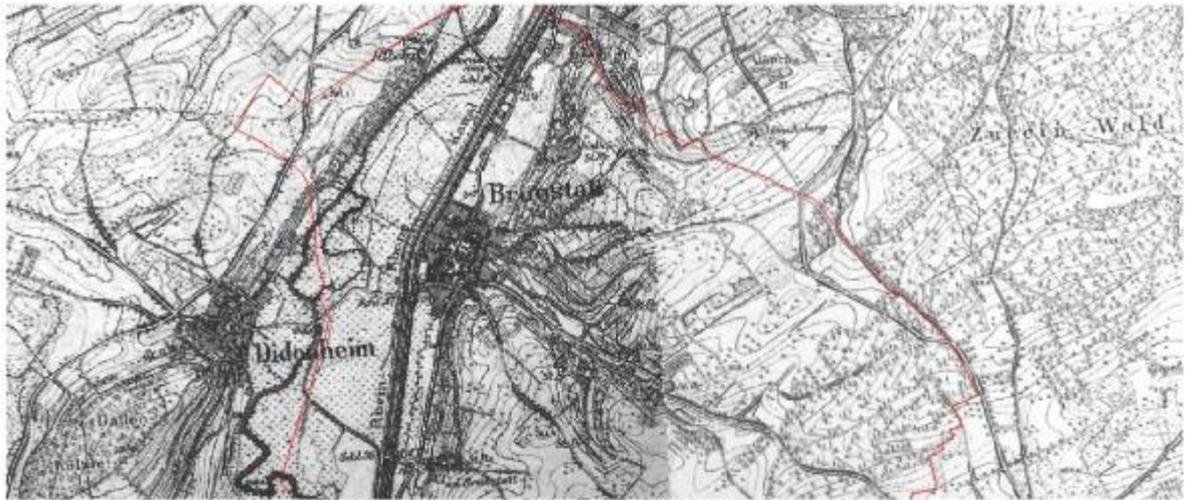
Ils sont fortement mêlés aux constructions récentes, ou rénovations récentes, greffées entre les bâtiments plus anciens.

Quelques bâtiments anciens peuvent être plus particulièrement remarquables.

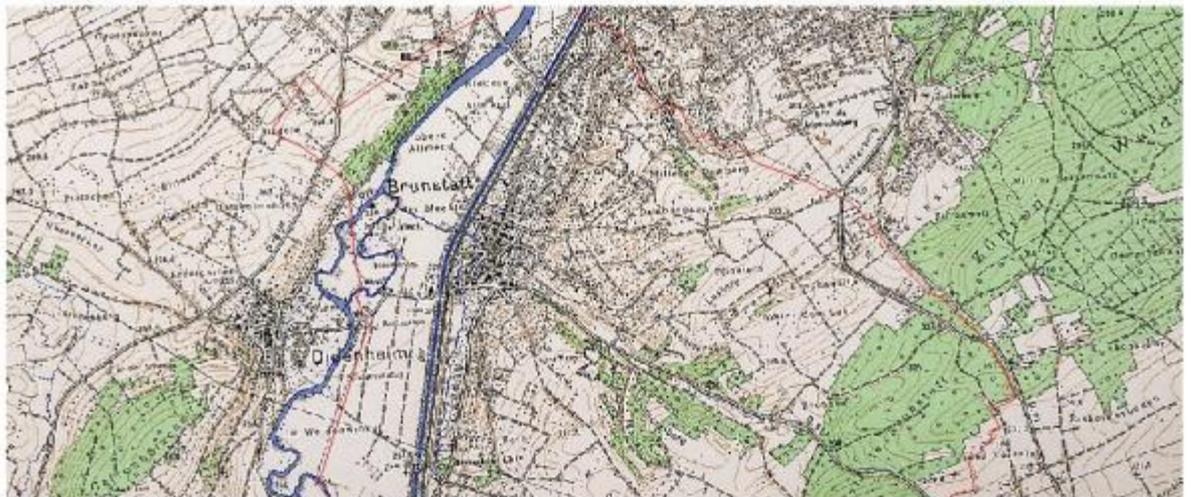
Le bâtiment originel de la mairie, construit en 1836 pour servir de maison commune, école, corps de garde, prison, ...

Le presbytère, situé au 12 rue de l'église, a été reconstruit en 1861.

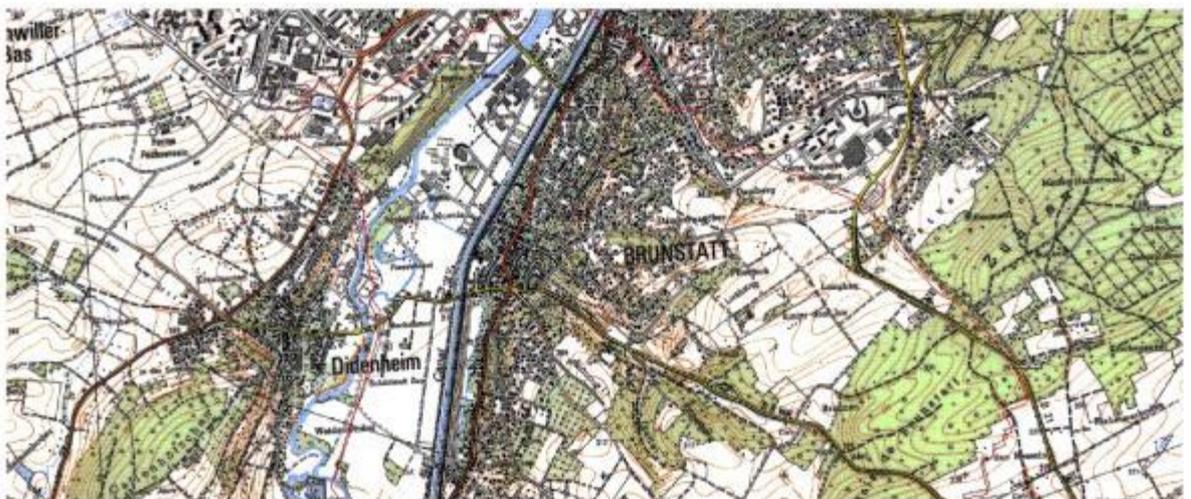
Une maison de meunier, de notable, est aujourd'hui un restaurant « au cheval blanc ».



Carte allemande 1880 Conservation Archive Départementale du Haut-Rhin



Feuille 1/25 000 © IGN 1950



Feuille 1/25 000 © IGN 1987

0 250 500m



Sources : SCAN 25 © IGN, Feuille 1/25 000 1950 © IGN, Carte 1880

Deux portes sont datées de 1681 ; un remaniement a été effectué par un nouveau propriétaire qui était meunier car l'une des dates est accompagnée d'un emblème de meunier.

Une maison de notable, au 406 avenue d'Altkirch, porte la plus ancienne date du village : 1604.

Sont aussi bien représentées d'anciennes maisons de vigneron et d'agriculteurs et maisons de type urbain et semi-urbain, datant du 17^{ème} au 19^{ème} siècle.

On remarque également des éléments de petit patrimoine, rural ou religieux :

- des croix/calvaires : lieu-dit Burnen, avenue d'Altkirch, la croix a été érigée en 1834, une croix datant probablement du 19^{ème} siècle à l'angle de l'avenue d'Altkirch et de la rue Clémenceau, une croix de 1721, provenant du jardin de l'ancien presbytère, est encastrée dans un mur contre l'enceinte du cimetière, une autre croix de cimetière date de 1823, ...
- au lieu-dit Burnen : la chapelle actuelle a été construite entre 1872 et 1882 dans un style hétéroclite romano-gothique orientalisant dans son décor ; un puits a été construit vers 1913, avec les pierres du mur de margelle du puits Romain découvert lors des travaux de canalisation et couvert par un toit moderne ; une fontaine date du 19^{ème} siècle ;
- la fontaine St-Georges, avenue d'Altkirch a été érigée en 1872, ...

5.2. Les extensions le long de la RD432

Jusqu'au 20^{ème} siècle, le paysage était dominé par les vignes, prairies, terres agricoles.

Parallèlement à la construction du canal du Rhône-au-Rhin et de la voie ferrée, s'opèrent les premières extensions du village vers Mulhouse.

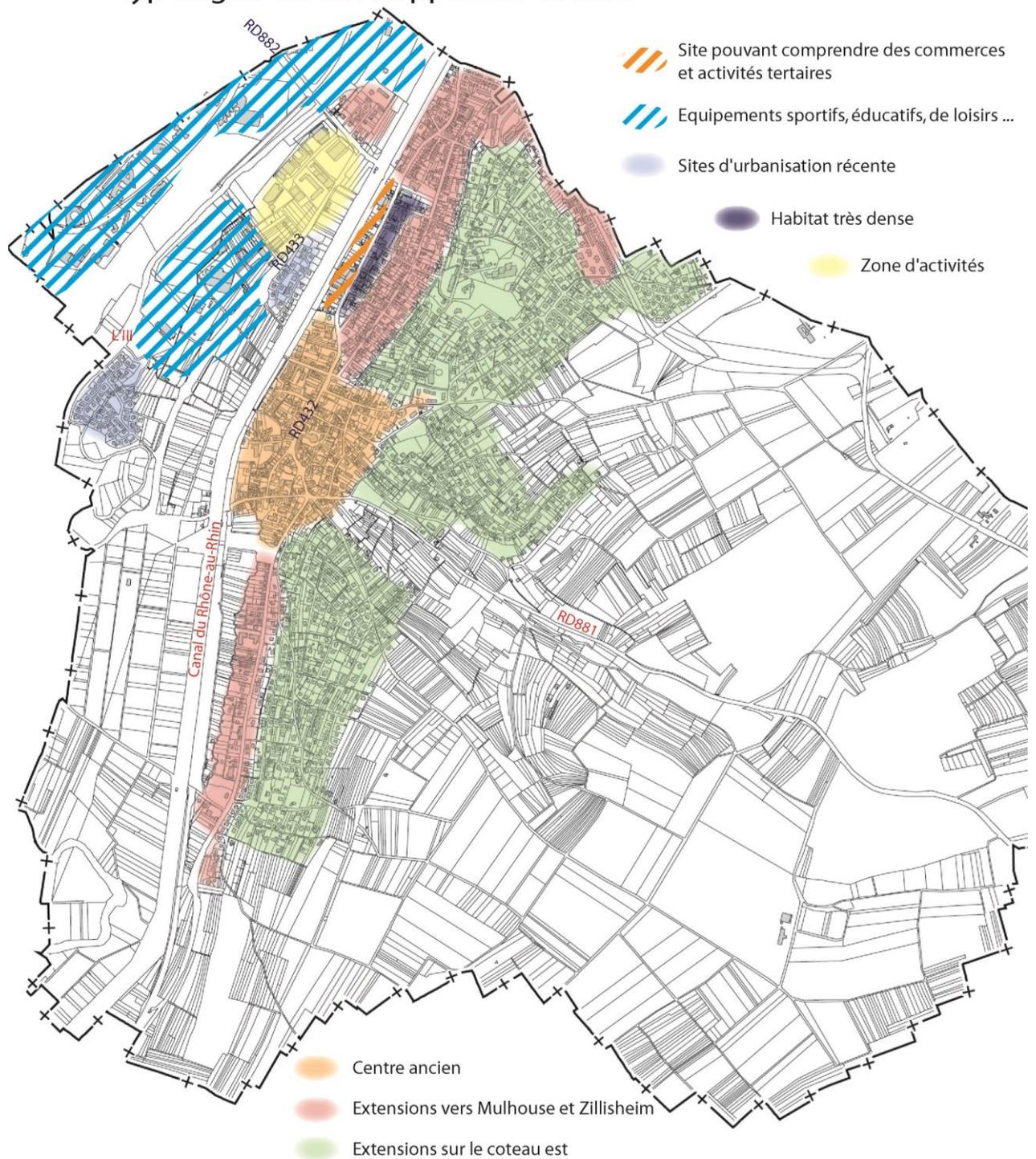
Entre le canal et les collines s'est ainsi développé un quartier d'habitat pavillonnaire essentiellement, selon un plan très régulier.

Le phénomène de développement pavillonnaire s'est ensuite étendu au sud vers Zillisheim.

Le développement le long de la route vers Zillisheim a encore été poursuivi très récemment, dans les années 2000, par près d'une dizaine de constructions, dans une contre-allée de la RD432 (en lieu et place d'un hypermarché).

Ces quartiers déployés au nord et au sud, le long et aux alentours de l'axe principal de circulation, sont de densité moins forte que le centre.

Typologies du développement urbain



A vocation principale d'habitat et de services à la population, ils constituent une sorte de transition entre le centre mixte et les zones périphériques strictement résidentielles.

5.3. Le développement sur le coteau

Puis, du fait du caractère inondable de la vallée qui ne permet pas une extension de l'urbanisation à l'ouest, les collines orientales ont été colonisées au gré d'opérations isolées et diffuses, sans schéma d'aménagement d'ensemble.

L'urbanisation a maintenant tendance à s'étendre sur le plateau.

Les quartiers étagés sur le coteau est sont donc à vocation dominante d'habitat, et de très faible densité.

Ils comportent dans l'ensemble le tissu pavillonnaire récent de la commune, qui s'est étendu sur les flancs du territoire, sous la forme d'opérations isolées au gré des équipements existants, ou de petits lotissements ou groupes d'habitation.

On trouve également des immeubles d'habitation collective, plus ou moins harmonieusement intégrés dans l'environnement, parfois en situation de promontoires.

Ces quartiers se sont beaucoup densifiés au cours des années 90 et 2000.

Dans tous les quartiers créés au 20^{ème} siècle, et densifiés ou étendus, la mixité des styles architecturaux est forte, selon les époques de constructions notamment.

On y trouve imbriqués :

- des demeures cossues et bourgeoises, plus ou moins entretenues ou rénovées,
- des constructions typiques des années 50 à 70, notamment de plain-pied ou à un niveau avec toiture à 4 pans et faible pente,
- des constructions de types chalets avec longue façade et débords de toitures,
- des bâtiments des années 80 à 2010, avec multiples pignons et pans, demi-croupes, pans cassés, toitures à la Mansard, débords de toitures pour balcons, faux colombages ou au contraire style très épuré, des toitures à 45°, toitures terrasses, ...

5.4. Des sites urbains entre le canal et l'III

Quelques poches d'urbanisation se sont développées :

- un quartier récent (années 90) en bordure de l'III, réalisé par le biais d'une opération d'aménagement à usage d'habitat de faible densité, dans le respect de l'organisation végétale existante ;

- un quartier plus récent encore (début années 2010), entre le canal et la rue Arthur Ashe ; il s'agit du quartier d'extension le plus récent de la commune. Il a été réalisé selon un schéma de principe d'organisation et suivant des prescriptions visant à assurer une qualité environnementale et bâtie maximales ;
- la zone à vocation d'activités économiques, qui se situe entre le canal et l'III ;
- le site regroupant l'ensemble des équipements universitaires, scolaires, sportifs, associatifs, de part et d'autre du Bois des Philosophes. Ce secteur s'est densifié à la fin des années 90 – début des années 2000.

5.5. Enjeux paysager

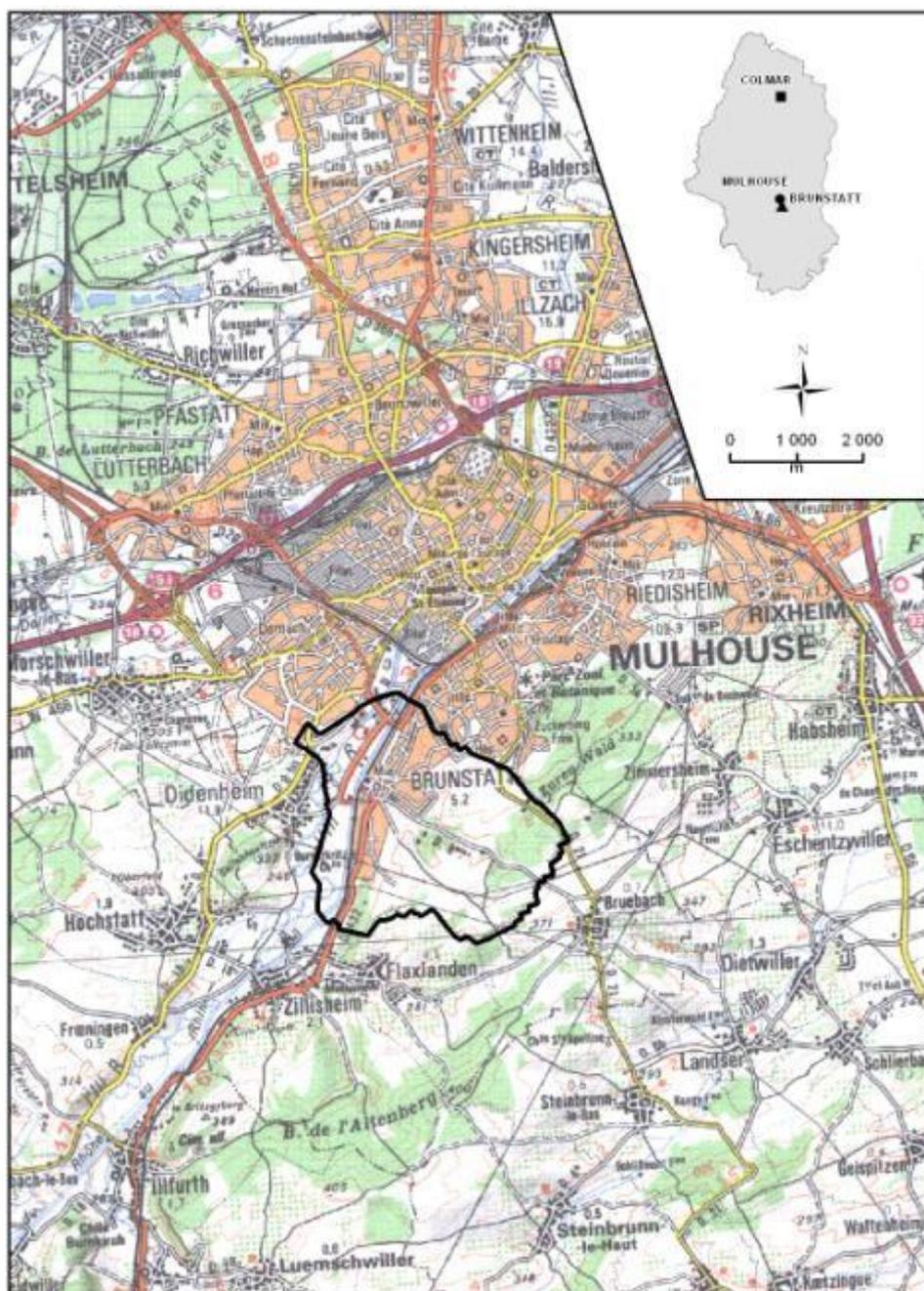
Les paysages de Brunstatt sont séquencés en 2 strates principales : la plaine de l'III (cône alluvial de l'III), où la plupart des espaces non urbanisés aujourd'hui sont inconstructibles dans le PPRI, les espaces situés de part et d'autre de la RD 432, où l'urbanisation s'est développée, d'abord le long de l'axe, puis en direction des collines sur des terrains en pente, et la partie collinaire, préservée de l'urbanisation, pour l'essentiel, aujourd'hui. Cette topographie structure fortement le grand paysage de Brunstatt.

La maîtrise de l'urbanisation le long des axes routiers et la préservation des secteurs de collines constituent un des enjeux impactant sur le paysage de Brunstatt. Le maintien, tant que possible, de la compacité des entités agglomérées permettra de structurer favorablement le paysage et l'identité de la commune. Au niveau intra-urbain, les gabarits des bâtiments varient sensiblement en fonction des quartiers et de la topographie. Il conviendra de prendre en compte cette typologie de manière à assurer un développement urbain harmonieux.

A noter que la commune de Brunstatt ne compte aucun site inscrit ou classé et aucun édifice protégé au titre des monuments historiques.

2^{ème} partie

Les données socio-économiques



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996

01/01/2013	Commune de Brunstatt	Poids dans la Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (M2a) (périètre 2016)	Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (M2a) (périètre 2016)	Département du Haut Rhin
Superficie (km ²)	9,66	2,8%	346	3 525
Population	6 209	2,3%	266 518	758 723
Population active de 15 ans ou plus	2 892	2,4%	122 981	368 073
Logements	3 309	2,6%	127 990	364 334

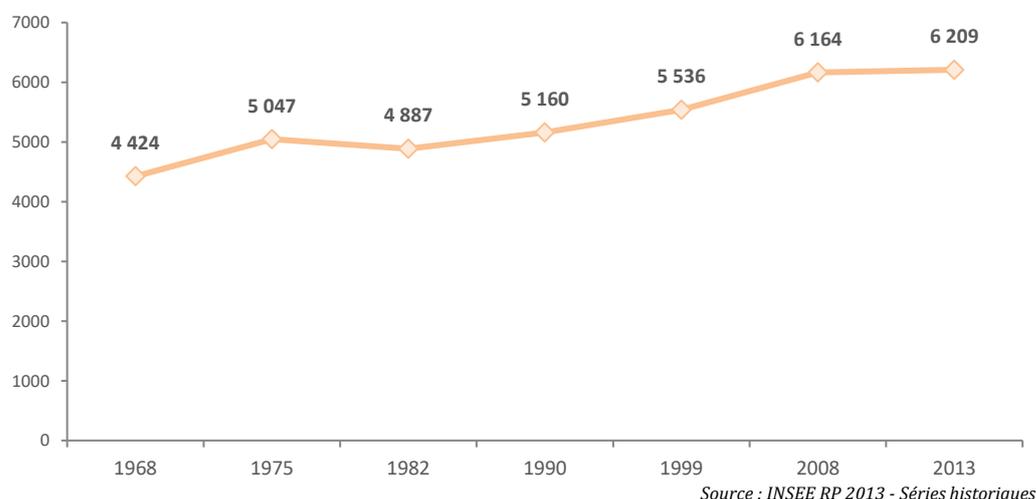
Source : INSEE RP 2013 - Exploitation principale

(NB : le canton de Brunstatt a été nouvellement délimité le 21 février 2014)

6. La population : 6 209 habitants en 2013

6.1. Evolution démographique : une stagnation après une longue période de croissance

Évolution des effectifs de la population de la Commune de Brunstatt



Au milieu du 19^{ème} siècle, la commune compte déjà tout près de 2 000 habitants (1904 habitants en 1851).

Stimulé par l'industrialisation de Mulhouse, l'essor démographique est particulièrement soutenu tout au long du 19^{ème} siècle.

De 1851 à la veille de la seconde guerre mondiale en 1936, la commune voit doubler le nombre de ses habitants, qui dépassent alors les 4 000.

Après une baisse démographique au moment de la guerre (autour de 3 800 habitants en 1954), le niveau de 4 000 habitants est à nouveau atteint en 1962. A partir de là, la croissance est continue jusqu'en 1975 (+ 25 %), puis reprend après une pause (-3,2 % de 1975 à 1982), de façon permanente, de 1982 à 2013.

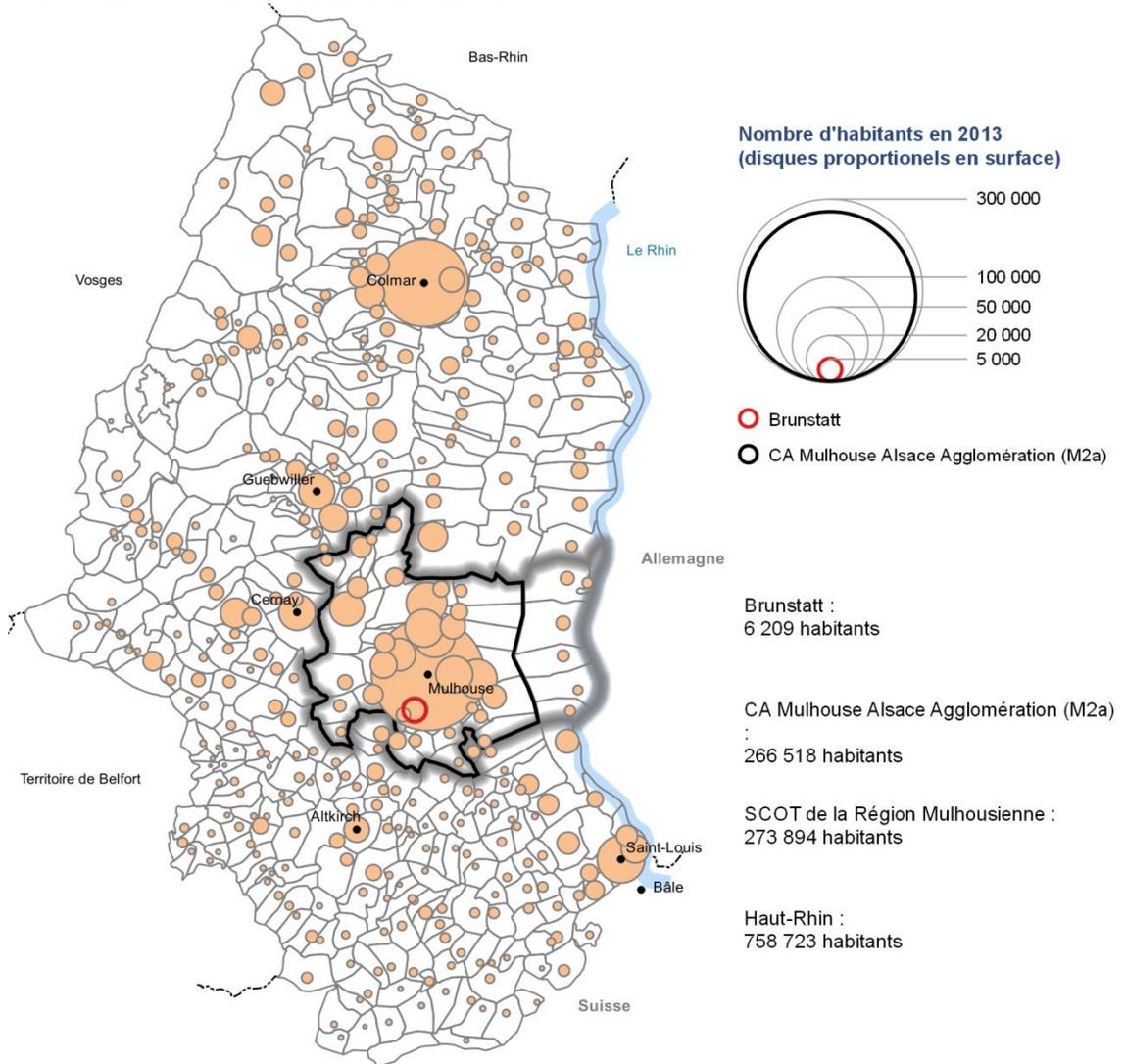
Au cours de cette longue période de croissance, la population s'étoffe de plus de 1 300 personnes (+ 27 %), pour atteindre et dépasser pour la 1^{ère} fois les 6 000 habitants en 2006.

La période récente 2008/2013 voit se produire une légère stagnation (+0,73%).

Comme en attestent les données ci-dessous, le rythme de croissance annuel le plus élevé a été atteint au cours des deux périodes 1968/1975, et plus récemment 1999/2008 (+ 1,9 et + 1,2 % par an).

La commune fusionnée de Brunstatt-Didenheim compte 7 932 habitants en 2013.

Population municipale 2013 par communes



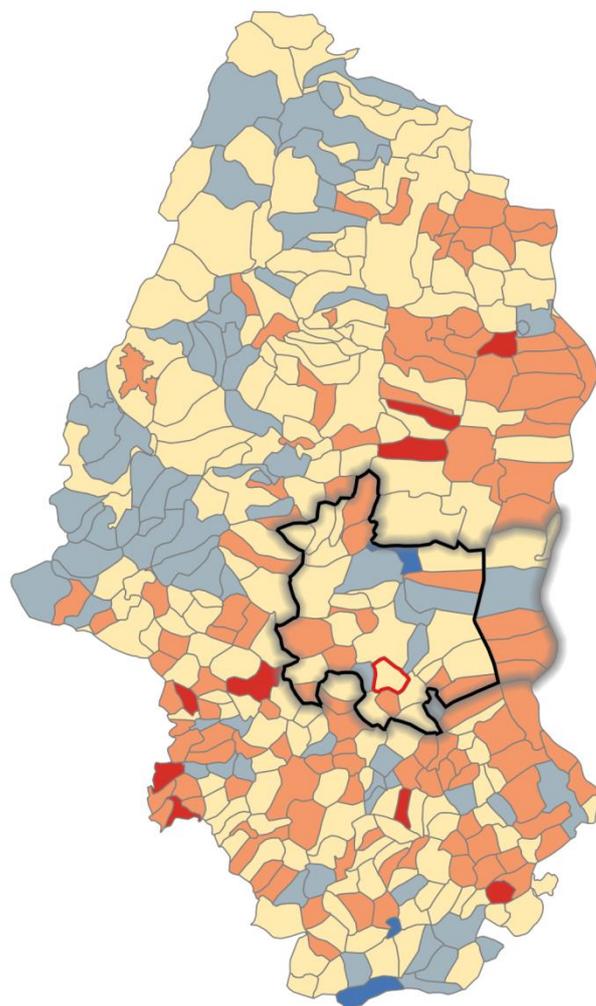
Réalisation : ADAUHR 11/2016
 Sources : BD GEOFLA 2016 IGN Paris France, INSEE RP2013, Exploitation principale

	Période	Variation brute	Taux de variation annuel moyen	Dû au Solde migratoire	Dû au solde naturel
Commune de Brunstatt	1968-1975	623	1,90%	1,78%	0,12%
	1975-1982	-160	-0,46%	-0,38%	-0,07%
	1982-1990	273	0,68%	0,52%	0,16%
	1990-1999	376	0,78%	0,55%	0,24%
	1999-2008	628	1,20%	1,09%	0,11%
	2008-2013	45	0,15%	0,18%	-0,04%
Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (M2a) (périmètre 2016)	1968-1975	22 519	1,43%	0,74%	0,69%
	1975-1982	3 897	0,23%	-0,39%	0,63%
	1982-1990	4 976	0,25%	-0,43%	0,69%
	1990-1999	8 160	0,36%	-0,21%	0,57%
	1999-2008	7 394	0,32%	-0,27%	0,58%
	2008-2013	4 130	0,31%	-0,24%	0,56%
SCOT de la Région Mulhousienne (périmètre 2014)	1968-1975	23 337	1,45%	0,75%	0,70%
	1975-1982	4 745	0,28%	-0,35%	0,63%
	1982-1990	4 850	0,24%	-0,44%	0,69%
	1990-1999	8 232	0,36%	-0,21%	0,57%
	1999-2008	7 960	0,33%	-0,24%	0,58%
	2008-2013	4 364	0,32%	-0,23%	0,55%
Département du Haut-Rhin	1968-1975	50 191	1,18%	0,68%	0,50%
	1975-1982	15 163	0,34%	-0,05%	0,39%
	1982-1990	20 947	0,40%	-0,08%	0,48%
	1990-1999	36 706	0,59%	0,15%	0,45%
	1999-2008	38 047	0,58%	0,14%	0,45%
	2008-2013	12 651	0,34%	-0,06%	0,39%

De 1999 à 2006, par rapport aux entités de comparaison (m2A, SCOT...) c'est à Brunstatt que la croissance a été, de loin, la plus soutenue.

De 2008 à 2013, c'est l'inverse qui se produit, même si les autres taux ne sont pas très élevés non plus.

Evolution de la population 1999-2013 par communes



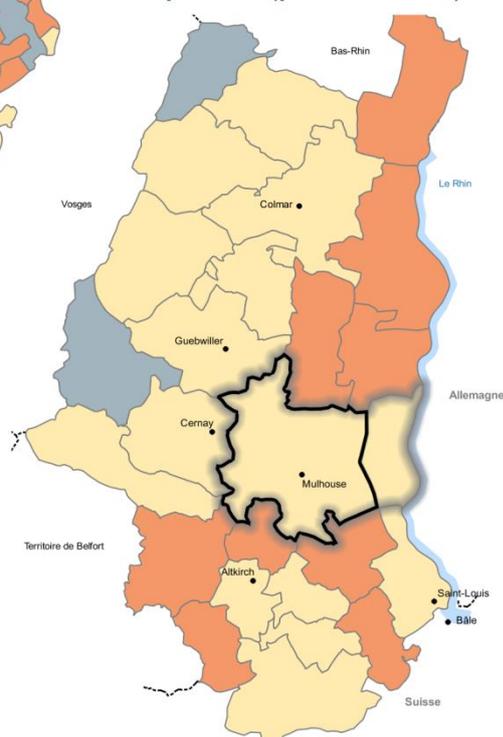
Taux d'évolution annuel moyen sur la période 1999-2013

- Evolution négative de -1% ou moins [3]
- Evolution négative de 0 à -1% [76]
- Evolution positive de 0% à 1% [170]
- Evolution positive de 1% à 3% [119]
- Evolution positive supérieure à 3% [9]

Le nombre de communes appartenant à chaque classe figure entre crochets []

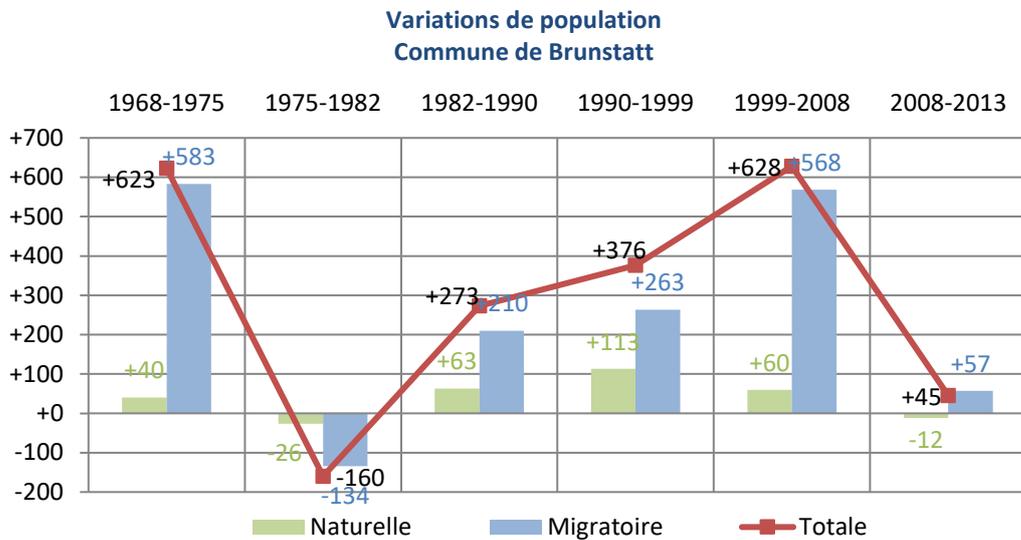
- Brunstatt :
0.82 %/an en moyenne
- CA Mulhouse Alsace Agglomération (M2a) :
0.32 %/an en moyenne
- SCOT de la Région Mulhousienne :
0.33 %/an en moyenne

et par EPCI (périmètres 2016)



Réalisation : ADAUHR 11/2016
Sources : BD GEOFLA 2016 IGN Paris France, INSEE RP2013, Explotation principale

6.2. Composantes de l'évolution démographique : les apports migratoires comme élément moteur



Les phases de forte croissance 1968/75 et 1999/2008 ont, à chaque fois, eu pour moteur les apports migratoires, conséquents sur ces deux périodes.

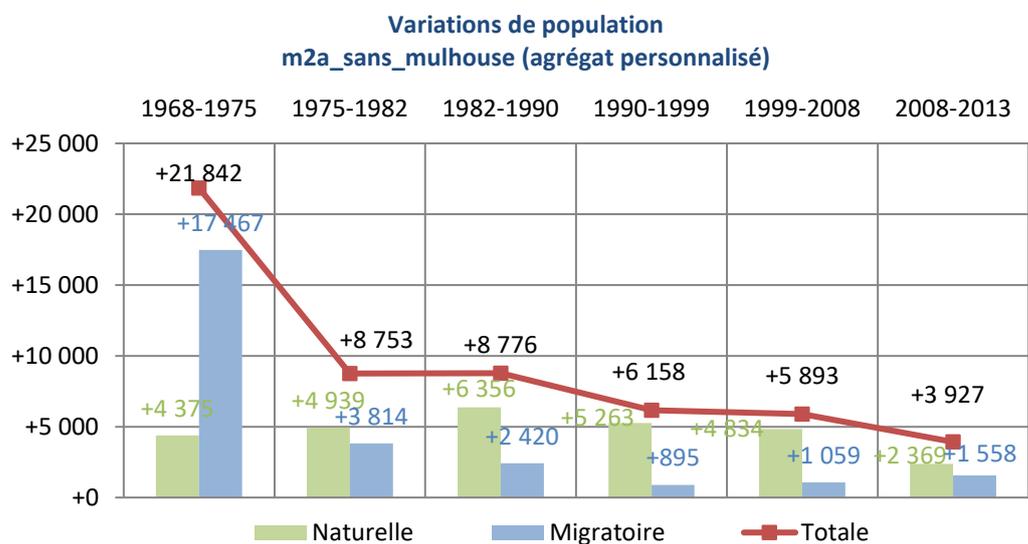
A l'inverse, la phase de retrait démographique 1975/82 est due d'abord à des pertes migratoires, auxquelles s'est ajouté un léger déficit naturel.

Le tassement récent correspond à des apports migratoires restreints et un déficit naturel.

Les gains naturels lorsqu'ils existent ne sont jamais très élevés, c'est entre 1990 et 1999 qu'ils ont été les plus importants, contribuant à 30 % de la croissance de cette période.

Le comportement démographique de Brunstatt n'est pas représentatif de celui de la m2A dans sa globalité, dont la croissance n'est alimentée depuis 1975 que par les seuls apports naturels, avec un déficit migratoire permanent.

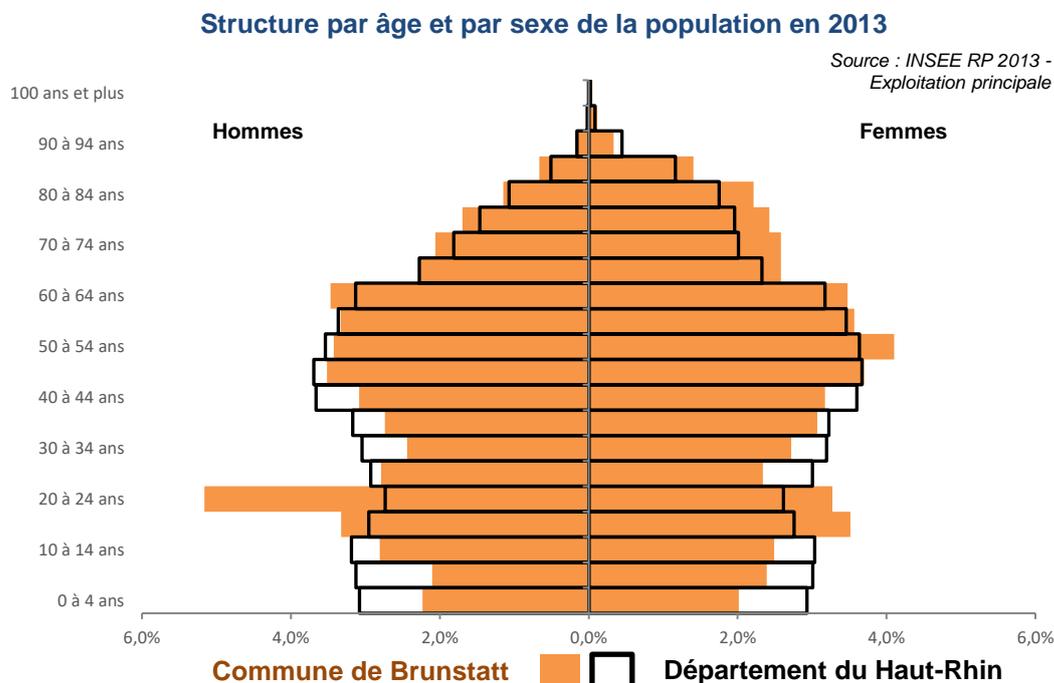
Les communes de la couronne quant à elles n'enregistrent pas de déficit migratoire, mais le moteur de leur croissance se trouve dans les apports naturels et non dans les apports migratoires comme c'est le cas à Brunstatt, comme en atteste le graphique ci-dessous ; la faiblesse des apports migratoires est compensée dans la couronne par des gains naturels, contrairement à Brunstatt.



Source : INSEE RP 2013 - Series historiques

6.3. Structure par âge

6.3.1. Structure par âge et indice de vieillissement en 2013 : une structure plus âgée à Brunstatt



Par rapport à la référence départementale, la structure par âge de la population de Brunstatt présente les spécificités suivantes :

- Pratiquement toutes les classes d'âge inférieures à 49 ans sont sous représentées, à l'exception des jeunes de 15 à 24 ans ;
- Au-delà de 50 ans, s'observe une sur-représentation presque systématique des classes quinquennales.

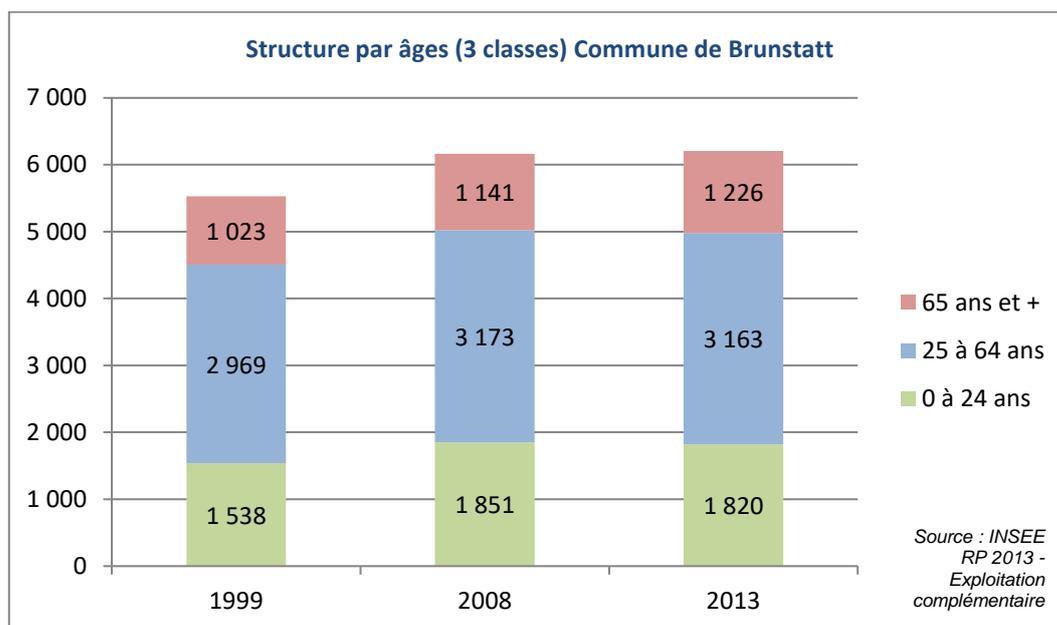
Si l'on fait exception de la très nette sur-représentation des jeunes de 15 à 24 ans, la population de Brunstatt présente, globalement par rapport à la population départementale, des classes jeunes moins étoffées et des classes au-delà de 50 ans en sur-effectifs.

De fait, l'indice de vieillissement⁽¹⁾ est très nettement supérieur à celui de la population départementale, comme à celui de la communauté d'agglomération, qu'il s'agisse de celle-ci dans son ensemble (m2A), ou de la seule couronne (m2A hors Mulhouse).

	Indice de Vieillessement 2013
Brunstatt	0,946
m2A	0,672
m2A hors Mulhouse	0,79
Haut-Rhin	0,709

⁽¹⁾ L'indice de vieillissement est le rapport entre la population de 65 ans ou plus, et la population de moins de 20 ans

6.3.2. Evolution de la structure par âge



L'évolution en 3 grandes classes d'âge, de 1999 à 2013, fait ressortir :

- **Une accentuation du poids de la tranche d'âge la plus élevée, supérieure ou égale à 65 ans.** Cette tranche est passée de 18,5 % de la population totale en 1999 à 19,75 % en 2013. Ses effectifs se sont accrus de 19,84 % (soit + 203 personnes) sur la période, pendant que dans le même temps la population totale gagnait 12,16 %.
- **Le poids de la tranche médiane 25-64 ans a diminué par rapport à 1999** (53,69 % en 1999, 50,94 % en 2013), mais est stable autour de 51 % depuis 2008.
Après une augmentation jusqu'en 2008, ses effectifs sont en stagnation de 2008 à 2013. S'agissant des classes actives et en âge de se fixer dans leur parcours résidentiel, cette population est celle qui est la plus directement alimentée par les apports migratoires et en lien direct avec eux. Aussi la période de forts apports migratoires 1999/2008, est-elle aussi celle où les effectifs de cette tranche d'âge ont le plus augmenté (+ 204 personnes soit + 7 %). A l'inverse, les faibles gains migratoires qui ont suivi, entre 2008 et 2013, ont eu pour effet la stagnation de ses effectifs évoquée ci-dessus (-10 personnes soit -0,32 %).
- **La part des jeunes de moins de 25 ans se caractérise par une baisse récente :** 27,81 % en 1999, 29,31% en 2013, après avoir été à 30 % en 2008.
Comme pour la tranche d'âge médiane, les effectifs sont en légère baisse de 2008 à 2013 (- 1,7 %), après une augmentation de 1999 à 2008 (+ 20,35 %).

