

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*PLU approuvé*



## 1. Rapport de présentation 1.a. Rapport justificatif

Document de travail Vu pour être annexé à la  
délibération du  
Conseil d'Agglomération du 9 décembre 2024



Le Vice-Président  
Rémy Neumann



2024



# Sommaire

<b>1. EXPOSE DES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC .....</b>	<b>3</b>
1.1. DEMOGRAPHIE, HABITAT, DEVELOPPEMENT URBAIN .....	3
1.2. DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DEPLACEMENTS .....	5
1.3. DEPLACEMENTS ET COMMUNICATIONS .....	6
1.4. ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGE.....	7
<b>2. JUSTIFICATION DU PROJET, DU PADD, DES OAP ET COHERENCE DE CES PIECES .....</b>	<b>8</b>
2.1. SCENARIO ZERO,.....	8
2.2. COHERENCE DES CHOIX ET DISPOSITIONS DU PLU AVEC LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION .....	9
2.2.1. <i>Rappel du contexte</i> .....	9
2.2.2. <i>Correspondance entre les objectifs poursuivis par la commune dans la délibération et les choix et dispositions du PLU</i> .....	9
2.3. JUSTIFICATION DES CHOIX DU PADD .....	11
2.3.1. <i>Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain</i> .....	12
2.3.2. <i>Justifications des quatre premiers axes du PADD</i> .....	34
2.4. JUSTIFICATION DES CHOIX DES OAP .....	40
2.4.1. <i>Les OAP sectorielles (hors ZAC)</i> .....	40
2.4.2. <i>L'OAP sectorielle de la ZAC des collines</i> .....	45
2.4.3. <i>L'OAP Trame verte et bleue</i> .....	47
2.4.4. <i>Cohérences des OAP avec le PADD</i> .....	48
<b>3. LE REGLEMENT ECRIT ET LA DELIMITATION DES ZONES .....</b>	<b>50</b>
3.1. JUSTIFICATION DES ARTICLES RETENUS DANS LE REGLEMENT ECRIT .....	50
3.2. JUSTIFICATION DES ZONES ET COHERENCE AVEC LE PADD ET LES OAP .....	59
3.2.1. <i>Les zones urbaines</i> .....	62
3.2.2. <i>Les zones à urbaniser</i> .....	79
3.2.3. <i>La zone agricole</i> .....	83
3.2.4. <i>La zone naturelle</i> .....	86
3.2.5. <i>Justification des STECAL</i> .....	90
<b>4. LA NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD .....</b>	<b>93</b>
<b>5. LES MESURES PRISES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DU PARC DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX .....</b>	<b>100</b>
5.1. LES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE.....	100
5.1.1. <i>La nécessité de créer des logements locatifs sociaux</i> .....	100
5.1.2. <i>Délimitation des secteurs de mixité sociale</i> .....	100
5.1.3. <i>Définition du seuil de déclenchement</i> .....	101
5.1.4. <i>Définition du pourcentage minimal</i> .....	101
5.2. LES EMPLACEMENTS RESERVES DE MIXITE SOCIALE.....	102
5.3. LE PARC SOCIAL FUTUR .....	102
<b>6. JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>104</b>
6.1. LES EMPLACEMENTS RESERVES .....	104
6.2. LES ESPACES BOISES CLASSES.....	105
6.3. LES AUTRES PROTECTIONS ENVIRONNEMENTALES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME.....	106

6.4.	LE PPRI DE L'ILL.....	108
6.5.	LES PROTECTIONS PATRIMONIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME.....	109
6.6.	LE REPERAGE DES CONSTRUCTIONS ISOLEES .....	110
6.7.	LES INDICATEURS DE SUIVI .....	110
<b>7.</b>	<b>LA PROCEDURE .....</b>	<b>112</b>

# 1. Exposé des principales conclusions du diagnostic

## 1.1. Démographie, habitat, développement urbain

	Tendances	Enjeux
+	<b>Forces</b> Une croissance démographique globalement continue et régulière depuis 1968.	<b>Opportunités</b> Attractivité résidentielle de la commune du fait de sa position géographique qui allie les atouts de l'agglomération et la qualité du cadre de vie.
	<b>Faiblesses</b> Sous-représentation des jeunes de moins de 20 ans. Sur-représentation des classes d'âge de plus de 60 ans. Taux de logements sociaux nettement inférieur aux attendus légaux. Potentiel de densification de l'enveloppe urbaine limité.	<b>Menaces</b> Vieillesse progressive de la population. Réduction de la taille des ménages (dessalement) associé à un marché tendu et une faible mobilité résidentielle. Augmentation du coût du foncier.
-		
=	<b>Besoins</b> Pôle noyau dans l'organisation territoriale du SCoT Accompagner la dynamique démographique communale par une offre résidentielle suffisante et de qualité, avec un phasage des projets dans le temps. Fixer la population, en particulier les jeunes et les ménages avec enfants. Permettre aux jeunes de rester dans la commune par une offre de logements et de services adaptées. Proposer des logements adaptés au besoin de tous, comprenant un parc locatif, et répondre au déficit en matière de logements locatifs sociaux. Renforcer et adapter les équipements en fonction de l'évolution des besoins actuels et futurs de la population. Accompagner le développement des équipements structurants (notamment pôle hospitalier, pôle universitaire, résidences étudiantes et équipements sportifs).	