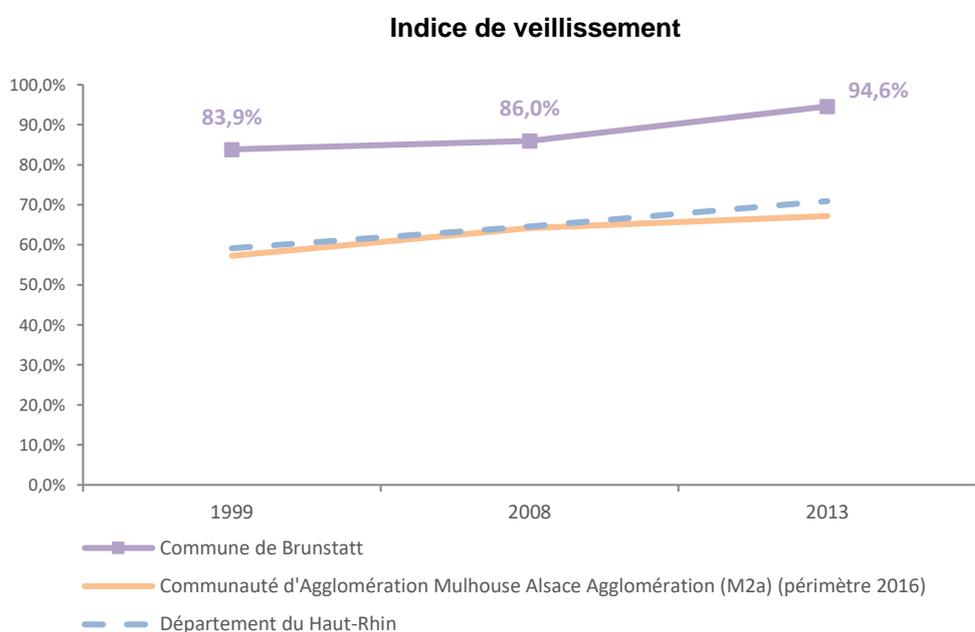
Sur la période récente 2008-2013, les évolutions se résument ainsi :

- 65 ans et plus : + 7,45 %
- 25 – 64 ans : - 0,32 %
- 0 – 24 ans : - 1,67 %
- Population totale : + 0,71 %

Seules les classes les plus âgées progressent, tandis que la plus forte régression porte sur les classes les plus jeunes.

Une poursuite de ces tendances accentuerait le vieillissement démographique de la commune.

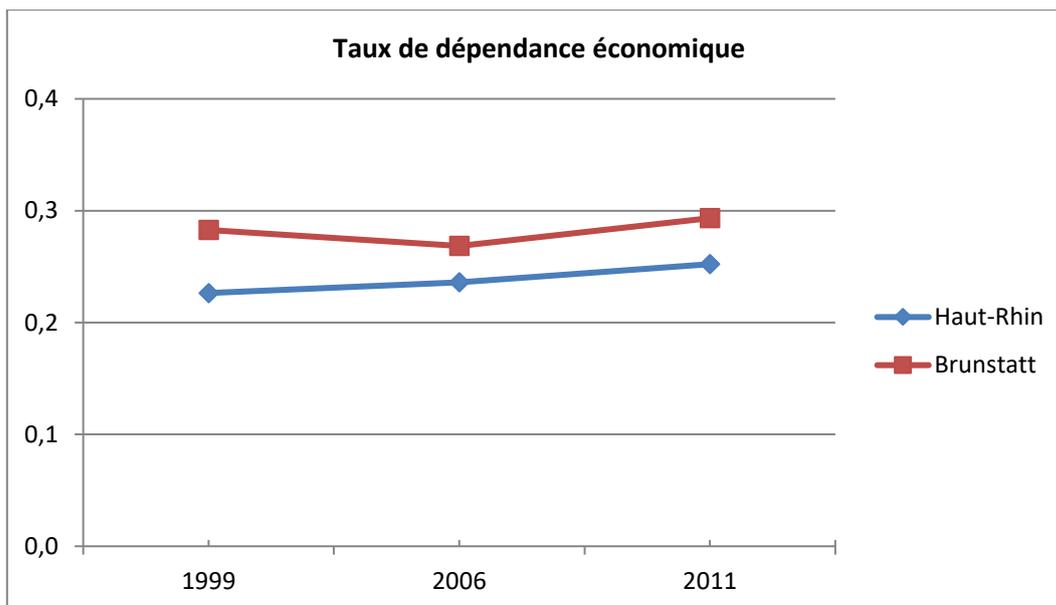
De cette situation résulte logiquement une augmentation sensible de l'indice de vieillissement⁽¹⁾, comme du taux de dépendance économique⁽²⁾, de 2008 à 2013 (de 0,86 à 0,946 pour le premier, de 0,27 à 0,29 en 2011 pour le second).



Source : INSEE RP 2013 - Exploitation principale

(1) l'indice de vieillissement est le rapport entre la population de 65 ans ou plus et la population de moins de 20 ans

(2) le taux de dépendance économique est le rapport entre la population des 65 ans et plus et celle des personnes âgées de 15 à 64 ans (en âge de travailler)



Source : INSEE RGP 1999-2011 - Exploitation principale

A souligner que sur la couronne mulhousienne, ces deux indices sont en augmentation constante sur la période considérée, et tout particulièrement l'indice de vieillissement.

7. Les ménages et le logement

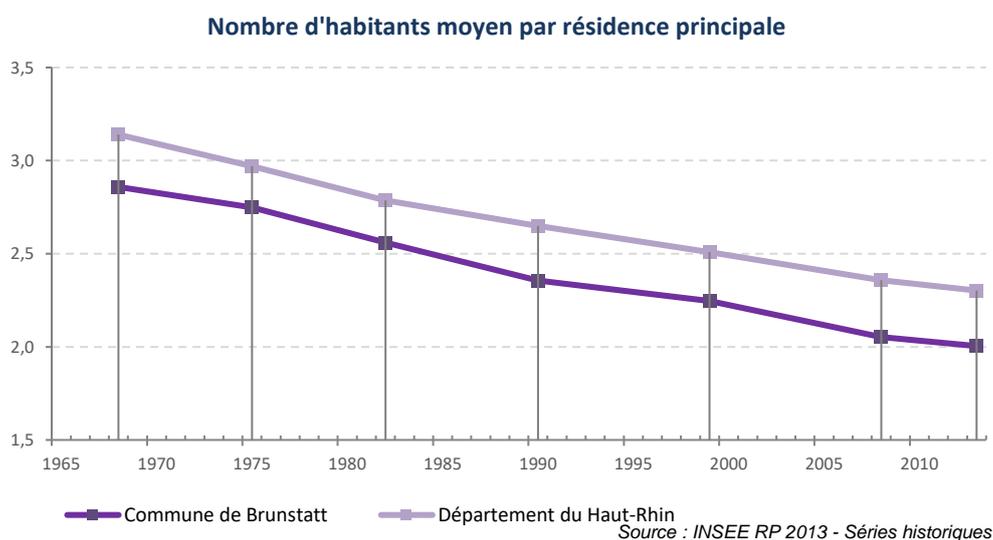
7.1. Evolution de la taille des ménages

L'évolution des ménages (nombre et type) conditionne les besoins en matière d'habitat.

Le nombre de ménages augmentant plus vite que la population totale, il en résulte une réduction de la taille des ménages.

Ce phénomène n'est pas spécifique à Brunstatt, mais correspond à une tendance lourde.

C'est l'effet combiné de l'augmentation des familles monoparentales, de la réduction du nombre d'enfants et de l'allongement de la vie qui réduit la taille des ménages : comme dans l'ensemble du département, le nombre moyen de personnes par ménage diminue, passant à Brunstatt de 2,9 personnes en 1968, à 2 personnes en 2013.



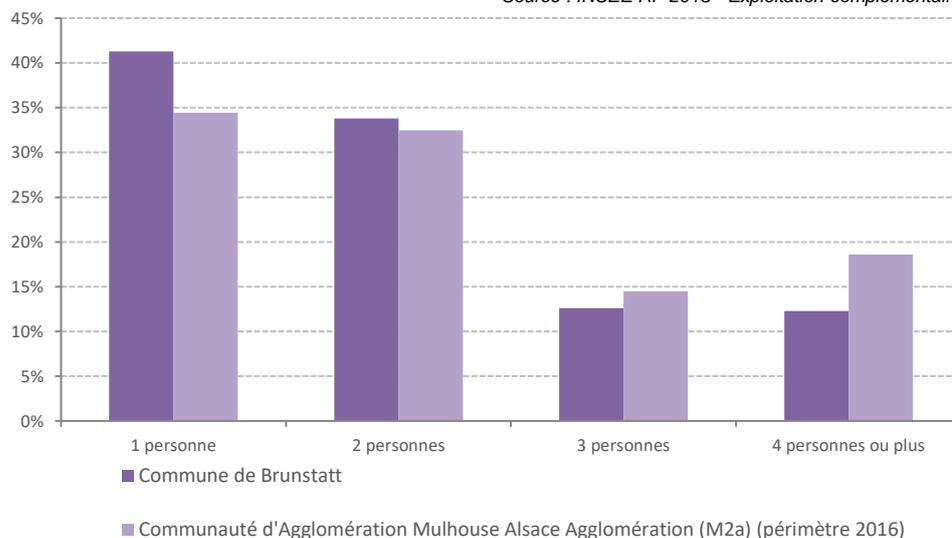
Le graphique ci-dessous vient appuyer les observations précédentes, en soulignant la très forte représentation des ménages de 1 et 2 personnes qui représentent ensemble plus des $\frac{3}{4}$ des ménages de la commune.

La très forte part des ménages de 1 personne est à souligner (41,3 %).

Sur la couronne mulhousienne, ce sont les ménages de 2 personnes qui sont majoritaires ; ils représentent avec les ménages de 1 personne, 66 % de l'ensemble contre 75% à Brunstatt.

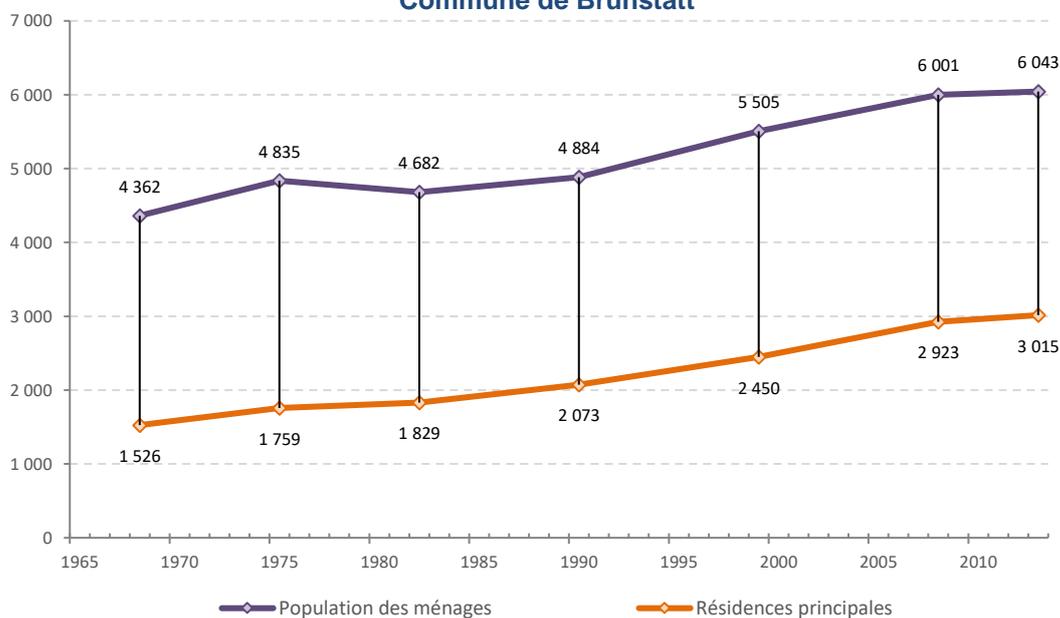
Répartition des ménages selon leurs tailles

Source : INSEE RP 2013 - Exploitation complémentaire



7.2. Le parc de logements

Evolutions comparées de la population et des résidences principales Commune de Brunstatt



Source : INSEE RP 2013 - Séries historiques

L'évolution comparée de la population et des résidences principales confirme la tendance au desserrement des ménages, qui est une réalité sensible dans la commune, avec une progression du nombre d'habitants moins rapide que celle des résidences principales (pour rappel, de 1982 à 2013, + 27 % pour + 64,84 %).

Evolution du parc de logements et sa composition

	Nombre de logements	Résidences principales	Résidence secondaires	Logements vacants
1968	1 614	1 526	19	69
1975	1 888	1 759	19	110
1982	1 986	1 829	27	130
1990	2 241	2 073	40	128
1999	2 635	2 450	24	161
2006	3 068	2 874	24	170
2013	3 309	3 015	33	261

En 2013, sont recensés à Brunstatt 3 309 logements, dont 3 015 résidences principales, 33 résidences secondaires et 261 logements vacants.

Le taux de logements vacants est ainsi de 7,9 % (département 8,8 %, m2A 10,2 %, m2A hors Mulhouse 6,6 %).

Les logements vacants sont au nombre de 261, chiffre le plus élevé depuis 1968, et en augmentation de 62 % par rapport au niveau de 1999.

De 1968 à 2013, le nombre total de logements a été multiplié par plus de 2.

Type de logement

	Appartements	Maisons	Autres	TOTAL
Brunstatt	1 682	1 614	13	3 309
CA Mulhouse Alsace Agglomération (M2a)	78 204	49 109	677	127 990
SCOT de la Région Mulhousienne	78 881	51 636	684	131 201
Haut-Rhin	172 759	189 560	2 015	364 334

Source : INSEE RP 2013 - Exploitation complémentaire

Commune péri-urbaine, Brunstatt présente un habitat qui se répartit de façon équilibrée entre maisons individuelles et logements collectifs (respectivement 48,8 et 50,8 %).

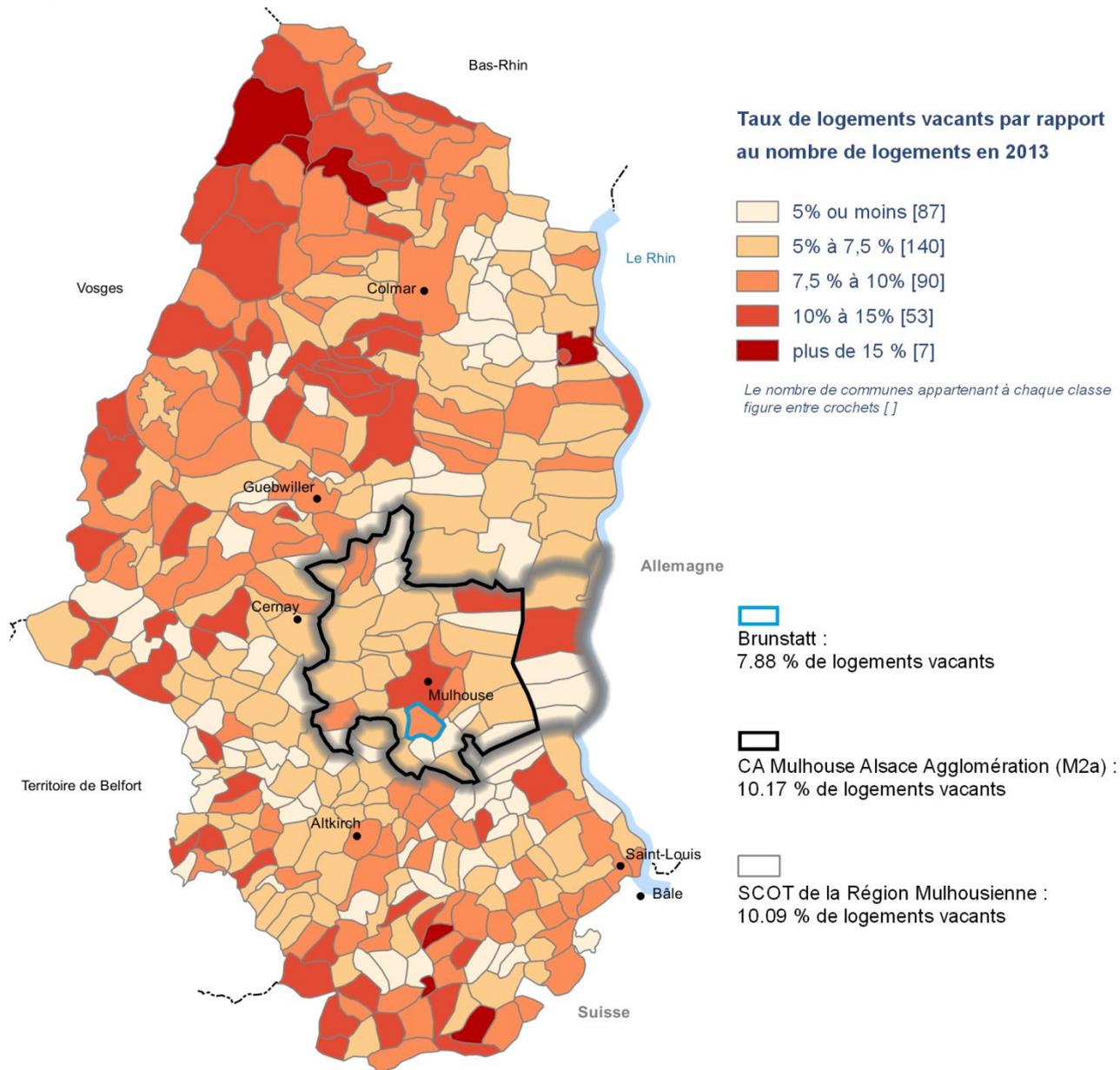
A titre de comparaison, dans la couronne mulhousienne, la répartition est de 58,5 et 41 %, soit un habitat collectif un peu plus représenté à Brunstatt.

En 2011, les logements les plus spacieux (5 pièces ou plus) sont à 89 % des maisons, tandis que les 4 pièces se composent pour moitié de maisons et d'appartements, le collectif devenant naturellement largement majoritaire à partir de 3 pièces et moins.

Au total, tout confondu quel que soit le type d'habitat, l'offre en logements en 2013 se répartit ainsi au regard de la taille :

- 5 pièces ou plus : 39 %
- 4 pièces : 20 %
- 3 pièces : 15 %
- 2 pièces : 12 %
- 1 pièce : 13 %

Logements vacants par communes en 2013



Réalisation : ADAUHR 11/2016
Sources : BD GEOFLA 2016 IGN Paris France, INSEE RP2013, Explotation principale

Si l'on rapproche taille des ménages et offre en logements sur la commune, la situation est la suivante :

- Ménages de 1 et 2 personnes : 75,1 % (m2A hors Mulhouse 66 %)
- Logements de 3 pièces et moins : 40 % (m2A hors Mulhouse 31 %)
- Logements de 4 pièces et plus : 59 % (m2A hors Mulhouse 70 %)

Bien que l'offre en petits logements soit présente, elle peut potentiellement s'avérer insuffisante au regard de la structure des ménages, marquée à Brunstatt par la très forte représentation des ménages de petite taille.

Cependant, la répartition entre grands et petits logements est plus équilibrée à Brunstatt que dans la couronne mulhousienne, où les grands logements sont beaucoup plus fortement prépondérants.

Année de construction des logements

Période de construction des logements	Avant 1919	1919 à 1945	1946 à 1970	1971 à 1990	1991 à 2005	2006 à 2010	Total
Brunstatt	204	396	632	791	824	166	3 013
CA Mulhouse Alsace Agglomération (M2a)	11 808	17 669	31 095	28 623	16 999	6 182	112 375
SCOT de la Région Mulhousienne	11 988	17 817	31 655	29 624	17 696	6 444	115 224
Haut-Rhin	40 354	39 288	72 678	85 020	56 841	21 533	315 715

Source : INSEE RP 2013 - Exploitation complémentaire

Le parc de logements de Brunstatt date à 47 % de la période 1946 –1990.

32,86 % ont été construits entre 1991 et 2010, tandis que le parc ancien antérieur à 1946 ne représente que 20 % de l'ensemble.

Apparaît une modification du type d'habitat en fonction de la période, avec une prépondérance du pavillon dans les constructions d'avant-guerre, suivie d'une répartition quasi équilibrée individuel/collectif dans l'habitat de 1946/1990, avant une domination large du collectif pour la période 1991/2010. Près de 70 % des logements construits sur cette période relèvent du collectif.

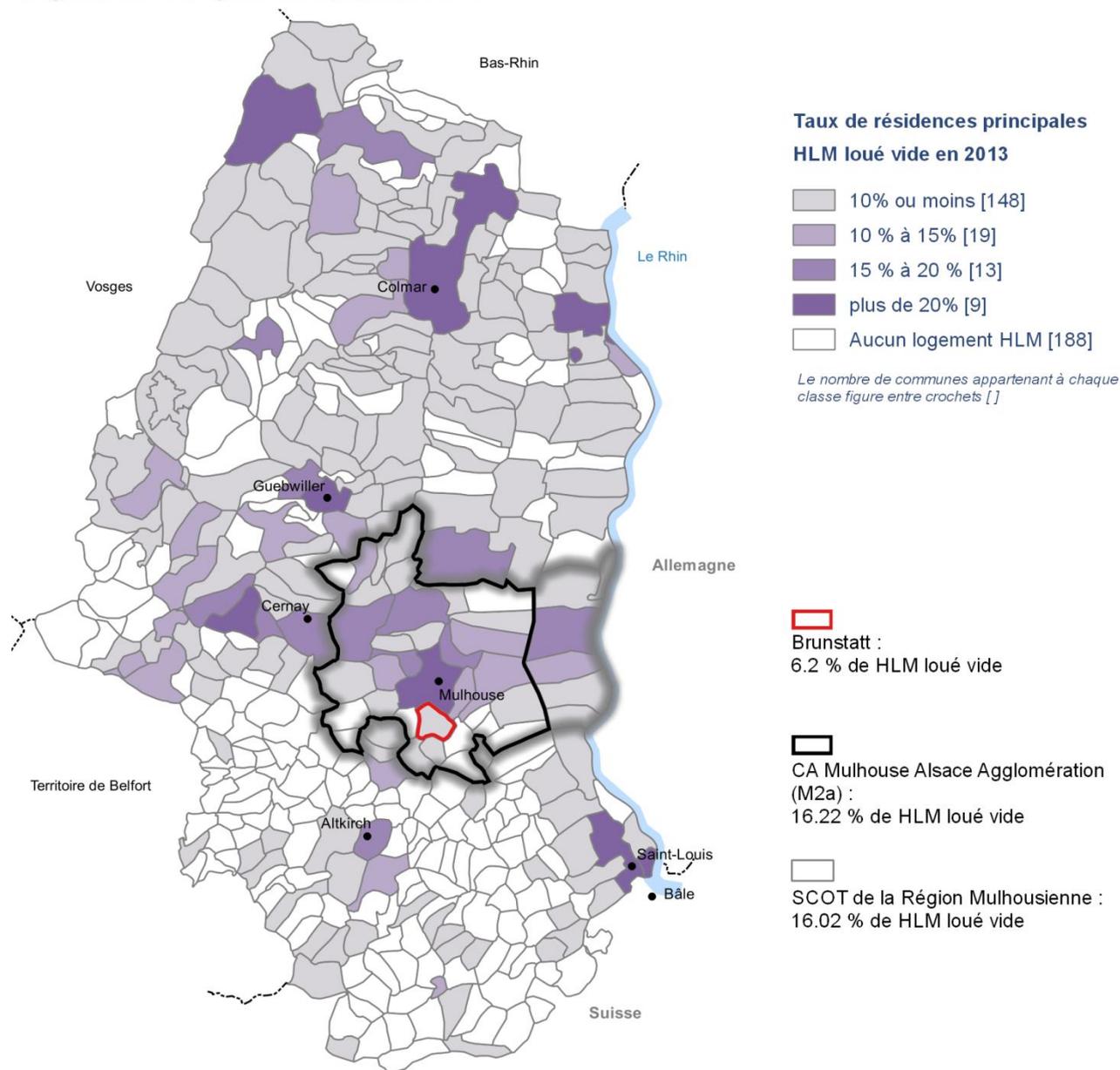
Statut d'occupation des résidences principales en 2013

	Résidences principales	Habitées par les propriétaires	En location sur le marché privé	En location sur le marché public	Habitées gratuitement
Brunstatt	3 015	1 824	945	187	59
CA Mulhouse Alsace Agglomération (M2a)	114 223	61 418	32 132	18 526	2 147
SCOT de la Région Mulhousienne	117 201	63 625	32 601	18 780	2 195
Haut-Rhin	322 603	195 027	78 053	42 885	6 639

Source : INSEE RP 2013 - Exploitation principale

L'habitat de Brunstatt est occupé à 60,5 % par des propriétaires, et à 37,5 % par des locataires (pour rappel, 48,8 % de logements collectifs).

Logements HLM par communes en 2013



Réalisation : ADAUHR 11/2016
Sources : BD GEOFLA 2016 IGN Paris France, INSEE RP2013, Explotation principale

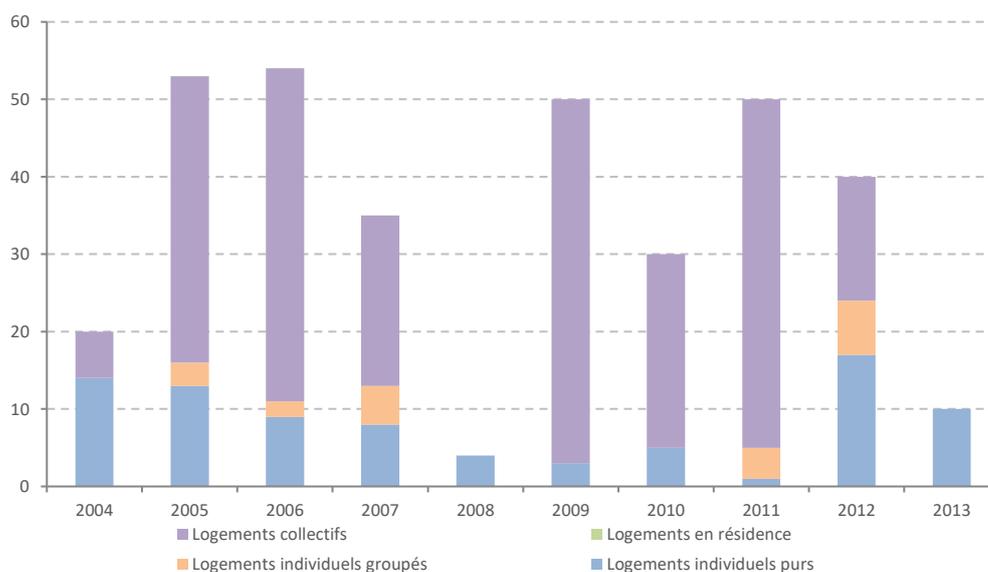
Parmi les logements occupés par des locataires, 6,2 % sont des logements HLM.

La part du locatif est plus importante à Brunstatt que dans les communes de la couronne (37,5 % pour 30,4 %), et moins importante que dans l'ensemble de la m2A (44,3 %), de l'aire du SCoT (43,8%), en raison du poids de Mulhouse.

Le taux de locataires HLM est quant à lui inférieur à celui de toutes les entités de comparaison (Brunstatt 6,2 %, couronne 10 %). Le chapitre « logement, enjeux locaux » détaille la problématique liée au logement social).

La construction neuve : 346 logements commencés de 2004 à 2013

Logements commencés de 2004 à 2013 selon le type de logement



Source : Sitadel2 logements commencés en date réelle, MEDDE

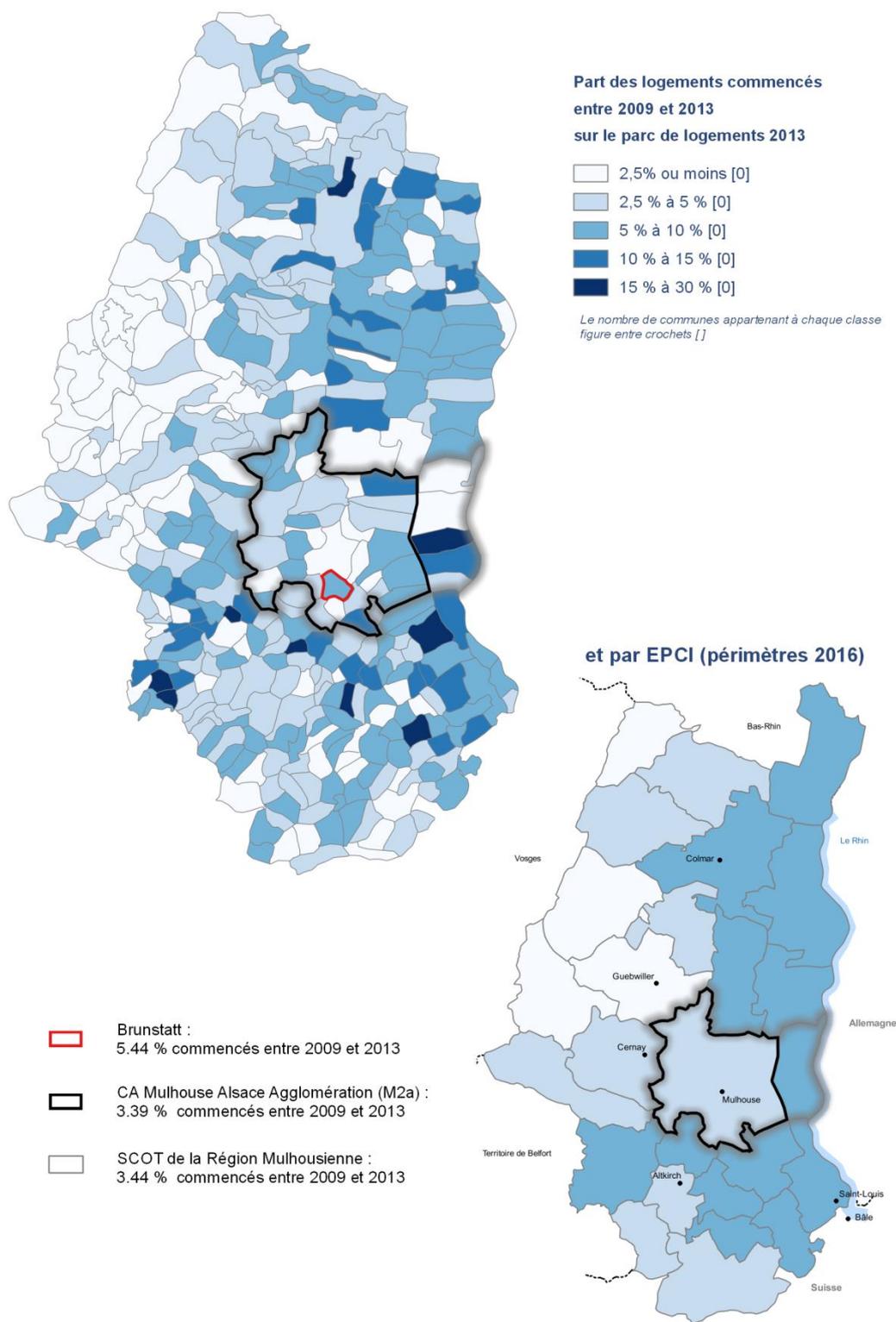
Sur la période 2004-2013, le nombre de logements commencés a atteint 346 unités, soit un rythme moyen de plus de 34 logements neufs par an.

Sur ces 346 logements, 241 soit 69,7 % sont des logements collectifs, l'individuel ne s'élevant qu'à 30,35 %.

Les années de plus forte production (50 à 60 logements) sont les années 2006, 2005, 2009 et 2012.

Les logements commencés à Brunstatt représentent 3,9 % des logements commencés dans la couronne mulhousienne de 2004 à 2013 (8952 logements).

Dynamique constructive 2009-2013 par commune

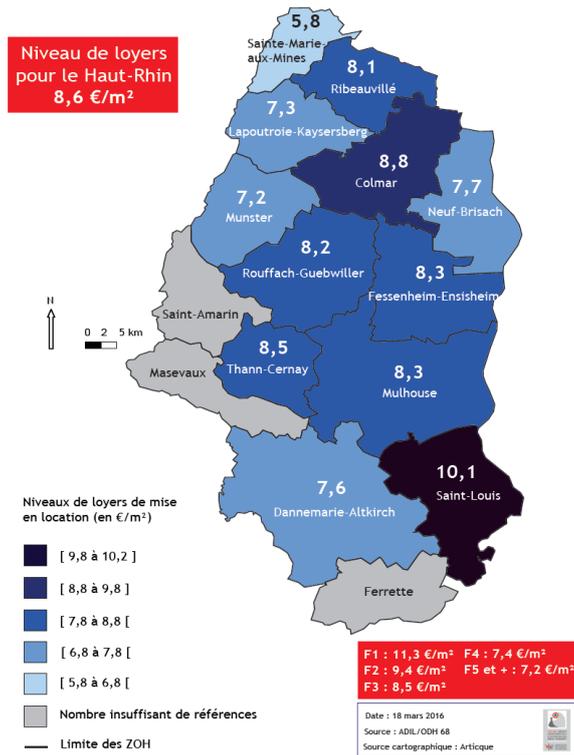


Réalisation : ADAUHR 11/2016
Sources : BD GEOFLA 2016 IGN Paris France, INSEE RP2013, Explotation principale, MEDDTL Sit@deI2 date réelle 2015

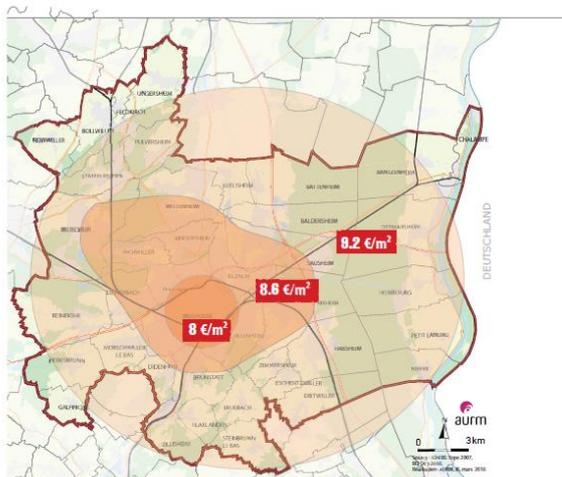
Le coût du foncier et des loyers

Le coût du foncier à Brunstatt se situe dans une fourchette haute. Concernant le prix moyen des loyers dans le Haut-Rhin (en 2015), il est de 8,6 euros le m² en moyenne sur le département et de 8,3 euros/m² dans la zone d'observation de l'habitat de Mulhouse (parc privé). Au sein de cette zone, on observe une différence assez marquée entre Mulhouse et les communes périphériques (source ADIL, le marché locatif privé en 2015). En 2017, Brunstatt-Didenheim est éligible au dispositif Pinel B2.

APPARTEMENTS Loyers moyens de mise en location dans le parc privé du Haut-Rhin (en 2015)



Les loyers moyens de mise en location dans le parc privé de la région mulhousienne (appartements)



7.3. Le logement, enjeux locaux

Les enjeux :

- La gestion de la pression foncière et la maîtrise de l'étalement urbain
- La diversification de l'offre en logements, tant en termes de formes et de densité, qu'en termes de statuts d'occupation
- La diversification du parc de logement, notamment en faveur de jeunes ménages (vieillissement de la population)
- La prise en compte des besoins du pôle universitaire (logements étudiants notamment)
- La prise en compte des besoins spécifiques en matière de logements des seniors
- L'application de l'article 55 de la loi SRU sur les logements locatifs sociaux ; la commune accuse un déficit de 251 logements locatifs sociaux (entité Brunstatt) en 2015 – 16 LLS ont été édifiés entre 2015 et 2017 à Brunstatt.
- La requalification, notamment en matière énergétique d'une partie du parc de logements.

Dans le même esprit, le **SCoT de la Région mulhousienne** préconise dans son diagnostic le développement d'une offre de logements suffisante, diversifiée, et de qualité pour chaque secteur du territoire, la diversité et la mixité des formes d'habitat, une meilleure répartition de la production de logements locatifs sociaux, et une gestion économe de l'espace en favorisant de plus fortes densités d'habitat.

Le Programme Local de l'Habitat Mulhouse Alsace Agglomération

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Mulhouse Alsace Agglomération, aujourd'hui en cours de révision –le programme du dernier PLH s'achevant en 2017), est un document de référence en matière d'habitat. Il donne un état des lieux de la situation et les grandes orientations et programmation des actions en matière de politique du logement, à l'échelle de l'ensemble des communes de Mulhouse Alsace Agglomération.

Ces orientations veillent à équilibrer l'offre de logements sur le territoire, à la fois en termes de localisation, de type d'habitat à Mulhouse (collectif ou individuel), de statut (location ou propriété), de revenus (logement social ou non)...

Le PLH traduit l'intérêt communautaire pour les questions de l'habitat, les moyens de cette politique habitat et le partenariat contractualisé avec les bailleurs sociaux pour la réalisation et la réhabilitation de nouveaux logements.

Les enjeux concernant la problématique liée au logement social.

La commune est concernée par l'article 55 de la loi SRU qui impose 20% de logements locatifs sociaux. Au 1^{er} janvier 2015 la commune est en déficit de 251 logements locatifs sociaux puisqu'elle ne compte que 355 LLS pour un nombre total de 3032 résidences principales.

A compter du 1^{er} janvier 2016, il est créé une commune nouvelle « Brunstatt-Didenheim » totalisant 7853 habitants. Par conséquent, elle aura l'obligation de disposer au minimum de 758 logements locatifs sociaux (LLS). A cette date, elle ne compte que 358 LLS. Il reste donc près de 400 logements à produire.

La période triennale 2014-2016 fixe pour Brunstatt l'objectif de production de LLS à 61 dont 19 PLAI au minimum et 18 PLS. La prochaine période triennale 2017-2019 prendra en compte les résidences principales LLS mises à l'inventaire au 1^{er} janvier 2016 sur le territoire de la commune nouvelle :

Logements locatifs sociaux par type (PLUS, PLAI etc..) au 1^{er} janvier 2016 :

Alinéa 1 = les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception de ceux construits ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant l'objet d'une convention définie à l'article L.351-2 du CCH.

Alinéa 2 = les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L.351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.

Statut du propriétaire	Adresse	Type logement	Type financement	Alinéa 1	Alinéa 2
SA HLM	13A-C rue des Frères Lumières	L	PC Neuf	137 (logements étudiants)	
SA HLM	4 rue 6 ^{ème} Régiment	L	PLUS AA	8	
OPHLM	408B et C avenue d'Altkirch	L	PLA Neuf		34
OPHLM	1 rue J. Schultz	L	PLA Neuf		55
OPHLM	3-7 rue des Lilas	L	SS TRAVAUX		24
OPHLM	14 rue de l'Eglise	L	PLUS		4
OPHLM	408A avenue d'Altkirch	L	SS TRAVAUX		18
OPHLM	295 avenue d'Altkirch	L	PLUS AA	2	
OPHLM	29 rue de France	L	PLUS AA	4	
OPHLM	434 avenue d'Altkirch	L	PLAI	6	
SA HLM	1A-C rue de Suède	L	PLS		37
SA HLM	338 avenue d'Altkirch	L	PLUS		3
SA HLM	12 rue de Forst	L	PLUS	4	
	500 avenue d'Altkirch	L	PLUS		16
	500 avenue d'Altkirch	L	PLAI		2
	Les Florianes	L	PLS (VEFA)	1	
	Les Florianes	L	PLS (VEFA)	1	
ANAH	10 rue Jacques Schultz	L	PLUS	1	
ANAH	10 rue Jacques Schultz	L	PLUS	1	
	216 avenue d'Altkirch	L	PLUS	1	
	6 et 8 rue du Nouveau Quartier (Didenheim)	L	PLUS	1	
	6 et 8 rue du Nouveau Quartier (Didenheim)	L	PLUS	1	
	6 et 8 rue du Nouveau Quartier (Didenheim)	L	PLUS	1	

Source : DDT 68



Décompte des logements locatifs sociaux en janvier 2016 : 362 dont 359 à Brunstatt et 3 à Didenheim.

Répartition spatiale des logements dans la ville (partie Brunstatt) :

Les logements locatifs sociaux sont répartis sur une grande partie de la ville et à hauteur du pôle universitaire (logements étudiants notamment ; 137 logements étudiants comptabilisés comme logements locatifs sociaux ; 351 logements étudiants ne sont pas recensés comme logements locatifs sociaux). Cette répartition favorise la mixité sociale. En dehors du pôle universitaire, on observe une plus grande concentration des espaces centraux et faubourgs.

Localisation des logements sociaux
Commune de Brunstatt



A l'échelle du PLU il conviendra de prendre en compte cette importante problématique liée à la diversité des logements, et notamment la question du logement social et de l'application de l'article 55 de la loi SRU de manière à résorber le déficit observé. Pour ce faire, à l'échelle du PLU, le législateur a prévu un certain nombre d'outils. Les enjeux sont à la fois quantitatifs et qualitatifs, c'est-à-dire qu'il conviendra de réfléchir à la répartition spatiale de ces logements afin de maintenir une mixité sociale dans les différents quartiers de la ville, notamment ceux situés à proximité des points de desserte en transports en commun. Il convient de noter que le prix élevé du foncier dans le secteur de Brunstatt ne facilite pas la mise en œuvre des objectifs découlant notamment de

la loi SRU. Ci-dessous les demandes enregistrées en 2016, sur l'entité Brunstatt-Didenheim (133 demandes) :

Voici ci-dessous quelques repères chiffrés sur le niveau de l'offre et de la demande de logements sociaux pour la commune de : BRUNSTATT DIDENHEIM .

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2016	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2016	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2016
Chambre	0	0	0
T1	19	18	0
T2	121	58	21
T3	44	35	6
T4	35	19	3
T5	7	3	1
T6 et plus	0	0	0

Intitulé de l'organisme	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2016	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2016
O.P.H. MULHOUSE HABITAT	137	17
S.A. BATIGERE NORD-EST	41	9
NEOLIA	24	1
O.P.H. HABITATS DE HAUTE-ALSACE	12	2
S.A. IMMOBILIERE 3F ALSACE	8	2
S.A. MULHOUSIENNE CITES OUVRIERES	4	0

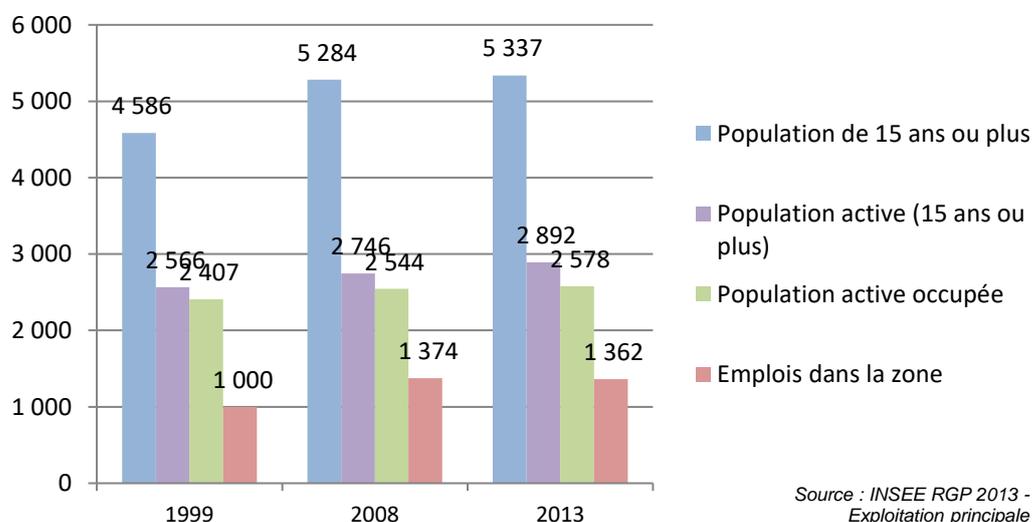
* Données issues du répertoire du parc locatif social (article L411-10 du code de la construction et de l'habitation) et du système national d'enregistrement de la demande locative sociale (article L441-2-1 du même code).

En 2019 et 2017, 16 LLS ont été créés à Brunstatt. Entre 2015 et 2017, on recense 16 nouveaux LLS. Il convient de noter que 2 opérations sont en cours à Brunstatt, totalisant 51 logements locatifs sociaux : une opération comportant 39 LLS (534 avenue d'Altkirch – PLS) et une seconde opération comprenant 12 LLS, 51 rue Bellevue), minorant sensiblement le déficit observé en matière de LLS.

8. Les actifs au lieu de résidence

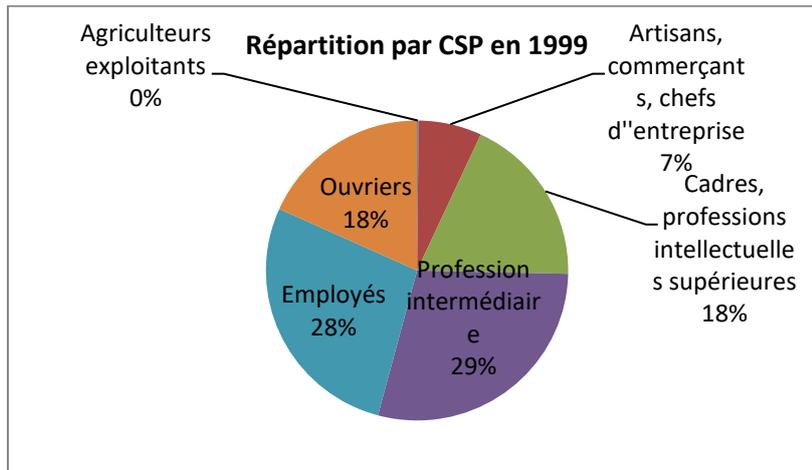
8.1. Population active résidente : 2 892 actifs en 2013

Evolution de l'emploi par rapport aux actifs
Commune de Brunstatt

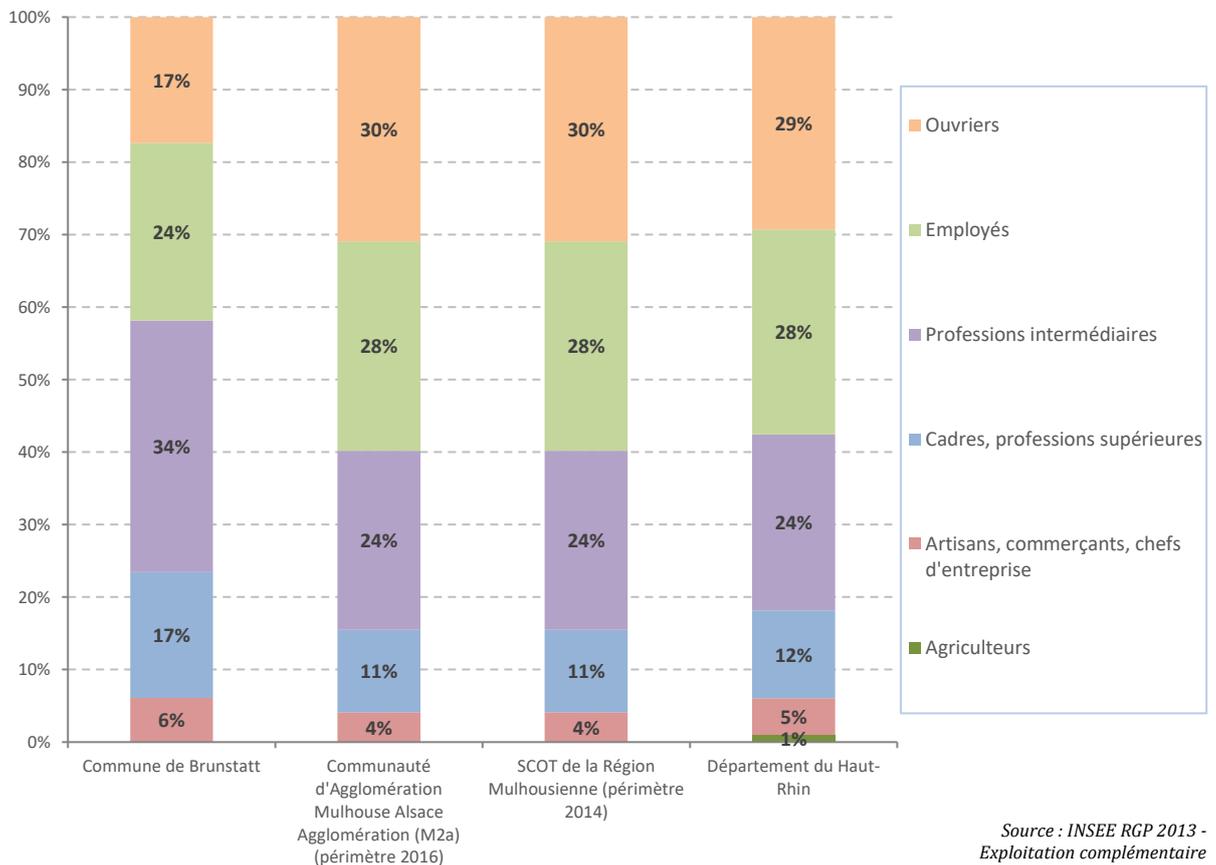


- La population active compte 2 892 actifs en 2013, soit un accroissement de 12,7 % depuis 1999, similaire à celui de la population totale (+ 12,16 %) (m2A hors Mulhouse, + 10,2 % d'actifs de 1999 à 2013).
- La part de la population active est de 46,58 % en 2013 (m2A hors Mulhouse 48,2 %, département 48,51 %).
- Le taux d'activité des 15 ans ou plus est de 54,19 % (rapport entre le nombre d'actifs et la population des 15 ans et plus). Il est en augmentation par rapport à 2008, mais légèrement inférieur au taux de 1999 (m2A hors Mulhouse 58,4 %).

8.2. Répartition socio-professionnelle de la population active



Répartition de la population active selon les CSP en 2013



En 2013 comme en 1999, professions intermédiaires¹ et employés constituent les deux principales catégories socio-professionnelles au sein de la population active de Brunstatt. Elles concernent ensemble près de 58 % des actifs en 2013, loin devant la catégorie ouvrière.

¹ position intermédiaire entre les cadres et les agents d'exécution, ouvriers ou employés + professions dans l'enseignement, la santé et le travail social ; parmi eux, les instituteurs, les infirmières, les assistantes sociales, ...

Il n'y a pas de changement notable de 1999 à 2011, la répartition est relativement stable.

Seules les professions intermédiaires se sont sensiblement accrues, au détriment des employés et des ouvriers.

Plus aucun agriculteur exploitant n'est mentionné en 2011.

Dans la couronne mulhousienne, la part des ouvriers est supérieure et les employés arrivent en tête des CSP.

8.3. Le chômage : 11 % en 2013

Commune de Brunstatt	1999	2008	2013
Nombre de chômeurs	154	201	314
Taux de chômage (au sens du RP)	6,0%	7,4%	11,0%
Taux de chômage des hommes	4,8%	7,5%	11,1%
Taux de chômage des femmes	7,4%	7,2%	10,8%
Part des femmes parmi les chômeurs	57,1%	47,4%	47,8%

En valeurs absolues, le nombre de chômeurs a doublé dans la commune, de 1999 à 2013, le taux de chômage progressant quant à lui de 5 points pour atteindre 11 % en 2013.

Ce taux est inférieur à celui relevé dans la couronne mulhousienne (12,1 %) et reste inférieur au taux départemental (12,8 %).

La part des femmes parmi les chômeurs a diminué (-9 points), mais pas suffisamment pour enrayer la hausse du taux de chômage féminin qui s'accroît de 3,4 points de 1999 à 2013.

Cette augmentation est néanmoins beaucoup moins sévère que pour le taux de chômage masculin, multiplié par 2,3 dans le même temps, et très légèrement supérieur au taux féminin depuis 2008.

Dans la couronne mulhousienne, le taux de chômage des femmes est par contre supérieur à celui des hommes (respectivement 12,7 et 11,5 %).

8.4. Lieux de travail des actifs de la commune

Lieux de travail des actifs	1999	2008	2013
dans la commune de résidence	276	330	323
situé dans le département de résidence	1 849	1 908	1 931
situé dans un autre département de la région de résidence	19	24	41
situé dans une autre région en France métropolitaine	35	57	69
situé à l'étranger	228	224	214
Population active occupée	2 407	2 544	2 578

Source : INSEE, RP2013 - exploitation principale

➤ Situation en 2013

En 2013, 74,9 % des actifs occupés de Brunstatt travaillent dans une autre commune du département, 12,5 % sur place dans la commune et 8,3 % à l'étranger, Suisse quasi exclusivement.

La ville de Mulhouse contiguë accueille naturellement la plupart des actifs sortants de Brunstatt, à savoir plus de la moitié.

Environ 60 % des actifs de Brunstatt travaillent dans l'aire du SCoT de la Région Mulhousienne.

➤ Evolution 1999-2013

La part des actifs travaillant sur place dans la commune est relativement stable, et même en très légère augmentation par rapport à 1999 (11,5 % en 1999, 13 % en 2008, 12,5 % en 2013). Cette évolution témoigne d'un bon maintien des emplois à Brunstatt, dans un contexte global où habituellement la mobilité de travail s'accroît fortement, au détriment de la commune de résidence.

A l'inverse, la part des actifs travaillant dans une autre commune du Haut-Rhin s'affaïsse très légèrement, tout comme le pourcentage de frontaliers, qui passe de 9,5 à 8,3 % de 1999 à 2013.

9. L'emploi au lieu de travail : 1 375 emplois en 2013

9.1. Provenance des actifs travaillant dans la commune

Sont recensés 1 375 actifs au lieu de travail, en 2013.
Parmi eux, 27 % résident dans la commune, et 73 % viennent de l'extérieur.

Le flux d'entrée de très loin en première position porte sur des actifs en provenance de Mulhouse (environ 27,3 % des flux entrants).

Le second par ordre d'importance provient de Zillisheim, flux 6 fois moins important.

Au total près de la moitié des flux entrants émanent de l'aire du SCoT de la Région Mulhousienne.

9.2. Evolution des emplois, globale et par branche

Centre périurbain à fonction essentiellement résidentielle, Brunstatt n'en a pas moins abrité quelques établissements industriels, spécialisés notamment dans la confection, la mécanique, la fabrication de bracelets de montres, l'alimentaire, etc...

Aujourd'hui, l'industrie est devenue minoritaire.

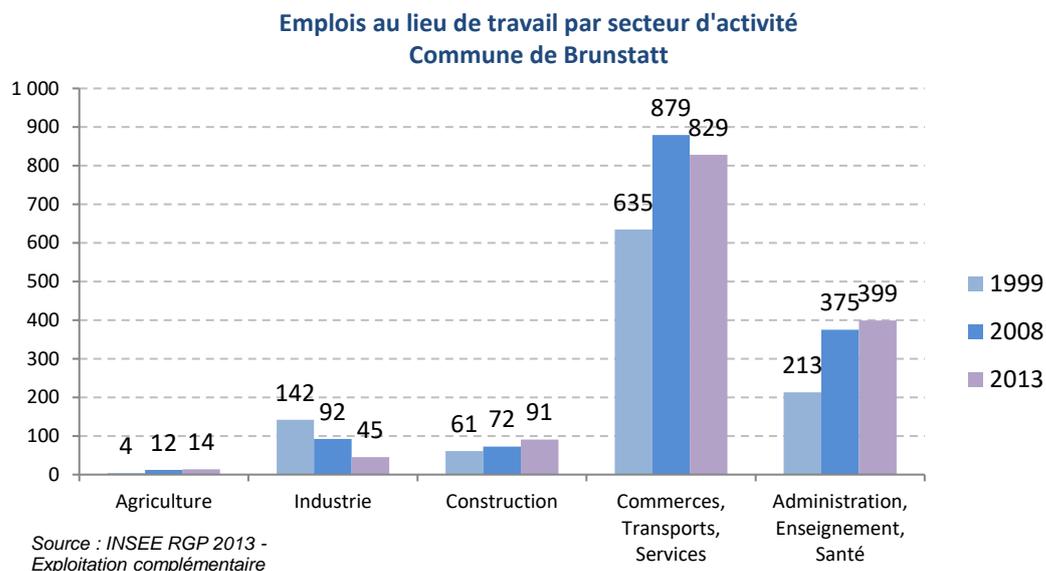
➤ Nombre total d'emplois et évolution

Nombre d'emplois à Brunstatt	
1999	1 055
2006	1 420
2013	1 375

L'évolution a été de + 34,6 % de 1999 à 2006, et de -3,17 % de 2006 à 2013.

L'ensemble de la couronne mulhousienne hors Mulhouse présente une offre de 51 072 emplois, au sein de laquelle les emplois de Brunstatt pèsent 2,7 %.

➤ Répartition par branche et évolution



Pour les emplois en 2013, la répartition se présente ainsi par ordre décroissant :

- Commerces, transports et services : 60 %
- Administration, enseignement, santé : 29 %
- Construction : 6,6 %
- Industrie : 3,3 %
- Agriculture : 1 %

De 1999 à 2013, les emplois industriels ont été divisés par 3, passant de 142 à 45 seulement.

Le secteur industriel fournissait 13,4 % des emplois de la commune en 1999, pour 3,3 % en 2013.

Les emplois dans l'administration/enseignement/santé se sont quant à eux accrus de 87,3 %, passant de 20 % à 29 % de l'ensemble de 1999 à 2013.

Dans le secteur des commerces/transports et services, premier pourvoyeur d'emplois dans la commune, l'évolution en valeurs absolues est négative entre 2008 et 2011, une forte hausse s'étant produite de 1999 à 2008 (+ 38,4 %).

La part de ce secteur dans l'ensemble des emplois offerts dans la commune, est assez stable autour de 60 % (60,2 % en 1999, 61,5 % en 2008, 60 % en 2011).

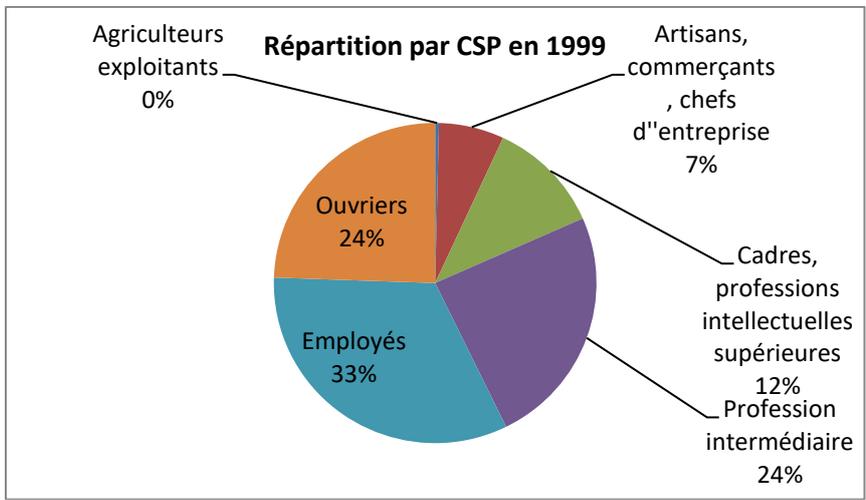
Après un léger accroissement de 1999 à 2008, les emplois dans la construction ont augmenté de 2008 à 2013.

Leur part dans l'ensemble en 2013 (6,6 %), est plus importante qu'en 1999 et qu'en 2008.

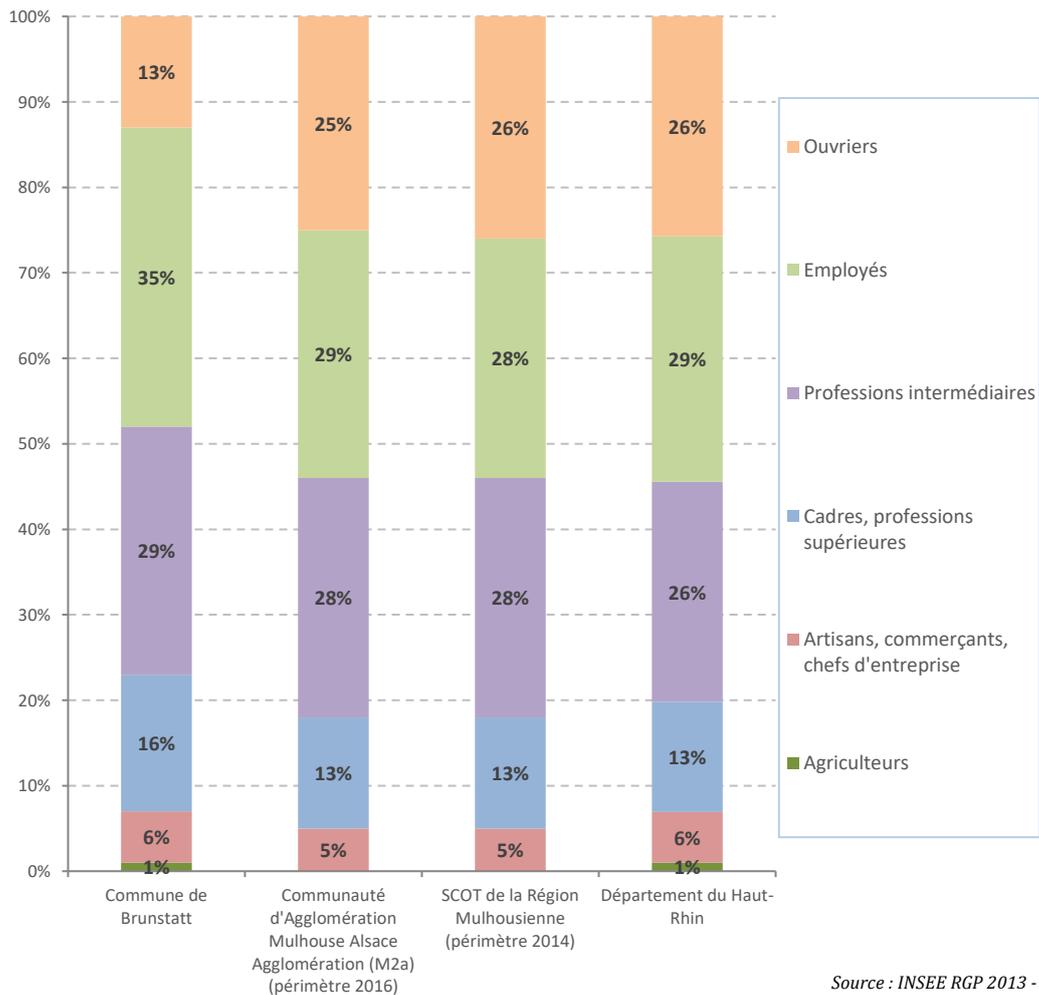
Les principales évolutions observées à Brunstatt se constatent aussi sur la couronne mulhousienne dans son ensemble : cette dernière a perdu 43,2 % de ses emplois industriels de 1999 à 2013, tandis que tous les emplois des secteurs "commerces-transports-services" et "administration-enseignement-santé" sont en augmentation constante.

9.3. Répartition socio-professionnelle des emplois et évolution

Répartition des emplois par CSP - Brunstatt



Répartition des emplois au lieu de travail selon les CSP en 2013



Source : INSEE RGP 2013 - Exploitation complémentaire

Les emplois offerts à Brunstatt sont majoritairement de type "employés" en 2013. C'était déjà le cas en 1999, mais cette prédominance s'est renforcée de 1999 à 2013, au détriment des ouvriers, dont la part a régressé de 24 à 13 %. Cette fonte des emplois ouvriers est naturellement à rapprocher de celle des emplois industriels précédemment observée.

Se renforcent donc tous les emplois de type "employés", mais aussi les professions intermédiaires (plus du quart des emplois sur place en 2013), et les emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures qui passent de 12 à 16 % de l'ensemble.

A souligner que sur l'ensemble de la couronne mulhousienne, si la même évolution est en cours, la part des emplois ouvriers reste bien plus importante qu'à Brunstatt (32 % pour 13 % ; les emplois ouvriers sur la commune de Sausheim où est implantée l'usine Peugeot contribuent bien entendu pour beaucoup à cette situation).

9.4. Le secteur agricole

	1988	2000	2010
Orientation technico-économique de la commune	-	Cultures générales (autres grandes cultures)	Céréales et oléoprotéagineux (COP)
Nombre d'exploitations agricoles	8	6	5
Travail dans les exploitations agricoles (en UTA)	10	8	5
Surface agricole utilisée (en ha)	332	321	268
Cheptel (en UGBTA)	298	106	2
Superficie en terres labourables (en ha)	330	321	268
Superficie en cultures permanentes (en ha)	0	0	0
Superficie toujours en herbe	nc	0	0

nc : données soumises au secret statistique ou non disponible

Source : RGA 2010 - Principaux résultats

Autrefois village de vignerons et d'agriculteurs, Brunstatt n'a cessé de voir diminuer ces activités.

5 exploitations sont encore mentionnées au recensement agricole de 2010. Ce sont de grandes exploitations qui se situent du côté de Bruebach.

Elles exploitent une SAU de 268 ha, entièrement en terres labourables.

C'est une agriculture à orientation céréalière où l'élevage et la polyculture ont disparu.

Une réunion de concertation avec les exploitants agricoles a été organisée dans le cadre de l'élaboration du PLU, en présence d'un représentant de la chambre d'agriculture, de manière à recenser les besoins.

9.5. Indice de concentration de l'emploi⁽¹⁾

	Indice de concentration de l'emploi de Brunstatt		
	1999	2008	2013
Brunstatt	41,5	54	53
M2A hors Mulhouse	70	77	78
Ensemble de la m2A	102	106	106
SCoT de la Région Mulhousienne	102	106	106
Département	88	90	86

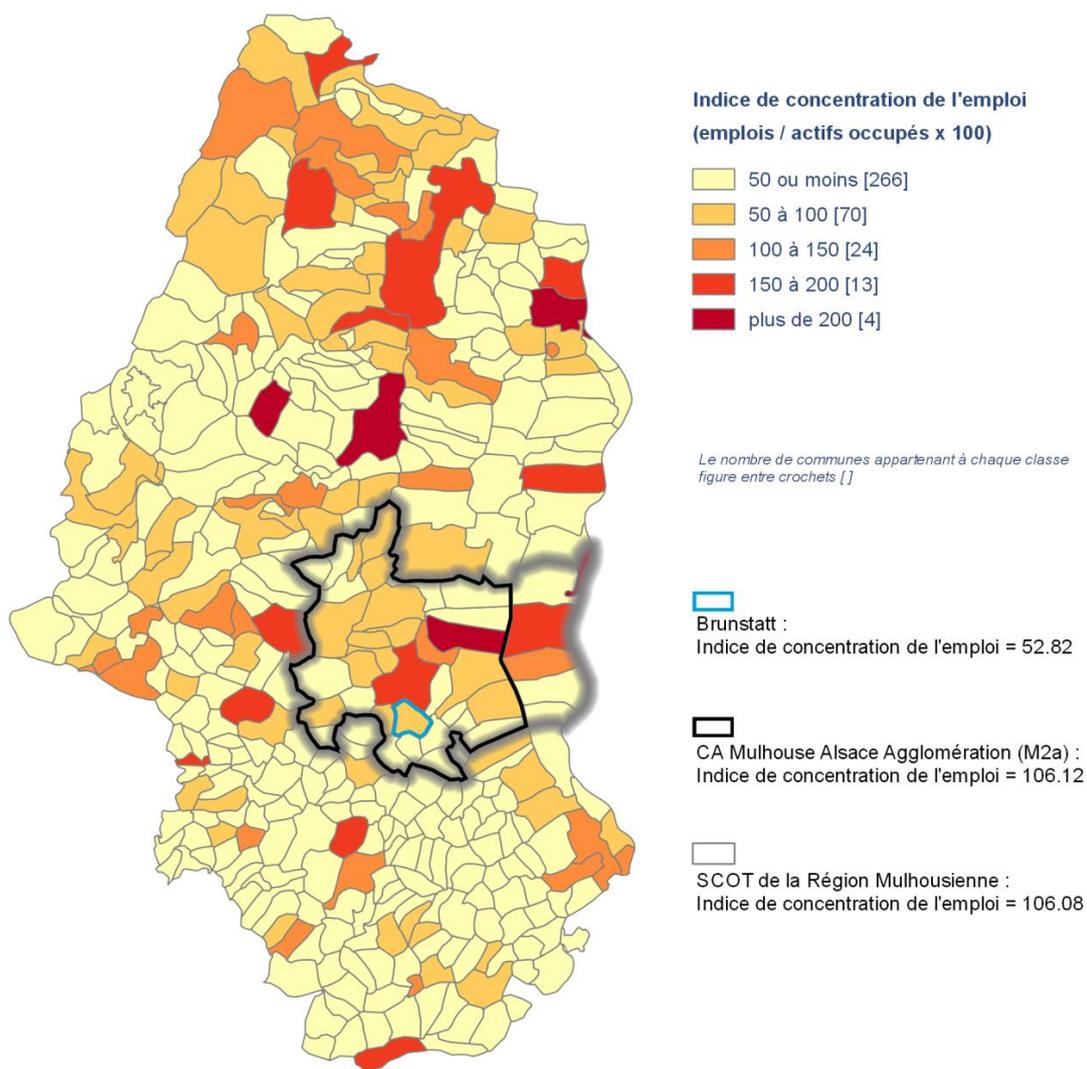
⁽¹⁾ L'indicateur de concentration de l'emploi désigne le rapport entre le nombre d'emplois offerts dans une commune, et les actifs ayant un emploi qui résident dans la commune (nombre d'emplois dans la commune, pour 100 actifs occupés et résidant dans la commune).

L'indice de concentration de l'emploi de Brunstatt s'est renforcé par rapport à 1999 et se maintient bien de 2006 à 2011, en dépit d'un léger tassement.

Néanmoins, largement inférieur à 100, il indique que les actifs occupés sont nettement supérieurs en nombre aux emplois offerts, et que la fonction résidentielle prime pour Brunstatt.

L'indice est inférieur à celui de la couronne mulhousienne, et plus encore à celui de la m2A dans son ensemble, ou à celui du SCoT, qui inclut Mulhouse et présente un indice supérieur à 100 (plus d'emplois que d'actifs résidents).

Indice de concentration de l'emploi en 2013



Réalisation : ADAUHR 11/2016
Sources : BD GEOFLA 2016 IGN Paris France, INSEE RP2013, Explotation principale

10. Equipements et services

Petit centre périurbain de plus de 6 000 habitants, Brunstatt dispose d'une gamme complète de commerces et services de proximité et d'équipements.

Certains d'entre eux, comme le collège, les structures d'hébergement (personnes âgées et aide à l'enfance) ont un rayonnement dépassant le cadre communal.

Services recensés dans la base permanente des équipements

	Nombre d'équipements
Entreprises artisanales	
Réparation automobile et de matériel agricole	9
Maçon	3
Plâtrier peintre	3
Menuisier, charpentier, serrurier	7
Plombier, couvreur, chauffagiste	7
Électricien	5
Entreprise générale du bâtiment	4
Commerces et services de proximité	
Banque, Caisse d'Epargne	5
Bureau de poste	1
Ecole de conduite	3
Coiffure	7
Restaurant	10
Agence-Immobilière	8
Blanchisserie-Teinturerie	2
Soins de beauté	7
Hypermarché	2
Supermarché	1
Boulangerie	2
Boucherie charcuterie	1
Magasin de vêtements	1
Magasin d'équipements du foyer	2
Magasin d'articles de sports et de loisirs	4
Droguerie quincaillerie bricolage	2
Fleuriste	5
Magasin d'optique	2
Garde d'enfant d'âge préscolaire	1
Taxi	2
Hôtel homologué	1

Santé/social	
Centre de santé	1
Médecin omnipraticien	8
Spécialiste en cardiologie	1
Spécialiste en psychiatrie	1
Orthodontiste	1
Chirurgien-dentiste	6
Infirmier	9
Masseur kinésithérapeute	4
Orthophoniste	1
Pédicure-podologue	2
Pharmacie	1
Laboratoire d'analyses médicales	2
Personnes âgées : hébergement	2
Personnes âgées : services d'aide	1
Aide sociale à l'enfance : hébergement	1
Vétérinaire	2
Pôle hospitalier	1
Equipements scolaires et d'enseignements	
Ecole maternelle	2
Ecole élémentaire	1
Collège	1
Autres formations continues et Universités	plusieurs
Equipements sportifs, infrastructures...	
Gare sous convention avec les conseils régionaux ou les STIF	1
Boulodrome	1
Tennis	4
Parcours sportif	1
Plateau extérieur ou salle multisports	4
Salle ou terrain de petits jeux	1
Terrains de grands jeux	3
Salle de combat	2
Salle ou terrain spécialisé	1
Salle non spécialisée	1

Source : INSEE BPE 2013

En ce qui concerne les équipements scolaires deux écoles maternelles (Camille Seguin et du Centre) et une école primaire (Ecole Prévert et Besenval) accueillent les élèves de la commune.

La première école maternelle compte une classe de 31 élèves, la seconde 144 élèves répartis dans 5 classes.

L'école primaire compte quant à elle 12 classes et 281 élèves (données 2014-15).

Le collège Pierre Pflimlin a une capacité d'accueil de 600 élèves, pour des effectifs de 526 élèves pour l'année 2014-2015.

Il comprend des sections européennes allemand et anglais, des sections bilingues allemand, ainsi que des sections sportives (foot, judo, tennis, basket).

Son aire de recrutement s'étend sur le sud de Mulhouse (secteurs des écoles Kléber et Haut-Poirier, le secteur Haut-Poirier étant progressivement réaffecté au collège Bel Air de Mulhouse), et sur les communes de Brunstatt, Didenheim, Bruebach, Flaxlanden et Zillisheim.

Pour ce qui est des équipements sportifs et culturels, au-delà de ses équipements propres, la commune est conurbée à un ensemble urbain couvrant la Ville de Mulhouse et notamment sa périphérie Sud, ensemble qui concentre un nombre important de services, commerces, équipements qui fonctionnent de façon complémentaire dans une logique d'agglomération.

Il en est ainsi notamment pour le Centre Sportif Régional en limite du ban communal sur l'Illberg, et pour le stade nautique de Mulhouse partiellement installé sur le ban de Brunstatt.

La commune apparaît par ailleurs dynamique sur le plan socio-culturel, avec un grand nombre d'associations, une école de musique, une école d'arts plastiques, un centre aéré, une fanfare, un orchestre, une troupe de théâtre, etc...

Communications numériques

Le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique fixe un objectif général d'accès au THD pour toutes communes alsaciennes situées hors des périmètres d'investissement des opérateurs (à savoir dans le Haut-Rhin les agglomérations de Colmar et de Mulhouse ainsi que la ville de Saint-Louis) par la création d'un réseau d'initiative publique nommée THD Alsace. La commune de Brunstatt est en zone conventionnée FTTH.

11. Les transports

11.1. Le Plan de Déplacement Urbain de Mulhouse Alsace Agglomération

Mulhouse Alsace Agglomération est chargée d'élaborer et de suivre le plan de déplacements urbains (PDU), qui définit les principes d'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Il vise à coordonner tous les modes de déplacements et à promouvoir les modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie.

Le premier plan de déplacements urbains de l'agglomération mulhousienne a été adopté en 2001 et a fait l'objet d'une révision en 2005 suite à l'extension de son périmètre. Après 5 années, ce PDU a fait l'objet d'un bilan en 2010.

Suite à la création de M2A, une seconde révision du PDU a été entérinée le 30 septembre 2011. Le document est en cours d'élaboration et a fait l'objet d'une enquête publique en 2014.

Dans ce cadre, un guide de réflexion a été élaboré en 2012. Sur la base d'un état des lieux, il ouvre des perspectives et donne les ingrédients indispensables à la réaction du nouveau PDU.

Les enjeux suivants ont été énoncés :

- Agir pour le climat.
- Renforcer la sécurité des déplacements.
- Lutter contre la précarité énergétique.
- S'adapter aux évolutions démographiques et au vieillissement de la population.
- Assurer le droit au transport pour chaque habitant de l'agglomération.
- Consolider l'accessibilité du territoire à l'échelle locale et transfrontalière.
- Contribuer à la santé et à la qualité de vie des habitants.

Quatre leviers sont identifiés pour alimenter le plan d'actions du PDU :

- La forme urbaine et la répartition géographique de l'habitat, des emplois, des équipements et des services.
- La qualité des espaces publics de la vie quotidienne.
- Le maillage des réseaux de transport et de circulation.
- L'accompagnement au changement de comportement de mobilité.

Moyen de transport principal utilisé lors des déplacements domicile-travail :

	Voitures , camions	Deux roues	Transport en commun	Marche à pied	Sans transport
Commune de Brunstatt	82,8%	2,1%	9,5%	3,9%	1,8%
Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (M2a) (périmètre 2016)	76,7%	3,1%	11,7%	6,0%	2,5%
SCOT de la Région Mulhousienne (périmètre 2014)	77,0%	3,1%	11,5%	6,0%	2,5%
Département du Haut-Rhin	78,7%	3,8%	7,8%	6,2%	3,5%

Source : INSEE, RP 2013 - exploitation complémentaire

La voiture est le moyen de transport privilégié au niveau de la commune avec 83 % des déplacements, soit un taux proche de celui observé dans la couronne mulhousienne (84,7 %), et un recours aux transports en commun qui s'élève à 9,5 % (couronne, 7,2 %).

Les pratiques de déplacement au sein de la ville centre se démarquent de celles en usage dans la périphérie, avec un recours moins fréquent à la voiture (62 %), et une place plus importante réservée aux transports en commun (20 %). La marche à pied y est également plus pratiquée (Mulhouse 12 %, Brunstatt 4 %, couronne 3 %).

11.2. Les transports en commun

La commune de Brunstatt est desservie par les bus du réseau Soléa qui couvre l'agglomération mulhousienne, et par la ligne 851 (ligne départementale) du réseau Kunegel reliant Mulhouse à Altkirch et Ferrette (3 arrêts à Brunstatt).

Horaires à compter de 1er septembre 2014	Période de circulation																Horaires publiés sous réserve de modifications															
	Jours de circulation		Année		Année		Scolaire		Scolaire		Scolaire		Scolaire		Année		Scolaire		Scolaire		Scolaire		Année		Scolaire		Scolaire					
	JVS	UMaMa	JVS	UMaMa	JVS	UMaMa	JVS	UMaMa	JVS	UMaMa	JVS	UMaMa	JVS	UMaMa	JVS	UMaMa	JVS	UMaMa	JVS	UMaMa	JVS	UMaMa	JVS	UMaMa	JVS	UMaMa	JVS	UMaMa				
Mulhouse	Nombre de lignes à consulter																															
	6.50	8.25	11.40					11.10	14.30	15.20				16.50				17.30														
								12.14	14.24	15.24				16.24				17.24														
								12.17	14.27	15.27				16.27				17.27														
								12.19	14.29	15.29				16.29				17.29														
								12.22	14.34	15.32				16.32				17.32														
Brunstatt								12.27	14.37	15.37				16.37				17.37														
	6.54	8.30	11.46																													
	Echec en 2 minutes, absence de bus les arrêts car																															
	Brevette																															
	6.56	8.33	11.49					12.33	14.43	15.43				16.43				17.43														
								12.34	14.44	15.44				16.44				17.44														
								12.36	14.46	15.46				16.46				17.46														
								12.39	14.49	15.49				16.49				17.49														
								12.40	14.50	15.50				16.50				17.50														
								12.43	14.53	15.53				16.53				17.53														
								12.44	14.54	15.54				16.54				17.54														
								12.46	14.56	15.56				16.56				17.56														
								12.50	15.00	16.00				17.00				18.00														
								12.53	15.03	16.03				17.03				18.03														
								12.54	15.04	16.04				17.04				18.04														
								12.59	15.05	16.05				17.05				18.05														
								12.56	15.06	16.06				17.06				18.06														
								12.05	12.05					17.00				18.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00					18.00				19.00														
								13.00	13.00				</																			

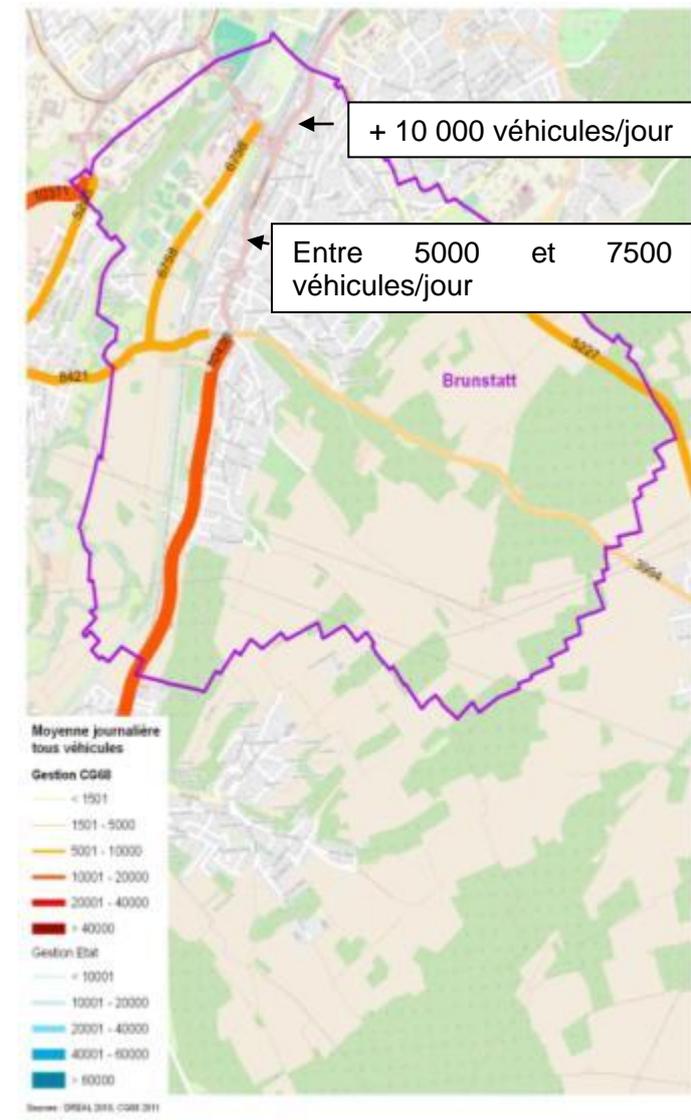
11.3. Les infrastructures

➤ Réseau ferré

La ligne de chemin de fer Mulhouse-Belfort-Lyon/Paris traverse la commune du Nord au Sud, desservie par les trains omnibus circulant entre Mulhouse et Belfort. Actuellement Brunstatt n'est desservie par aucun arrêt.

➤ Réseau et trafic routier

C'est sur la RD 432 qui relie Altkirch à Mulhouse et traverse Brunstatt, que sont enregistrées les plus fortes moyennes journalières de véhicules, avec près de 10 500 véhicules jour en entrée d'agglomération et plus de 6 700 plus au Nord sur le contournement en direction de Mulhouse.



➤ Le stationnement

A Brunstatt, on recense 532 places de stationnement (places gratuites et non règlementées par disque) et un parking de co-voiturage de 60 places (rue Arthur Ashe). Les besoins en stationnement restent une préoccupation, notamment dans le centre-ville. Dans les quartiers résidentiels et ou/d'activités, le stationnement public ne peut répondre aux besoins, c'est pourquoi il y a lieu de demander aux opérateurs de créer les places nécessaires aux opérations.

N° plan	Nom de la rue	Nb places payantes	Nb places gratuites règlementées (zone bleue)	Nb places gratuites non règlementées	Dont places handicapés	Nb	Total
1	Av d'Altkirch (n°135-141)			4			4
2	Av d'Altkirch (n°191)			14			14
3	Av d'Altkirch (n°258)			11	1		11
4	Av d'Altkirch (n°266)			7	1		7
5	Av d'Altkirch (n°193)			6			6
6	Av d'Altkirch (n°294)			2			2
7	Av d'Altkirch (n°296)			2			2
8	2 rue Jacques Schultz			3			3
9	1 rue Jacques Schultz			2			2
10	Av d'Altkirch (n°231)			3			3
11	Rue du 2 ^{ème} Chasseur d'Afrique			11			11
12	Av d'Altkirch (n°245)			3			3
13	Av d'Altkirch (n°336)			3			3
14	Rue de la 1 ^{ère} Armée			14			14
15	Av d'Altkirch – Monument aux Morts			2			2
16	Av d'Altkirch (n°344)			2			2
17	Av d'Altkirch (n°261-269)			12			12
18	Av d'Altkirch (n°352)			2			2
19	Rue du Fossé			14	1		14
20	Place Saint Honoré			46	1		46
21	Av d'Altkirch (n°291)			3			3
22	Rue des Ecluses			13	1		13
23	Av d'Altkirch (n°388)			5			5
24	Rue de l'Eglise (cour des Arts)			10			10
25	Rue de l'Eglise			20	2		20
26	Rue de l'Eglise (rue Sainte Odile)			5			5
27	Rue du Château			14	1		14
28	2 rue du Château			4			4
29	Rue du Château			15			15
30	Rue du Château			13	1		13
31	Av d'Altkirch (n°309-317)			6			6
32	Rue de France			6			6
33	Rue de France – Parking St Georges			18			18
34	Av d'Altkirch (n°398-404)			4			4
35	Av d'Altkirch (n°406)			4			4
36	Av d'Altkirch (n°325)			2			2
37	Av d'Altkirch (n°329)			4			4
38	Cour des Vignerons			18	1		18
39	Rue de France			16	1		16
40	Av d'Altkirch (n°333)			4			4
41	Rue de la Victoire			4	1		4
42	Rue de la Victoire			6			6
43	Rue du Burn			4			4
44	Av d'Altkirch (n°363)			2			2
45	Av d'Altkirch (n°500)			7			7
46	Av d'Altkirch (n°550)			5			5
47	Av d'Altkirch (n°570)			15			15
48	Chemin du Kaehrlisweg			12			12
49	Av d'Altkirch (n°584)			2			2
50	Rue Jeanne d'Arc			8			8
51	Rue du Raisin			3			3
52	Rue Montherlant			14			14
53	Chemin des Cordiers			5			5
54	Rue de Dornach			26	1		26
55	Rue de Dornach (Université)			51			51

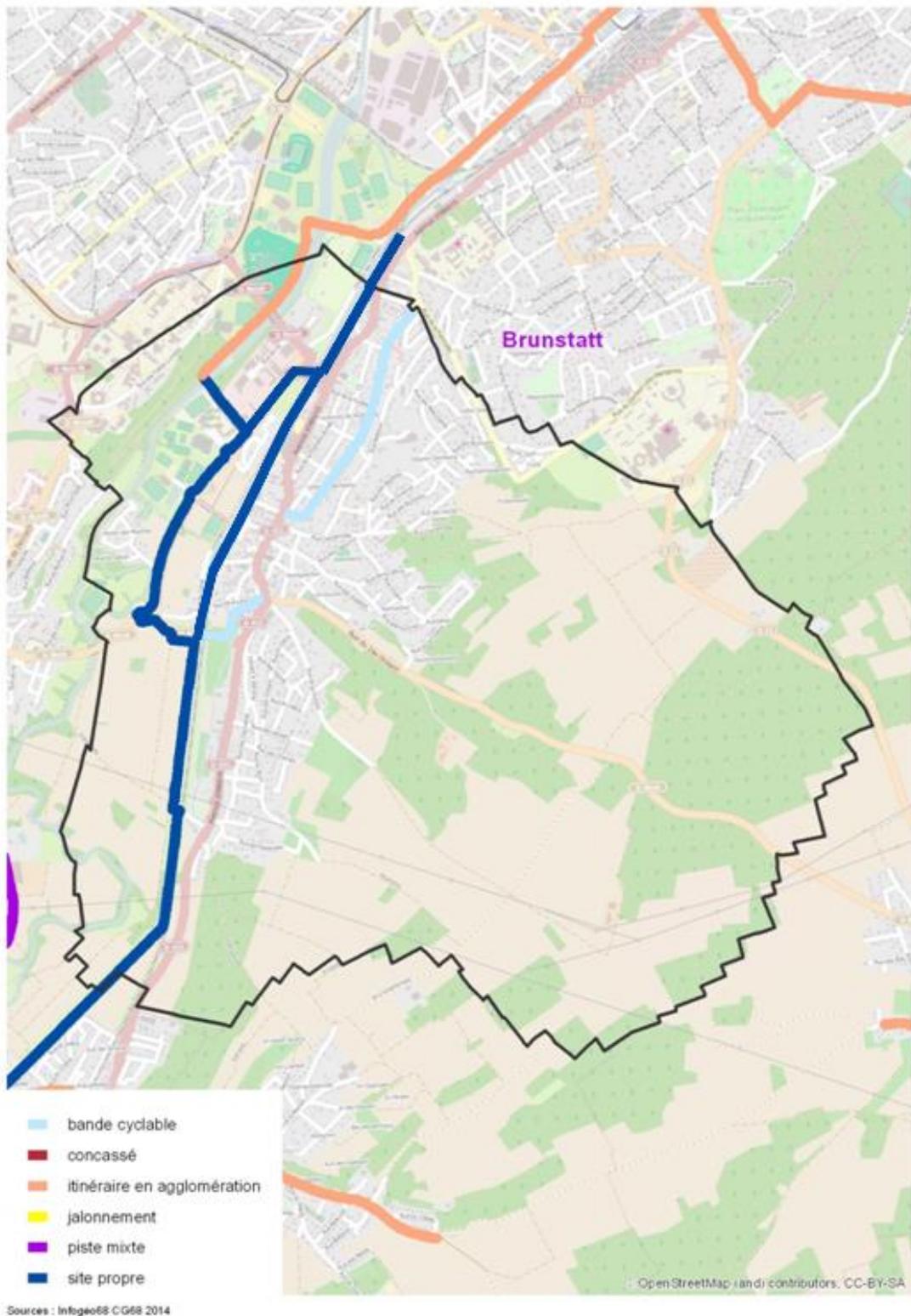
56	37 rue Damberg			7		7
57	58 rue Damberg			8		8
58	Rue Damberg (n°13-21)			19		19
59	Rue de Suède			10		10
60	49 rue du Mal de Lattre de Tassigny			1	1	1
	Total			532	12	532





Une piste cyclable traverse la commune en site propre, en partie le long de l'III.