## 1.2. Développement économique et déplacements

	Tendances	Enjeux
+	<p style="text-align: center;"><b>Forces</b></p> <p>Une population active et un nombre d'emplois en hausse depuis 1999.</p> <p>Inscription d'une partie du Parc des Collines en Zone Franche Urbaine (ZFU les Coteaux).</p> <p>Une répartition socio-professionnelle dominée par les professions intermédiaires, cadres et professions supérieures.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Opportunités</b></p> <p>Le Parc des Collines et l'Espace d'Activités de Didenheim offrent un potentiel foncier disponible et des possibilités de création d'emplois variés.</p>
-	<p style="text-align: center;"><b>Faiblesses</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>Menaces</b></p> <p>Vieillessement progressif de la population (29% des actifs de plus de 15 ans sont retraités).</p> <p>Hausse du taux de chômage depuis 1999.</p>
=	<p style="text-align: center;"><b>Besoins</b></p> <p>Développer les sites d'activités de la commune (Parc des Collines et Espace d'Activités de Didenheim)</p> <p>Renforcer la dynamique économique en évaluant les besoins fonciers.</p> <p>Conforter/renforcer les fonctions commerciales et de services dans le centre-ville de Brunstatt notamment et assurer le développement/maintien des commerces de proximité dans la commune.</p> <p>Encourager la diversité des fonctions urbaines au sein des zones U du PLU.</p>	

### 1.3. Déplacements et communications

Tendances		Enjeux	
+	<p style="text-align: center;"><b>Forces</b></p> <p>Une piste cyclable traverse la commune en site propre (en partie le long de l'III).</p> <p>La centrale thermique de l'IIIberg.</p> <p>Des emplois locaux en développement.</p>		<p style="text-align: center;"><b>Opportunités</b></p> <p>Future liaison routière Altkirch-Mulhouse.</p> <p>Projet de parking-relais sur le site de l'hôpital E. Muller.</p> <p>Raccordement fibre prévu par conventionnement.</p> <p>La M2A est chargée d'élaborer et de suivre un Plan de Déplacement Urbain (PDU).</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Faiblesses</b></p> <p>Les deux anciennes communes sont séparées par des éléments qui empêchent la perméabilité (voie ferrée, canal).</p> <p>Le territoire reste fortement dépendant à la voiture.</p> <p>La desserte en transport en commune de Brunstatt-Didenheim est très faible, et centralisée sur quelques points (centre-ville de Brunstatt, IIIberg, hôpital).</p> <p>Absence d'arrêt sur la ligne TER.</p>		<p style="text-align: center;"><b>Menaces</b></p> <p>Augmentation des flux pendulaires domicile-travail en voiture.</p> <p>Trafic routier de plus en plus dense.</p> <p>Mélange des trafics sur les grands axes (transit, desserte locale).</p>
=	<p style="text-align: center;"><b>Besoins</b></p> <p>Renforcer les liens entre les deux anciennes communes.</p> <p>Améliorer l'accessibilité au collège et aux équipements sportifs.</p> <p>Poursuivre le développement du réseau cyclable.</p> <p>Préserver la faisabilité du passage du canal au grand gabarit.</p> <p>Renforcer l'offre en transport en commun, favoriser les transports alternatifs et collectifs.</p>		



## 1.4. Environnement naturel et paysage

	Tendances	Enjeux
+	<p style="text-align: center;"><b>Forces</b></p> <p>Des milieux diversifiés (forêts, collines, champs, coulée verte de l'III...).</p> <p>Des paysages vallonnées et typiques (collines boisées, secteurs agricoles ouverts, etc.).</p> <p>Secteur de jardins familiaux.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Opportunités</b></p> <p>Mise en valeur de la trame verte urbaine.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Faiblesses</b></p> <p>Risque d'inondation à prendre en compte.</p> <p>Risque de coulées de boue.</p> <p>Présence de deux sites potentiellement pollués (en dehors des enjeux urbains).</p>	<p style="text-align: center;"><b>Menaces</b></p> <p>Sensibilité paysagère, simplification des milieux.</p> <p>Diminution des vergers.</p>
=	<p style="text-align: center;"><b>Besoins</b></p> <p>Préserver les boisements et massifs forestiers.</p> <p>Développer le principe de la nature en ville en localisant/créant des réservoirs de biodiversité.</p> <p>Préserver les terres agricoles.</p> <p>Maintenir la fonctionnalité des continuités écologiques.</p> <p>Valoriser paysagèrement les axes routiers, notamment la RD8B1.</p> <p>Protéger la crête boisée entre les rues Bellevue, rue de la Forêt et rue de Mulhouse (Didenheim).</p> <p>Préserver le secteur de jardins familiaux.</p>	

## 2. Justification du projet, du PADD, des OAP et cohérence de ces pièces

### 2.1. Scénario zéro,

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016 les communes de Brunstatt et de Didenheim ont fusionné en une commune nouvelle : Brunstatt-Didenheim. L'ancienne commune de Brunstatt dispose d'un PLU approuvé le 22 mars 2018 et modifié à 2 reprises en septembre et octobre 2018 par délibérations du conseil municipal. L'ancienne commune de Didenheim dispose d'un PLU approuvé le 25 novembre 2004 ayant fait l'objet de plusieurs modifications.

Le scénario 0 se traduit au sein de la commune fusionnée par l'application des PLU de Brunstatt et l'application du PLU de Didenheim avec comme conséquences significatives :

- Une enveloppe urbanisable bien plus importante à Didenheim, puisque le PLU permet une urbanisation sur l'ensemble de l'entité située entre la RD8b1 et le RD8b3, entraînant notamment la destruction des zones de vergers et impactant fortement les paysages ; de plus sans l'intégration de mesure de densité minimale, un risque d'étalement urbain et de consommation d'espace excessive
- Un manque de cohérence sur la gestion de la coulée verte de l'ILL du fait d'une réglementation différente entre les 2 entités
- Un mitage accru de l'espace agricole à Didenheim notamment
- A Brunstatt, le scénario 0 entraîne une augmentation de la consommation d'espace conséquent (le PLU en projet supprime les zones d'extension par un reclassement en N et par la protection des boisements)
- Une plus faible protection de la trame verte et bleue et une plus faible prise en compte des îlots de chaleur, au détriment de la qualité de vie et des écosystèmes
- Un manque de cohérence globale entre les 2 entités et avec un risque d'inadéquation avec le niveau d'équipements de la commune

Ainsi le Scénario 0, entraîne un étalement urbain et une consommation d'espace excessive, c'est pourquoi le PLU met en place, au travers du PADD notamment, un autre scénario, global, et réfléchit à l'échelle de la commune fusionnée

## 2.2. Cohérence des choix et dispositions du PLU avec la délibération de prescription

### 2.2.1. Rappel du contexte

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, les communes de Brunstatt et Didenheim ont fusionné en une commune nouvelle.

La commune de Brunstatt-Didenheim a souhaité élaborer un document d'urbanisme sur les 2 entités afin d'assurer cohérence et qualité urbaine. Le conseil municipal a délibéré le 11 octobre 2018 afin de prescrire la révision du PLU sur l'intégralité du territoire de la commune nouvelle.

### 2.2.2. Correspondance entre les objectifs poursuivis par la commune dans la délibération et les choix et dispositions du PLU

Les tableaux suivants reprennent les objectifs poursuivis par la commune de dans la délibération du 11 octobre 2018 prescrivant la révision des PLU et présentent leurs déclinaisons au travers du PLU.

Objectif délibération	Mener une réflexion sur le foncier disponible
Déclinaison PLU	Un important travail d'analyse du potentiel foncier mobilisable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine a été mené.

Objectif délibération	D'introduire un phasage dans le temps concernant l'urbanisation future
Déclinaison PLU	Au sein des 3 secteurs d'extension de l'entité de Brunstatt (inscrits dans le PLU approuvé en mars 2018) les permis d'aménager ont été délivrés. Etant donné qu'aucune autre zone d'extension n'est inscrite dans le PLU, aucun phasage n'est à mettre en place.

Objectif délibération	Protéger et mettre en valeur le patrimoine environnemental, architectural et paysager
Déclinaison PLU	Une OAP trame verte et bleue a été élaborée, accompagnée de nombreuses protections réglementaires (protection des prés vergers, alignement d'arbres, arbres remarquables, massifs boisés ; trame verte intra urbaine (lutte contre les îlots de chaleur) etc.).

Objectif délibération	Mettre en place des dispositions permettant à la fois de répondre à l'objectif de diversité des logements et à l'objectif de préservation du cadre de vie.
Déclinaison PLU	Des règles de prospects figurent dans le règlement écrit afin d'assurer une intégration harmonieuse des constructions, tout en prenant en compte les nécessités liées à la prise en compte du

	cadre législatif en matière de diversité des logements et des obligations pour la commune.
--	--

Objectif délibération	Requalifier certains emplacements réservés
-----------------------	--

Déclinaison PLU	Les emplacements réservés ont été ajustés en fonction des projets de développement de la commune et des besoins liés.
-----------------	---

Objectif délibération	Fédérer les territoires des 2 anciennes communes dans une vision de développement commun et définir un projet de développement commun de la commune nouvelle qui lui permettra d'assurer son rôle de « ville noyau » dans l'organisation territoriale portée par le SCoT de la région mulhousienne.
-----------------------	---

Déclinaison PLU	L'ensemble du projet de PLU est articulé sous cet angle et notamment le PADD.
-----------------	---

Ainsi, l'intégralité des objectifs suivis par la commune et listés dans la délibération trouvent une concrétisation et/ou une réponse dans le PLU.

### 2.3. Justification des choix du PADD

Le nouveau périmètre d'action issu de la fusion des deux communes de Brunstatt et de Didenheim justifie déjà en lui-même que soit repensé un projet global d'aménagement. Bien que limitrophes sur le plan administratif et toutes deux articulées sur Mulhouse, les deux agglomérations n'ont pas jusqu'à présent réfléchi à leurs intérêts communs en matière d'urbanisme. Aujourd'hui tout cela change sur bien des paramètres.

La nouvelle ville de Brunstatt-Didenheim doit donc définir des priorités en matière d'aménagement du territoire communal pour répondre aux enjeux et besoins recensés par le diagnostic urbain et environnemental.