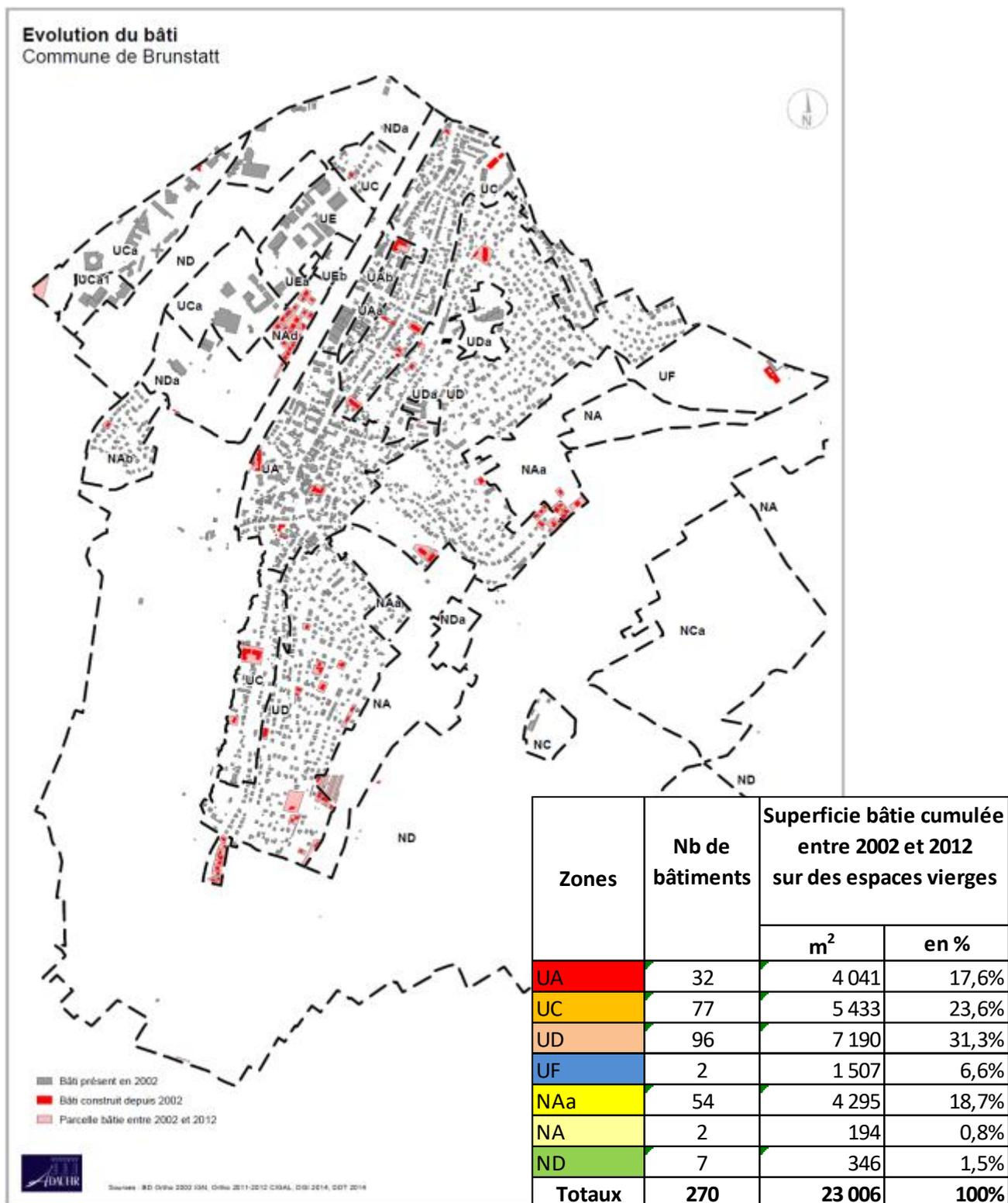
➤ Pistes cyclables



Une piste cyclable traverse la commune en site propre, en partie le long de l'III. Des bandes cyclables sont présentes Rue de France et Rue Damberg. La piste cyclable longeant le canal constitue un tronçon de l'Eurovéloroute n°6. Progressivement des structures de stationnements pour vélo sont installés, notamment à proximité des équipements publics.

12. Bilan du POS

Le POS a été approuvé en 1995 et a fait l'objet de plusieurs modifications.



Au total : 145 parcelles ont été urbanisées, représentant 8,7 ha et 23 006 m² d'emprises bâties (emprise au sol). L'essentiel des zones NA ou NAa sur les collines n'a pas été urbanisé.

Grands équipements : plusieurs emplacements réservés pour la création d'équipements ou d'infrastructures étaient inscrits dans le POS initial.

N° de l'opération	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface approximative	Avancement
1	Projet de liaison Saône-Rhin à grand gabarit	Etat	70 ha	Abandon
2	Voirie de liaison entre le CD 8 bis I et le CD 8 bis II	Département	2 ha	Réalisé
3	Prolongation de la rue du Dr Laennec jusqu'à la RD 21	Commune	1,8 ha	En cours
4	Aménagement d'un carrefour à l'intersection de la rue du Dr Laennec et la rue du Dr Mangeney	Commune	12 ares	En cours
5	Prolongation de la rue Clémenceau - emprise 8 m	Commune	13 ares	Réalisé partiellement
6	Prolongation de la rue Jeanne d'Arc - emprise 8 m	Commune	16 ares	Réalisé
7	Prolongation de la rue de la Victoire - emprise 8 m	Commune	14 ares	Réalisé
8	Elargissement de la rue	Commune	80 ares	Réalisé
9	Espace public réservé au stationnement, à l'extension de la place du marché et à l'élargissement de l'avenue d'Altkirch (profondeur 20 mètres)	Commune	9 ares	Réalisé
10	Rocade de l'agglomération mulhousienne	Département	30 ares	Réalisé
11	Création d'un collège d'enseignement secondaire	Département	2 ha	Réalisé
12	Aménagement de la place de la Mairie et de la place de l'Eglise	Commune	10 ares	Réalisé
13	Extension du cimetière	Commune	25 ares	Non Réalisé
14	Aménagement d'une liaison Fontaine-Maison de retraite : parcelles 96 et 255, avec conservation du bâtiment principal d'intérêt historique et architectural	Commune	12 ares	Réalisé
15	Aménagement de la RD 8bis II pour la suppression du passage à niveau n°3.	Département	1,3 ha	Réalisé
16	Aménagement d'une voie d'accès à l'hôpital Emile Muller	Commune	2,2 ha	Abandon

13. Bilan et enjeux des études préalables

Démographie :

	Tendances	Enjeux
+	<p>Forces</p> <p>Brunstatt gagne des habitants entre 1968 et 2006 → attractivité résidentielle.</p> <p>Commune située dans l'agglomération mulhousienne ; pression résidentielle.</p>	<p>Opportunités</p> <p>Apports migratoires important entre 1968 et 1975 et entre 1999 et 2006 (proximité avec Mulhouse).</p> <p>Très forte sur-représentation des 15-24 ans (étudiants).</p>
-	<p>Faiblesses</p> <p>Vieillessement de la population.</p>	<p>Menaces</p> <p>Déficit des enfants de moins de 10 ans ainsi que des jeunes adultes (25-44 ans).</p> <p>Surreprésentation des adultes de plus de 50 ans ; accentuation probable du vieillissement de la population ces prochaines années</p>
=	<p>Besoins</p> <p>Diversifier l'offre immobilière :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Attirer davantage les jeunes ménages en complétant et en diversifiant l'offre de services et en facilitant leur installation. 	

Habitat et logement :

	Tendances	Enjeux
+	Forces Augmentation du nombre de résidences principales entre 1968 et 2011. Un habitat qui se répartit de façon équilibrée entre maisons individuelles et collectifs. Peu de résidences secondaires (moins de 1%). Les années de plus forte production (50 à 60 logements) sont les années 2001, 2003, 2005, 2006 et 2009.	Opportunités Un habitat collectif un peu plus représenté à Brunstatt que dans le reste de la couronne mulhousienne. La répartition entre grands et petits logements est plus équilibrée à Brunstatt que dans la couronne mulhousienne. La M2a a approuvé un Programme Local de l'Habitat pour la période 2012-2017. Mobilisation des logements vacants.
-	Faiblesses Coût du foncier.	Menaces Inadéquation de l'offre de logements par rapport à la taille des ménages.
=	Besoins	
	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion de la pression foncière et maîtrise de l'étalement urbain. • Amélioration de l'accès au logement pour les jeunes ménages, dans un contexte de loyers élevés. • Prise en compte des besoins spécifiques concernant les personnes âgées. • Prise en compte du PLH (qui prévoit la production de près de 30 logements par an entre 2010 et 2020) et du SCoT. • Commune concernée par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), instaurant un minimum de 20% de logements locatifs sociaux au sein du parc de logements. 	

Espace bâti

Tendances		Enjeux	
+	Forces Bon dialogue entre les volumes bâtis, avec des hauteurs variées dans le cœur historique ancien notamment. Les zones U mixtes cristallisent $\frac{3}{4}$ des nouvelles constructions entre 2002 et 2012, contre 21% pour les zones d'extensions (NAa).	Opportunités Potentiel constructible du POS important en zone urbaine (zone U du POS) et en zone d'extension (NAa du POS). Le potentiel foncier à des fins d'accueil d'activités économiques est plus limité (moins de 3 ha dans le POS) mais bien desservi. Réserves foncières importantes.	
	Faiblesses Contrainte d'inondation dans les pôles d'équipements et d'activités.	Menaces Eviter l'aspect « nappe urbaine indifférenciée », structurer et renforcer les emprises publiques et limiter la consommation d'espace dans les secteurs d'extension urbaine (AU du PLU).	
-	Besoins Fixer des limites strictes à l'urbanisation et adapter le potentiel constructible aux besoins (avec prise en compte du SCoT). Le potentiel d'extension du POS est excédentaire au regard du SCoT applicable. Obligation de compatibilité du PLU avec le SCoT. Privilégier les opérations mixtes (habitat-équipements-espaces publics) en veillant à respecter le voisinage. Favoriser les constructions en zone urbaine en mobilisant les dents creuses. L'écriture des règles d'urbanisme, voire des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) pour les zones d'urbanisation à maintenir ou à ouvrir, afin d'optimiser l'usage du foncier disponible.		
=			

Développement économique et équipements

	Tendances	Enjeux
+	<p style="text-align: center;">Forces</p> <p>Brunstatt est un pôle d'emplois (1367 emplois).</p> <p>La part des actifs travaillant sur place dans la commune est en très légère augmentation depuis 1999 : bon maintien des emplois à Brunstatt.</p> <p>Brunstatt dispose d'une gamme complète de commerces et services de proximité et d'équipements.</p>	<p style="text-align: center;">Opportunités</p> <p>Présence du campus étudiant et d'universités et centres de formation (filiale formation).</p> <p>Présence du pôle hospitalier (filiale médicale).</p> <p>Très bon niveau d'équipement.</p>
-	<p style="text-align: center;">Faiblesses</p> <p>Ban restreint.</p> <p>Foncier limité (sensibilité environnementale des collines et risques).</p>	<p style="text-align: center;">Menaces</p> <p>Sensibilité paysagère.</p> <p>Gestion des flux.</p>
=	<p>Besoins</p> <p>Prise en compte des besoins des établissements d'activité locaux, maintien les emplois dans la commune et favoriser les activités non nuisantes dans la ville.</p> <p>Confortation et développement des équipements métropolitains (pôle universitaire d'Illberg, pôle hospitalier,...).</p> <p>Renforcer l'économie résidentielle (commerces, etc.).</p> <p>Adaptation des équipements en fonction des besoins.</p> <p>Préserver les terres agricoles.</p>	

Evolution de l'environnement

13.1. Aménagement de l'espace et paysage

Tendances		Enjeux	
+	Forces Un paysage dominé à l'Est par les collines du plateau sundgauvien. Le centre ancien présente une grande mixité d'un point architectural mais également une certaine mixité des types d'habitat. Les bâtiments résiduels de l'activité agricole ou de l'habitat ouvrier restent présents dans le paysage du centre.	Opportunités Des bâtiments anciens ou leurs vestiges ont été réhabilités, rénovés ou reconstruits pendant le 20 ^{ème} siècle sur le mode d'implantation initiale.	
	Faiblesses Quelques poches d'urbanisation sont un peu excentrées par rapport au noyau d'habitat de la commune : <ul style="list-style-type: none">- quartier des années 90 en bordure de l'III- quartier des années 2010 entre le canal et la rue Arthur Ashe- zones économiques entre le canal et l'III- site regroupant des équipements de part et d'autre de la forêt de l'IIIberg Risque d'inondation (PPRI).	Menaces Sensibilité paysagère et environnementale.	
-			
=	Besoins Préservation et valorisation de l'identité et la vitalité du centre ancien. Apporter un soin particulier aux entrées de villes. Poursuivre les efforts de densification adaptée au site dans les zones urbaines. Sensibilité paysagère des espaces collinaires.		

Environnement et biodiversité

Tendances		Enjeux	
+	Forces Des milieux diversifiés (forêts, collines, champs, prairies humides,...). Un réseau hydrographique dominé par l'Ill et ses méandres. Une faune et une flore riches, notamment l'avifaune. Les massifs boisés occupent près de 28% du ban communal.	Opportunités Valorisation du secteur des collines. Forte présence de l'eau.	
	-	Faiblesses Les 268 ha de terres labourables sont à orientation céréalière, l'élevage et la polyculture ont disparu. Risques de coulées de boue et d'inondation.	Menaces Sensibilité paysagère. Diminution des vergers (il en reste sur le coteau et en périphérie des espaces urbanisés).
=	Besoins Préserver la richesse des milieux, de la faune et de la flore. Préserver les corridors écologiques qui traversent la commune. Enjeux de préservation de la ceinture verte collinaire.		

Transports, déplacements et stationnement

Tendances		Enjeux	
+	<p>Forces</p> <p>Bonne accessibilité sur l'axe Nord-Sud avec le passage de la RD432 notamment.</p> <p>La commune de Brunstatt est desservie par les bus du réseau Soléa qui couvre l'agglomération mulhousienne et par la ligne 851 du réseau Kunegel/TransdeV reliant Mulhouse à Altkirch et Ferrette.</p> <p>Une piste cyclable traverse la commune en site propre (en partie le long de l'III).</p>		<p>Opportunités</p> <p>La commune est conurbée à Mulhouse et à 40 minutes en voiture de Colmar.</p> <p>Proximité de la gare de Mulhouse.</p> <p>On recense 532 places de stationnement (gratuites) et un parking de co-voiturage de 60 places.</p> <p>La M2a est chargée d'élaborer et de suivre le PDU, qui définit les principes d'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.</p>
	<p>Faiblesses</p> <p>Augmentation du trafic pendulaire domicile – travail avec prédominance des trajets en voiture.</p> <p>Flux de transit.</p>		<p>Menaces</p> <p>Accroissement du trafic et des nuisances (bruit, pollution).</p>
-	<p>Besoins</p> <p>Poursuivre le renforcement des transports en commun et déplacements doux.</p> <p>Pôle d'échange intermodal à renforcer</p> <p>Sécuriser les déplacements doux.</p> <p>= Amélioration de la desserte de l'hôpital Emile Muller.</p> <p>Quid du projet de barreau Sud de l'agglomération mulhousienne (connexion D422-A35 ; inscrit dans le SCoT applicable) ? Vision à long à intégrer.</p> <p>Assurer un fonctionnement urbain cohérent.</p> <p>Politique de stationnement à renforcer.</p>		

3^{ème} partie

Les choix d'aménagement retenus, les dispositions du P.L.U. et justifications

Les objectifs de la révision

La commune de Brunstatt a souhaité réviser son Plan d'Occupation des Sols approuvé le 10 mai 1995 et du POS du Thannewald Zuhrenwald approuvé le 8 janvier 1980 (pour sa partie couvrant le territoire de Brunstatt) en vue de les mettre en forme de Plan Local d'Urbanisme couvrant l'intégralité du territoire communal.

Outre la prise en compte des nouveaux objectifs assignés au PLU par l'article L.121*1 du code de l'urbanisme, les objectifs poursuivis par la révision du POS et sa transformation en PLU sont principalement les suivants :

- compte tenu de la promulgation de la loi ALUR, Brunstatt se voit dans l'obligation de réviser et transformer son POS en PLU si elle ne veut pas se retrouver sans document d'urbanisme en 2017. En effet, avec un rythme de croissance d'environ 35 permis de construire par an, il est nécessaire d'avoir un document d'urbanisme encadrant la construction. Cela est rendu d'autant plus nécessaire par la situation géographique de Brunstatt, en proximité immédiate de Mulhouse, et par sa forte attractivité ;
- lever les incohérences réglementaires apparues notamment avec l'intégration des contraintes imposées par la PPRI de l'Ill et les différents freins à la construction existant ;
- mener une réflexion sur les zones d'urbanisation futures. En effet, la commune attire beaucoup de personnes mais le manque de foncier disponible limite l'installation réelle de nouveaux habitants. Depuis l'approbation du POS en 1995, 4 zones NA ont été réalisées et le nombre de dents creuses en zone urbaine s'est réduit. Il reste actuellement encore du potentiel en zone d'urbanisation future. Par conséquent, un réel travail sur le foncier est nécessaire. Il devra être réalisé en tenant compte des projections démographiques et des possibilités offertes par l'extension des réseaux ;
- prendre en compte l'obligation faite à la commune de Brunstatt d'avoir 25% de logements locatifs sociaux. La commune ne remplit pas, à l'heure actuelle, les anciens quotas de 20 % et doit trouver des solutions pour pallier son manque. La disparition du COS et de la superficie minimale des terrains doit pouvoir libérer le potentiel de construction qui doit être mis au service de la production de logements locatifs sociaux par la rédaction d'un règlement incitatif ;
- étudier l'évolution du cadre bâti en intégrant notamment la suppression du COS tout en préservant d'une part l'aspect « village », conservé jusqu'à présent par Brunstatt, et d'autre part les perspectives paysagères remarquables aussi bien de la vallée de l'Ill vers les coteaux qu'inversement ;
- définir une réglementation adaptée aux différents types de construction présentes sur le ban de la commune telles que les maisons alsaciennes typiques, les maisons en bande des années 30, les maisons ouvrières de la cour du tissage etc... Il conviendra également de recenser et préserver le patrimoine remarquable de la commune ne bénéficiant d'aucune protection comme la chapelle de la croix du Burn et son parc ;

- mener une réflexion sur les déplacements en intégrant la problématique de l'accessibilité de l'hôpital Emile Muller. Ensuite, malgré les efforts déjà réalisés, une attention particulière devra être portée sur le bouclage des voies permettant ainsi une interconnexion entre les différents quartiers tout en s'adaptant à un contexte géographique contraint ;
- intégrer dans une réglementation forte les terrains actuellement couverts par le POS partiel du Thannewald-Zuhrenwald en tenant compte de la présence de plusieurs habitations dans cette zone ainsi que la protection du milieu naturel regroupant des réservoirs de biodiversité. En outre, la réflexion de la trame verte et bleue sera élargie à l'ensemble du ban communal.

A partir de ces éléments, et des enjeux et besoins issus du diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été élaboré de manière à façonner un véritable projet de territoire.

1. Les choix d'aménagement retenus pour l'établissement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ainsi, avec l'entrée en vigueur de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, renforcée par les lois Grenelles et ALUR, l'environnement et le développement durables sont désormais placés au cœur de la démarche de tout document d'urbanisme.

Pour Brunstatt, la révision de son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), est l'occasion d'inscrire l'ensemble de son action, dans un cadre global cohérent, d'entreprendre une réflexion sur son territoire incluant les espaces agricoles, les milieux naturels et les espaces urbains et à urbaniser.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, véritable clé de voûte du P.L.U., représente un moyen pour la commune de se structurer, de se construire autour d'un projet de commune, et d'éviter une évolution par simple addition d'initiatives isolées.

Il s'agit également à travers le P.A.D.D. de répondre aux enjeux du Schéma de Cohérence Territoriale de la région mulhousienne qui fixe les grands équilibres. Le Scot approuvé en 2007 est en cours de révision, il devrait être arrêté prochainement.

L'analyse du territoire de Brunstatt dans le cadre des études préalables du Plan Local d'Urbanisme témoigne d'une attractivité importante. Cette attractivité (qui génère une forte pression foncière) est liée au positionnement géographique de la commune, directement limitrophe à la ville de Mulhouse (commune « noyau » dans l'armature urbaine du SCoT). La commune comprend des pôles d'équipements d'importance supra-communale (pôle universitaire, hôpital Emile Muller, etc...).

La volonté de la commune consiste à encadrer au mieux la forte pression urbaine de manière à assurer une qualité du cadre de vie et en s'inscrivant dans une

cohérence globale en matière de développement et d'aménagement à l'échelle intercommunale.

Les choix retenus pour l'élaboration du PLU reposent sur la prise en compte du Scot de la région mulhousienne, les objectifs définis par les élus dans la délibération de prescription, les lois Grenelle et les besoins recensés.

Ainsi, en compatibilité avec les dispositions du Scot de la région mulhousienne (en cours de révision), la commune souhaite maintenir un développement démographique soutenu mais maîtrisé, en se calant globalement sur les tendances observées ces 20 dernières années.

➡ **Axe 1 – Protections des espaces naturels, agricoles et forestiers et préservation ou remise en état des continuités écologiques et respecter les lignes forces du paysage**

La volonté forte de protéger et valoriser les espaces naturels est dictée par le souci de la commune de pérenniser et de valoriser un patrimoine qui participe à son identité et son attractivité et contribue ainsi à sa vitalité. A travers les dispositions d'urbanisme, la commune affirme sa volonté de lutter contre la régression de ses espaces naturels et agricoles, de préserver les écosystèmes et sa structure paysagère.

La maîtrise de l'urbanisation a pour objectif, outre un fonctionnement urbain cohérent, de préserver au mieux l'ensemble des espaces naturels et les terres agricoles. Cet objectif vise à éviter au mieux la fragmentation des espaces naturels et agricoles afin de préserver les connectivités entre les différents milieux (continuités écologiques) et d'éviter le morcellement des terres agricoles.

L'objectif est de valoriser/protéger la trame de milieux naturels et semi-naturels riches et diversifiée, ainsi que les corridors écologiques, et les terres agricoles.

Cette option conduit la commune à préserver les espaces collinaires sensibles ainsi que la coulée verte le long de l'III. L'ensemble des secteurs d'extension a été délimité de manière à préserver les espaces sensibles au niveau environnemental. La quasi-totalité du réservoir de biodiversité inscrit dans le SRCE est protégé (zone A ou N). Seul un secteur, ne présentant pas de sensibilité environnementale notable, empiète une frange de ce noyau, sans remettre en cause les habitats inféodés à ce noyau.

Au total, près de 70 ha, inscrits en zone NA (urbanisation future) dans le POS à hauteur des collines ont été reversés en zone agricole ou naturelle dans le PLU.

➡ **Axe 2 - Promouvoir un développement urbain maîtrisé et de qualité et répondant aux différents besoins de la population**

La position de Brunstatt, conurbée au Nord à Mulhouse, son bon niveau d'accessibilité (RD 432 notamment, transports en commun), son bon niveau d'équipements et de services à la population constituent autant d'éléments permettant de conférer à Brunstatt une fonction de commune noyau (positionnement défini dans le cadre du SCoT en révision de la Région Mulhousienne).

Le rythme de développement retenu dans le PADD, avoisinant 0,9 % par an permet de répondre à la forte demande en logements dans ce secteur, sans pour autant risquer de créer un dysfonctionnement avec le niveau d'équipement de la commune, et de conforter sa fonction de pôle intermédiaire que lui a conféré le SCoT. Le desserrement des ménages est pris en compte dans le calcul des besoins en logements (poursuite du desserrement des ménages). En moyenne, le PADD prévoit la production de près de 36 logements par an. L'enjeu consiste également à attirer une population plus jeune, de manière à équilibrer le profil démographique de la commune (fort vieillissement observé).

Les logements nouveaux attendus devront également permettre de répondre aux besoins et nécessités générés par la loi SRU concernant les logements locatifs sociaux et de résorber progressivement le déficit observé. C'est pourquoi le PADD intègre cette problématique dans le PLU. Cela permettra une diversification nécessaire du parc de logements (objectif de mixité sociale, attirer les classes d'âge plus jeunes sur un territoire où le foncier est coûteux).

Plus globalement, l'ensemble des opérations urbaines devra être mené dans le souci de répondre à la diversité des besoins exprimés par les candidats au logement : de l'habitat individuel aux collectifs en passant par les déclinaisons intermédiaires (maisons de ville, maisons en bande ou jumelées, ...). Cette mixité des formes d'habitat évitera à la commune un phénomène de cloisonnement résidentiel et permettra un bon renouvellement intergénérationnel tout en garantissant les grands équilibres sociaux au sein de sa population. Cette mixité des logements permettra également une utilisation parcimonieuse de l'espace, plus économe que dans le passé où plusieurs opérations de lotissements étaient composées quasi exclusivement de maisons individuelles.

Choix du rythme de développement démographique et impact foncier :

	Rythme de développement	Nb habitants 2013	Nb habitants (n+18)	Besoins minimums de logements liés au desserrement des ménages	Besoin en logements nvlle pop (2personnes par ménages)	Total Logements
Scénario retenu (tendance proche 1999-2011)	+ 0,9% / an	6209	7295 (+1086)	108	543	651

A cela s'ajoutent les besoins fonciers liés à la réalisation d'équipements et à l'implantation d'activités économiques.

A l'échelle territoriale du SCoT, Brunstatt constitue un pôle intermédiaire doté d'un certain nombre de fonctions de centralité en complémentarité de la ville de Mulhouse. En témoigne la présence d'un certain nombre d'équipements structurants tels que les pôles universitaires, hospitalier, un collège, etc.

C'est pourquoi le PADD permet l'extension/adaptation de ces équipements, et préconise d'anticiper sur les besoins de demain, à l'échelle de la commune et de la communauté d'agglomération, notamment pour ce qui concerne les espaces environnant le pôle d'équipements intercommunal (hôpital notamment).

➡ **Axe 3 – Soutenir la vitalité du territoire et répondre aux grands enjeux de développement du territoire (économie, infrastructures)**

Brunstatt est également un pôle d'emplois ; son positionnement dans l'agglomération mulhousienne permet à Brunstatt de voir se développer aussi bien l'économie résidentielle que la base économique. Ce potentiel est à maîtriser à l'échelle du PLU, en prenant en compte la stratégie de développement dessinée à l'échelle intercommunale et dans l'objectif de rationaliser au mieux la consommation d'espace et les investissements publics, avec la préoccupation constante d'offrir à la population un cadre de vie de qualité.

Le potentiel foncier à des fins d'accueil d'activités économiques est limité du fait des contraintes (PPRI notamment), mais assez bien desservi. Aussi, l'essentiel du développement économique futur sera lié au développement d'activités compatibles avec le voisinage des zones d'habitat, commerces, bureaux, et au regard du contexte avec une possible déclinaison des filières médicale et hospitalière.

Brunstatt est comprise dans l'aire métropolitaine de Mulhouse, véritable carrefour de déplacements qui connaît un niveau de trafic important ; la gestion de la mobilité à l'échelle de l'agglomération nécessitera à terme et le renforcement du réseau viaire (nouvelle voie au sud de l'hôpital), de l'intermodalité et de l'offre en transport en commun.

➡ **Axe 4 – Les objectifs en matière de consommation d'espace**

La préoccupation d'une utilisation parcimonieuse de l'espace est au cœur du projet de PLU.

C'est pourquoi, par rapport au POS approuvé, la commune réduit de près de 70 ha son potentiel en termes de zone d'extension en faveur du développement urbain.

Surface disponible dans le POS approuvé :

Capacité POS	en ha
Zone NA (hors équipements / loisirs)	40 ha
Zone U (développement urbain potentiel théorique)	15ha

Logements et développement urbain classique

Le PADD impose que plus du tiers des besoins en logements sera absorbé au sein du tissu bâti. En compatibilité avec le SCoT, près de 50 % des logements seront créés intra-muros. Cette seule mesure permet de limiter la consommation d'espace extra-muros à environ 8 ha.

Besoins fonciers pour le logement :

Rythme de développement démographique	50 % de logements créés intra-muros/T0 du SCoT	Surface nécessaire en extension (40 log. /ha)	Surface nécessaire en extension Ajout de 25 % de rétention foncière, autres aménagements ou constructions°	Surface inscrite dans le PLU (zone d'extension 1AUa, 1AUb et 1AUc)
+0,9 %	326 logements	326 logements = 8,15 ha	Hypothèse moyenne 40 logements ha : 10,2 ha	10,3 ha

Justification du potentiel intra-muros : ce potentiel se compose du potentiel des espaces "disponibles" en zone U du PLU.

Potentiel intra-muros en zone U :

Dents creuses : environ 15 ha : plus de 1 ha sera nécessaire au développement urbain hors logements (parkings, places, constructions autres que des logements).

Reste près de 14 ha, avec un coefficient de rétention fixé à au moins 50 % ; avec une moyenne de 40 logements/ha, en utilisant 7 ha, 280 logements sont susceptibles d'être construits.

La mobilisation d'une centaine de logements vacants permettra de compéter les objectifs de production intra-muros.

Les besoins autres que la seule production de logements dans ces zones sont à prendre en compte (secteurs mixtes, activités, nature des constructions variée sous condition de compatibilité avec le voisinage de zone d'habitations, aire de jeux, noue, square, etc.).

Il est à noter que l'effort porte également sur la densité des logements. Alors que l'on observe une densité moyenne, dans certaines zones d'extension réalisées récemment, de moins de 20 logements à l'hectare, le seuil est fixé à au moins 40 logements à l'hectare, en compatibilité avec le SCoT.

Surface des zones d'extension dans le PLU :

Zone/Secteur	nb	surface en ha
1AUa	1	2,5
1AUb	1	4,2
1AUc	1	3,6
Total	3	10,3

Il convient de rappeler l'importance des besoins fonciers liés à la production de logements locatifs sociaux et les besoins fonciers liés.

Le déficit actuel s'élève à près de 251 logements (soit un besoin foncier de plus de 6 ha, avec un ratio de 40 logements à l'hectare). A terme, en prenant en compte le parc de logements estimé pour 2035 (n+18, depuis PLU arrêté), une centaine de logements locatifs sociaux supplémentaires seront à édifier, soit in fine un besoin foncier conséquent (près de 8,15 ha au total hors rétention foncière, avec un ratio de 40 logements/ha).

Par rapport au POS, les efforts réalisés pour limiter la consommation peuvent se résumer comme suit :

- accroissement sensible de la densité de logements au sein des zones d'extension (moyenne de 40 logements/ha,) ;
- maîtrise du rythme d'évolution démographique ;
- réduction sensible des zones constructibles dans le PLU (par rapport au POS) de près de 70 ha.

1.1. Le choix de développement du PADD au regard de l'environnement et des autres possibilités

Le scénario de développement choisi tient compte à la fois du POS préexistant, du Scot, de la prise en compte des risques naturels (PPRI, coulées de boue....) dans un objectif de développement durable, en recherchant la préservation de la ceinture collinaire arborée.

Les objectifs et orientations d'aménagement du PADD permettent la valorisation et préservation des espaces naturels. Les choix en matière de développement urbain, recherchant une compacité des entités agglomérées, en protégeant les lignes forces du paysage et en définissant un développement démographique raisonné et maîtrisé, contribuent également sensiblement à la préservation des ressources et entités naturelles.

Les choix opérés permettent de maintenir la compacité des entités agglomérées, en optimisant le fonctionnement des corridors écologiques, en évitant la fragmentation des espaces et le mitage des espaces naturels. Les choix des sites d'extension ont été opérés en fonction des sensibilités environnementales et des risques naturels connus. Il convient de rappeler que le ban communal de Brunstatt est particulièrement contraint.

Ainsi, les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables sont compatibles avec les outils de déclinaison territoriale des conventions nationales et internationales. En l'occurrence ont été pris en compte les éléments suivants : SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), liste rouge de la nature menacée en Alsace, SDAGE et SAGE, Orientations Régionales de Gestion et de conservation de la Faune Sauvage et de ses Habitats (ORGFH), ZNIEFF (Zones à Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique), Gerplan, recensement départemental des infrastructures bruyantes, Schéma Régional Climat, Air, Energie (SRCAE), plan régional d'élimination des déchets industriels et spéciaux, plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés, Schéma départemental des carrières, plan climat et plan de déplacements de la m2a...

Les espaces non urbanisés à préserver dans ces différents documents sont protégés par le PLU par un classement en N ou A.

Le scénario d'aménagement retenu par la commune permet le développement maîtrisé tout en assurant une protection et une valorisation des espaces les plus sensibles, et permet également de répondre aux besoins recensés tant sur le plan économique que résidentiel. Le scénario choisi permet de limiter la consommation d'espace par l'urbanisation et de préserver les sensibilités environnementales.

Scénario 0, la commune sans PLU

Le POS de Brunstatt sera caduc. Avec la caducité du POS le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquerait alors sur le territoire communal.

Cette application du RNU aurait, entre autres, les conséquences suivantes :

- **Le principe de constructibilité limitée** : Les possibilités d'aménagement hors parties urbanisées seront restreintes. Il n'y aura plus de distinction entre les zones naturelles (ND du POS), les zones agricoles (NC) et les anciennes zones d'extension (NA indicées qui ne seront pas dans les parties urbanisées).

→ *Ce principe de constructibilité limitée ne permettra pas à Brunstatt de répondre à ses besoins en termes de logements et d'équipements.*

- **La perte de spécificité des zones** : Avec l'application du RNU pratiquement l'intégralité des zones ND, NC, NA sera versée dans les parties non urbanisées de la commune et donc soumises à la règle de la constructibilité limitée. Toutes les zones naturelles, à intérêts écologiques et/ou paysagers, seront susceptibles d'accueillir des constructions agricoles ou autres constructions (équipements) si nécessaire.

→ *L'organisation du territoire communal en zones spécifiques s'avère nécessaire à Brunstatt. En effet, la commune présente des zones urbaines où les règles d'urbanisme doivent être adaptées aux besoins et particularités locales. Le développement urbain doit être maîtrisé et organisé. Elle présente des zones naturelles qui doivent être préservées, et est exposée à des risques liés à l'eau qui doivent être pris en compte, etc. L'application du RNU est susceptible de conduire à un mitage des espaces naturels et agricoles, alors que le PLU cherche, à l'inverse, une meilleure protection de ces espaces. L'application du RNU rend possible les extensions le long des voies (risque d'étalement urbain).*

- **Les mêmes règles de construction pour tout le ban** : avec l'application du RNU, les mêmes règles de construction seraient applicables sur tout le ban (règles qui sont les mêmes pour l'ensemble du territoire français).

→ *Brunstatt présente des tissus urbains qui nécessitent, tant par leurs fonctions que par leurs morphologies, l'établissement de règles spécifiques et différenciées. La mise en place de règles spécifiques par zone est impérative pour que Brunstatt, qui connaît une forte pression foncière, puisse accompagner et encadrer le développement de son territoire.*

Ainsi le Scénario 0, qui revient à appliquer le RNU sur la commune ne permettrait pas à Brunstatt de répondre à ses besoins, c'est pourquoi le PLU met en place, au travers du PADD notamment, un projet de développement durable répondant aux besoins de la ville. Un scénario, calé sur la caducité du POS et conduisant à l'application du RNU, aurait conduit à l'étalement urbain et un risque de déstructuration progressive du tissu urbain, du fait de l'importance de la pression foncière et des besoins. L'impact tant fonctionnel que paysager aurait été négatif (forte banalisation paysagère). Les espaces boisés, boisements linéaires le long des cours d'eau, pré-vergers n'auraient bénéficiés d'aucune protection.

Un scénario calé sur un développement urbain tel que dessiné actuellement dans le POS aurait conduit à la suppression progressive de la ceinture verte collinaire.

2. La problématique liée au logement social

La commune de Brunstatt-Didenheim est concernée par l'article 55 de la loi SRU imposant un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux au sein de son parc de logements. Comme indiqué dans le PADD, le diagnostic et les enjeux, et ce quota minimum n'est aujourd'hui pas atteint. Les communes carencées sont soumises à des astreintes financières conséquentes, et la préfecture peut actionner, le cas échéant, des outils conduisant à imposer l'édification de logements locatifs sociaux. Cette problématique, et plus globalement les enjeux liés à la nécessaire diversification des logements (attirer des populations jeunes, besoins nouveaux liés au vieillissement etc...) justifient les mesures prises dans le PLU en la matière, à travers la mobilisation du foncier nécessaire et l'introduction de mesures particulières en faveur de la production de logements locatifs sociaux. En 2017, sont recensés à Brunstatt-Didenheim 378 LLS, dont 375 à Brunstatt et 3 à Didenheim).

L'objectif étant la réduction du déficit observé au regard de la loi SRU (251 logements locatifs sociaux sont manquants le 1^{er} janvier 2015, plus de 380 demain (au regard de l'évolution du parc de logements préconisés dans le PLU), sur l'entité Brunstatt. Le déficit global à l'échelle de Brunstatt-Didenheim avoisine les 400 LLS.

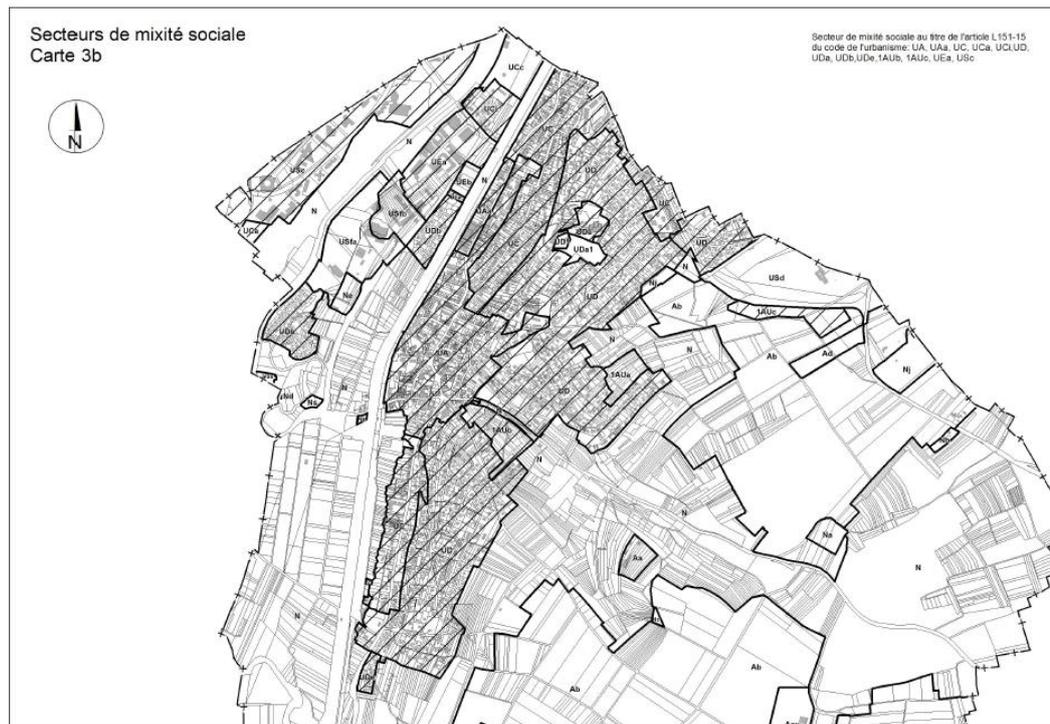
Si la gestion du déficit peut-être assurée à l'échelle de Brunstatt-Didenheim, les options du présent PLU prennent essentiellement en compte les carences observées sur l'entité Brunstatt ; la même démarche sera opérée à l'échelle du PLU de Didenheim qui est en cours de révision. Cette démarche n'exclut toutefois pas les complémentarités, des bilans seront à effectuer régulièrement. Entre 2015 et 2017, on recense 16 nouveaux LLS. Entre 2015 et 2017, on recense 16 nouveaux LLS. Il convient de noter que 2 opérations sont en cours à Brunstatt, totalisant 51 logements locatifs sociaux : une opération comportant 39 LLS (534 avenue d'Altkirch – PLS) et une seconde opération comprenant 12 LLS, 51 rue Bellevue), minorant sensiblement le déficit observé en matière de LLS.

A l'échelle du PLU de Brunstatt, plusieurs types de prescriptions sont intégrées dans le PLU :

- **La création de secteurs de mixité sociale** : au titre de l'article L151-15 :
« *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage*

de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Afin de favoriser une mixité sociale, et pour éviter tout phénomène de ségrégation sociale, l'objectif de renforcement du parc social est inscrit dans la quasi-totalité des zones urbaines et à urbaniser du PLU (secteurs de mixité sociale) :



Sont exclus des secteurs de mixité sociale, les secteurs à vocation exclusive d'équipements, le camping et le secteur d'extension du Kahlberg pour lequel l'opération d'aménagement est déjà engagée, ainsi que le secteur UEb (club canin) et une partie du secteur de l'ancienne carrière (secteur UDa1 et UD1) (cf. motivation p.137).

Les prescriptions inscrites au PLU pour les secteurs de mixité sociale en zones urbaines sont les suivantes :

« Pour toute opération de construction à usage d'habitation portant sur la création neuve de seize logements ou plus, au moins 20 % des logements seront affectés aux logements locatifs sociaux ».

Le seuil de 16 logements est calé en fonction de la morphologie urbaine proche des services centraux. En zone UA, il est possible de construire sur 4 niveaux, soit 2 cages d'escaliers avec 2 logements par palier (petits collectifs). Au sein de la zone urbaine, la réalisation de logements locatifs sociaux est privilégiée à proximité des équipements centraux, également mieux desservit par transport en commun. Par ailleurs, la réalisation de logements collectifs en zone UD de 16 logement et plus est tout à fait possible au regard des règles de prospects du PLU.

Actuellement, au sein des zones urbaines, près de 51 logements locatifs sociaux sont en cours de réalisation.

Dans le secteur USc (Pôle Illberg), en cas de constructions neuves de logements, ces derniers seront exclusivement de logements locatifs sociaux. En cas de réhabilitation des logements existants, au moins 60 % d'entre eux seront des logements locatifs sociaux. Il paraîtrait judicieux de conforter l'offre en logement social pour les étudiants.

Dans le secteur UCa, 80 % des logements qui seront réalisés seront des logements locatifs sociaux (prescription réglementaire).

Les prescriptions du PLU dans les secteurs d'extension :

Pour répondre aux besoins de la commune en termes de développement urbain et logements, 3 secteurs d'extension ont été délimités. Pour l'un d'entre eux, les opérations sont déjà engagées. Pour les 2 autres (secteur 1AUb à hauteur de la rue du 19^{ème} dragon et 1AUc (près de l'hôpital)), il est demandé dans le règlement du PLU :

- Pour le secteur 1AUb : que chaque opération d'aménagement comportera au moins 20 % de logements locatifs sociaux. Cela représente un potentiel d'au moins 25 logements locatifs sociaux.
- Pour le secteur 1AUc : que chaque opération d'aménagement comportera au moins 20 % de logements sociaux ; cela représente un potentiel de plus de 45 logements locatifs sociaux.

➤ **La mise en place de 2 emplacements réservés en faveur de la création de logements locatifs sociaux (L151-41 du code de l'urbanisme) :**

N° de l'emplacement réservé	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface
4	Obligation de réaliser au moins 20 % de logements locatifs sociaux Nombre de logements à réaliser : 30 logements (+ ou - 10 %)	Commune	0,57 ha
7	Obligation de réaliser au moins 80 % logements locatifs sociaux Nombre de logements à réaliser : 70 logements (+ ou moins 10 %)	Commune	0,9 ha

Au total, ces emplacements réservés pourraient permettre la réalisation d'au moins 63 logements locatifs sociaux ; ils sont très proches du centre-ville et des possibilités de desserte en TC. L'emplacement réservé n°7 est par ailleurs situé à proximité du collège, sur un terrain comprenant aujourd'hui un bâtiment en friche. Les opérations à venir permettront une belle valorisation urbaine au sein d'un quartier en mutation (logements et activités tertiaires).

Ces mesures permettront d'atteindre progressivement les objectifs visés par la loi SRU. Le nombre de logements locatifs sociaux permis par les seuls emplacements réservés, le secteur UCa et les prescriptions au sein des zones d'extension approche les 182 logements (cf. tableau plus bas).

Les prescriptions introduites dans les zones urbaines vont également contribuer à développer l'offre en matière de logements locatifs sociaux (potentiel estimé à une soixantaine de LLS). Ces mesures permettront de répondre à la loi SRU : un volume théorique de 240 LLS étant susceptibles d'être édifiés, sans prendre en compte le potentiel issu des prescriptions du PLU concernant le secteur USc (pôle Illberg) en matière de LLS. En effet, au sein de ce pôle, outre les prescriptions du PLU concernant les LLS, 381 logements étudiants existants, pourraient, à terme, être pris en compte en tant que LLS.

Ce potentiel théorique, permettra à l'échelle de Brunstatt-Didenheim, non seulement un rattrapage au regard de la loi SRU mais également une véritable prise en compte des objectifs SRU et des besoins en la matière au regard du parc de logements de demain, et favorisera une plus grande mixité sociale. Il convient également de prendre en compte la capacité des opérateurs à réaliser les logements locatifs sociaux, ainsi que la demande en la matière (demande de près de 130 LLS à Brunstatt-Didenheim). Les prescriptions du PLU prennent en compte l'ensemble de ces éléments.

L'édification de logements locatifs sociaux permettra de diversifier le parc de logements de la commune et de contribuer à attirer de jeunes ménages. Ce type de logements pourra également contribuer à répondre aux besoins liés au vieillissement de la population.

Le parc des logements vacants constitue également un potentiel ; la commune mène actuellement une réflexion avec un organisme à vocation sociale labellisé auprès de la FIPAL (Fédération des Associations pour la Promotion et l'Insertion par le Logement) afin d'inciter les propriétaires à remettre leur logement sur le marché (logement social conventionné).

Estimation du nombre de logements locatifs sociaux (prescriptions du PLU) :

Lieu	Taille secteur	% minimal logements locatifs sociaux (LLS)	Nb de LLS estimés au minimum
1AUc Zone d'extension hôpital	3,6 ha	Densité : minimum : 60 logements/ha 20 % de LLS au minimum	45 logements au minimum
1AUb Amont rue 19ème dragon	4,2 ha	Densité minimum : 30 logements ha 20 % de LLS au minimum	Au moins 25 logements
Secteur UCa (proximité Didenheim)	0,8 ha	80 % LLS au minimum	Supérieur à 50
ER 4	0,57 ha	Obligation de réaliser au moins 20 % de logements locatifs sociaux Nombre de logements à réaliser : 30 logements (+ ou - 10 %)	6
ER 7	0,9 ha	Obligation de réaliser au moins 80 % logements locatifs sociaux Nombre de logements à réaliser : 70 logements (+ ou moins 10 %)	56
Total			182

Ce tableau approche un potentiel théorique auquel il convient d'ajouter le potentiel réalisable au sein des zones urbaines ; la faisabilité des opérations dépend également des disponibilités foncières et des capacités d'investissement des bailleurs sociaux.

Bien qu'au terme des phases de consultation et d'enquête publique sur le PLU arrêté les prescriptions concernant l'édification des logements sociaux ont été allégées, il apparaît que les options de PLU s'inscrivent pleinement dans l'esprit de la loi SRU, et qu'un bilan régulier sera à réaliser, en fonction également de l'avancée du Plan Local de l'Habitat.

3. Les zones et secteurs délimités dans le PLU

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

- **Les zones urbaines ou zones UA, UC, UD, 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, UCc, UCi, UDa, UD1, UDa1, 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**.

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.

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	107,2
UDa	1	2,0
UDa1	1	1,7ha
UD1	1	0.4 ha
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	4,2
Ab	2	257,0
Ac	1	1,0
Ad	1	2,6
N	4	411,6
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

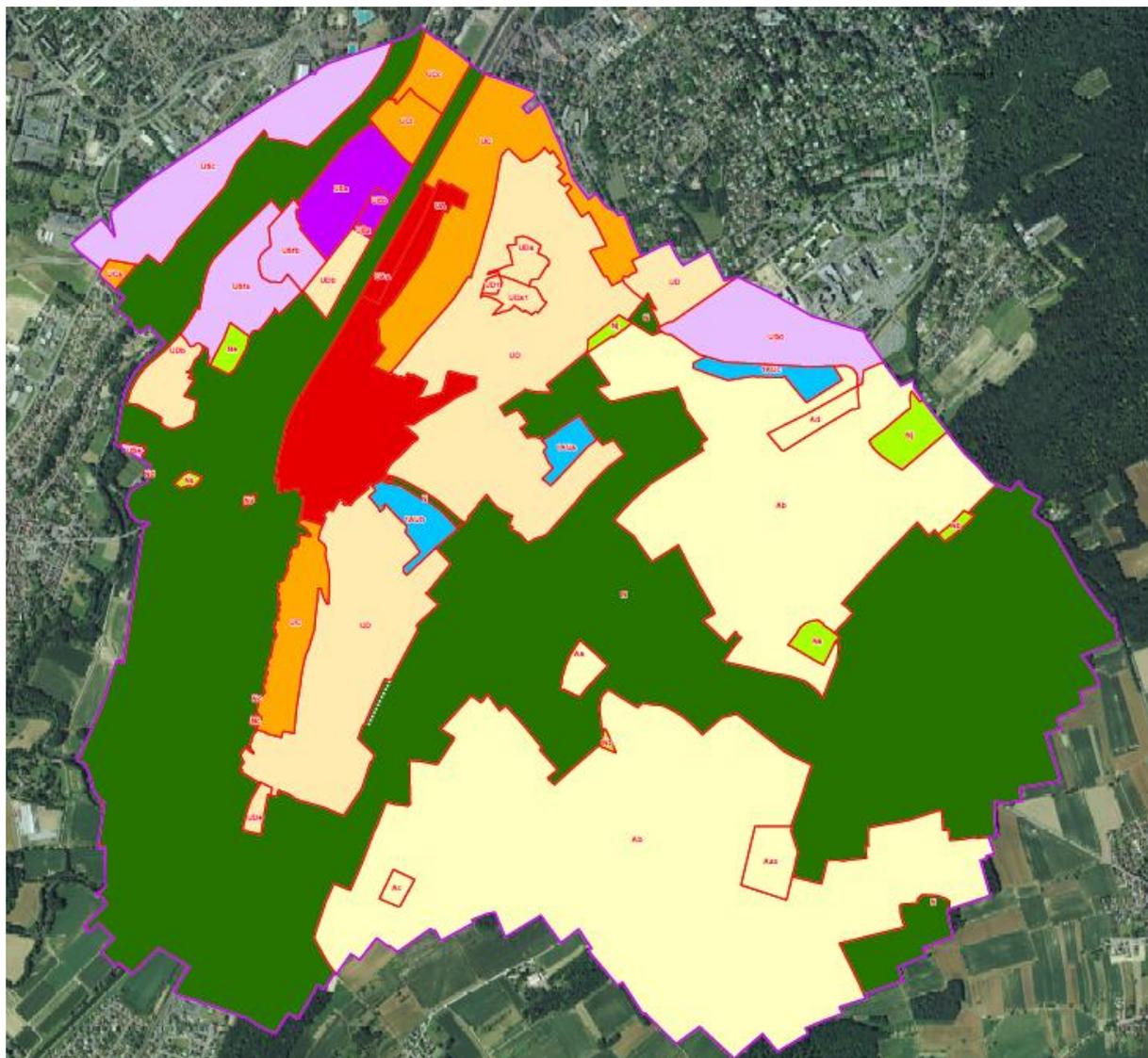
Zonage et superficie :



Chacune des zones ou des secteurs définis par le PLU est délimitée sur des documents graphiques et fait l'objet d'un règlement qui comporte les 14 articles suivants :

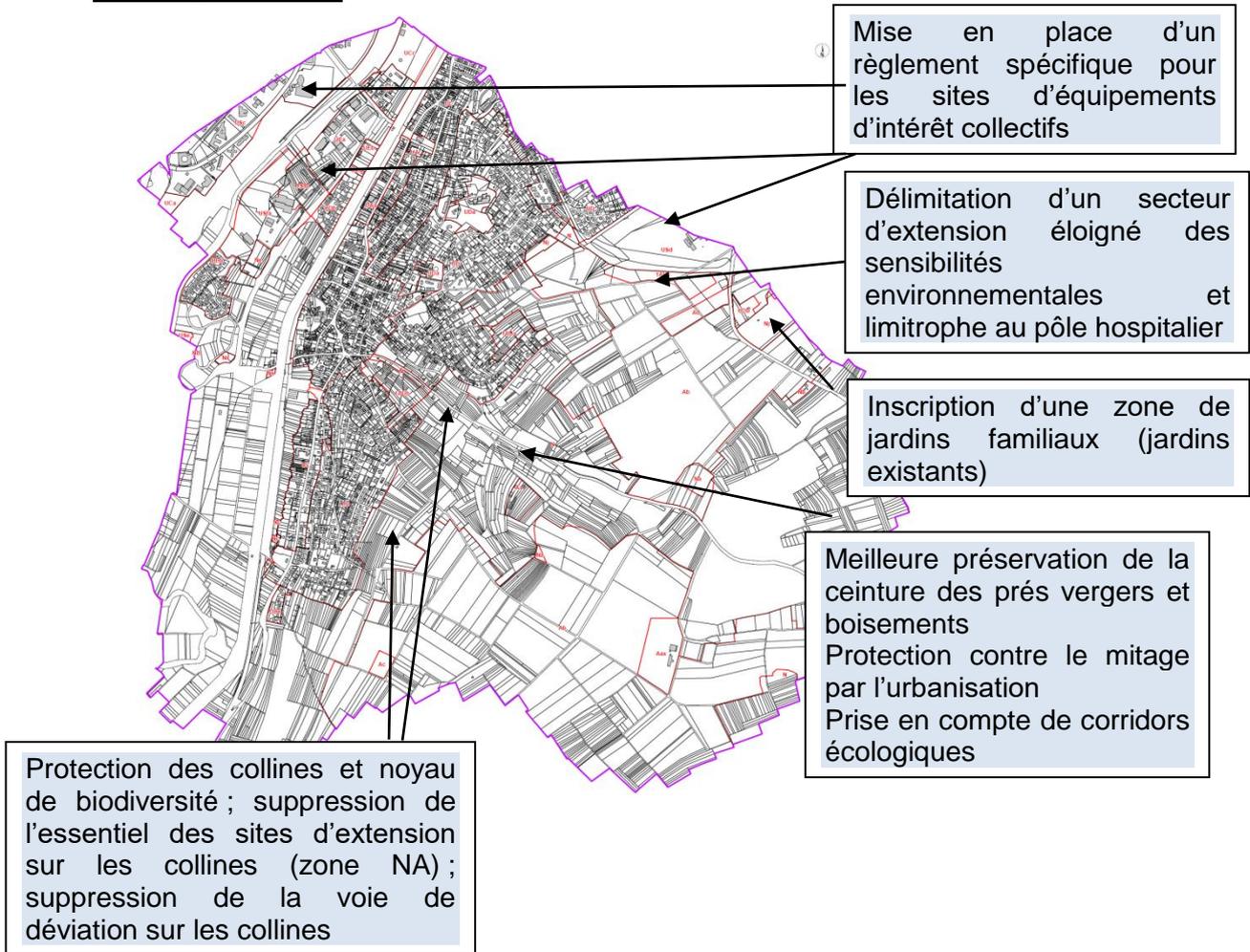
Art.	Intitulé	
1	Occupations et utilisations du sol interdites*	Qui répondent à la question Quoi ?
2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales*	
3	Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement	
5	Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	
6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*	
7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*	
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	
9	Emprise au sol des constructions	
10	Hauteur maximale des constructions	
11	Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords (éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, des îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger)	
12	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement	
13	Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	
14	Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	

Le plan de zonage du PLU

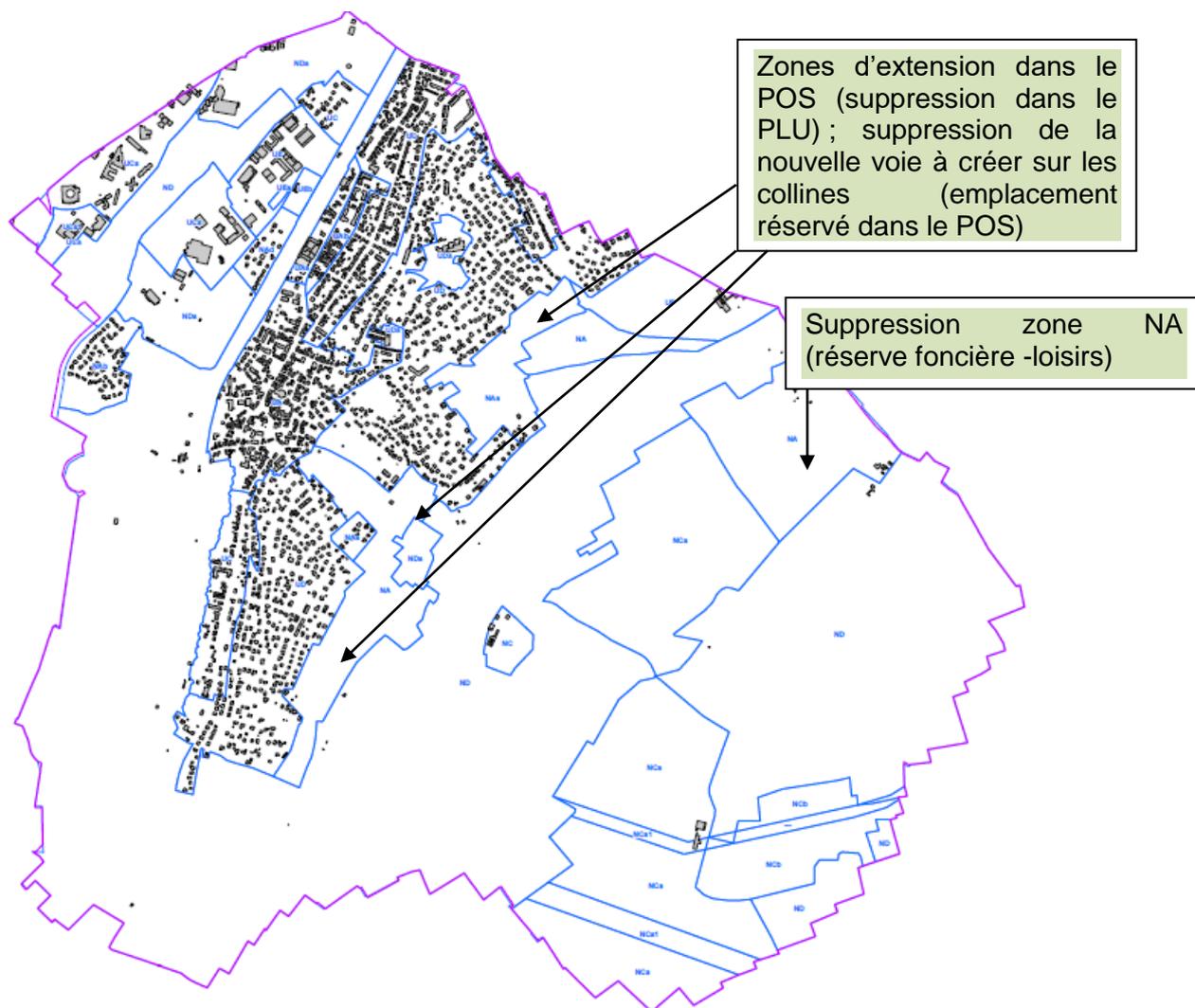


Différences notoires des zonages entre POS et PLU

Le zonage du PLU :



Le zonage des POS :



Les règles, qui s'appliquent dans la zone UA s'appuient sur la morphologie du tissu bâti existant, tout en cherchant à concilier densité et valorisation du cadre de vie.

Un autre objectif, qui ne dépend pas exclusivement du P.L.U., vise à conforter les fonctions de centralité de la commune (commerces de proximité, etc.).

Ainsi, les **articles UA 1 et UA 2** du règlement sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation. En effet, dans un souci de vitalité de l'espace urbain central, à travers notamment l'appareil commercial et les services, le règlement du P.L.U. autorise l'accueil de commerces, services, voire d'activités économiques, susceptibles de renforcer l'animation de la zone UA.

Suite à l'enquête publique et aux remarques formulées par le commissaire enquêteur, les seuils de mixité sociale ont été revus dans l'attente du PLH et afin de correspondre à la réglementation en vigueur (loi SRU). Ainsi, pour toute construction nouvelle comprenant au moins 16 logements, 20% devront être affectés au logement locatif social.

En effet, la commune présente un déficit de logements locatifs sociaux par rapport au niveau exigé par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

La zone UA comprend le secteur UAa à l'ouest de l'avenue d'Altkirch qui est destiné au développement des activités commerciales et tertiaires. Toutefois, pour des questions de gestion du trafic notamment, les implantations commerciales nouvelles, de plus de 300 m² de surface de vente, y sont interdites. La création de logements en rez-de-chaussée d'immeubles est interdite pour favoriser l'installation de commerces dans ce secteur de la ville (artère commerçante).

Pour les mêmes raisons, et pour favoriser le développement de commerces de proximité dans le centre, la création de commerce de plus de 150 m² de surface de vente est interdite dans la zone UA.

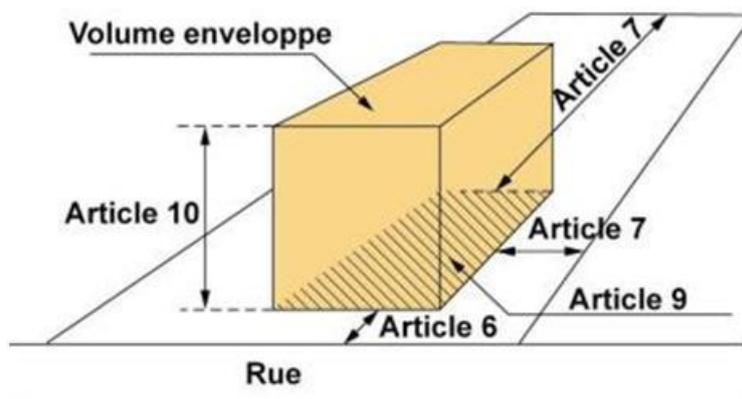
Dans ce contexte très dense, **l'article UA 3** limite les possibilités d'accès carrossable à une voie publique à un seul pour 15 mètres de façade. Cette disposition permet d'éviter la multiplication des points de danger.

L'article 4 du règlement de la zone UA impose le raccordement aux réseaux existants (alimentation en eau potable, eaux usées, eaux pluviales là où le réseau séparatif existe). Le règlement d'assainissement du SIVOM de Mulhouse s'applique. Il est indiqué dans le préambule du règlement, et pour l'ensemble des zones du PLU, que le pétitionnaire devra respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif applicables sur la commune. L'intercommunalité a approuvé par ailleurs, en 2010, un zonage indiquant les zones d'assainissement collectif et non collectif (annexé au PLU). Ce zonage est en cours de révision. En matière d'eaux pluviales, les zones U et AU du PLU sont classées en zone de non aggravation du ruissellement, le rejet des eaux usées est autorisé dans la limite du rejet actuel. C'est pourquoi des prescriptions particulières sont intégrées dans le règlement du PLU.

L'obligation d'enterrer les réseaux d'électricité et de télécommunication sur les îlots de propriété vise à débarrasser le paysage urbain de tous les éléments perturbateurs et parasites.

L'article 5 concernant les obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électronique vise à préparer le raccordement en fibre optique de chaque logement (raccordement au haut débit).

Les articles 6 à 10 du règlement déterminent la forme urbaine. Les règles en question ont donc été définies compte tenu de l'objectif de pérenniser les caractéristiques morphologiques de la zone.



Les constructions devront être implantées à l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants (article 6) afin de conserver la continuité et l'homogénéité du paysage urbain.

L'objectif alors recherché étant de créer un front bâti continu et uniforme le long des portions de la voie.

Si cet alignement n'existe pas, dans ce cas les constructions devront se trouver à au moins 3 mètres de l'emprise publique, pour s'éloigner des nuisances de la voie, garantir plus de sécurité, ménager de l'espace pour le stationnement ou la végétalisation. Ce recul minimal est ramené à 2 mètres dans le secteur UAa pour les besoins des établissements commerciaux ou tertiaires qui présentent souvent une emprise large en rez-de-chaussée.

Pour des raisons de sécurité, les piscines devront être implantées à au moins 2 mètres de l'alignement de l'emprise publique et des limites séparatives. Cette règle s'applique dans toutes les zones urbaines.

L'article 7 régit l'édification des constructions sur limites séparatives de manière à concilier l'ensoleillement des parcelles et la possibilité de maintien de la morphologie urbaine existante et densification du tissu bâti.

Afin de maintenir les typicités du tissu bâti ancien, les possibilités de constructions sur limites séparatives latérales sont autorisées sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement augmentée s'il y a lieu de l'alignement architectural des façades des immeubles voisins.

Dans les autres cas, les constructions devront respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite séparative afin de préserver l'ensoleillement des fonds de jardins.

Au-delà de la profondeur de 20 mètres, des constructions peuvent être édifiées sur limite séparative si elles sont de taille modeste (hauteur maximale 4 mètres, longueur maximale 9 mètres ou 12 mètres sur deux côtés consécutifs). Cette option permet de garantir l'ensoleillement des fonds de parcelles.

Au sein du secteur UAa, les constructions pourront être édifiées sur limites séparatives ou en recul de 3 mètres (éviter les couloirs humides), en cohérence avec la morphologie urbaine existante.

L'**article 8** qui régleme la distance entre plusieurs bâtiments sur une même parcelle a pour objet d'assurer l'intervention, l'efficacité des secours éventuels et l'ensoleillement.

Dans le PLU de Brunstatt, les bâtiments d'une même parcelle devront être éloignés de 3 mètres au moins s'ils ne sont pas contigus (sauf pour les bâtiments annexes).

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation (**article 9**) est limitée à 65 % de la superficie des terrains, afin d'éviter une minéralisation trop forte de ces espaces d'habitat, tout en permettant une densification en relation avec la morphologie existante.

L'**article 10** introduit une hauteur maximale de construction, l'objectif en général consiste à rester dans la volumétrie généralement observée dans la zone.

La zone UA pourra accueillir des constructions d'une certaine taille puisqu'elles pourront atteindre 17 mètres au faîtage, l'égout du toit se trouvant à 12 mètres au maximum.

Pour les toitures plates ou à faible pente, la hauteur totale de la construction ne pourra excéder 15 mètres.

Les prescriptions de l'**article 11** du règlement (aspect des bâtiments et matériaux, clôtures, toitures, etc....) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans le village.

Les clôtures y sont réglementées. Elles seront d'une hauteur maximale de 2 mètres afin de garantir une certaine intimité.

L'article 12 fixe des normes minimales de stationnement mais aussi une obligation qui devrait résorber des problèmes de stationnement sur l'espace public.

En effet deux places au minimum sont demandées pour une construction individuelle mais dont une devra être extérieure et directement accessible depuis la voie d'accès.

Pour le logement collectif, une place par tranche de 60m² de surface de plancher est demandée. Les logements correspondant à des familles s'accompagneront donc le plus souvent d'au moins deux places.

Pour les logements collectifs il s'agit de ne pas grever la surface disponible pour les habitations en imposant des normes non adaptées au type de logements.

Pour faciliter l'usage de moyens de transport alternatifs, il est demandé de prévoir une place de vélo par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les logements collectifs et les bureaux.

En dehors des habitations, les normes varient en fonction de la destination des constructions.

Pour enrichir le paysage et la biodiversité intra-urbaine l'article 13 stipule que les espaces libres devront être entretenus et végétalisés.

Par rapport au P.O.S. approuvé, le P.L.U. :

- introduit un minimum de logements locatifs sociaux par opérations (logements) ;**
- supprime le secteur UAb (intégration dans la zone UA) ;**
- définit une hauteur maximale des bâtiments chiffrée ;**
- ne règlemente plus aussi strictement les toitures ;**
- assouplit la réglementation des clôtures.**

➤ Zone UC, 46,5 ha

La zone UC correspond aux premières extensions linéaires à partir du centre ancien, vers Mulhouse et Zillisheim.

Elle reprend globalement les limites de la zone UC du POS. Toutefois, certains secteurs compris dans la zone UC du POS ont été reversés en zone US (secteurs d'équipements/règlement adapté à cet effet).

Dans l'ensemble, la densité y est moindre qu'au centre (zone UA) et les bâtiments moins imposants.

Les secteurs UCa, UCc et UCi se trouvent à l'ouest du canal.

Les secteurs UCc et UCi se situent entre le canal et l'III et sont compris dans la zone inondable (PPRI).

Le premier correspond au camping (UCc) et le second à un site à dominante d'habitat (UCi) qui le jouxte.

Ils sont soumis au règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) annexé au dossier de PLU.

Le secteur UCa est réservé à des logements locatifs sociaux, il s'agit d'un espace interstitiel entre le business center et le tissu bâti de Didenheim. Seuls les logements locatifs sociaux seront autorisés dans ce secteur afin de répondre aux exigences de la loi.

L'objectif pour cette zone UC est de ne pas perturber la morphologie urbaine tout en permettant une densification adaptée.

Le règlement :

Certaines règles sont communes à toutes les zones urbaines.

Suite à l'enquête publique et aux remarques formulées par le commissaire enquêteur, les seuils de mixité sociale ont été revus dans l'attente du PLH et afin de correspondre à la réglementation en vigueur (loi SRU). Ainsi, pour toute construction comprenant au moins 16 logements, 20% devront être affectés au logement locatif social, de manière à répondre aux obligations imposées par la loi SRU.

Les bâtiments devront respecter un recul d'au moins 6 mètres du ruisseau le « Burenbach », de manière à maintenir cette coulée verte (boisements par ailleurs protégés) et son bon fonctionnement hydraulique.

Les obligations en matière de réseaux et notamment de réseaux de communication électronique sont les mêmes qu'en UA.

Les activités admises ne devront pas, là non plus, présenter de nuisances ou de risques pour les habitations de la zone.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur (raisons paysagères).

Par contre, pour conserver un front bâti structuré, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 2 mètres de la voie la plus proche (article 6).

Pour des raisons de sécurité et afin de limiter les expositions à des nuisances éventuelles, un recul de 10 mètres au moins est exigé pour les habitations le long de la voie ferrée (éviter d'exposer les riverains aux nuisances).

L'article 7 ne permet les constructions sur limite séparative que s'il existe sur le fond voisin un bâtiment déjà implanté sur limite et auquel s'adosser, ou en cas de projet architectural commun, ou pour implanter des bâtiments de faibles hauteurs (annexes, etc.). L'objectif est de maintenir l'ensoleillement des parcelles.

Les constructions de taille réduite (maximum de 4 mètres de hauteur, de 9 mètres de longueur mesurés sur un seul côté ou de 12 mètres sur 2 côtés consécutifs) y sont admises également.

Un garage ou une petite habitation ne porteront donc pas préjudice à l'ensoleillement et la tranquillité des jardins voisins.

Dans le secteur UCa en particulier, les constructions seront admises sur limite en contiguïté avec le secteur d'équipements.

Dans tous les autres cas, la distance entre un bâtiment et la limite séparative sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres (pour maintenir l'ensoleillement des parcelles).

Au-delà des 3 mètres de marge incompressible, le recul sera donc fonction de la hauteur du bâtiment pour préserver d'autant plus les jardins voisins que le bâtiment sera imposant.

L'article 8 ne s'applique qu'aux bâtiments à usage d'habitation et impose un recul de 4 mètres au moins pour deux bâtiments non contigus sur une même parcelle afin d'assurer un ensoleillement optimum.

Afin de rester en phase avec la typologie urbaine, la moitié du terrain (au maximum) pourra être urbanisée en cas de construction de logements. L'emprise au sol des constructions pourra toutefois être portée à 65% d'une parcelle en cas de construction à usage artisanal, industriel ou commercial pour favoriser une forme de mixité des fonctions dans cette zone qui prolonge le centre-ville.

Au moins 30 % de la parcelle devront être plantés (article 13) afin de maintenir une trame verte intra-urbaine.

Dans le secteur UCa et pour la construction de logements locatifs sociaux, 10% des terrains devront être plantés pour favoriser le développement des espaces de stationnement et des espaces collectifs.

La hauteur maximale des constructions est plus faible qu'en UA pour s'intégrer dans le paysage urbain sans créer de rupture brutale dans cette zone aux bâtiments moins imposants.

La hauteur maximale sera de 9 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au faîtage, ce qui peut être considéré comme un niveau de moins qu'en UA. Les bâtiments à toiture plate ou faible pente seront limités à 12 mètres (un niveau de moins qu'en UA également).

Dans le secteur UCa, les hauteurs seront comparables à celles de la zone UA puisque ce secteur côtoie les bâtiments universitaires et le business center qui plus élevés.

On peut noter que pour le camping de l'III, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 6 mètres du fait de la fonction des constructions qui pourraient s'implanter dans le secteur et de la vocation du site à rester proche des éléments naturels.

En ce qui concerne le stationnement, les règles pour les maisons individuelles et pour les vélos sont les mêmes qu'en UA, par contre elles diffèrent pour le logement collectif.

Il est exigé au moins une place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher. En effet, l'espace libre, notamment pour le stationnement est moins contraint en UC.

Le stationnement pour les vélos n'est réglementé que pour les habitations supérieures à 200 m² de surface de plancher et pour les bureaux. Cette disposition vise surtout les logements collectifs dans lesquels les emplacements pour les vélos doivent être prévus en amont.

Enfin, sont introduites des dispositions pour les cas de terrains en forte déclivité (article 11) de manière à ce que les différents niveaux soient harmonisés.

Le remblaiement du terrain naturel nécessitant un mur de soutènement édifié en limite séparative est interdit en raison des risques que cela induit.

Par rapport au P.O.S. approuvé, le P.L.U. :

- délimite des secteurs spécifiques, en prenant également en compte le PPRI (campings etc.)**
- introduit un minimum de logements locatifs sociaux pour des opérations ;**
- adapte l'emprise au sol maximale des constructions;**
- permet aux bâtiments d'être plus proches de l'emprise publique ;**
- assouplit la réglementation des clôtures ;**
- ne réglemente plus les toitures ;**
- ne fixe plus de Coefficient d'Occupation des sols (COS).**

➤ **Zone UD, 120,9 ha**

La zone UD correspond aux extensions urbaines sur les coteaux et au sein de la plaine de l'III.

L'habitat y est globalement moins dense qu'en zone UA et l'objectif est de ne pas porter atteinte à la qualité paysagère qui contribue au cadre de vie tout en recherchant une optimisation du potentiel foncier.

Elle est globalement constituée de la zone UD inscrite dans le POS, avec les adaptations explicitées quelques adaptations : reclassement du secteur NAb du POS à proximité de l'III (aujourd'hui urbanisé). La zone UD du POS, située en amont de la rue des Pyrénées et des Alpes est reclassée en zones Nj (zone de jardins familiaux) et Aa, de manière à préserver le haut des collines. De même, les espaces, hors tissu bâti et couvert par des boisements sont reclassés en zone N de manière à préserver le réservoir de biodiversité. Les secteurs NAa du POS, qui ont été urbanisés sont reclassés en zone UD.

La zone UD comprend les secteurs suivants :

- **Les secteurs UDb** localisés entre le canal et l'III et dans la zone inondable de la rivière. Ces secteurs essentiellement occupés par des logements n'ont donc pas vocation à être densifiés outre mesure, ils sont soumis aux règles du PPRI ; ces secteurs étaient inscrits comme zone d'extension urbaine dans le POS. Ils sont aujourd'hui urbanisés. Le secteur UDb, situé au Sud, limitrophe à Didenheim a été réduit dans sa partie Sud (par rapport à l'enveloppe du POS). Cette partie, non urbanisée, et située en zone inconstructible dans le PPRI a été reclassée en zone N dans le PLU avec une protection des boisements.
- **Un secteur UDa, un secteur UDa1 et un secteur UD1** englobent le site de l'ancienne carrière en amont de la rue Bellevue et J. Schultz. Ce site (UDa et UDa1) faisait déjà l'objet d'un secteur spécifique dans le POS (UDa). Suite aux phases de consultations et aux remarques formulées à l'enquête publique par les riverains, **deux secteurs UDa1 et UDa** ont été créés afin de définir les orientations d'aménagement et la réglementation de la zone. L'objectif étant de prendre en compte les caractéristiques spécifiques de ce secteur (ancienne carrière, présence d'un front de taille) en recherchant un équilibre entre urbanisation optimisée (volonté de limiter au maximum la consommation d'espace en extension de l'agglomération comme cela est demandé par le code de l'urbanisme et le SCOT), prise en compte de cadre de vie et assurer un fonctionnement urbain cohérent.

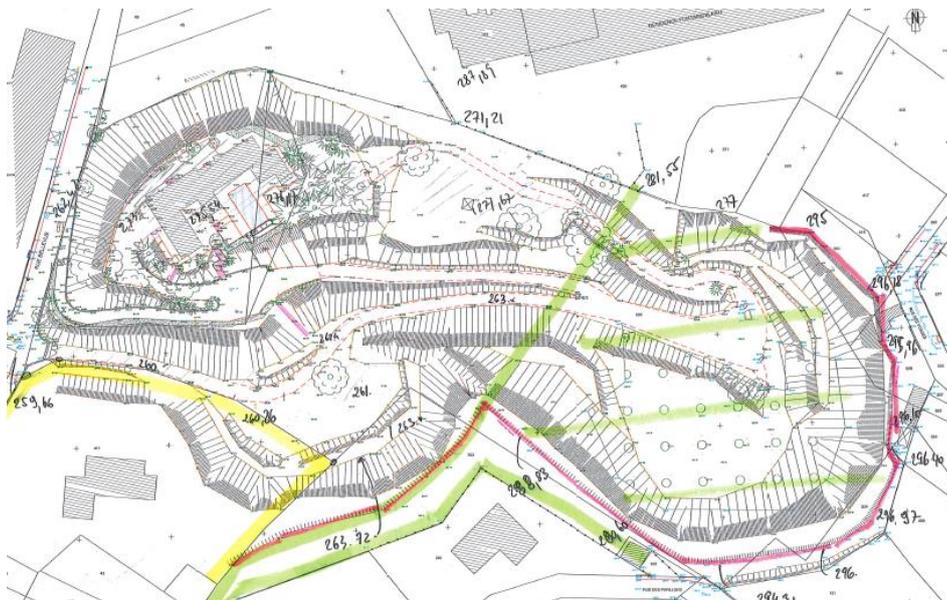
Aussi, suite aux remarques des riverains lors de l'enquête publique les règles de hauteurs ont été revues à la baisse, de manière à maintenir le ou les bâtiments en-dessous de la partie haute de front de taille à l'Est du site, et assurer ainsi une intégration paysagère des constructions futures. Ces mesures s'accompagnent des prescriptions suivantes :

- Au sein du secteur UDa1 : dans un objectif de valorisation paysagère et du cadre de vie, les boisements situés à l'arrière du site font l'objet d'une protection (reprise des dispositions du POS), ce qui permettra de maintenir un poumon vert au sein de ce site particulier. Ces boisements sont protégés au titre de l'article L151-23 et totalisent 0,95 ha en secteur UDa1 et 0,37 ha dans le secteur UDa. Leur couverture boisée devra être

maintenue. Les constructions futures devront en recul d'au moins 15 m de ces boisements (raisons paysagères et de sécurité).

- L'aménagement de ce secteur s'accompagne d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU, de manière à garantir un bon fonctionnement urbain de l'îlot et du quartier : le nombre de logements est limité à 50 (OAP) de manière à garantir une densité adaptée au regard des flux générés au sein des sites UD1 et UDa1 et aux abords de ceux-ci. L'accès au site UDa1 est fléché dans l'OAP via un accès au site de la carrière situé aux abords de la rue J. Schultz ; cette voie sera amenée à absorber l'essentiel des flux vers la rue d'Altkirch et le centre de la commune.
- Au sein du secteur UDa1, pour favoriser une intégration dans le site, l'implantation d'un bâtiment unique faisant l'effet de « barre » est proscrite ; il conviendra de rechercher une intégration adaptée au site en privilégiant la création de logements au sein de 2 bâtiments (ou plus) afin d'éviter tout effet de « barre » évoqué plus haut. Dans tous les cas, une intégration harmonieuse sera recherchée. L'idée consiste à éclater les volumes de façon de manière à assurer une bonne intégration paysagère. De plus, la hauteur de ces constructions est limitée à la cote NGF 291 (inférieure de 6 mètres par rapport à la hauteur du front de taille le plus haut situé à l'Est du site), avec 5 niveaux maximum, non comptés les garages enterrés ou semi enterrés (par rapport au terrain naturel). Par ailleurs, la prise en compte des autres règles du PLU (recul de 15 m par rapport aux boisements protégés, recul des constructions par rapport aux limites séparatives, proportion minimale d'espaces verts, etc.), permettra une intégration dans le site des constructions futures tout à fait adaptée. Le bâtiment « le Fontainebleau » situé à proximité compte 7 niveaux.

Topographie du site :



De surcroît, les OAP comprennent également un certain nombre d'orientations et de recommandations visant à améliorer le bilan environnement des opérations :

- La gestion des eaux pluviales se fera sur site avec mise en place de système de stockage/récupérateur et/ou d'infiltration. Il pourra être étudié la possibilité de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales associés à des aménagements paysagers.
- L'orientation et la conception des constructions tireront au mieux parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.
- Le déploiement des énergies renouvelables sera encouragé.
- Une limitation de l'imperméabilisation des surfaces sera recherchée, notamment en matière d'aires de stationnement.
- Il conviendra de prévoir la mise en place de composteur.

Orientation d'aménagement (schéma -OAP) :



- La règle liée à l'obligation de créer des logements sociaux au-delà d'un certain seuil ne s'appliquera pas au sein des secteurs UD1 et UDa1, de manière à assurer une mixité sociale au sein de la carrière (projet en cours comprenant des logements sociaux dans le secteur UDa, compris dans le site de l'ancienne carrière). Le secteur UD1, se situe au sein de l'entité de l'ancienne carrière, mais en surplomb, c'est pourquoi il fait l'objet d'une entité à part (règlement de la zone UD (hauteur notamment-raisons paysagères) et prescriptions communes avec celles du secteur UDa1 pour ce qui concerne les logements locatifs sociaux et volume global de logements dans le site).
- **Un secteur UDe** (lotissement Les Mélèzes) ; il fait l'objet d'un secteur particulier pour tenir compte du règlement de lotissement.

Le règlement de la zone UD comprend des points communs avec la zone UC (proportion de logements locatifs sociaux, réseaux, distance entre 2 bâtiments d'habitation sur une même parcelle, stationnement, aspect extérieur des constructions, ...). Suite à l'enquête publique et aux remarques formulées par le commissaire enquêteur, les seuils de mixité sociale ont été revus dans l'attente du PLH et afin de correspondre à la réglementation en vigueur (loi SRU). Ainsi, pour toute construction comprenant au moins 16 logements, 20% devront être affectés au logement locatif social.

L'article 3 par contre, qui pour les autres zones requérait un aménagement en partie terminale des impasses pour permettre de faire demi-tour, est davantage renseigné.

La dimension des voies est régie pour dégager des possibilités satisfaisantes dans cette zone plus aérée et souvent plus pentue dans laquelle on peut encore imaginer une densification.

Une voie devra présenter 3 mètres au moins de largeur si elle dessert un logement, 5 mètres au moins pour plus, afin de permettre à deux véhicules de se croiser.

Concernant l'article 6, les règles du POS sont maintenues (recul d'au moins 3 mètres) pour des raisons d'intégration des constructions dans le site et de bon fonctionnement urbain.

Ce recul permet de à la fois une bonne intégration des constructions (terrains souvent en pente), mais également la gestion des stationnements à l'avant des constructions.

Le recul des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres. L'objectif étant de maintenir un ensoleillement optimum des parcelles. Seules des constructions de faibles hauteurs pourront s'implanter sur limites (garages, abri) dans les conditions énoncées dans le règlement. La construction sur limite séparative est également autorisée en cas de projet architectural commun.

L'emprise maximale au sol des constructions est limitée à 35%, de manière à maintenir une typologie plus aérée.

La superficie des espaces plantés ne pourra être inférieure à 35% du terrain (article 13), avec des possibilités de compter dans ce ratio les toitures végétalisées et stationnements engazonnées. L'objectif, à travers ces règles, consiste à maintenir une trame verte interne au bâti et à limiter l'imperméabilisation des sols.

Sauf configuration particulière des terrains (secteurs spécifiques dans le PLU), la zone UD est celle pour laquelle la hauteur maximale des constructions est la plus basse puisqu'elle se situe à flancs de colline en grande partie, ou dans des zones de lotissements dans la plaine de l'ill. Les constructions ne pourront pas dépasser 12 mètres de hauteur. Les bâtiments à toiture plate ou faible pente pourront atteindre 10 mètres dont 3 mètres d'attique.

A l'acrotère ou à l'égout du toit, ils seront limités à 7 mètres, ce qui peut permettre de les insérer harmonieusement dans le site.

Par ailleurs, les remarques formulées pendant la consultation et l'enquête publique sur le PLU arrêté, ont amené à modifier les dispositions du PLU la zone de la carrière. Ainsi, la hauteur des constructions (article 10) a été revue à la baisse en secteur UDa et UDa1 afin d'assurer une intégration adaptée des constructions dans le site et le maintien d'un poumon vert. (cf. explication au début de ch.).

Par rapport au P.O.S. approuvé, le P.L.U. :

- ➔ ***introduit un minimum de logements locatifs sociaux pour des opérations sauf pour les secteurs UDa1 et UD1;***
- ➔ ***adapte l'emprise au sol maximale des constructions ;***
- ➔ ***adapte la proportion minimale des espaces plantés sur une parcelle ;***
- ➔ ***assouplit le règlement concernant les clôtures ;***
- ➔ ***assouplit le règlement concernant les toitures ;***
- ➔ ***ne fixe plus de Coefficient d'Occupation des sols (COS).***

➤ **Zone US, 54,6 ha**

La zone US est celle qui comprend essentiellement les équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est divisée en plusieurs secteurs :

- **Le secteur USc** couvre le pôle universitaire et de formation de l'Illberg, des équipements universitaires comme le gymnase et des logements pour étudiants (site d'intérêt métropolitain de l'Illberg), la piscine, la centrale thermique et le business center. Le règlement encadre l'extension de ces différents éléments et permet également l'édification de logements locatifs sociaux.

- **Le secteur USd** recouvre le site de l'hôpital Emile Muller et l'objectif est d'y permettre toute occupation ou utilisation du sol qui y est liée, non seulement les centres de soins mais aussi les logements liés et équipements liés.

- **Les secteurs USfa et USfb** comprennent les équipements sportifs dont les terrains de sport, et le collège etc.

Ils se trouvent dans les zones inondables de l'III, soumis aux prescriptions du PPRI, mais le secteur USfa est en zone de débordement de crue à risque fort tandis que le secteur USfb est concerné par un risque faible.

- **Le secteur USE** est également en zone à risque de débordement de crue fort, il comprend un terrain de sport (situé pour l'essentiel sur Didenheim).

Les secteurs USfa, USfb, USE peuvent accueillir des constructions en lien avec leur vocation mais aussi des logements de service et de gardiennage.

Délimitation des zones US



Les règles en matière de réseaux, de desserte et d'accès sont comparables à celles du reste des zones U.

Les constructions et installations par exemple doivent desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les règles de prospect garantissent un voisinage harmonieux des différents équipements tout en tenant compte de leur importance potentielle.

Ainsi, les constructions devront être implantées à au moins 2 mètres de l'axe des voies (article 6). Il s'agit de ne pas permettre une implantation trop près des voies qui serait dangereuse mais de ne pas compromettre non plus la densification encore de ces secteurs.

L'article 7 indique que les constructions pourront être implantées sur limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres.

Les secteurs pourront donc être densifiés sans que cela soit considéré comme gênant pour les terrains voisins mais par contre si les constructions sont en recul par rapport aux limites séparatives, ce recul doit permettre une distinction nette entre les bâtiments. Des reculs réduits et variés par rapport aux limites

séparatives auraient pour effet une désorganisation paysagère. Par ailleurs un recul de 3 mètres permet d'envisager un accès satisfaisant d'éventuels secours. L'article 10 limite la hauteur des constructions à 15 mètres qui peuvent être suffisants pour une salle de sport par exemple et 25 mètres dans les secteurs USc et USd (bâtiments massifs).