Le Projet d'Aménagement qui structure l'ensemble du P.L.U., s'articule autour des objectifs principaux suivants :

1. Maîtriser et structurer le développement urbain
2. Organiser le développement économique et restructurer les déplacements
3. Protéger durablement l'environnement et les terres agricoles
4. Agir globalement pour le climat

Un cinquième axe s'inscrit dans le droit fil des politiques du Grenelle de l'environnement :

5. Modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain

La situation de Brunstatt-Didenheim à la périphérie immédiate de Mulhouse et aux portes du Sundgau rend cette ville particulièrement attractive car elle possède à la fois un cadre de vie agréable, de nombreux équipements de haut niveau, un tissu économique diversifié et un environnement naturel remarquable.

L'essor résidentiel important dans la seconde moitié du 20<sup>ème</sup> siècle et jusqu'à maintenant, majoritairement sur le mode pavillonnaire, a conduit à une forte consommation d'espace et a engendré un déséquilibre de l'offre qu'il faut désormais enrayer. Difficile enjeu que de stopper l'étalement urbain tout en diversifiant l'offre en logement, sans perte de la qualité de vie et de l'environnement urbain.

Le déficit en logements locatifs sociaux se comble peu à peu mais reste une préoccupation, et son comblement progressif un enjeu fort du nouveau PLU.

Les candidats à la construction sont nombreux, freinés majoritairement par la faible disponibilité des terrains à bâtir, le coût très élevé du foncier, mais aussi l'inadaptation de l'offre aux besoins de certains ménages susceptibles de s'installer à Brunstatt-Didenheim, en particulier les jeunes couples qui seraient pourtant la garantie d'un renouvellement générationnel. En outre, les contraintes du terrain et les carences dans la diversité des modes de transport compliquent les déplacements dans l'agglomération.

Pour maintenir le meilleur équilibre possible entre les fonctions vitales de son territoire, et plus largement dans l'équilibre de toute l'agglomération, la ville cherche à concilier dans son projet de développement la préservation du cadre de vie et de l'environnement et la réponse aux besoins de la population.

### 2.3.1. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

*Les développements suivants s'attachent à justifier l'axe 5 du PADD « Modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain ».*

#### Préambule

Le Code de l'Urbanisme demande au Rapport de Présentation du PLU de s'appuyer sur un diagnostic établi au regard des prévisions démographiques. Ces prévisions démographiques constituent le point de départ du calcul des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les paragraphes suivants visent ainsi à expliquer le scénario de développement (chiffré).

Les besoins fonciers évalués par la méthode chiffrée constituent des ordres de grandeurs qui doivent nécessairement être adaptés localement dans le zonage (tenir compte de la pente, respecter les unités foncières et la cohérence d'ensemble de chaque secteur d'extension, veiller à l'accessibilité et à la desserte des secteurs, etc.).

Une mise à jour de ces calculs de projection a été effectuée fin 2022 avec les dernières données disponibles en vue de l'arrêt du PLU.

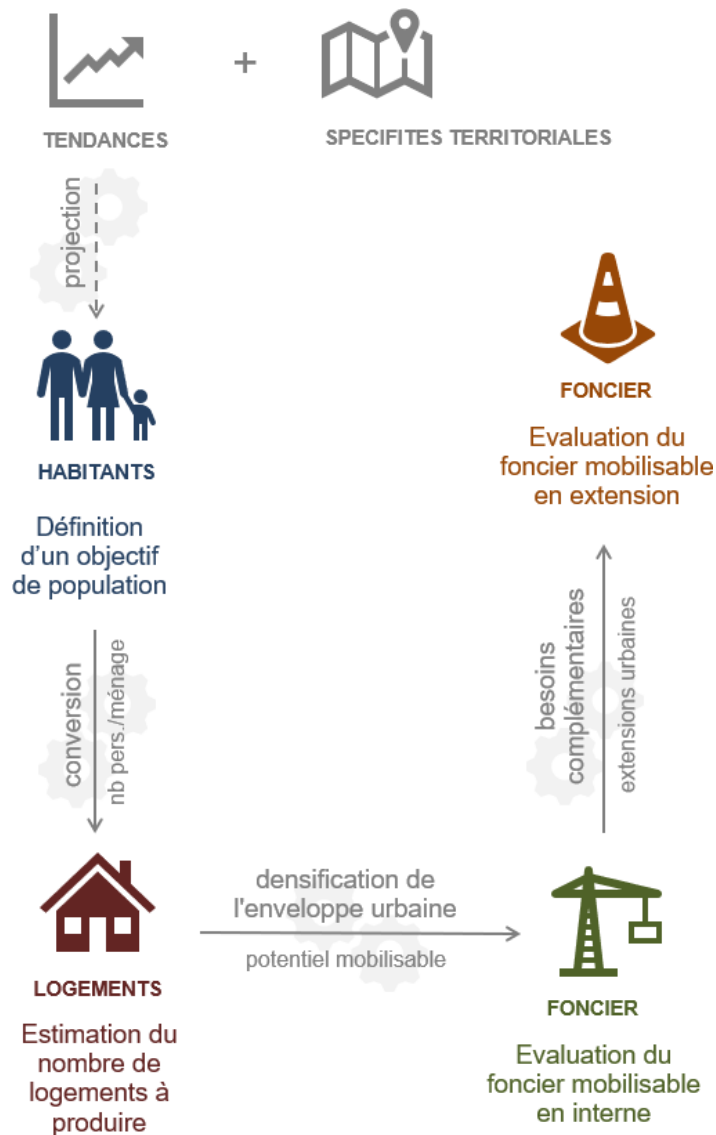
#### Présentation sommaire de la méthode

La méthode développée dans les paragraphes suivants consiste à analyser les tendances observées récemment et à tenir compte des spécificités territoriales afin de définir un objectif de population à l'horizon du PLU.

Cet objectif démographique est alors converti en une estimation du nombre de logements à produire. Ce nombre tient compte des besoins de la population actuelle et des besoins des nouveaux arrivants.

Les dernières étapes s'attachent à convertir les besoins en logements en foncier à mobiliser (d'abord en densification puis les besoins complémentaires en extensions).

Les nombres sont arrondis à l'entier supérieur dans les tableaux de calculs qui suivent.



## Etape 1 : définir la durée de vie du PLU

La première étape lorsque l'on souhaite définir un objectif démographique consiste à fixer la durée de vie du PLU. C'est-à-dire la date de départ et la date d'arrivée des projections.

La date de départ retenue ici est 2019, en effet cette date correspond au dernier recensement INSEE disponible lors de la réalisation de l'étude et du débat sur le PADD.

La date d'arrivée retenue ici est 2040.

## Etape 2 : observer les tendances récentes

La deuxième étape consiste à observer les tendances démographiques mesurées récemment sur le territoire par l'INSEE dans le cadre des recensements de la population.

Les différentes tendances utilisées pour cette étude se basent sur des périodes intercensitaires différentes, ou parfois sur une double période intercensitaire. On appelle période intercensitaire le temps passé entre deux recensements de la population.

Ainsi, trois tendances démographiques ont été retenues pour cette étude :

	Date de départ	Date d'arrivée	Gain d'habitants	Résidences principales créés	Taux de croissance annuel moyen
<b>Tendance 1</b>	1999	2013	497	636	0,47%
<b>Tendance 2</b>	1999	2019	691	725	0,46%
<b>Tendance 3</b>	2013	2019	194	89	0,41%

Brunstatt-Didenheim connaît une croissance régulière et sensible depuis plus de 20 ans.

## Etape 3 : projeter les tendances récentes

**Rappel** : la commune compte 7 960 habitants en 2019 selon l'INSEE (**population des ménages**).

	DEPART	POPULATION		
	Nb hab en 2019	Taux de variation	Nb hab en 2040	Gains hab 2019 2040
<b>Tendance 1 1999 2013</b>	7 960	0,47%	8 790	830
<b>Tendance 2 1999 2019</b>	7 960	0,46%	8 756	796
<b>Tendance 3 2013 2019</b>	7 960	0,41%	8 678	718

Le scénario tendanciel conduit à un niveau de population des ménages avoisinant les 8 800 habitants en 2040.

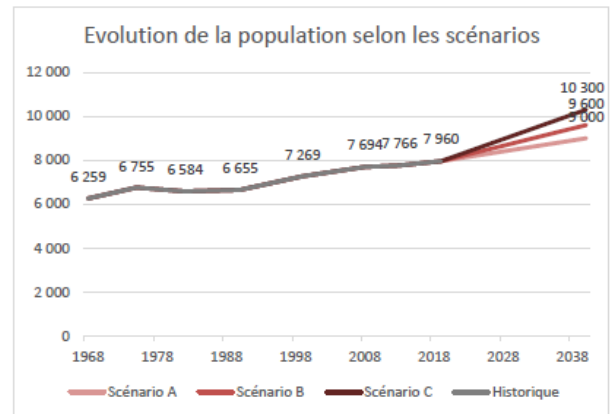


## Etape 4 : définir des scénarios politiques

Le rôle d'un document d'urbanisme n'est pas de se limiter à la stricte poursuite des tendances actuelles. En effet, l'objet même de cet outil politique est de définir des objectifs en cohérence avec les besoins du territoire et d'en mesurer les impacts.

Aussi, il convient de dessiner des scénarios politiques crédibles cohérents avec les besoins et les capacités d'accueil du territoire.

	DEPART	POPULATION			
	Nb hab en 2019	Taux de variation	Nb hab en 2040	Gains hab 2019 2040	
Tendance 1 1999 2013	7 960	0,47%	8 790	830	
Tendance 2 1999 2019	7 960	0,46%	8 756	796	
Tendance 3 2013 2019	7 960	0,41%	8 678	718	
Scénario A	7 960	0,59%	9 000	1 040	
Scénario B	7 960	0,90%	9 600	1 640	
Scénario C	7 960	1,23%	10 300	2 340	