Le secteur USd du pôle hospitalier est soumis à des règles supplémentaires en matière d'insertion paysagère puisque l'ensemble des espaces libres devra être planté et aménagé et les abords des constructions devront être plantés d'essence locale. Il sera exigé au moins un arbre à hautes tiges pour 200 m² d'espaces verts.

En effet l'hôpital bénéficie aujourd'hui d'un environnement paisible et naturel du côté de Brunstatt et d'un paysage animé par des boisements.

Par rapport au P.O.S. approuvé, le P.L.U. :

- créer la zone US et les sous-secteurs.**
- assouplit les règles de manière à faciliter et conforter la présence et le développement de ces équipements ; les règles du POS (ancienne zone UC/secteurs UCa pour l'essentiel, de type lotissement d'habitations ne sont plus adaptées à ces secteurs).**
- ne fixe plus de Coefficient d'Occupation des sols (COS).**

➤ Zone UE, 11,4 ha

La zone UE se décompose en deux secteurs, le secteur UEa occupé essentiellement par des activités économiques, et le secteur UEb correspondant au club canin.

Ils se situent tous deux entre le canal du Rhône-au-Rhin et l'III, dans la zone à risque faible de débordement de crue (PPRI). Par rapport au POS, le secteur UEb évolue en faveur d'une mixité (possibilité de réaliser des logements).

- **Dans le secteur UEb** ne sont autorisées que les opérations liées à l'extension du club canin existant, sous conditions.
- **Le secteur UEa** a une vocation mixte combinant des activités compatibles avec le voisinage (essentiellement tertiaires) et des zones d'habitation. Un emplacement réservé pour la création de logements locatifs sociaux y est en outre inscrit dans le PLU. Ce secteur, proche des grands équipements (collèges, sports etc.) avait une vocation d'activités dans le POS. Au regard de son positionnement géographique, une mutation en faveur du développement urbain classique est intégrée dans le PLU, plus approprié aux contextes et besoins de la commune.

Délimitation des secteurs UE :



Le règlement qui s'y applique comprend des articles comparables aux zones urbaines à dominante d'habitat, y compris en faveur des logements locatifs sociaux, mais aussi des règles plus spécifiques liées aux caractéristiques du secteur (mixité, secteur comprenant des activités économiques).

Ainsi, les voies ouvertes à la circulation ne pourront avoir une largeur de plateforme inférieure à 10 mètres. Tous types de véhicules pourront donc aisément y circuler.

Les dispositions concernant les eaux pluviales sont renforcées par le recours à un déboureur séparateur à hydrocarbures pour les eaux de surfaces imperméabilisées des parkings et des aires de circulation (article 4).

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 m à l'égout du toit et 15 mètres (article 10), ce qui peut constituer des constructions proches de l'ensemble actuel, et être adapté à des entreprises comme à des habitations.

L'article sur l'aspect extérieur des constructions (article 11) comporte un paragraphe sur les dépôts et stockages qui doivent être masqués par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.

Les matériaux susceptibles d'être emportés par la pluie ou le vent devront être entreposés dans des locaux couverts ou clos.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de 2 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (article 6). Ce recul est suffisant au regard de la largeur des voies.

L'article 13 impose que les marges de recul soient traitées en espaces verts.

Par contre, les implantations sur limite séparative ne sont pas autorisées et le recul minimal devra correspondre à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 4 mètres (article 7).

Cette disposition doit garantir le fait qu'il n'y ait pas de gêne entre voisins, notamment pour des parcelles aux fonctions différentes.

Les règles de stationnement sont calibrées pour assurer des réponses à la question du stationnement dans la zone.

Comme pour les autres zones urbaines (sauf la zone UF), le stationnement des vélos est prévu pour les logements.

Le stationnement est règlementé aussi pour les bureaux (au moins 60% de la surface de plancher et pour l'artisanat (au moins 30% de la surface de plancher). L'article 13 impose que 10% de la superficie d'une parcelle soit plantée, 20% pour des logements (trame verte).

Les entreprises comme les habitations devront présenter un minimum de végétalisation d'accompagnement afin de ne pas constituer une zone trop minéralisée.

Par rapport au P.O.S. approuvé, le P.L.U. :

- autorise les logements et équipements en UEa (autres que les logements de service) ;**
- n'autorise plus les activités compatibles avec le voisinage des zones d'habitation ;**
- impose un recul d'au moins 2 mètres des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;**
- ne règlemente plus le type de clôtures.**

Ces secteurs ont été délimités de manière à éviter d'impacter les secteurs présentant des sensibilités environnementales importantes, les secteurs compris dans le PPRI, en prenant en compte à la fois la volonté de ne pas créer de mitage (compacité de l'agglomération) et les possibilités de desserte, y compris en matière de transports en commun. Il est à noter que l'ensemble de ces secteurs étaient déjà inscrits comme site d'extension dans le POS ; le PLU a réduit considérablement les sites d'extension dans le PLU (volonté de limiter la consommation d'espace, de préserver les terres agricoles et la trame verte et bleue (coulée verte de l'III et espace collinaire).

Sont autorisées dans ces secteurs les constructions à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble, dans le but d'optimiser la consommation d'espaces et de réseaux, et de ne pas risquer l'enclavement de terrains potentiellement urbanisables par une opération isolée grevant l'utilisation du reste de la zone.

Toute opération devra porter sur une surface minimale de 1 ha pour garantir un développement suffisamment réfléchi et organisé.

Par ailleurs, les opérations dans ces secteurs devront respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui fixent des obligations en matière d'organisation, en plus du règlement (rapport de compatibilité).

Certaines règles seront communes à ces trois secteurs et comparables à celles des zones urbaines (les voies en impasse devront être aménagées par une place de retournement, le branchement sur les réseaux collectifs est obligatoire, à l'intérieur des îlots de propriété les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés, il convient de prévoir le raccordement à la fibre optique, la hauteur des clôtures maximale sera 2 mètres, les normes minimales de stationnement sont comparables, ...).

Comme pour les zones urbaines les moins denses (UD), l'espace entre 2 bâtiments à usage d'habitation non contigus sur une même parcelle devra être au moins de 4 mètres (article 8) pour assurer l'efficacité d'éventuels secours.

Hormis pour les routes départementales et la liaison future rue du Dr Laennec/rue de Folgensbourg (recul d'au moins 4 mètres des constructions par rapport à la RD), les constructions devront présenter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux voies (article 6).

Il s'agit de créer un recul par rapport à l'emprise publique qui est plus sécurisé que l'alignement, de ménager un espace privé pour stationner éventuellement, mais aussi de permettre d'utiliser les espaces pour une certaine densification.

Par contre, le respect d'une certaine intimité et de l'ensoleillement sur les propriétés se traduit par un recul des constructions par rapport aux limites séparatives correspondant à au moins la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (article 7).

Les constructions sur limite ne pourront être que réduites (maximum 4 mètres de hauteur, 9 mètres de longueur sur un seul côté ou 12 mètres sur 2 côtés consécutifs) de manière à garantir l'ensoleillement des parcelles.

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 35% de la superficie des terrains, s'apparentant ainsi à la zone UD qui correspond à leur environnement proche.

Pour les secteurs 1AUa et 1AUb, la superficie des espaces plantés ne pourra être inférieure à 35% (limiter l'imperméabilisation, trame verte) et il y aura au moins un arbre pour 100 m² de terrain.

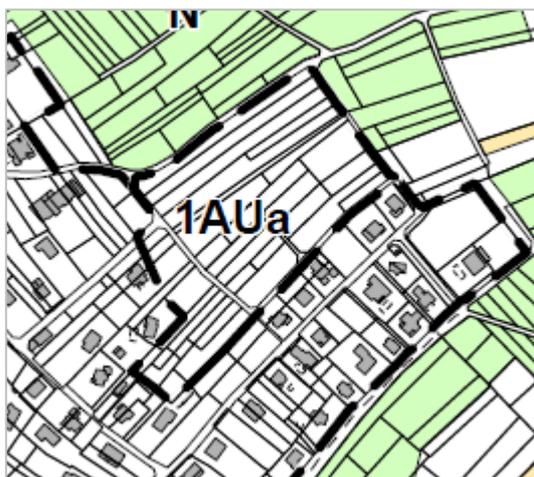
Le secteur 1AUa (2,5 ha) était classé en NAa dans le POS mais sur une surface beaucoup plus importante. Les terrains pentus et boisés situés au Nord sont protégés dans le PLU.

Le secteur occupe l'angle formé par deux poches d'urbanisation au sein du vide laissé entre la rue du Kahlberg et la rue Jeanne d'Arc. L'opération d'aménagement est en cours (PA délivré) avec 25 maisons d'habitations.

Le secteur sera accessible par la rue du Kahlberg et le système de desserte principale du quartier sera une voie centrale qui desservira de part de d'autre les habitations, avec une aire de retournement. Par rapport au POS, le secteur d'extension a été réduit de façon conséquente (importante réserve foncière en vue de l'urbanisation était inscrite aux abords du secteur 1AUa) de manière à préserver les espaces naturels et agricoles. Le système de desserte est suffisant pour desservir les 25 logements projetés (soit une cinquantaine de véhicules en moyenne). La réduction de la zone d'extension par rapport au POS, permet également de limiter sensiblement les flux à hauteur de ce quartier.

Les hauteurs des constructions seront limitées à 7 mètres à l'égout du toit et à 12 10 mètres au total de manière à assurer une bonne intégration dans le site. Les règles de recul des constructions par rapport aux voies et limites séparatives ont pour objectif de garantir un bon fonctionnement urbain et l'ensoleillement des parcelles (à l'instar des autres zones et secteurs).

Extrait du zonage :



Orientations d'aménagement :



Le secteur 1AUb (4,2 ha) est un espace interstitiel entre la rue du 19^{ème} dragon et la rue de la Victoire. Le secteur 1AUb était classé en secteur NAa du POS. Le secteur aval, concerné par une zone humide potentielle (fond de vallon) est inscrit en zone N (zone protégée). La délimitation du secteur a été effectuée de manière à répondre aux besoins de la ville, en prévoyant l'urbanisation entre les quartiers existants à chaque extrémité de la rue de la Victoire.

Le système de desserte principale du quartier s'orientera autour d'une colonne vertébrale du réseau viaire, complété par un réseau secondaire de desserte des îlots. Le quartier sera desservi par les rue du 19^{ème} dragon et par la rue de la victoire. Le réseau viaire est suffisant pour desservir les logements projetés (30 logements/ha, soit près de 120 logements)

Les bâtiments ne pourront excéder un volume compris dans un R+1+combles ou attique, par rapport au terrain naturel, de manière à s'intégrer dans le site. Il est important de tenir compte de la topographie dans ce secteur et le site est boisé en partie.

Un espace public éco-aménageable représentant 2% du projet sera réalisé pour chaque opération. Par ailleurs les règles d'emprise au sol et d'espaces verts ont été calibrées de façon à assurer une trame verte interne au bâti et une densification adaptée. La densité de logements sera au moins égale à 30 logements par hectare

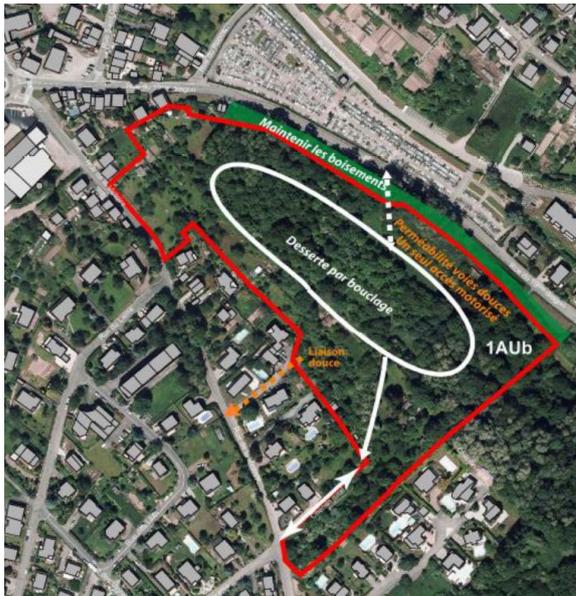
La volonté de créer des logements locatifs sociaux se traduit par l'obligation de réaliser au moins 20% de logements locatifs sociaux pour chaque opération à usage d'habitation.

En outre, les OAP comprennent un certain nombre d'orientations et de recommandations visant à améliorer le bilan environnemental des opérations :

- La gestion des eaux pluviales se fera sur site avec mise en place de système de stockage/récupérateur et/ou d'infiltration. Il pourra être étudié la possibilité de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales associés à des aménagements paysagers.
- L'orientation et la conception des constructions tireront au mieux parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.
- Le déploiement des énergies renouvelables sera encouragé.

- L'éclairage des espaces publics devra s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et en limitant la pollution lumineuse.
- Une limitation de l'imperméabilisation des surfaces sera recherchée, notamment en matière d'aires de stationnement.
- Il conviendra de prévoir la mise en place de composteur.

Orientations d'aménagement :



Le secteur 1AUc (3,6 ha) est limitrophe et contigu au centre hospitalier Emile Muller et, plus globalement à la partie urbanisée de l'agglomération mulhousienne.

Un projet de liaison rue du Dr Laennec/rue de Folgensbourg le longe et pourrait permettre sa desserte. Ce secteur, dont une partie était déjà inscrite en zone NA du POS, a été délimité de manière à assurer une intégration adaptée au site. Ce secteur était inscrit pour partie en zone NA et en zone NC du POS (partie Est). Côté Ouest, les boisements existants sont protégés, et les terrains agricoles situés plus à l'Ouest, très sensibles au niveau paysager gardent une vocation agricole dans le PLU.

Ce secteur est desservi par les transports en commun (qui se situent à moins de 300 mètres) et dont le renforcement est prévu. Le secteur sera mixte (au moins 20% de logements locatifs sociaux par opération et plus dense (au moins 60 logements à l'hectare), du fait de sa proximité avec le pôle hospitalier (bâtiment plus massif et dense). Au moins 75 % de logements seront des logements collectifs.

Ce secteur pourra également être alimenté par le chauffage urbain, ce qui constitue un réel avantage. Ce secteur, limitrophe au pôle hospitalier pourra également répondre à des besoins en logements pour le personnel hospitalier.

Il devra comporter des aménagements paysagers (espace public éco-aménageable aussi, espaces tampons constitués d'essences locales, protection d'un arbre remarquable, maintien et renforcement des boisements le long du chemin rural, maintien du chemin rural...).

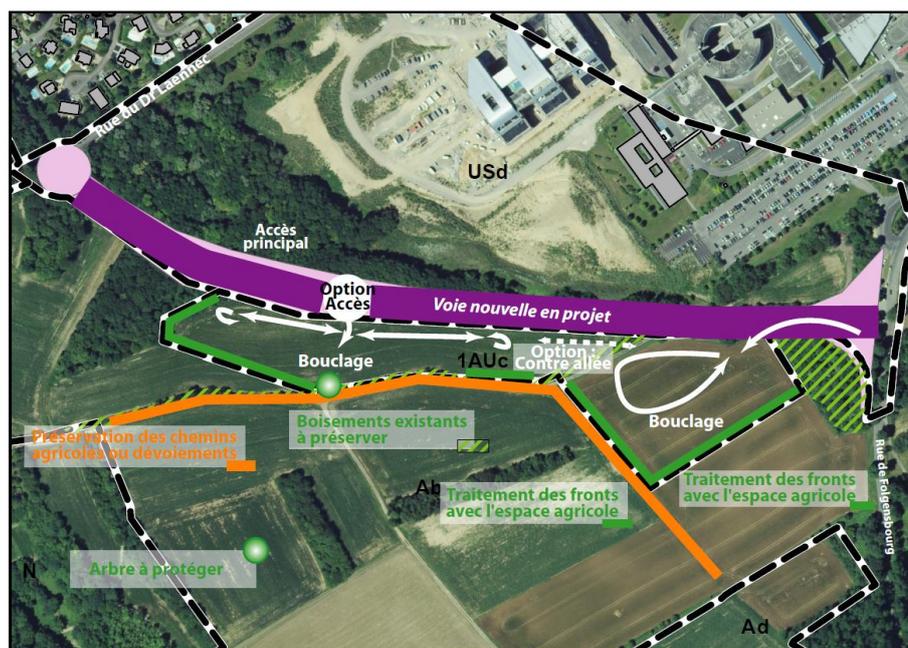
Pour ce secteur 1AUc, l'emprise maximale des constructions sera de 50%, avec au moins 30 % d'espace vert.

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit et 15 mètres au total.

Les OAP comprennent également un certain nombre d'orientations et de recommandations visant à améliorer le bilan environnement des opérations :

- La gestion des eaux pluviales se fera sur site avec mise en place de système de stockage/récupérateur et/ou d'infiltration. Il pourra être étudié la possibilité de réaliser des bassins de rétention des eaux pluviales associés à des aménagements paysagers.
- L'orientation et la conception des constructions tireront au mieux parti de l'exposition et de l'ensoleillement favorables des lieux selon les cas.
- Le déploiement des énergies renouvelables sera encouragé.
- L'éclairage des espaces publics devra s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et en limitant la pollution lumineuse.
- Une limitation de l'imperméabilisation des surfaces sera recherchée, notamment en matière d'aires de stationnement.
- Il conviendra de prévoir la mise en place de composteur.

Orientations d'aménagement :



Par rapport au P.O.S. approuvé, le P.L.U. :

- réduit sensiblement les zones d'extension (versement de 70 ha en zone naturelle ou agricole) ;**
- fixe un pourcentage de logements locatifs sociaux pour 2 secteurs ;**
- fixe une densité minimale des constructions à usage d'habitations pour 2 secteurs de manière à prendre en compte les prescriptions du Scot et pour limiter la consommation d'espace ;**
- introduit des orientations d'aménagement et de programmation ;**
- organise la desserte optimale et rationnelle des secteurs.**

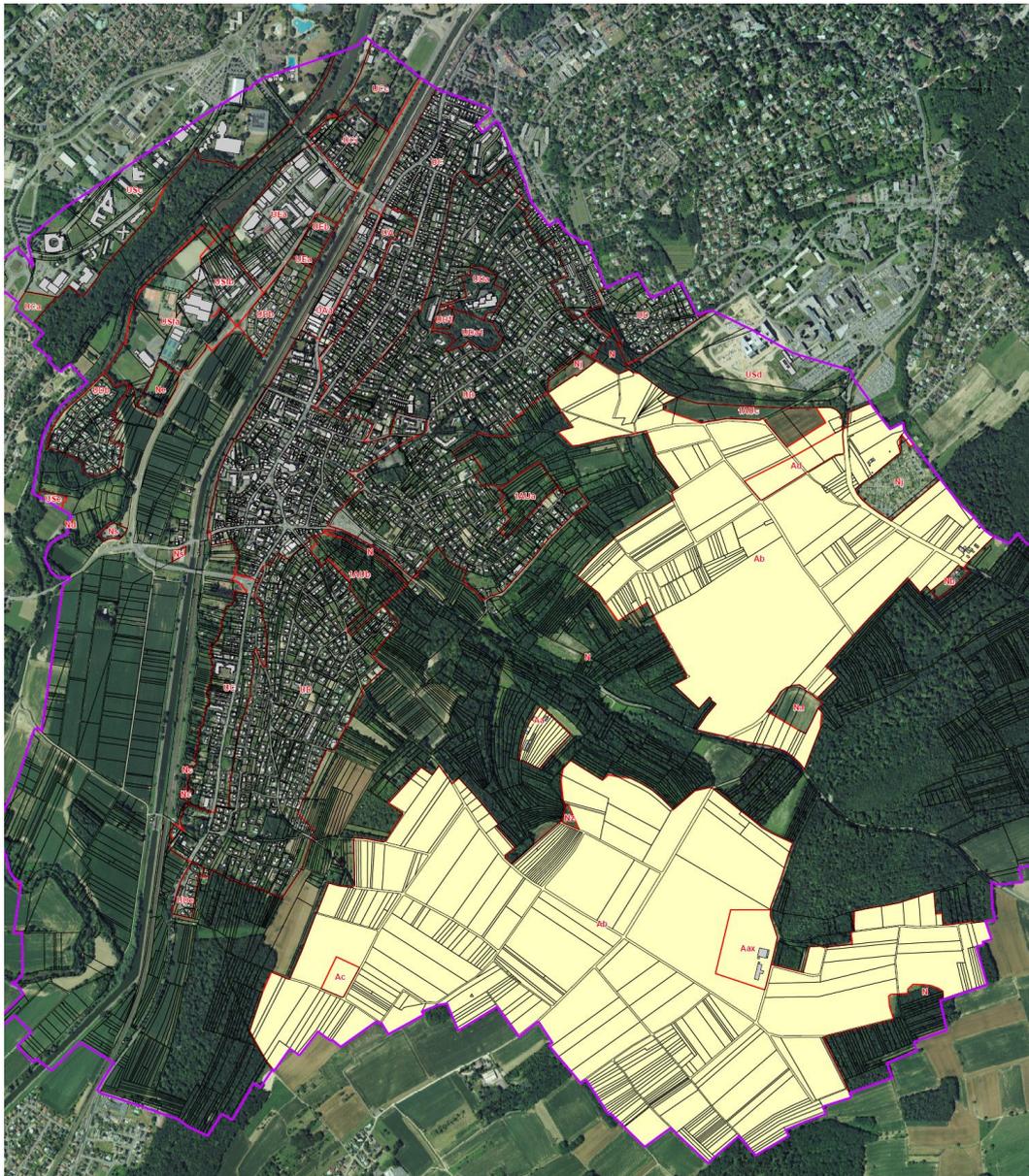
3.3. Les zones agricoles : 266,7 ha

Les zones agricoles (zone A du PLU) représentent près de 28% de la superficie du ban communal.

Elles sont concentrées à l'Est du ban, au-delà des coteaux, sur la partie à la déclivité plus faible qui s'élève vers un plateau.

La zone A se décompose en 4 secteurs.

Délimitations des secteurs agricoles :



-Le secteur Ab constitue la plus grande partie des zones agricoles (257 ha).

Il couvre le ban sur toute sa moitié est à l'exception des forêts.

Non seulement les terres exploitées par les activités agricoles doivent être protégées pour pérenniser leur fonction économique, mais de plus l'espace collinaire de Brunstatt est parsemé de massifs forestiers et bosquets de taille significative.

L'ensemble de cette mosaïque joue un rôle écologique et paysager.

Une réunion de concertation avec les exploitants agricoles et la chambre d'agriculture a été organisée dans le cadre de l'élaboration du PLU. Cette réunion a permis d'expliquer aux participants le rôle du PLU et de prendre en compte leur besoins. La détermination des secteurs agricoles constructibles a été réalisée en fonction des besoins du monde agricole.

Le secteur Ab est inconstructible, pour éviter le mitage, la fragmentation des espaces et la dégradation paysagère qui pourrait en découler, pour conserver le potentiel exploitable, mais aussi pour préserver au mieux les écosystèmes qui gravitent autour d'eux.

Lors de l'élaboration du PLU, une réunion de concertation avec les agriculteurs a permis de déterminer les besoins du monde agricole (avec la présence de la chambre d'agriculture) :

- **Le secteur Aa** (2 ha) admet les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole (article 2) ainsi que, si nécessaire, les logements dans la limite de 2 par exploitation, qui ne peuvent être antérieurs à l'exploitation.

Certaines conditions sont requises : les bâtiments devront tous être regroupés, l'exploitation requiert une présence constante, les logements sont limités à une surface de plancher de 180 m², ...

Cette surface apparaît comme suffisante pour chaque logement même en cas de cohabitation des générations.

- **Un sous-secteur Aax** (4,2 ha) constructible couvre également une exploitation existante à l'orée de la forêt du Thannenwald.

Ce sous-secteur pourra également accueillir des box à chevaux et des écuries puisque cela correspond aux besoins de l'exploitation agricole dans la diversité de ses activités.



- **Un secteur d'un hectare, Ac**, est délimité pour permettre la construction de hangars uniquement en cas de besoin agricole.

Ce secteur se trouve à proximité de la limite sud du ban communal.



- **Enfin, un secteur constructible Ad**, est délimité à proximité de l'hôpital, pas très éloigné du futur nouveau quartier. C'est pourquoi, même si un besoin existe sur ce site, la condition est de ne pas générer de nuisances pour les habitations et ne pas être à l'origine de périmètres de recul comme certains élevages. La création d'une zone maraîchère est prévue, avec éventuellement le développement de circuit court (vente des produits de la ferme).



Pour la desserte des sites en zone agricole, l'article 3 précise que les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique. Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies.

Le règlement d'assainissement du SIVOM de Mulhouse s'applique. Il est indiqué dans le préambule du règlement, et pour l'ensemble des zones du PLU, que le pétitionnaire devra respecter les règlements des services publics de l'assainissement collectif et non collectif applicable sur la commune. L'intercommunalité a approuvé par ailleurs, en 2010, un zonage indiquant les zones d'assainissement collectif et non collectif (annexé au PLU). Ce zonage est en cours de révision. En matière d'eaux pluviales, les zones A et N du PLU sont classées en zone de non aggravation du ruissellement ou en zone de réduction de ruissellement. Dans le premier cas, les interventions susceptibles d'aggraver le risque doivent donner lieu à des mesures compensatoires, principalement agro-environnementales. Dans le second cas, les dispositions à prendre sont principalement des aménagements hydrauliques doux (bandes enherbées, haies, fossés...) et des modifications des pratiques agricoles (labours perpendiculaires aux pentes...).

Les constructions devront être implantées à au moins 25 mètres de l'alignement de la RD et au moins 10 mètres de l'alignement des autres voies (article 6) pour des raisons paysagères et de sécurité.

La distance entre un bâtiment et une limite séparative (article 7) doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Les espaces sont assez vastes en zone agricole et certaines parcelles assez importantes pour exiger un éloignement proportionnel à la taille du bâtiment et éviter ainsi tout problème de nuisances ou gênes.

Les constructions peuvent atteindre 12 mètres, ce qui permet de créer des hangars.

Par contre, les habitations sont limitées à 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère. Même si la hauteur maximale au faîtage n'est pas fixée, les constructions à usage d'habitation resteront discrètes dans le paysage.

Un accompagnement végétal comprenant des arbres à hautes tiges devra être mis en place pour fondre les parties bâties dans la végétation.

Les clôtures seront constituées d'un grillage à large maille pour ne pas cloisonner les panoramas mais également pour permettre aux flux d'une certaine faune de s'écouler.

Par rapport au P.O.S. approuvé, le P.L.U. :

- prend mieux en compte les besoins du monde agricole ;**
- proscrit tout mitage de l'espace agricole en délimitant, en fonction des besoins, des secteurs agricoles constructibles sous conditions à des fins agricoles ;**
- intègre des mesures d'intégration paysagère des constructions**
- supprime la superficie minimale des terrains ;**
- supprime la possibilité maximale d'occupation du sol pour les constructions à usage d'habitation en fonction de la taille du terrain.**

3.4. La zone Naturelle : 420,9 ha

Les zones naturelles N comprennent 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 est compatible avec l'exploitation agricole.

La zone N englobe principalement la quasi-totalité du noyau de biodiversité, les massifs forestiers, le cône alluvial de la vallée de l'Ill et les zones humides remarquables.

Elle couvre 44% du ban communal.

La zone N comprend 8 secteurs (dont des STECAL) : Na (aire de promenade), Nb (habitations existantes, possibilité d'implanter des box à chevaux), Nc (réfection hangar, pisciculture), Nd (possibilités d'implanter une antenne de téléphonie mobile), Ne (zone d'étang), Nj (secteur de jardins familiaux), Ns (déchetterie et dépôt de sel) et Nz (zone humide à conserver).

Une partie de la zone N se trouve dans la zone inondable de l'Ill et est donc soumise à ses prescriptions annexées au dossier de PLU.

Les constructions en N ne peuvent se faire qu'en dehors des espaces boisés classés puisque le défrichement y est interdit.

L'article 1 du règlement de la zone N autorise les constructions, installations et travaux nécessaires à la protection et à la sauvegarde des sites et paysages, à l'entretien et l'exploitation de la forêt et sa mise en valeur récréative ou pédagogique.

Les constructions ne peuvent ainsi qu'avoir un rapport avec l'intérêt de la zone.

Sont également autorisés les abris nécessaires à la gestion et à l'exploitation de la forêt, ainsi que les abris de chasse à raison d'un abri par lot de chasse puisqu'il s'agit d'un besoin.

Des constructions isolées à usage d'habitation sont repérées dans la zone naturelle.

Elles ne correspondent pas à la vocation de la zone, ainsi il ne pourra y avoir que réfection, extension ou création d'annexes des constructions à usage d'habitation existante. L'extension et la création d'annexes sont limitées à 50m² de surface de plancher pour ne pas conduire à la création d'un nouveau logement.

Le secteur Na est un site à l'orée de la forêt du Thannenwald à proximité de la RD8B1 et accessible par un chemin. Ce secteur pourra accueillir une aire de pique-nique et un abri couvert.



Le secteur Nb est aussi en lisière de forêt et outre la réglementation sur les constructions existantes, les box à chevaux y sont autorisés car ils répondent à un besoin qui peut être en lien avec la zone naturelle.



Le secteur Nc couvre un site de pisciculture et répond aux besoins de l'activité. Il est situé en triple profondeur par rapport à l'avenue d'Altkirch, dans sa partie sud.



Le secteur Nd, limitrophe à Didenheim, permet l'implantation d'une antenne de téléphonie mobile.



Le secteur Ne qui est celui qui comprend un étang admet la réfection et l'extension du bâtiment existant, dans une limite de 20 m² de surface de plancher pour prévenir tout changement de fonction.



Le secteur Nj



Les secteurs Ns se trouvent entre le canal et l'Ill admettent les occupations et utilisations du sol liées à l'occupation du sol existante (déchetterie et dépôt de sel).



Le règlement du PPRI s'applique sur les secteurs Ne et Ns.

Les secteurs Nj sont des sites de jardin, l'un existant à proximité de l'hôpital, et l'autre à créer au nord de la rue des Alpes, au bout de 2 impasses. Y sont autorisés les abris de jardin d'une emprise au sol maximale de 12 m² pour garantir une utilisation adaptée aux secteurs.

La hauteur maximale de ces abris sera de 3 mètres (article 10), et les façades devront présenter un aspect bardage bois pour s'insérer harmonieusement dans un environnement végétal.

Le secteur Nz, comprend une zone humide dont la fonctionnalité devra être préservée.



Dans l'ensemble de la zone N, les voies, accès, stationnements devront être adaptés à l'opération qu'ils desservent.

Les constructions devront se trouver à au moins 25 mètres de l'alignement des RD et au moins 10 mètres de l'alignement des autres voies, sauf pour le secteur Nd.

Elles ne devront pas être prégnantes en bord de route pour ne pas créer de point noir dans les panoramas, et assez éloignées aussi pour éviter la réaffectation vers des usages non désirés.

La distance par rapport aux limites séparatives (article 6) devra être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Les bâtiments de faible taille devront dans tous les cas être en recul d'au moins 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin pourront par contre être implantés sur limite dans les secteurs Nj, leurs dimensions étant modestes et leur présence non gênante pour les activités envisagées.

La distance entre 2 bâtiments non contigus sur une même parcelle ne peut être inférieure à 4 mètres pour rendre possible l'intervention efficace de secours.

La hauteur totale des constructions (article 10) est limitée à 12 mètres, à 8 mètres sous les lignes électriques à haute tension.

La hauteur limite est la même qu'en zone agricole, les 2 types d'espaces étant liés et imbriqués.

Elle permet d'envisager une atténuation de l'impact des constructions par les rideaux d'arbres.

Les clôtures (article 11) ne pourront excéder 2 mètres et devront être constituées d'un treillis métallique simple monté sur potelet. Suite à une remarque à l'enquête publique, cette règle a été uniformisée avec l'aspect souhaité en A pour une meilleure harmonie des zones non urbanisées.

Comme en zone agricole ces précautions permettront de ne pas fermer les paysages, ni les couloirs de déplacement d'une certaine faune.

Délimitation de la zone N :





Par rapport au P.O.S. approuvé, le P.L.U. :

- ➔ *supprime le secteur NA de sport et de loisirs ;***
- ➔ *étend sensiblement la zone N (intégration de l'essentiel du noyau de biodiversité) ;***
- ➔ *création de STECAL pour encadrer les constructions et leur évolution ;***
- ➔ *création de secteurs de jardins familiaux ;***
- ➔ *adaptation du règlement ;***
- ➔ *ne fixe plus de normes de stationnement chiffrées en fonction des usages.***

3.5. Autres éléments de zonage et de règlement

➤ 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 8 emplacements réservés, dont 2 pour créer des logements locatifs sociaux :

Liste des emplacements réservés

N° de l'opération	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
1	Prolongation de la rue du Dr Laennec jusqu'à la RD 21	Commune
2	Aménagement d'un carrefour à l'intersection de la rue du Dr Laennec et la rue du Dr Mangeney	Commune
3	Liaison douce entre les rues Clémenceau et Damberg	Commune
5	Extension du cimetière	Commune
6	Aménagement d'un fossé	Commune
9	Création d'un Bassin d'orage	SIVOM Mulhouse

Liste des emplacements réservés en vue de la réalisation de logement locatifs sociaux

N° de l'opération	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
4	Obligation de réaliser au moins 20 % de logements locatifs sociaux Nombre de logements à réaliser : 30 logements (+ ou - 10 %) ER 4 : 0,5 ha	Commune
7	Obligation de réaliser au moins 80 % de logements locatifs sociaux Nombre de logements à réaliser : 70 logements (+ ou - 10 %) ER 7 : 0,9 ha	Commune

Les emplacements réservés 1 et 2 ont pour objet une création de voirie permettant d'améliorer la circulation et l'accessibilité de l'hôpital.

L'emplacement réservé n°3 permettra de créer une liaison cyclable entre 2 rues, ce qui favorisera et sécurisera ce type de déplacements.

Les emplacements réservés n°4 et 7 ont pour objectifs de créer des logements locatifs sociaux de manière à résorber le déficit observé sur la commune au regard de la loi.

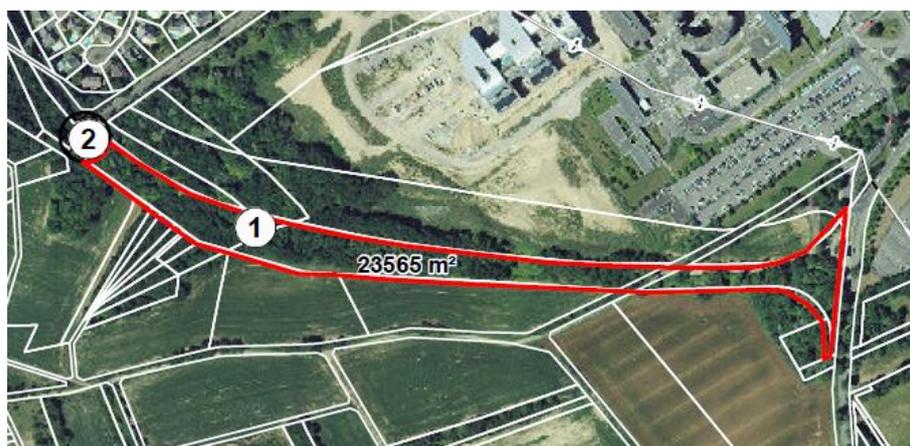
L'emplacement réservé n°5 est réservé à l'extension du cimetière.

Il est à noter qu'une erreur matérielle s'est glissée dans le projet de PLU entre **l'emplacement réservé n°4 et n°5** au plan de zonage. Ainsi, l'emplacement réservé n°4 vient en lieu et place du n°5 et inversement.

Les emplacements réservés n° 6 et 9 permettront de mieux maîtriser les effets de ruissellement lors de pluies intenses notamment.

Suite à la remarque de Mulhouse Alsace Agglomération lors de la phase de consultation, **l'emplacement réservé n°8** est retiré. En effet, le SCoT prévoit à cet emplacement pour le projet d'élargissement du canal Rhône au Rhin.

Emplacements réservés :







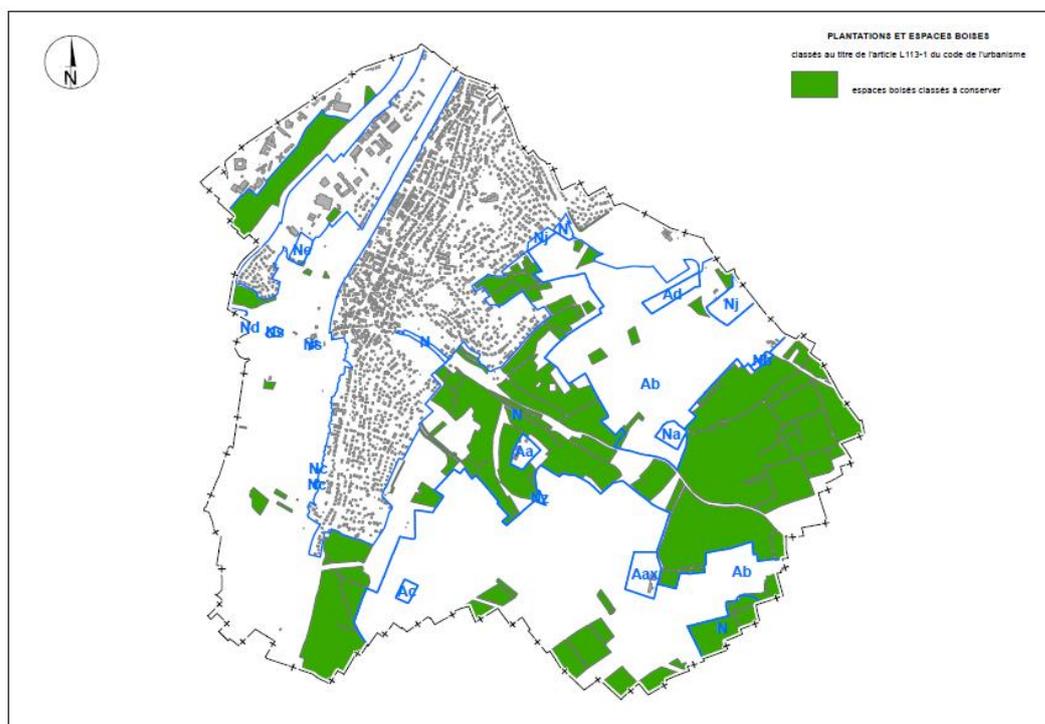
➤ Espaces boisés classés

L'article L.113-1 (anciennement L.130-1 du Code de l'Urbanisme) a pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels il s'applique en rejetant de plein droit toute demande de défrichement quel que soit le propriétaire concerné. Au sein de ces "espaces boisés classés", les coupes et abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code Forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière.

Cette protection s'applique aux massifs boisés situés à l'est du ban communal, ainsi qu'à un réseau dense de bosquets et de haies.

Au total 217 ha bénéficient de cette protection sur le ban communal



➤ Eléments du patrimoine à protéger

Patrimoine naturel

Des prés, vergers, arbres isolés ou alignement, existants ou à créer sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. L'objectif de ces protections répond à des problématiques aussi bien environnementales que paysagères. La protection de la ceinture verte sur les collines permettra également de limiter et de ne pas aggraver le ruissellement.

Le règlement fixe également des règles particulières pour ces éléments, interdisant leur destruction.

Le PLU protège également certains arbres remarquables et parcs et plantations intra urbains.

La préservation de ces éléments répond à un triple objectif : valorisation paysagère, optimisation de la biodiversité et maintien/renforcement des corridors écologiques et lutte contre les effets du ruissellement (risques de coulées de boues) : Les boisements, parcs, pré vergers totalisent :

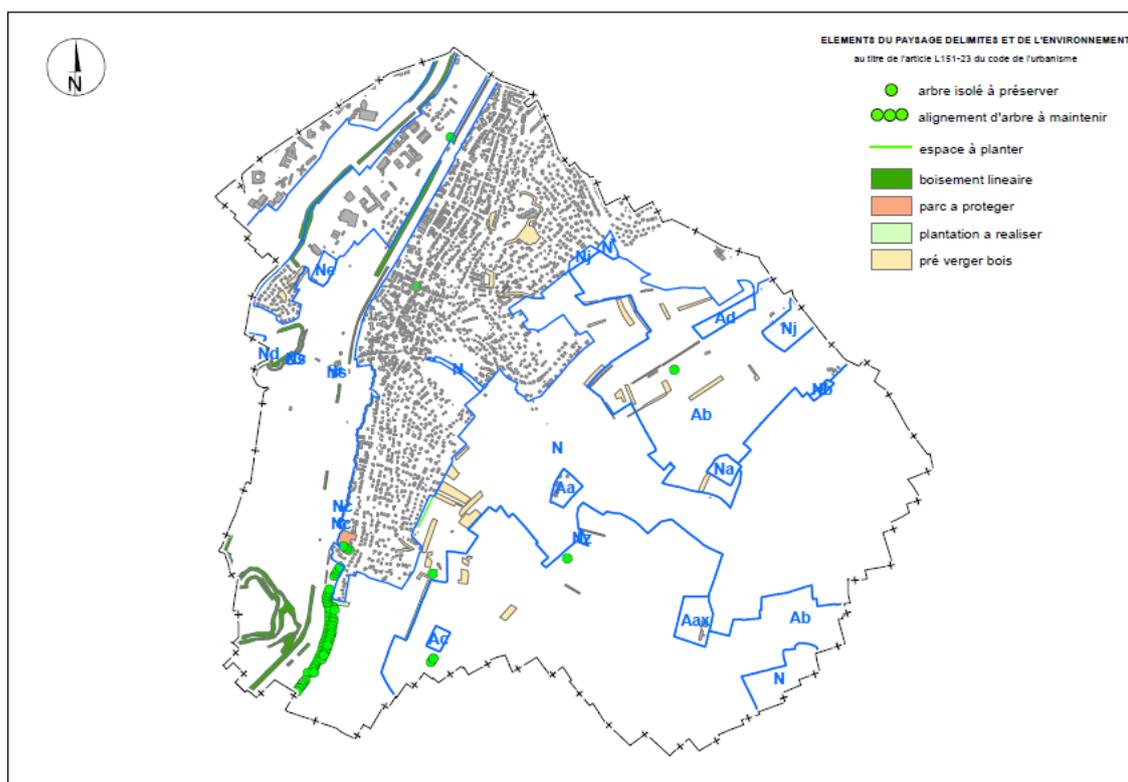
Boisements linéaires 12,9 ha

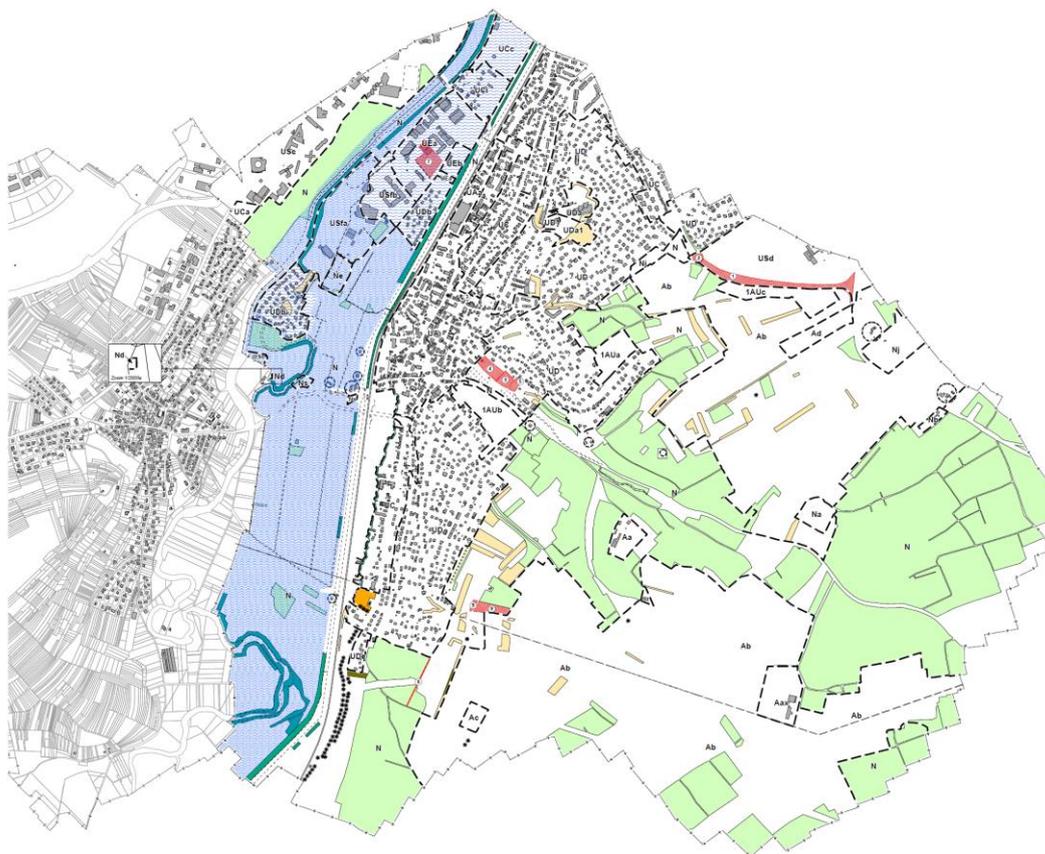
Parcs à protéger 0,6 ha

Plantations à réaliser 0,3 ha

Prés vergers boisements 11,9 ha

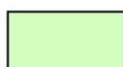
Suite à la recommandation du commissaire-enquêteur, la protection des boisements situés le long de la rue Damberg a été supprimée, et des boisements protégés ont été ajoutés à proximité de la rue des Capucins (ne figuraient plus sur le plan de zonage suite à une erreur matérielle) et au sein du secteur UDa1.





PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

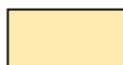
classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du code de l'urbanisme



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, boisements à protéger selon prescriptions réglementaire



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

PATRIMOINE BATI PROTEGE

au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme



bâtiment à conserver

Patrimoine bâti

Le PLU protège 2 bâtiments remarquables qui participent fortement à l'identité du village (caractère historique et patrimonial). Ces éléments sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

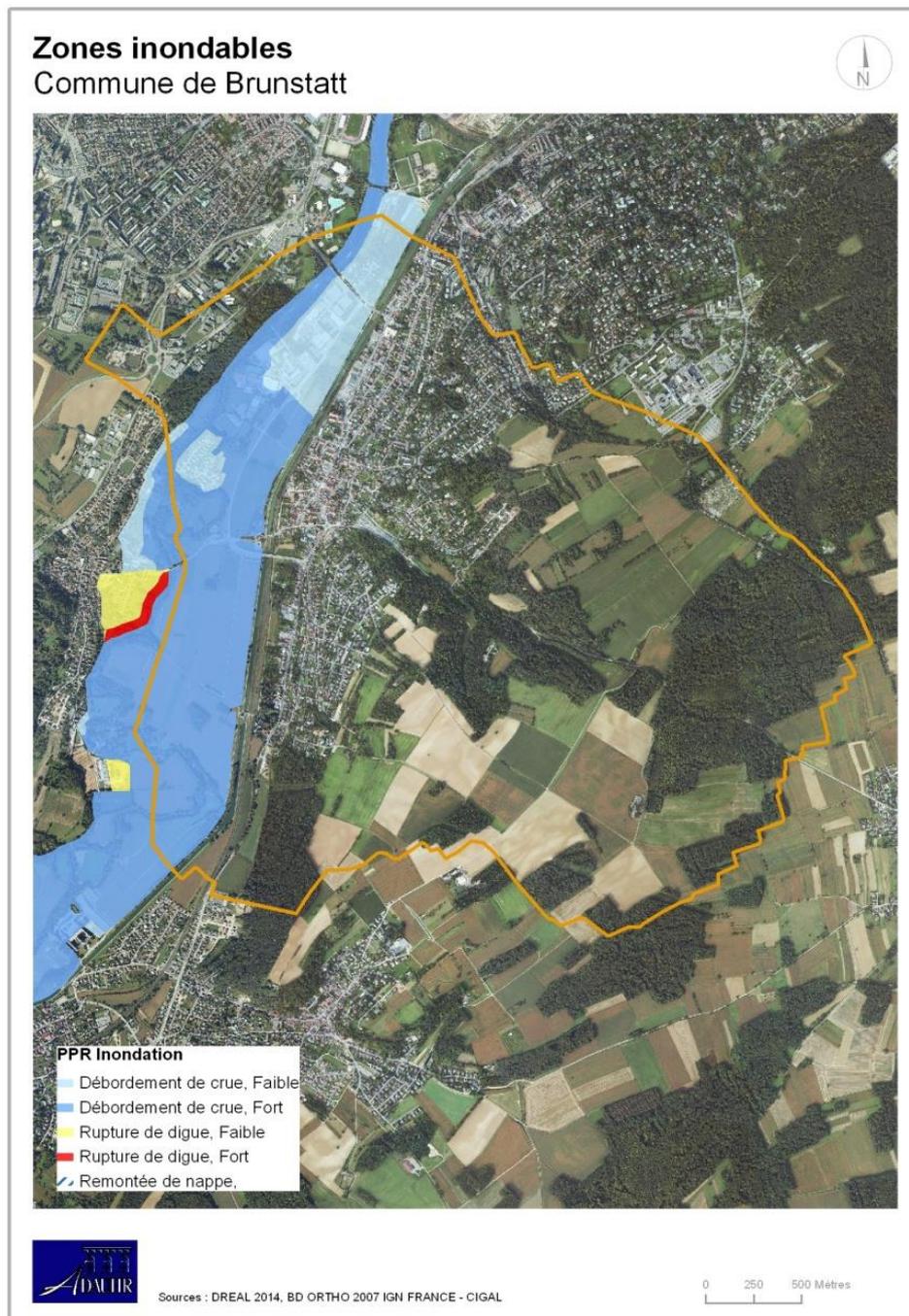
Le règlement du PLU interdit la démolition de ces bâtiments. Il s'agit d'un bâtiment datant de 1664, situé rue 406 avenue d'Altkirch et la chapelle de la Croix du Burn (+ protection du parc dans le PLU).



➤ **Terrains soumis au risque d'inondation**

La commune de Brunstatt est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation pour le bassin versant de l'Ill approuvé en 2006 pour 2 zones. Ce dernier constitue une servitude d'utilité publique opposable à toute personne publique ou privée.

Ces zones figurent pour information sur le plan de zonage. Le PPRI est joint en annexes du PLU et les prescriptions du PPRI s'imposent au PLU.



4. Les incidences des options du PLU sur l'environnement

L'application des différentes options d'aménagement retenues par la commune vise d'une manière générale à l'amélioration de l'environnement urbain, à la préservation de l'environnement. Au final, la qualité du cadre de vie doit se trouver confortée par la mise en œuvre du présent document d'urbanisme.

4.1. Les incidences de l'extension de l'urbanisation

Le secteur 1AUa –

Le secteur 1AUa était déjà inscrit comme zone urbanisable dans le POS approuvé. Bien que ne comportant pas de sensibilités environnementales particulières, ce secteur est en partie compris dans le réservoir de biodiversité du SRCE (à la frange). Il convient de noter que ce site est très peu boisé, contrairement à la plupart des espaces situés au sein du réservoir de biodiversité. Par ailleurs les flux attendus pour ce secteur (dont la taille a été sensiblement réduite par rapport au POS) ne pose pas de problème au regard de la desserte projetée des lieux.

C'est pourquoi une expertise particulière a été menée par le cabinet Waechter. Selon les conclusions de cette expertise, les enjeux environnementaux, quel que soit le critère examiné, sont modestes. Les orientations d'aménagement et le règlement de ce secteur prennent en compte les préconisations de cette étude à savoir :

- Protection du chemin (chemin de la colline) creux situé au Nord du site (mise en place d'un recul des constructions de 5 mètres minimum de ce chemin) ; l'accès au secteur se fera par la route du Kahlberg. Une bande boisée est à maintenir/mettre en place dans cette marge de recul (amélioration de la perméabilité biologique)
- Protection des boisements et classement en zone N des espaces situés à l'aval de manière à optimiser l'infiltration des eaux de pluies.
- Limiter la hauteur des bâtiments de manière à ce que leur hauteur n'excède pas celle des arbres qui font office d'écran visuel ;

En outre, le chemin rural bordant le site au Nord/Est sera préservé et les règles d'urbanisme pour ce site garantissent une trame verte interne au quartier (proportion d'espace vert).

Secteur 1AUa :

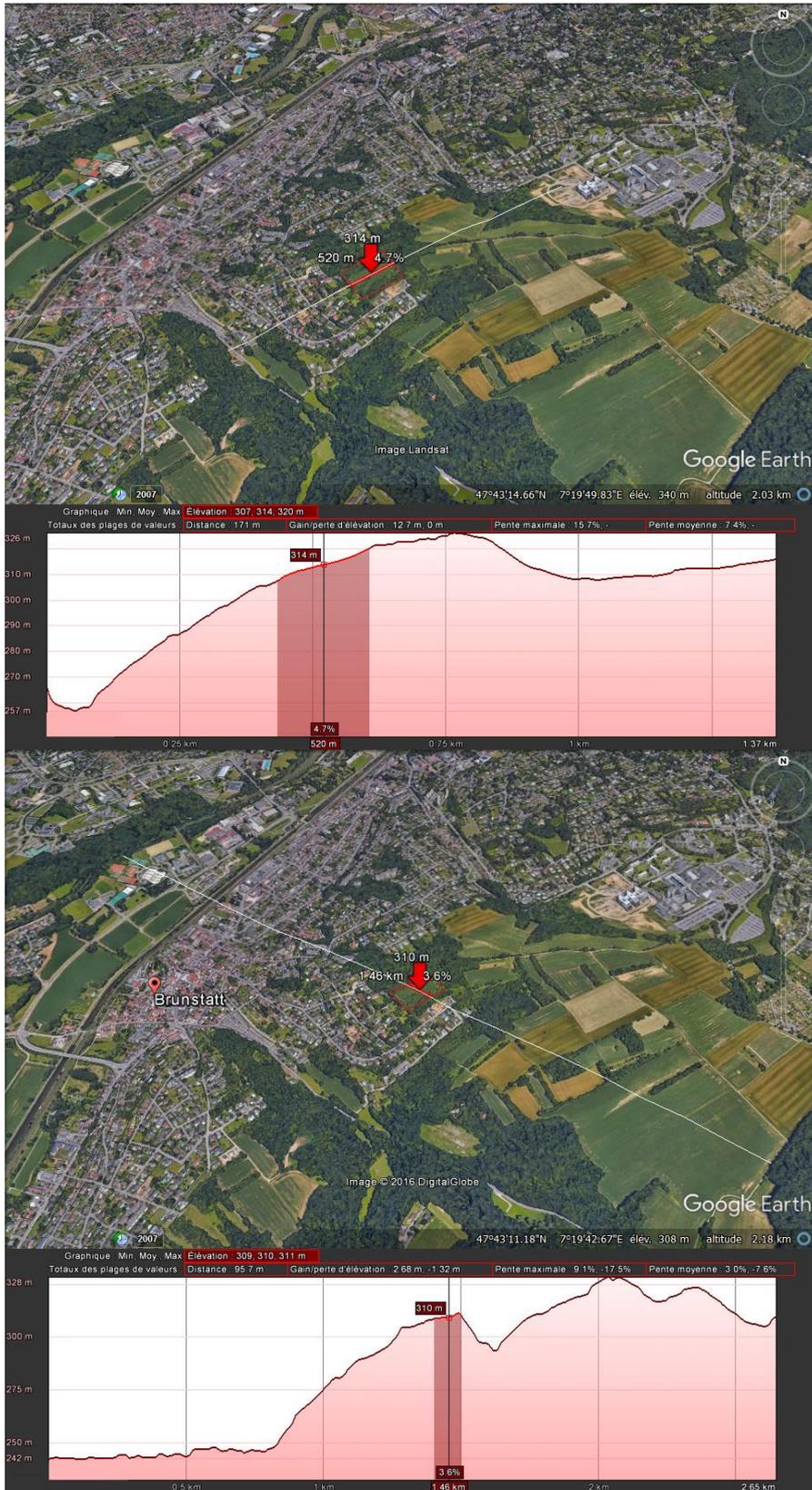


I.1. Le contexte factuel

La commune de Brunstatt élabore son plan local d'urbanisme. Elle a été dispensée d'évaluation environnementale par l'autorité environnementale. Néanmoins, désireuse d'ouvrir à l'urbanisation le site du Kahlberg, dans un secteur sensible, elle souhaite évaluer les enjeux environnementaux attachés à ce lieu.

L'étude porte sur les thèmes de la biodiversité (flore, faune, habitat naturel, perméabilité biologique du territoire), du paysage, de l'eau et de l'environnement physique (ambiance sonore, qualité de l'air, smog électromagnétique) des futurs habitants. Son accès est prévu par la rue du Kahlberg.





Profil topographique axe NE-SO : dénivelé de 57 mètres (257-314) (source : Google Earth, Landsat 2016)

I.2. Le contexte topographique

Le périmètre se situe sur le haut d'une des premières collines du Sundgau, plus précisément à l'extrémité du Horst mulhousien. Son point milieu est à l'altitude de 314 mètres, soit 68 mètres au-dessus de la vallée de l'Ill.

I.3. Le contexte géologique

Le terrain est constitué de loëss récents datés du Würm. Ce sont des limons d'origine éolienne, calcaires, formant une couche de plusieurs mètres en recouvrement d'un substratum sédimentaire daté du Tertiaire et du Secondaire.

Les différents dépôts sont visibles à la carrière de Brunstatt, qui offre une coupe de plus de 10 mètres dans l'histoire géologique de la commune. Cette coupe montre une succession de marnes et de calcaires massifs. L'érosion fait affleurer certaines de ces formations sur les versants de la vallée de l'Ill, notamment des marnes en plaquettes et des calcaires à mélanies.

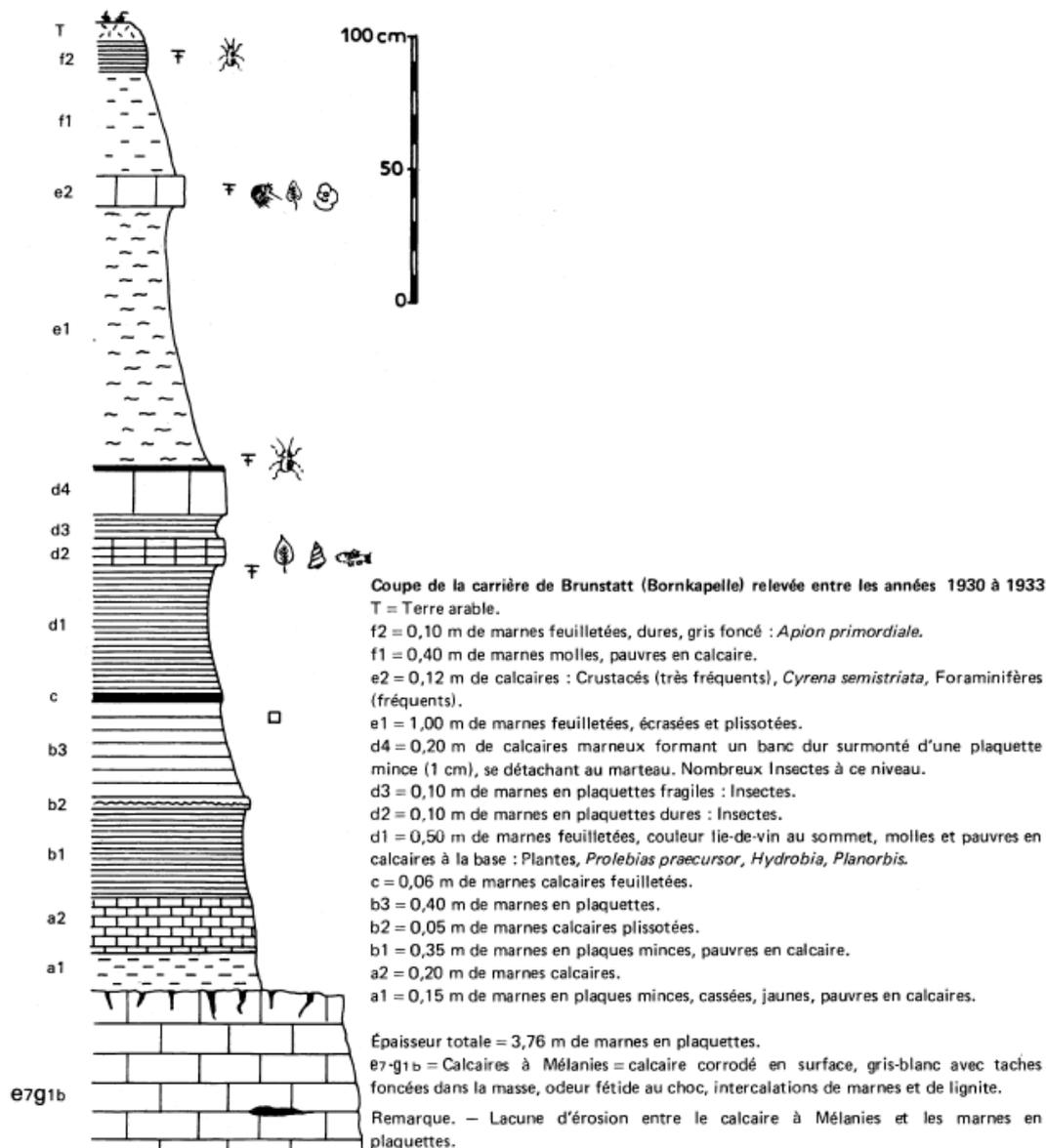
Carte géologique de Brunstatt (source : BRGM - Géoportail)



CE : loëss
e7g1b : calcaires à Mélanies (lie de vin)
e7g1c : marnes en plaquettes (mauve clair)
E : éboulis

CJ : Cône de déjection au débouché des vallées latérales (lœss sableux et colluvions des vallées latérales ; limons de ruissellement au pied des collines de lœss)

Succession des différents dépôts à la carrière de Brunstatt (source : BRGM)

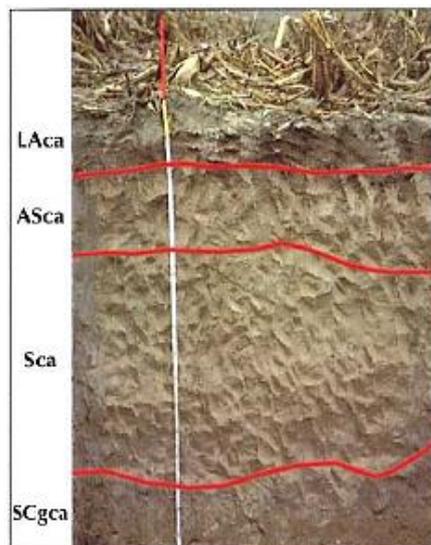


I.4. Contexte pédologique

Le sol est de type brun calcaire limoneux profond. Ces terrains, parmi les meilleurs d'Europe du point de vue agronomique, sont sensibles à la battance et à l'érosion. Ils disposent de bonnes réserves utiles en eau, caractère favorable à la culture du maïs non irrigué.

Ils portent spontanément une végétation appréciant les sols riches en bases, calciphile, au pH basique.

Exemple de profil type d'un sol sur lœss (source : Guide des sols du Sundgau et du Jura Alsacien,2001)



DESCRIPTION MORPHOLOGIQUE

Horizon LAcA (0-20 cm) - Limon, beige (10 YR 54), calcaire, structure polyédrique (2 mm), peu compact. Nombreuses racines.

Horizon ASca (20-50 cm) - Limon, beige jaunâtre (2,5 Y 56), calcaire, structure polyédrique (20 mm), peu compact. Nombreuses racines.

Horizon Sca (50-120 cm) - Limon, jaunâtre (2,5 Y 66), calcaire, structure polyédrique (50 mm) peu compact. Racines peu nombreuses.

Horizon SCgca (120-200 cm) - Limon, jaunâtre (2,5 Y 54), calcaire, structure polyédrique (50 mm), peu compact. Racines très peu nombreuses. Quelques taches gris-rouille.

II.1. L'occupation des sols

Situé dans le prolongement d'un quartier résidentiel très arboré, le périmètre d'étude se partage entre un champ de céréales, des éléments de forêt, et des friches à Solidage. Les photographies aériennes anciennes révèlent qu'avant 1955, le site était entièrement dédié aux arbres fruitiers. Les boisements sont le résultat d'un abandon de ces parcelles suivi d'une reforestation spontanée. L'environnement lui-même du site ne comportait que de rares bosquets.



II.2. Les formations végétales



 Champ de maïs	 Fruticée du <i>Prunetalia</i>	 Boisement à
 Friche à Solidage	 Robinieraie	 Erables

II.2.a. Les boisements

Issus d'un boisement spontané, la couverture forestière est faite d'un peuplement de Robinier faux acacia (*Robinia pseudoacacia*). Cette essence d'origine américaine (Etats-Unis), introduite en 1601, s'est répandue dans les régions viticoles où son bois fut utilisé pour faire des échelas de vigne. La présence du Robinier à Brunstatt s'explique par la présence d'un vignoble jusqu'à une époque récente. Possédant une grande capacité de colonisation, l'arbre envahit volontiers les terrains à l'abandon.

D'un point de vue floristique, le peuplement de robiniers est pauvre. Le Lierre (*Hedera helix*) est dominant. De jeunes plants de Tilleul à larges feuilles et de Noyer, le Troène et la Grande ortie, l'accompagnent ponctuellement. Au printemps, cette flore peut s'enrichir des espèces de milieux mésophiles riches en bases, comme l'Arum maculé, la Colchique d'automne comme témoin des prés disparus, le Gaillet grateron¹.

Certaines parties sont occupées par la première phase de la colonisation forestière, formation typique du *Prunetalia*, à base de Prunelier, de Ronce, d'Aubépine monogyne, de Cornouiller sanguin, de Fusain, d'Eglantine et de

¹ *Tilia platyphyllo*, *Juglans regia*, *Ligustrum vulgare*, *Urtica dioica*, *Arum maculatum*, *Colchicum autumnalis*, *Galium aparine*

quelques draperies de Clématite¹. Cette végétation est très fleurie au printemps (dominance de blanc) et joliment coloré en automne (d'or et de rouge) par les feuilles et les fruits.

II.2.b. La friche

D'autres parties en friche sont envahies par le Solidage du Canada (*Solidago canadensis*), mais celui-ci ne forme jamais de vastes surfaces monospécifiques. La plante s'imisce entre quelques arbres fruitiers rabougris et des arbustes du *Prunetalia*. Des plantes horticoles, témoins des anciens jardins, sont également présentes.

II.3.c. Le champ

Le champ de maïs est quasiment monospécifique. La phénologie de cette plante importée est décalée par rapport à celles des plantes indigènes. Les herbicides et le couvert dense du feuillage font le reste.

II.3. La faune

La période d'observation (fin octobre) n'a pas permis de faire un inventaire de la faune, mais la nature du milieu suffit à en prévoir la composition. L'habitat est celui d'une clairière cultivée dans un environnement boisé. Les ressources alimentaires du champ sont modestes, de même que celles de la forêt. De plus, ni le maïs, ni le Robinier² ne constituent un support favorable à la nidification des oiseaux.

Participant d'un ensemble plus vaste, cet espace est néanmoins un lieu de passage et d'exploration pour toute la faune du secteur : le Chevreuil y est régulièrement observé, le Renard et le Hérisson prospectent les lisières, et l'ensemble de l'avifaune des milieux arborés peut être observé dans les arbres.

Les Orthoptères, les Odonates et les Lépidoptères sont rares et ne comportent que des espèces communes. Par contre, la floraison des Robiniers, particulièrement mellifère, attire les abeilles et d'autres insectes butineurs.

L'une des caractéristiques des collines limoneuses est d'héberger des Mammifères cavernicoles, notamment le Blaireau (*Meles meles*), qui connaît, dans ces collines du Horst mulhousien, ses meilleures densités de population. Aucun terrier n'est cependant implanté dans le périmètre d'étude.

¹ *Prunus spinosa*, *Rubus fruticosus*, *Crataegus monogyna*, *Cornus sanguineus*, *Euonymus europaeus*, *Rosa canina*, *Clematis vitalba*

² Le Robinier au bois dur ne présente aucune cavité permettant d'accueillir des espèces cavernicoles. De plus, la foliaison tardive (mai) rebute les nicheurs, dont la construction du nid débute en avril.

II.4. Noyaux de biodiversité et corridors

Le périmètre se situe en marge d'un réservoir de biodiversité identifié par le schéma régional de cohérence écologique d'Alsace. Aucun corridor n'est concerné. L'une des incidences potentielles de l'urbanisation est de réduire les flux biologiques qui atteignent le quartier sous-jacent : ce dernier, aéré et arboré, est perméable à ces flux, ce qui introduit près des maisons une faune commune, mais relativement diversifiée (Ecureuil, Hérisson, Fouine, Lérot, Loir, Oiseaux ubiquistes des milieux arborés, Lézard des murailles...).

Noyaux de biodiversité et corridors écologiques identifiés par le schéma régional de cohérence écologique d'Alsace

(source : DREAL Alsace)

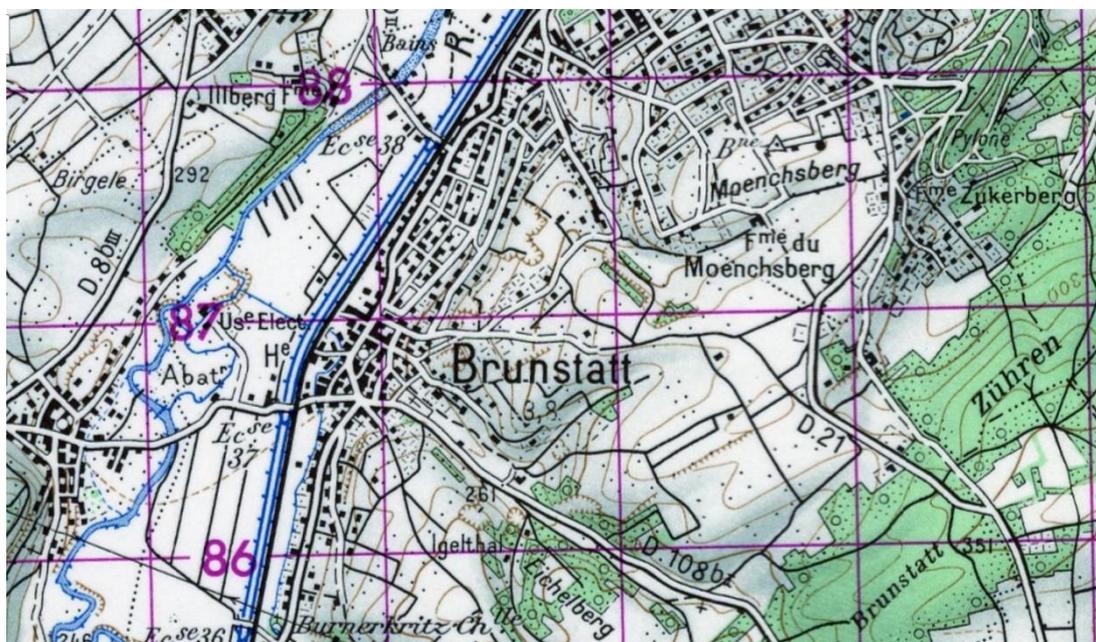


■ Réservoir de biodiversité — Corridor □ Périmètre d'aménagement

II.5. Les enjeux biologiques

Les enjeux du site sont modestes du point de vue des habitats représentés et des espèces. Ils sont un peu plus significatifs du point de vue fonctionnel dans la mesure où le nouveau quartier pourrait constituer un obstacle aux flux qui alimentent l'espace bâti voisin, auquel le caractère arboré confère une certaine capacité d'accueil biologique.

La question posée est celle de l'extension d'une urbanisation qui grignote progressivement un espace périurbain de qualité constitutif du poumon vert de l'agglomération mulhousienne.

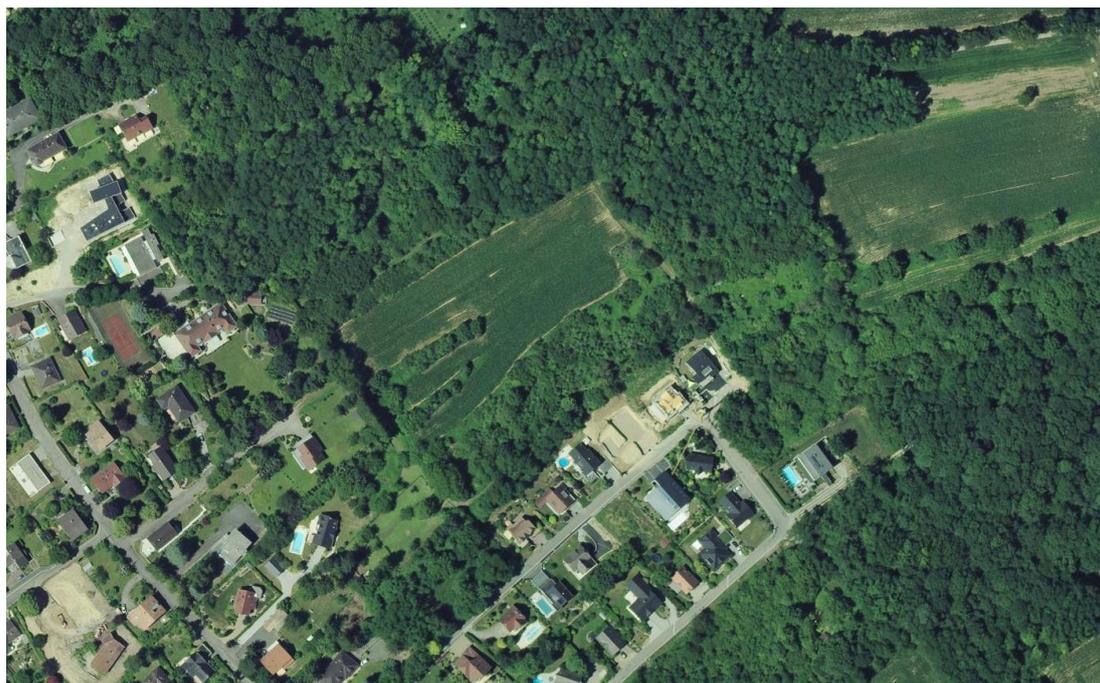


1961 (IGN)

La progression de l'urbanisation vers les hauteurs commence à la fin des années 1950. Le Kahlberg est alors investi par des maisons isolées, qui restent sur le versant exposé au Sud, parmi les arbres fruitiers. Le quartier des rues Jeanne d'Arc et Frédéric Chopin se densifie progressivement au cours des années 1970 à 1990. Le quartier de la rue de la Chasse se forme au cours des années 2000, sans dépasser la cote altitudinale des 300 mètres : les dernières constructions datent de 2015-2016. Dans ce secteur, le projet du Kahlberg est le premier à se situer au-delà de cette cote.

Notons cependant que celle-ci est déjà débordée par les constructions sur le versant Nord-Ouest du Damberg. Et, la principale urbanisation de ces hauteurs du Horst mulhousien est liée à la construction de l'hôpital Emile Muller, sur le territoire de Mulhouse (cote 325), dont la construction, engagée au courant des années 1970, est achevée en 1998.

La Commune a décidé de supprimer plus de 70 ha hectares de zone d'extension urbaine programmée par le plan d'occupation des sols dans les collines, marquant ainsi une volonté d'arrêt de l'urbanisation dans cet espace agricole et naturel.



2015 (IGN) : des constructions en cours, rue Jeanne d'Arc.



L'accès piétonnier actuel au site dans le prolongement d'une rue en impasse.

A. Waechter, octobre 2016



Le champ de maïs, le bois de robiniers faux acacias et son manteau arbustif (*Prunetalia*).

A. Waechter, octobre 2016



La fruticée à pruneliers (*Prunus spinosa*) colorée par l'automne.

A. Waechter, octobre 2016

III.1. Caractères du grand paysage et du site

Le paysage de cette extrémité du Horst mulhousien est de type agroforestier. Il est structuré par des bosquets et des haies, et trouve sa qualité dans l'animation que réalisent les frondaisons et les mouvements du terrain.

Les structures végétales multiplient les écrans visuels et réduisent l'impact des manifestations de la péri-urbanité : hôpital, aire de stationnement, jardins « familiaux », constructions diverses plus ou moins camouflées..., de sorte que les promeneurs peuvent avoir le sentiment d'être éloignés de la ville.

Le périmètre promis à l'urbanisation est un espace intime délimité par des boisements (clairière). La proximité d'autres constructions n'est guère perceptible.

III.2. La visibilité du site

En l'état actuel, c'est-à-dire avec les écrans formés par les boisements proches, le site n'est visible d'aucun point de vue. La création d'un nouveau quartier n'aura aucun impact paysager si les constructions ont une hauteur inférieure à celle des arbres qui font écran, soit environ une dizaine de mètres.

En cas de réduction de l'effet d'écran de la végétation, le nouveau quartier, installé sur un point haut du relief, pourrait être perceptible depuis les hauteurs du Lusberg.

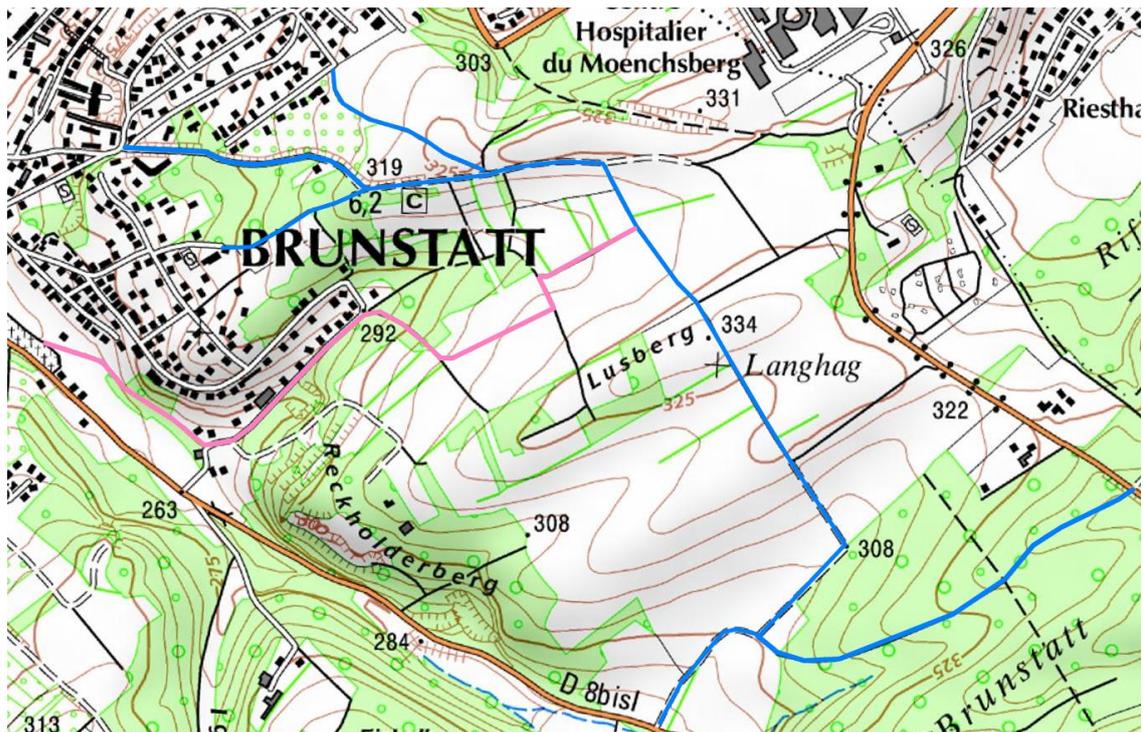
L'environnement architectural du site est relativement hétérogène : il ne dicte aucune orientation en ce qui concerne l'aspect des futures constructions.

III.3. Les enjeux sociaux

Le Horst est un des espaces de promenade et de détente des habitants de l'agglomération mulhousienne. Le Tannenwald Zührenwald, prolongé par les collines de Rixheim et d'Habsheim, est l'objet d'une protection depuis près d'un demi-siècle.

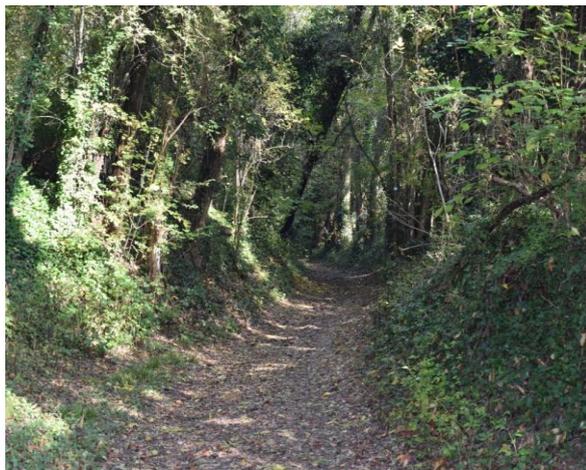
Le Club Vosgien y a balisé des sentiers de randonnée qu'il contribue à entretenir. La commune de Brunstatt a ajouté d'autres cheminements sur son territoire.

Un sentier balisé longe le périmètre objet de cette étude. Il emprunte un de ces chemins creux qui font l'attrait du site et qui permettent aux promeneurs de se couper de l'environnement bâti.



— Chemin balisé par le Club Vosgien

— Chemin balisé par la commune de Brunstatt



Le chemin creux voisin du site, vu vers le haut, itinéraire balisé de promenade.



Le chemin creux voisin du site, vu vers le bas.



Le chemin en bout de
périmètre d'aménagement.
A. Waechter, octobre 2016

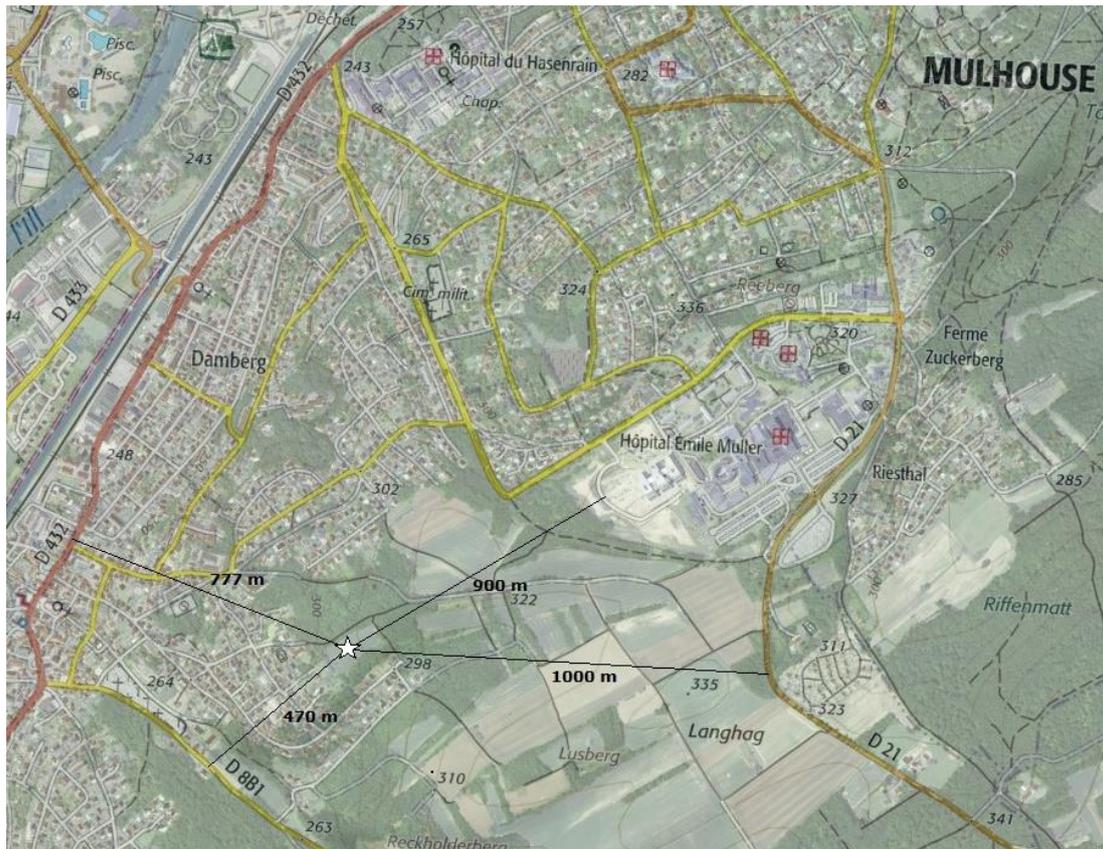
La conservation du chemin creux et de l'ambiance particulière qui y règne suppose de respecter le boisement qui l'accompagne, ce que prévoit l'orientation d'aménagement.

Néanmoins, la voie d'accès envisagée par la rue du Kahlberg, aujourd'hui en impasse, éloignera d'un peu le début de ce chemin.

IV.1. L'ambiance sonore

Les principales sources de bruit sont la route départementale 432, la RD8^{Bl}, la RD21 et l'Hôpital Emile Muller (ambulances). Ces sources sont cependant relativement éloignées (distance moyenne : 786 m) du site. La RD432 et la RD21 sont des routes bruyantes, classées en catégorie 3 par arrêté préfectoral.

Principales sources de bruits (source : Géoportail)



Trafic journalier moyen sur les trois routes départementales en 2015 et isophones routiers correspondants.

	D432	D21	D881
PL	281	76	110
VL	9 504	4 317	3 793
Leq ^{6h-20h} en dB(A)	60.4	56.2	56.3

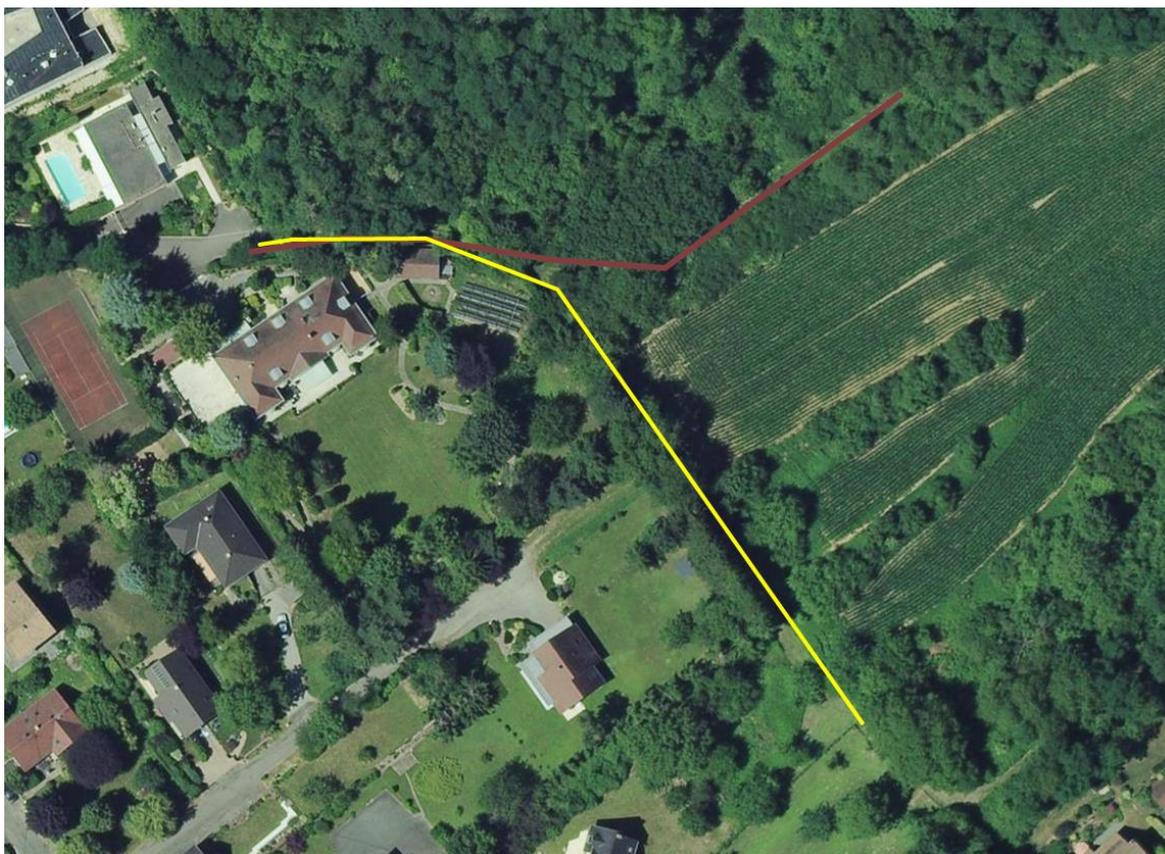
Le bruit lié aux trafics routiers est, en situation météorologique normale, imperceptible sur le site. La position sommitale de ce dernier, la nature du sol et la grande distance par rapport aux axes de circulation atténuent suffisamment l'émission sonore des routes. Le calcul confirme l'observation de terrain : le niveau sur site est de l'ordre de 25,8 dB(A).

IV.2. La qualité de l'air

En Alsace, la surveillance de la qualité de l'air est gérée par l'association pour l'étude et la surveillance de la pollution atmosphérique (ASPA).

IV.3. Le smog électromagnétique

La proximité d'une antenne de radiodiffusion à arrosage départemental nous a incité à mesurer l'ambiance électromagnétique du site. La mesure a été réalisée à l'aide d'un analyseur HFE35C de Gigahertz Solutions muni successivement d'une antenne LogPer et d'une antenne UBB27. La mesure a été réalisée le 27 octobre, par temps clair, entre 16 heures et 16 h 30.