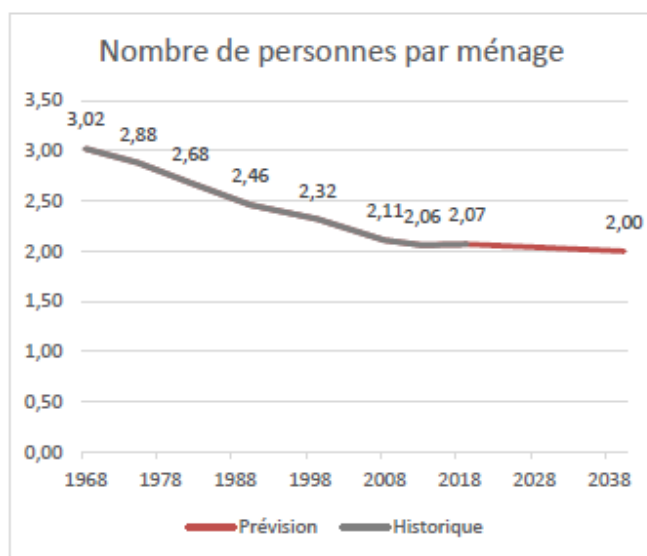
Les trois scénarios retenus sont les suivants :

- Scénario A : **9 000** habitants en 2040
  - Scénario B : **9 600** habitants en 2040
  - Scénario C : **10 300** habitants en 2040
- Le scénario A présente un taux de croissance annuel d'environ 0,59%. Ce scénario est proche des scénarios tendanciels.—il s'inscrit dans l'organisation territoriale du SCoT dans laquelle la commune de Brunstatt-Didenheim est un pôle « noyau » appelé à se développer. Le PADD s'inscrit dans ce scénario.
  - Le scénario B présente un taux de croissance annuel d'environ 0,9%, soit un taux supérieur à la tendance passée.
  - Enfin, le scénario C s'inscrit globalement dans une forte progression de la population, avec un taux de 1,23%.

Les paragraphes suivants vont détailler ces trois scénarios ; le scénario sur lequel le PLU a été élaboré est le scénario A .

## Etape 5 : calculer les besoins en logements pour la population nouvelle à accueillir

Accueillir des habitants supplémentaires, nécessite de prévoir et construire des logements, et ce en tenant compte de l'évolution de la taille des ménages.



En France, de façon générale, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par femme, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue.

En tenant compte de la diminution de la taille des ménages, qui touche le territoire, l'étude se basera sur un taux de 2 personnes par ménage.

En effet, ce chiffre semble cohérent pour le territoire au vu des tendances observées par l'INSEE depuis le début des années 2000.

De plus, les densités urbaines et les typologies de logements imposées par le SCoT vont de fait participer au caractère urbain du parc résidentiel.

	DEPART	POPULATION			LOGTS
	Nb hab en 2019	Taux de variation	Nb hab en 2040	Gains hab 2019 2040	Nouveaux habitants
Tendance 1 1999 2013	7 960	0,47%	8 790	830	415
Tendance 2 1999 2019	7 960	0,46%	8 756	796	398
Tendance 3 2013 2019	7 960	0,41%	8 678	718	359
Scénario A	7 960	0,59%	9 000	1 040	520
Scénario B	7 960	0,90%	9 600	1 640	820
Scénario C	7 960	1,23%	10 300	2 340	1 170
Pers. par ménage :					2,00

Ainsi, les trois scénarios proposés misent sur la nécessité de créer entre 520 et 1170 logements pour accueillir les nouveaux habitants.

### Etape 6 : calculer les besoins en logements pour loger la population actuelle (dessalement des ménages)

Calculer les besoins en logements pour la nouvelle population à l'horizon 2040 n'est pas suffisant. En effet, il faut aussi tenir compte du dessalement des ménages qui touche la population actuelle du territoire (rappel 2,90 pers/ménage en 1968 contre 2,20 pers/ménage en 2015).

Pour ce faire la formule à appliquer est la suivante :

$$\text{Besoins pour loger la population actuelle} = \frac{\text{Nombre d'habitants actuels}}{\text{Nombre de personnes par ménage estimé}} - \text{Nombre de résidences principales actuelles}$$

Ainsi quel que soit le scénario retenu : il est nécessaire de créer **127 logements** pour répondre aux besoins de la population actuelle, ou tout simplement pour maintenir la population à son niveau actuel.

	DEPART	POPULATION			LOGEMENTS	
	Nb hab en 2019	Taux de variation	Nb hab en 2040	Gains hab 2019 2040	Nouveaux habitants	Population actuelle
Tendance 1 1999 2013	7 960	0,47%	8 790	830	415	127
Tendance 2 1999 2019	7 960	0,46%	8 756	796	398	127
Tendance 3 2013 2019	7 960	0,41%	8 678	718	359	127
Scénario A	7 960	0,59%	9 000	1 040	520	127
Scénario B	7 960	0,90%	9 600	1 640	820	127
Scénario C	7 960	1,23%	10 300	2 340	1 170	127
					Pers. par ménage : 2,00	

### Etape 7 : calculer les besoins en logements totaux

Projection initiale (sans déduction des logements réalisés depuis le 01/01/2019) :

	POPULATION		BESOIN EN LOGEMENTS			
	Taux de variation	Gains hab 2019 2040	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logts en cours	Total logts à créer
<b>Tendance 1</b> 1999 2013	0,47%	830	415	127	0	542
<b>Tendance 2</b> 1999 2019	0,46%	796	398	127	0	525
<b>Tendance 3</b> 2013 2019	0,41%	718	359	127	0	486

<b>Scénario A</b>	0,59%	1 040	520	127	0	647
<b>Scénario B</b>	0,90%	1 640	820	127	0	947
<b>Scénario C</b>	1,23%	2 340	1 170	127	0	1 297
<b>Pers. par ménage : 2,00</b>						

Ces projections démographiques conduisent à un besoin de 647 à 1 297 logements neufs d'ici 2040.