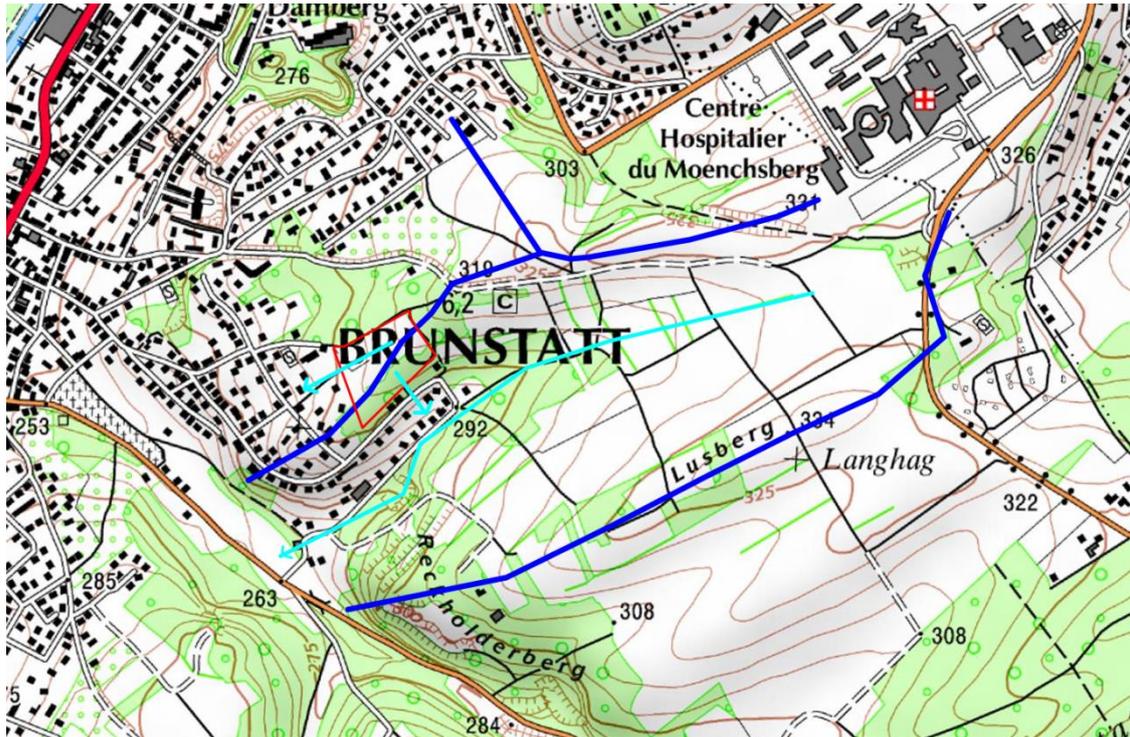
Voie de desserte et chemin creux dans l'hypothèse rue du Kahlberg

- Voie de desserte
- Chemin creux

L'hypothèse retenue en vue de l'aménagement du secteur 1AUa, consiste à desservir le site via la rue du Kahlberg ; cette option permet de préserver les espaces naturels et forestiers situés en aval. La solution privilégiant une desserte via la rue de la colline aurait éventuellement un intérêt si la taille du site à aménager était plus importante (telle qu'inscrite dans le POS - zone NAa et NA). Comme le PLU dans le PLU, le site à aménager a été sensiblement réduit, la desserte via la rue du Kahlberg est plus pertinente, au regard du faible niveau de trafic qui sera généré. Cette option permet en outre d'éviter d'impacter les espaces naturels situés à l'aval.

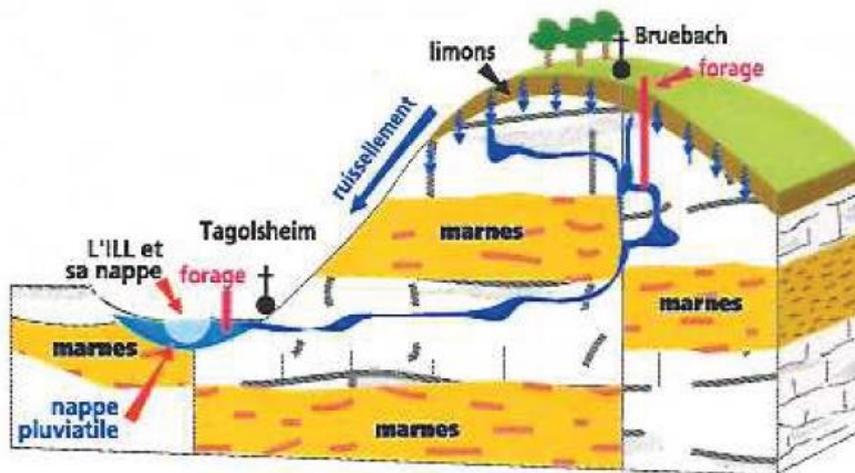
VI.1. Les eaux superficielles et souterraines

Le site ne comporte aucun écoulement superficiel et n'en borde aucun. S'étendant sur une croupe, dans un contexte topographique relativement chahuté, il est le point de départ de ruissellements susceptibles de se charger des limons qui couvrent la colline. La formation de coulées de boue est actuellement empêchée par l'existence d'un environnement boisé. Ces eaux s'infiltrent ou sont prises en charge par le réseau d'eau pluviale dans la partie urbanisée. Le site s'étend entre les cotes altitudinales 304 et 313 mètres, alors que l'III, aboutissement naturel des eaux de surface de ce bassin versant, coule à l'altitude de 248 mètres (soit un dénivelé de 56 à 65 mètres sur une distance de 1650 mètres).



— Lignes de crête
 → Sens d'écoulement du ruissellement

Le site n'est concerné par aucun périmètre de protection d'un captage d'eau potable. La ressource est constituée par une nappe karstique contenue dans les fissures du socle oligocène. Cette nappe est particulièrement vulnérable. Les analyses (2010) réalisées au pied de la colline indiquent des teneurs en nitrates (58 mg/l), en ammonium (198 mg/l), en atrazine (0,11 µg/l) et en métolachlore (0,33 µg/l) supérieures aux normes de potabilité (source : APRONA, 2016). Cette eau n'est pas exploitée.



Les eaux souterraines dans le Horst de Mulhouse

(Source : Guide des sols de la région Alsace, 2001)

VI.2. Les zones humides

Aucune zone humide potentielle n'est signalée par la DREAL, ce qui n'a rien d'étonnant compte-tenu de la position sur le relief et de la nature du terrain sous-jacent.

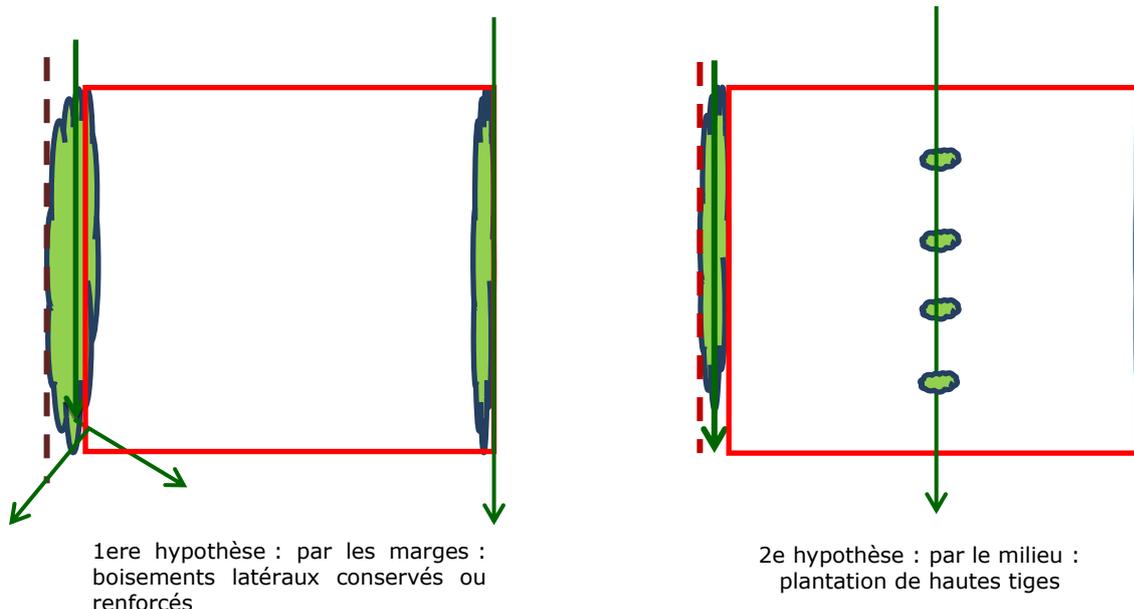
VI.I.1. Conclusion : les enjeux

Les enjeux environnementaux, quel que soit le critère examiné, sont modestes. La seule interrogation sérieuse consiste à savoir où placer la limite à une urbanisation qui ne cesse de gravir la colline, l'ascension ayant débuté dans les années 1970. Chaque opération prise isolément a des effets limités, mais au bout du compte, l'addition des opérations successives réduit progressivement cet espace naturel et agricole périurbain.

VII.2. Préconisations

Indépendamment de la réponse à apporter à cette question, trois mesures permettent de réduire l'impact du projet d'urbanisation :

1. le respect de l'encadrement végétal dont bénéficie la clairière, à la fois pour préserver le chemin creux boisé et pour réduire les interférences entre les maisons de la rue de la Chasse et le nouveau quartier ;
2. limiter la hauteur des bâtiments de manière à ce que leur hauteur n'excède pas celle des arbres qui font office d'écran visuel ;
3. veiller à assurer une perméabilité biologique vers le quartier existant ;
4. éviter les travaux de terrassement entre les mois de mai et d'août ou conserver le merlon existant.



Le secteur 1AUb



Le secteur 1AUb est enserré dans un environnement bâti, il est boisé, plus densément à l'approche de la rue du 19^{ème} dragon.

b / Les enjeux biologiques et écosystémiques

Cet espace n'est pas concerné par des protections environnementales particulières. Le site est en pente et a connu un enrichissement progressif (boisements composés de robiniers, friches arbustives, etc.).

L'espace boisé sera réduit à terme de près de 4 ha. Les boisements à l'aval seront maintenus (N), sauf pour le passage de voiries. Pas d'impact sur les terres agricoles.

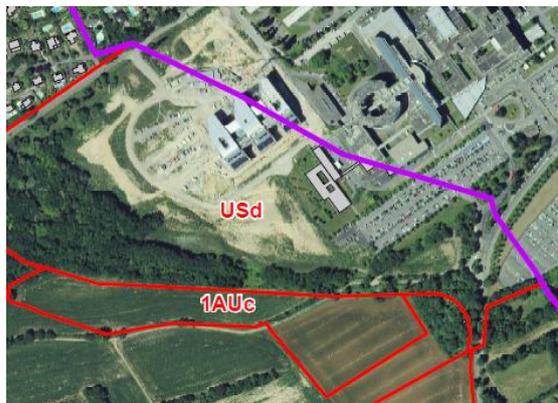
c / Les enjeux paysagers

Maintenir la bande boisée le long de la RD8B1 (rue du 19^{ème} Dragon). Ces boisements sont classés en zone N et protégés dans l'OAP.

Les aménagements resteront masqués par la végétation, d'autant plus que les constructions ne pourront pas dépasser R+1+comble ou attique.

Les habitations qui jouxtent le secteur sont classées en zone UD et le règlement du secteur 1AUb est proche de celui de la zone UD. Les opérations en 1AUb devraient prolonger harmonieusement les quartiers existants.

Le secteur 1AUc



Ce secteur est aujourd'hui cultivé pour l'essentiel ; une haie d'arbustes accompagne le chemin qui le traverse. Cette haie devrait être maintenue et étoffée (cf. orientations d'aménagement du secteur), ainsi qu'un arbre remarquable.

Le secteur 1AUc, est un secteur tout en longueur, limitrophe au projet hospitalier. Son développement pourra se faire depuis un accès situé sur la future liaison ou bien d'un des carrefours giratoires présents sur la liaison. La desserte interne du secteur se termine par une aire de retournement. Ce quartier est bien desservi par les transports en commun (l'arrêt de bus se situe à moins de 300 mètres du secteur), et, à court terme l'offre TC sera renforcée dans ce secteur (en relation également avec l'hôpital).

b / Les enjeux biologiques et écosystémiques

Cet espace agricole n'a pas d'intérêt écologique particulier, excepté les boisements/haie le long du chemin, rural.

L'espace agricole sera réduit à terme de 3,6 ha. Ce sont en quasi-totalité des champs de cultures céréalières.

c / Les enjeux paysagers

Ce secteur est en bordure de la future liaison rue du Dr Laennec/rue de Folgensbourg et sera visible depuis cette voie (constructions en premier plan).

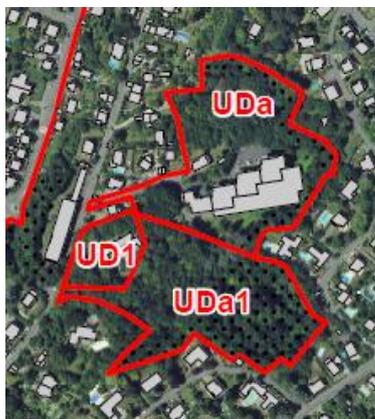
Le quartier sera relativement dense avec des constructions qui feront face au site de l'hôpital Emile Muller, qui comprend de grands bâtiments.

Le chemin rural situé au sud sera maintenu, ainsi que sa connexion avec la rue de Folgensbourg.

Le pôle hospitalier Emile Muller est directement limitrophe. A terme, ce quartier (près de 200 logements), avec le pôle hospitalier, formeront un tout cohérent. C'est pourquoi les règles de prospects et de densité sont plus importants pour ce site. Ce secteur pourra également accueillir des logements pour le personnel hospitalier.

Le secteur UDa1/UD1

Ce secteur, complètement inséré en milieu urbain (ancienne carrière) est aujourd'hui partiellement bâtie et boisé.



b/ Les enjeux biologiques et écosystémiques

Cet espace n'est pas concerné par des protections environnementales particulières. Le site, caractérisé par les activités passées (anciennes carrières, présence de fronts de taille), constitue un site singulier, pour partie urbanisé, et pour partie couvert par des boisements (boisements composés d'acacias, de robiniers, friches arbustives, etc.).

Un collectif de près de 40 logements est en cours de réalisation dans le secteur UDa. Aucune protection ou sensibilité environnementale particulière est repérée sur le site.

c/ Les enjeux paysagers

Les constructions situées au sein des sites UDa et surtout UDa1, restent ou resteront assez peu visibles du fait de la topographie des lieux (milieu « encaissé »), limitant sensiblement l'impact paysager des constructions. Par ailleurs l'importance des boisements protégés et les marges de recul contribueront à assurer une bonne intégration des constructions dans le site.

Les boisements font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme afin de maintenir un poumon vert au sein de ce site et pour de manière à assurer une zone tampon entre les constructions et le front de taille. La spécificité du site a conduit la commune à introduire des prescriptions particulières dans le PLU (50 logements maximum, desserte organisée, hauteur adaptée...) afin de garantir une cohérence globale en termes d'aménagement et d'urbanisme et une bonne fonctionnalité urbaine.

4.2. Les incidences des options du PLU sur les corridors écologiques et le réservoir de biodiversité

L'ensemble des corridors d'intérêt régional ou d'intérêt local sont préservés dans le PLU (cf. pointillés verts) :



Le corridor lié à l'III fait l'objet d'un classement en zone N, et plus globalement c'est l'ensemble de la coulée verte qui est protégée. Les boisements au sein et le long de cette coulée verte sont protégés dans le PLU au titre des articles L113-1 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Le corridor sud qui est mixte (milieux forestiers, prairies, vergers) est classé en zone N du côté de l'III puis en Ab qui est le secteur agricole inconstructible. De nombreux boisements et des alignements d'arbres sont protégés dans son sillage, ce qui pérennisera son rôle.

Le corridor situé sur la frange est du ban, se trouve en secteur Ab (zone agricole inconstructible) et en zone N avec des espaces boisés classés.

Le réservoir de biodiversité est pour l'essentiel classé en zone naturelle (zone N) avec des massifs boisés protégés au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme et des prés, vergers, plantations à protégés au titre de l'article

L151-23 du code de l'urbanisme. Ces mesures permettront de maintenir la ceinture verte, et de ce fait l'habitat du réservoir de biodiversité.

Un secteur agricole Aa qui est constructible (pour l'agriculture), mais il s'agit d'un site déjà occupé par une exploitation agricole et le règlement mis en place permet une parfaite cohabitation.

Un secteur à urbaniser 1AUa se situe à la frange du noyau de biodiversité ; l'étude réalisée par le cabinet Waechter a montré que les intérêts écologiques sont faibles et que l'urbanisation de ce secteur ne remet aucunement en cause la fonctionnalité du réservoir. L'urbanisation de ce secteur ne compromet en aucune manière les habitats visés par le noyau de biodiversité

Le réservoir de biodiversité de Brunstatt couvre près de 209 ha ; 206 ha reste protégés.

Les boisements situés le long de l'Ill, du canal d'alsace et des cours d'eau secondaire font également l'objet de protections dans le PLU, permettant de renforcer le maillage des corridors, de maintenir les berges (pas pour le canal) et de jouer un rôle paysager structurant et valorisant pour la commune.

L'ensemble de la mosaïque zone inondable/prés/vergers/cultures/boisements situé sur le ban communal est ainsi protégé dans le PLU.

Le PLU assure la protection du réservoir de biodiversité et des corridors écologiques d'importance régionale et local et il renforce même cette protection pour en augmenter la fonctionnalité.

4.3. Les incidences sur les autres espaces naturels

Le PLU protège le massif forestier se trouvant entre l'Ill et le pôle universitaire par un classement en zone N, couplé par des protections supplémentaires au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

C'est le cas aussi des massifs forestiers qui se trouvent en limite avec Bruebach, Flaxlanden et Mulhouse (hors réservoir de biodiversité).

Un maillage dense de bosquets, haies, prés, vergers, sont protégés en zone agricole, mais aussi en zone urbaine.

De plus, au sein même de la trame bâtie, le PLU prescrit un certain nombre d'éléments qui ont pour objet de maintenir, voire d'étoffer la trame verte interne au bâti (limitation d'emprise au sol des constructions, proportion d'espaces verts, obligation de plantations, etc.).

Le PLU contribue de manière active au développement des espaces naturels et de la biodiversité des milieux anthropisés et à la qualité du cadre de vie.

4.4. La fragmentation du territoire

Dans l'ensemble, l'urbanisation envisagée par le PLU s'inscrit dans le prolongement de l'enveloppe urbaine existante.

La délimitation des entités bâties se situe en continuité du bâti existant.

Les aménagements envisagés à proximité de l'hôpital n'augmentent pas la fragmentation du territoire étant donné qu'ils sont limitrophes à des entités bâties.

Les 70 hectares de zones d'extension du POS et reversés en zone agricole ou naturelle permettent à la commune de s'inscrire dans un développement durable.

Le PLU contribue de manière très active et sensible au maintien du bon fonctionnement des écosystèmes et les options de développement évitent toute fragmentation du territoire.

4.5. Les mesures d'évitement, de réduction des impacts et de compensations.

La délimitation des sites d'extension urbaine a été effectuée de manière à éviter au maximum d'impacter les sites sensibles au niveau environnemental et notamment les zones humides. La réduction de 70 ha de zone d'extension montre la volonté de la commune d'inscrire le futur de Brunstatt dans un développement durable.

Un secteur d'extension, émergeant sur les franges du noyau de biodiversité, a fait l'objet d'une expertise montrant la faiblesse de l'intérêt écologique du secteur. La protection des chemins creux périphériques et de la trame boisée le long du chemin creux, ainsi que l'inscription de règles permettant de limiter l'imperméabilisation des sols, constituent des éléments forts permettant de réduire sensiblement l'impact.

Près de 217 ha de massifs boisés protégés, les plantations à réaliser, 11,5 ha de prés-vergers et 12 ha de boisements le long des cours d'eau de permettent de compenser les effets de l'urbanisation des secteurs d'extension.

4.6. Les incidences sur l'environnement physique des habitants

L'ambiance sonore et les flux

La D432 et la D8b 1 sont classées routes à grande circulation, il s'agit des principales sources d'émissions sonores.

La densification encore possible le long de l'avenue d'Altkirch et la localisation du secteur 1AUc le long de la rue du 19^{ème} dragon amèneront des flux supplémentaires sur ces deux axes, mais de façon générale toutes les opérations dans la commune, à l'est du canal, induiront de nouveaux flux sur l'avenue d'Altkirch qui est l'artère centrale par laquelle la plupart des flux transite. La rd 432 est une voie de liaison structurante à l'échelle de l'agglomération, qui absorbe une grande part de trafic de transit.

A l'ouest c'est le trafic sur le RD8B2 qui relie Brunstatt aux quartiers des grands équipements de Mulhouse qui détermine l'ambiance sonore.

La croissance démographique générera des flux supplémentaires sur les axes principaux, comme le peut aussi le développement des activités économiques. Au total, près de 651 logements supplémentaires sont préconisés par le PLU, soit près de 1302 véhicules supplémentaires (hypothèse de 2 véhicules par ménage). A l'échelle de la commune, et au regard de sa position géographique (aggloméré à la ville de Mulhouse), cette hausse, bien que non négligeable, est à relativiser.

En outre, une partie des flux pourra être absorbée par le système de transports en commun.

Le PLU limite l'exposition de nouvelles habitations au bruit des infrastructures de transport terrestre.

La qualité de l'air

L'augmentation de population attendue, et les effets liés aux déplacements de ces personnes (véhicules etc...) auront un impact, mais resteront limités au regard des flux au sein de la commune (commune limitrophe à l'agglomération de Mulhouse, transit etc.). Par conséquent l'effet sur la santé par rapport à la situation actuelle restera limité.

De plus, la commune est desservie par le réseau de bus de la Communauté d'Agglomération.

4.7. Les incidences sur le paysage

L'évolution des paysages agricoles et naturels

L'essentiel des espaces agricoles est inconstructible. Les quelques sites constructibles sont déjà bâtis ou de petite taille. De plus des précautions concernant l'insertion des éventuels bâtiments dans le paysage sont prises dans le règlement.

Les espaces naturels sont des forêts dans lesquelles le défrichement est interdit, il n'y aura pas de changement dans les paysages naturels.

Les prés et vergers périurbains sont protégés ; la protection s'étend même à des arbres isolés.

Le PLU garantit la pérennité des paysages naturels et agricoles et impose la mise en œuvre de mesures d'insertion paysagère pour les constructions limitativement admises dans les espaces agricoles.

L'évolution du paysage bâti

Le paysage urbain est déterminé par l'aspect et la hauteur des bâtiments qui bordent la rue, mais aussi par le traitement de l'espace public qui les met en scène, par les marges de recul des façades par rapport aux voies, par le traitement des espaces non construits... Ces points sont régis par le règlement écrit.

L'organisation du paysage urbain telle qu'elle résultera de l'application des règles définies par le PLU ne sera pas bouleversée par rapport à la situation existante. La densification du bâti instillée par le PLU ne se fera pas au détriment de la qualité du paysage urbain. A cet effet des prescriptions en matière d'emprise au sol et de traitement des espaces verts ont été édictés.

La définition d'orientations d'aménagement et de programmation pour les secteurs à enjeu comporte des prescriptions paysagères.

Les dispositions relatives au stationnement des vélos et l'objectif de donner une place plus importante aux modes de déplacement doux ont également une incidence sur l'évolution du paysage urbain. Le partage de l'espace public l'ouvre à une utilisation plus conviviale, plus propice à l'urbanité de ses usagers et plus favorable à un traitement qualitatif.

Le PLU fixe un cadre réglementaire et des objectifs d'aménagement générateurs d'un paysage bâti de qualité.

4.8. Les incidences sur l'eau

L'évolution de la consommation d'eau potable

A raison d'une consommation moyenne de 130 litres par personne et par jour, l'accroissement attendu de population se traduira par une augmentation de la consommation d'eau potable d'environ 7 000 m³ par an.

Se rajouteront les besoins liés au développement éventuel des sites d'activités et d'équipements.

Cette augmentation pourra être absorbée par les capacités de desserte en eau existante.

Le traitement des eaux usées et pluviales

Les eaux sont traitées à la station d'épuration de Sausheim.

En plus des effluents domestiques, la station traite les eaux usées des industriels de l'agglomération.

Elle dispose d'une capacité de 490 000 Équivalents Habitants.

La station sera en capacité de traiter les eaux usées générées par le développement de Brunstatt. Il est à noter que le SIVOM en charge de l'assainissement a été associé à la démarche d'élaboration du PLU.

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle, sauf impossibilité technique.

5. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

5.1. Dans les zones agricoles et dans les zones naturelles et forestières

Classement en zone N des massifs boisés et sites présentant une sensibilité environnementale :

=> inconstructibilité des espaces sensibles, préservation des corridors écologiques et du réservoir de biodiversité à travers le classement en zone N (zone protégée) ou A inconstructible.

=> Prise en compte de la zone inondable et du PPRI

=> Prise en compte des zones de jardins familiaux existants (création d'un secteur Nj encadrant fortement les évolutions de cette zone existante)

=> Prise en compte des constructions isolées (encadrement strict des évolutions)

Reclassement de 37 ha de zones NA du POS en zones naturelles du PLU

=> Sauvegarde d'un potentiel significatif de sites qui seront protégés

- => Sauvegarde de l'équilibre des écosystèmes à une échelle supra communale
- => Optimisation de l'utilisation des « dents creuses intra-muros.

Identification des massifs boisés et des cortèges végétaux des cours d'eau au titre de l'article L.113-1° du Code de l'Urbanisme :

- => Protection des éléments paysagers et de la trame verte et bleue, préservation des éléments de biodiversité
- => Protection des coulées vertes
- => Classement de 23,4 % du territoire communal en espaces boisés classés pour lesquels le défrichement est interdit

La protection des espaces forestiers au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme représente 217 ha, la protection des boisements le long des cours d'eau totalise 12,9 ha et 11,9 ha de boisements et prés/vergers sont protégés (L151-23) ; les plantations à réaliser (0,3 ha) à hauteur de la colline sud ont pour objectif de contribuer à limiter les coulées de boues. L'ensemble de ces protections sont également favorables à l'infiltration des eaux de pluie, limitant ainsi l'imperméabilisation des sols et le ruissellement.

Préservation des zones humides :

- ⇒ Classement en zone N de la zone humide remarquable, et plus globalement de l'ensemble de la coulée verte le long de l'III et du Canal d'Alsace
- ⇒ Classement en zone N de zone potentiellement humide ordinaire
- ⇒ Création d'un secteur Nz pour sauvegarder la fonctionnalité d'une zone humide

Identification des éléments du paysage délimités au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme :

- => Conservation de la diversité des milieux naturels
- => Préservation de la richesse écologique et paysagère liée au maillage serré du réseau de milieux naturels

Délimitation de secteurs agricoles constructibles pour l'agriculture :

- => Limitation spatiale de la constructibilité spécifique à l'activité agricole
- => Encadrement des possibilités de constructions

Délimitation d'une zone agricole inconstructible (secteur Ab) :

- => Conservation du potentiel agronomique des terrains
- => Maintien de paysages ouverts et du potentiel écologique des espaces (évite la fragmentation du territoire)
- => Prise en compte des constructions isolées

Encadrement de l'évolution des constructions existantes

- => Regroupement des constructions, maintien de la lisibilité des paysages.

Prescriptions en matière d'aspect extérieur des constructions et d'aménagement de leurs abords, de limitation de hauteur :

- => Réduction de l'impact paysager
- => Amélioration de l'intégration paysagère, maintien de la perméabilité visuelle (clôtures).

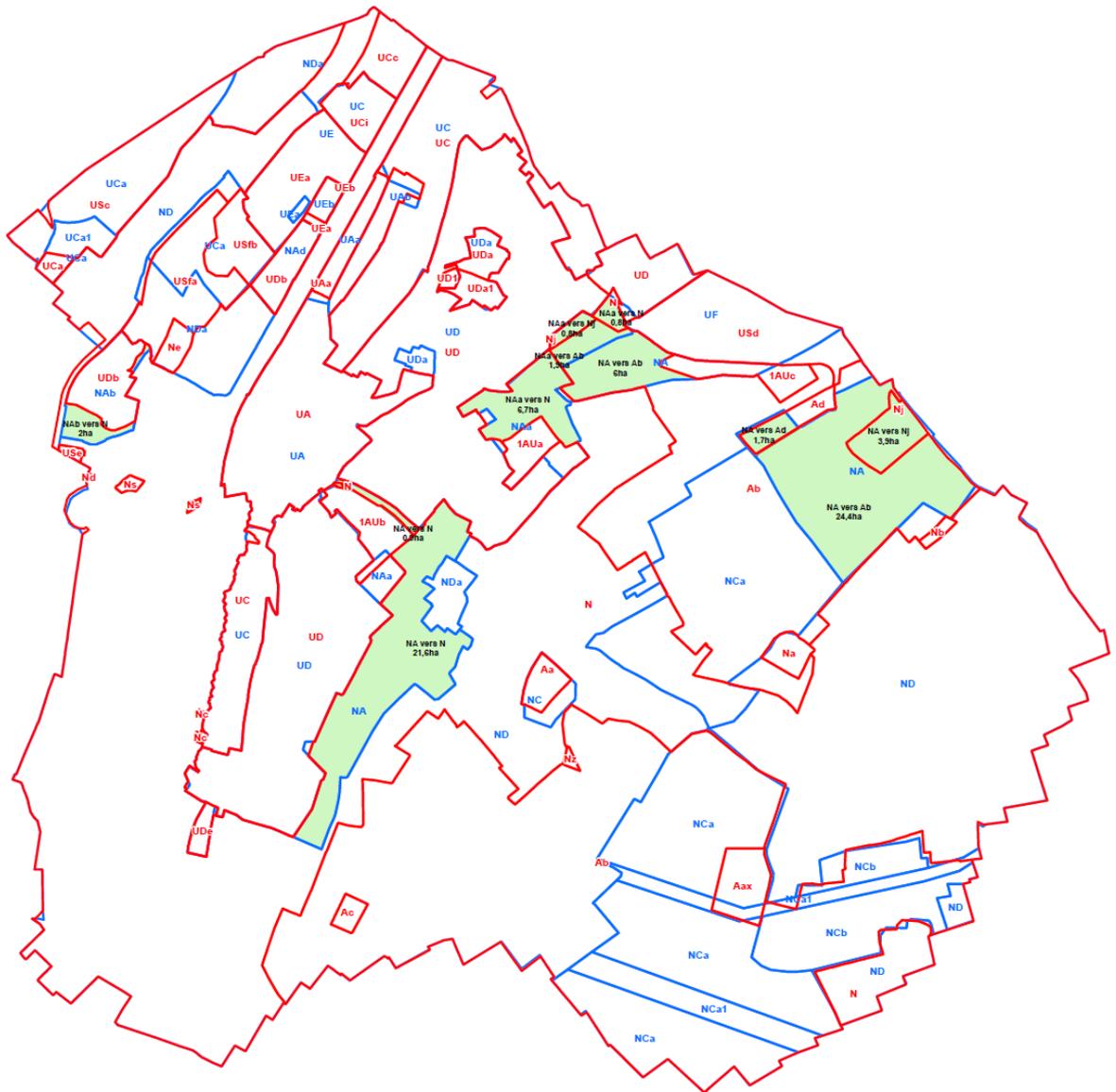
Reclassement de 33 ha de zones NA du POS en zones agricoles du PLU :

- => Optimisation économique du potentiel des terrains agricoles

=> Maintien des espaces ouverts constitutifs de la qualité de vie

Au total, 70 ha de zone NA du POS sont reclassés en zone naturelle ou en zone agricole.

Zones NA du POS reclassées en N ou A du PLU (en vert sur la carte ; 70 ha) :



— Zonage PLU
— Zonage POS
— Zones NA du POS classées en Zones N ou A du PLU

5.2. Dans les zones urbaines

Interdiction des constructions incompatibles avec la proximité des constructions à usage d'habitation :

=> Limitation des nuisances et des risques de pollution

Obligation de réaliser les réseaux secs en prenant en compte leur intégration :

=> Amélioration du cadre de vie et du paysage urbain

Obligation de réaliser des stationnements pour les vélos :

=> Développement des modes de déplacement doux

Densification des zones urbaines :

=> Limitation de l'étalement urbain

=> Recherche de cohérence urbanistique

=> Protection des espaces naturels périphériques

Obligation de maintenir un ratio de surface non construite (articles 9 et 13 du règlement) :

=> Maintien d'une respiration naturelle des sols

=> des apports d'eau pluviale et lutte contre l'imperméabilisation

=> Augmentation de la biodiversité

=> Maintien d'une trame végétalisée au sein des espaces bâtis

Protection du patrimoine historique :

=> Demande du permis de démolir

=> Protection de bâtiments au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

=> Maintien des spécificités paysagères

=> Protection du parc de la chapelle et de la chapelle et de certains espaces boisés intra-urbain (trame verte)

5.3. Dans les zones à urbaniser

Définition d'Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les secteurs 1 AU et prescriptions règlementaires :

=> Recherche d'une cohérence d'aménagement dans la continuité de l'existant

=> Optimisation de l'utilisation des terrains

=> Recherche d'une bonne intégration paysagère

Obligation de réaliser les réseaux secs en prenant en compte leur intégration :

=> Amélioration du cadre de vie et du paysage urbain

Densification des zones à urbaniser :

=> Limitation de l'étalement urbain

=> Protection des espaces naturels périphériques

=> Limitation des extensions par l'optimisation des dents creuses intra muros et plus globalement, des potentialité intra-muros (renouvellement urbain).

Obligation de maintenir un ratio de surface non construite :

=> Maintien d'une respiration naturelle des sols

=> Régulation des apports d'eau pluviale

- => Augmentation de la biodiversité
- => Maintien d'un caractère aéré dans le paysage et d'une trame végétalisée

6. Le dispositif de suivi

Au titre du Code de l'Urbanisme le rapport de présentation précise les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan, tous les 9 ans.

Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation.

Indicateurs environnementaux pour le suivi du PLU :

Thème	Indicateurs	Explication
Trame verte	Superficie des espaces boisés notamment au sein du réservoir de biodiversité Présence de prés/Vergers	Conservation de cette composante identifiante
Gestion du ruissellement des eaux de pluies sur les coteaux	Suivi des conséquences des précipitations	Réduction du risque
Corridor	Préservation des corridors écologiques	Point sur la fonctionnalité/préservation
Foncier	Rythme annuel constaté de consommation foncière	Consommation de l'espace par l'urbanisation
Paysage	Espaces ouverts préservés du mitage	Mesure de la bonne application du PLU et de l'efficacité du règlement
Eau	Consommation d'eau potable totale et par habitant Proportion d'eau pluviale dans la station d'épuration	Le premier paramètre mesure l'évolution de la consommation et le second les efforts concernant la gestion des eaux pluviales

Indicateurs socio-économiques pour le suivi du PLU de Brunstatt :

- bilan de l'évolution démographique par rapport aux objectifs du PLU ;
- bilan de la structure démographique par âge de la population (dont jeunes et personnes âgées), au travers des données fournies par l'INSEE à la commune ;
- évolution du nombre de logements par statut (propriétaires/locataires) et type d'habitat) ;
- Nombre de logement locatifs sociaux et localisation ;
- Type de logements locatifs sociaux et localisation ;
- évolution du nombre d'emplois ;
- nombre de permis accordés, localisation, surface et types et destination des constructions ;
- inventaire des espaces encore disponibles pour l'urbanisation en zone urbaine ;
- densité en logements des constructions à usage d'habitation ;
- évolution des exploitations agricoles et surfaces agricoles ;
- utilisation des transports en commun.

7. La procédure

Date de prescription de la révision du POS en vue de sa transformation en PLU	23 septembre 2014
Démarrage études	Début 2015
Réunion PPA 1	28 avril 2016
Réunions publiques	22 juin 2016 8 décembre 2016
Réunion PPA 2	15 décembre 2016
Concertation	A notamment été effectué : - Mise à disposition des documents d'études - 2 réunions publiques - Registre pour recueillir les observations du public - Articles dans le bulletin municipal
Bilan de la concertation et PLU arrêté	28 février 2017
Consultation officielle des Personnes Publiques Associées et des Personnes Consultées	Mars à Juin 2017
Enquête publique	18 septembre au 23 octobre 2017
Approbation du PLU	22 mars 2018

La procédure n'est pas soumise à évaluation environnementale (cf. réponse de la MRAE en annexe).



Mission régionale d'autorité environnementale

Région Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine

**Décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale
le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de Brunstatt (68)**

n°MRAe 2016DKACAL29

La MISSION RÉGIONALE d'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE
d'Alsace-Champagne-Ardenne-Lorraine

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-2, R. 104-8 et R. 104-28 ;

Vu la demande d'examen au cas par cas (y compris les informations transmises), présentée le 6 juillet 2016 par la commune de Brunstatt-Didenheim, relative à la révision du Plan d'Occupation des Sols valant Plan Local de l'Urbanisme de la commune de Brunstatt ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en Alsace ;

Considérant le relevé de décisions de la réunion de la MRAe ACAL du 26 mai donnant délégation au président pour certaines décisions au cas par cas sans délibération collégiale ;

Considérant que le projet consiste en la révision du plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Brunstatt ;

Considérant que le projet portant sur la totalité du territoire communal d'une superficie de 9,66 km² et notamment pour objectif de poursuivre le développement de la commune en augmentant la population de 1 000 habitants à l'horizon 2030 ;

Considérant l'engagement de la commune de prévoir sur la période une extension d'environ 10 à 11 ha avec une densité moyenne de 40 logements / ha ;

Constatant que le projet d'urbanisme prend en compte le risque d'inondation qui fait l'objet du PPR du versant de l'III ;

Observant que le projet prévoit le reclassement de 30 ha en zones agricole ou naturelle en vue notamment de protéger les espaces naturels (milieux humides) et forestiers ;

Constatant que les zones à enjeux environnementaux de la commune sont prises en compte par la réalisation d'une trame verte et bleue locale reprenant les enjeux définis dans le Schéma Régional de Cohérence Écologique (protection de la ceinture verte, boisements à protéger, corridors écologiques ...) ;

Considérant qu'au regard des éléments fournis par la commune, l'élaboration du PLU n'est pas susceptible d'entraîner d'incidences notables sur l'environnement ;

DÉCIDE

Article 1er :

En application de la section trois du chapitre IV du titre préliminaire du livre premier de la parti

réglementaire du code de l'urbanisme, la révision du Plan d'occupation des sols de la commune de Brunstatt, valant élaboration de Plan Local d'Urbanisme, **n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme, ne dispense pas des autorisations administratives et/ou des procédures de consultation auxquelles les projets permis par le document d'urbanisme peuvent être soumis.

Article 3 :

La présente décision sera mise en ligne sur le site internet dédié, donnant accès aux rubriques de l'Autorité environnementale et de la mission régionale d'autorité environnementale.

Metz, le 24 août 2016

Le président de la MRAe,
par délégation

Alby SCHMITT



4^{ème} Partie

**La prise en compte des
remarques suite à la
consultation officielle et à
l'enquête publique**

Modifications introduites dans le PLU, suite aux phases de consultation et d'enquête publique

Point sur la consultation officielle sur le PLU arrêté :

Le PLU de la commune de Brunstatt a été arrêté le 28 février 2017 par le Conseil municipal. L'avis de la MRAe du 24 août 2016 n'a pas soumis la commune à une évaluation environnementale.

L'essentiel des avis sont favorables, assortis parfois de réserves (DDT, CDPENAF, M2A), de conditions (chambre d'agriculture), de recommandations ou d'observations.

De fait, la Direction Départementale des Territoires, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Haut-Rhin, la Chambre d'Agriculture, et Mulhouse Alsace Agglomération ont émis un avis favorable. Le SIVOM de la région mulhousienne et la Chambre du Commerce et de l'Industrie Sud Alsace Mulhouse assortissent leurs avis de recommandations.

Les avis des organismes n'ayant pas répondu lors de la consultation sur le PLU arrêté seront réputés favorables.

L'ensemble des avis étaient joints au dossier d'enquête publique.

Enquête publique :

Suite à l'arrêté du Maire du 17 août 2017, l'enquête publique s'est déroulée du 18 septembre au 23 octobre, soit une durée de 36 jours.

Le commissaire-enquêteur, désigné par le tribunal administratif de Strasbourg le 21 juillet 2017, a enregistré 17 observations émanant du registre papier, 63 lettres (dont un doublon) et 105 observations émanant du registre dématérialisé. Au total, le commissaire-enquêteur a enregistré 185 observations, dont un doublon. Il est à noter que 131 remarques ont porté sur le site d'une ancienne carrière.

Le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable sur le projet du PLU arrêté, assorti de 4 réserves et 3 recommandations :

Réserves :

- *Procéder à une mise en ordre des pièces écrites et des documents graphiques définitifs ;*
- *Prendre en compte le contenu des avis donnés par les personnes publiques associées ;*
- *Confirmer les modifications apportées à la zone UDa dite « carrière Ganter » ;*
- *Présenter de manière complète la situation retenue pour le cas des logements locatifs sociaux.*

Recommandations :

- Examiner s'il est judicieux de conserver une seconde zone UDa qui a fait le plein de ses capacités ;
- Susciter la mise à jour du PPRI de l'III, en vue d'en faire apparaître les évolutions positives liées aux travaux faits sur cette rivière ;
- Procéder au ré-examen de la pertinence des classements en EBC ou au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme touchant des espaces situés dans le milieu urbain.

Après consultation officielle et enquête publique sur le PLU arrêté, et suite au rendu du rapport du commissaire-enquêteur et de ses conclusions, la ville de Brunstatt a analysé les différentes observations et recommandations. Suite aux réunions de travail, le PLU approuvé a été adapté et les réserves de la DDT et la CDPENAF ont été levées.

Les modifications sont les suivantes :

Logements locatifs sociaux (LLS)	
Règlement écrit	Changements en U et en AU sur les objectifs de LLS par opération et suppression du bonus de constructibilité. Ce changement intervient dans l'attente d'un PLH sur la région mulhousienne. Dans l'attente, les seuils de LLS ont été revus de telle sorte à répondre à l'article 55 de la loi SRU.
Document graphique	Suppression ER8 (demande M2A). Inversion entre ER4 et ER5 (erreur matérielle). Baisse des seuils minimaux requis pour réaliser des logements locatifs sociaux afin de favoriser la mixité sociale.
Carte de mixité sociale	Carte adaptée en conséquence (secteurs UD1 et UDa1 non compris dans les secteurs de mixité sociale).

Site de l'ancienne carrière (proximité rue Schutz)	
OAP	Création d'une OAP graphique et écrite sur la carrière Ganter. Cette OAP englobe un secteur UDa1 et un petit secteur UD1.
Règlement écrit	Règles en zone UD : <ul style="list-style-type: none">- Ajout des secteurs UDa1 et UD1- UD10 : règle revue - Hauteur égale à la côte NGF 291 pour le secteur UDa1 (5 niveaux max. hors garages enterrés ou semi enterrés)
Règlement graphique	<ul style="list-style-type: none">- Création du secteur UDa1 et UD1 à hauteur de l'ancienne carrière (proximité rue J. Schultz)- Les boisements font l'objet d'une protection en reprenant le périmètre du POS.

OAP (autres points que ceux cités plus haut)	
OAP 1AUb (rue de la Victoire)	Changement graphique : un accès routier devient une liaison douce. Il est clairement précisé qu'une liaison avec la rue de 19 ^{ème} Dragon est prévue. Le texte de l'OAP a été ajusté en conséquence.

Plan de zonage (autres points que ceux cités plus haut)	
Zone U	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur UDa (entièrement bâti/résidence Richmond) reversé en zone urbaine UD - 5 ajustements mineurs de zonage pour tenir compte des remarques
Zone Aax	- Réduction du secteur
Protection des boisements	<ul style="list-style-type: none"> - Suppression de la protection rue Damberg - Ajout de la protection des boisements à hauteur de la rue des Capucins (talus boisé) et en UDa1

Règlement (autres points que ceux cités plus haut)	
Zones A et N	<p>Uniformisation de la règle des clôtures zones A et N (à larges mailles).</p> <p>Des règles de densité ont été fixées dans les secteurs Na, N et concernant les box à chevaux dans le secteur Aax afin d'encadrer la constructibilité de ces secteurs.</p> <p>Précisions concernant les installations techniques d'intérêts général autorisés et système d'irrigation.</p>
Ensembles zones	<p>Compléments aux règles concernant le réseau d'assainissement et de gestion des eaux pluviales</p> <p>Clarifications et adaptations ponctuelles.</p>

Le rapport de présentation et l'ensemble des pièces du dossier ont été adaptés en conséquence, avec l'ajout ou la mise à jour de certaines données, suite aux demandes des Personnes Publiques Associées.