**Mise à jour effectuée fin 2022 : déduction des logements construits depuis le 01/01/2019 :**

	POPULATION		BESOIN EN LOGEMENTS			
	Taux de variation	Gains hab 2019 2040	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logts en cours	Total logts à créer
<b>Tendance 1</b> 1999 2013	0,47%	830	415	127	-406	136
<b>Tendance 2</b> 1999 2019	0,46%	796	398	127	-406	119
<b>Tendance 3</b> 2013 2019	0,41%	718	359	127	-406	80

<b>Scénario A</b>	0,59%	1 040	520	127	-406	241
<b>Scénario B</b>	0,90%	1 640	820	127	-406	541
<b>Scénario C</b>	1,23%	2 340	1 170	127	-406	891
<b>Pers. par ménage : 2,00</b>						

Ainsi, après déductions des logements autorisés depuis 2019, les trois scénarios proposés misent sur la nécessité de créer **entre 241 et 891 logements pour répondre aux besoins de la commune.**

### Etape 8 : retrancher les logements vacants

La vacance d'un logement peut correspondre à des situations très différentes. Le parc de logements vacants est, de ce fait, très hétérogène. A partir de la durée d'inoccupation du logement, il est possible de distinguer deux grands types de vacance regroupant chacun de grandes diversités de situations :

La vacance conjoncturelle ou de marché (dite aussi vacance « frictionnelle ») qui est momentanée et de courte durée. Elle peut concerner, par exemple, des logements proposés sur le marché de la vente ou de la location, des logements déjà attribués à un acheteur ou à un locataire et en attente d'occupation, des logements étudiants lors des vacances d'été, des logements temporairement indisponibles pour cause de travaux d'amélioration, etc.

Ce temps nécessaire à la revente, à la relocation, à l'entretien ou à la remise en état d'un logement est indispensable pour permettre la fluidité du marché immobilier. Il s'agit d'une vacance normale, dite de marché, dont le taux communément admis se situe aux alentours des 6% ou 7%.

La vacance structurelle ou « hors marché », de longue durée. Cette forme de vacance plus durable, qui pose de réelles difficultés aux acteurs locaux, renvoie à des situations diverses : stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux trop importants...) ou encore inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille, etc.).

Dans la commune, le taux de vacance est d'environ 8,3% en 2019  
On estime que le parc actuel pourrait fonctionner avec un taux de vacance d'environ 6,5%

Pour estimer le nombre de logements vacants remobilisables dans le parc actuel, la formule est la suivante :

$$\text{Nombre de logements vacants remobilisables} = \text{Nombre de logements vacants} - \text{Nombre total de logements} \times 6,5\%$$

Sur la commune, le nombre de logements vacants est de 357 en 2019 et le nombre total de logements s'élève à 4 276

Ainsi, en appliquant la formule, on obtient un nombre de logements vacants remobilisables dans le parc actuel égal à 79

La résorption de cette vacance passera notamment par des règles d'urbanisme qui permettront de mieux adapter l'offre de logements vacants à la demande.

*(Le tableau ci-dessous tient compte de la déduction des logements construits depuis le 01/01/2019).*

	POPULATION			LOGTS	DENSIF.
	Taux de variation	Nb hab en 2040	Gains hab 2019 2040	Total logts à créer	Logts. vac. remob.
<b>Tendance 1</b> 1999 2013	0,47%	8 790	830	136	79
<b>Tendance 2</b> 1999 2019	0,46%	8 756	796	119	79
<b>Tendance 3</b> 2013 2019	0,41%	8 678	718	80	79
<b>Scénario A</b>	0,59%	9 000	1 040	241	79
<b>Scénario B</b>	0,90%	9 600	1 640	541	79
<b>Scénario C</b>	1,23%	10 300	2 340	891	79

## Etape 9 : tenir compte du bâti mutable et des espaces reconvertisibles

La demande de logements à créer représente un flux de construction de logements neufs compatibles avec l'évolution projetée du nombre et de la taille des ménages. Une part de ces logements à créer peut trouver réponse dans le renouvellement du parc bâti actuel. Ainsi, en plus des logements vacants abordés précédemment, il est également nécessaire de prendre en considération l'ensemble des opérations affectant les logements et constructions existants : démolitions, fusions, éclatements, transformations de constructions non-habitées en logements et inversement. On parle ici de renouvellement urbain par mutation du tissu bâti existant.

La loi impose de prendre en compte ce potentiel de croissance interne, cependant de tels projets restent quasi-systématiquement d'initiative privée. La collectivité, même si elle peut encourager de telles démarches, ne possède pas de réelle emprise sur la question.

Le caractère essentiellement privé, individuel et aléatoire de ces projets de mutation du bâti, les rend difficilement prédictibles et quantifiables a priori. Néanmoins une estimation chiffrée sérieuse a été réalisée par le Commissariat Général au Développement Durable (CGDD).

Dans une note\* concernant la demande potentielle de logements à l'horizon 2030, le CGDD établit deux hypothèses chiffrées concernant le renouvellement urbain par mutation du bâti au niveau national :

L'hypothèse basse serait de 30 000 logements par an produits par mutation du bâti d'ici 2030. Cette hypothèse se base sur des niveaux moyens de production observés depuis 30 ans.

L'hypothèse haute serait de 50 000 logements par an produits par mutation du bâti d'ici 2030. Cette hypothèse se base sur la poursuite des efforts menés en termes de renouvellement urbain.

La commune souhaitant s'inscrire dans la concrétisation des efforts de modération de la consommation foncière, c'est l'hypothèse haute qui sera retenue ici.

Ainsi, le CGDD considère que 50 000 logements par an seront produits par mutation du bâti actuel d'ici 2030. Rapporté au parc actuel d'environ 36 millions de logements en France, le taux de mutation du bâti estimé selon la méthode du CGDD s'élève à environ 0,14% par an.

La commune présentant en 2019 un parc de logements de 4 276 l'application de ce taux annuel de 0,14% permettrait de réaliser environ 127 logements par mutation du bâti existant d'ici 2040 selon l'hypothèse haute du CGDD.

(Le tableau ci-dessous tient compte de la déduction des logements construits depuis le 01/01/2019).

	POP	LOGTS	DENSIFICATION			
			Logements renouvellement urbain			
	Taux de variation	Total logts à créer	Logts. vac. remob.	Logts. espa. reconv.	Bâti mutable	Total
<b>Tendance 1</b> 1999 - 2013	0,47%	136	79	0	127	207
<b>Tendance 2</b> 1999 - 2019	0,46%	119	79	0	127	207
<b>Tendance 3</b> 2013 - 2019	0,41%	80	79	0	127	207
<b>Scénario A</b>	0,59%	241	79	0	127	207
<b>Scénario B</b>	0,90%	541	79	0	127	207
<b>Scénario C</b>	1,23%	891	79	0	127	207

Ainsi, quel que soit le scénario retenu : on estime que 207 logements sont réalisables par renouvellement du bâti existant.

Dont :

- 79 logements suite à la remobilisation de logements vacants
- 0 logements suite à la reconversion d'espaces
- 127 logements suite à la mutation du bâti (hors espaces reconvertibles)

## Etape 10 : tenir compte des dents creuses mobilisables

Le travail d'analyse urbaine de la commune comprend un volet spécifiquement dévolu à l'évaluation du potentiel foncier effectivement mobilisable à des fins d'habitat au sein des parcelles vides (dites dents-creuses) à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

Ce travail d'analyse a abouti sur un potentiel foncier effectivement mobilisable d'environ 7,00 hectares au sein des dents-creuses de l'enveloppe urbaine existante.

La présente étape a pour objectif d'estimer le nombre de logements réalisables en urbanisant ce potentiel de densification.

Lorsqu'il s'agit d'estimer des besoins en extension, le calcul est simple. En effet, dans les secteurs d'extension sont imposées des opérations d'aménagement d'ensemble avec un ratio minimal de densité à respecter.

En matière de densification, cette simple logique ne peut être utilisée. En effet, la densification des tissus bâtis ne répond pas aux mêmes logiques que l'urbanisation des secteurs d'extension. De fait, la densification se fait au coup par coup sur des parcelles vides souvent éparses et de faible superficie, le tout en s'insérant dans un milieu urbanisé et sur un parcellaire préexistant et non-adapté à une optimisation foncière.

Dès lors, il n'est pas imaginable de penser pouvoir développer les mêmes ratios de densité urbaine à l'intérieur de l'enveloppe urbaine que dans les secteurs d'extension. Ainsi, afin d'estimer le nombre de logements réalisables en densification, l'approche proposée ici revient à étudier la morphologie urbaine existante dans la commune et à tirer de cette observation une densité théoriquement réalisable en densification.

Il est important de noter que cette densité urbaine en densification ne constitue pas un objectif à atteindre pour le PLU, mais simplement une donnée de calcul permettant d'estimer le nombre de logements réalisables au sein des dents-creuses.

La première étape à réaliser avant de pouvoir estimer la densité urbaine réalisable en densification consiste à approcher la mesure de la densité urbaine existante actuellement dans l'enveloppe urbaine de la commune. Pour ce faire, il faut au préalable mesurer la surface urbaine effectivement dévolue à l'habitat et à la mixité urbaine. Ainsi, on fait la somme des parcelles bâties à des fins d'habitat et de mixité courante (ex : petits commerces, écoles, mairie, etc.), et on obtient ainsi la surface urbaine effective de la commune. L'idée est ici d'exclure les zones naturelles, agricoles, d'activités ou d'équipements publics importants afin d'obtenir, en hectare, la surface réellement dévolue à l'habitat et à la mixité courante (sont également exclues les voies et emprises publiques, afin d'exprimer la surface en foncier net, puisque l'urbanisation des dents-creuses ne nécessitera pas la création de nouvelles voies dans la majorité des cas).

Une fois cette surface urbaine effective connue, on divise le nombre de logements INSEE par cette surface : on peut ainsi estimer la densité urbaine nette moyenne de la commune. Le chiffre obtenu estime la densité urbaine nette de la commune en tenant compte de la mixité fonctionnelle nécessaire à la vie résidentielle (ex : commerce de quartiers, école, etc.).

<b>Surface urbaine effective (habitat et mixité courante)</b> Mesure exprimée en foncier net (ha)	247,00
<b>Nombre de logements au dernier recensement INSEE</b>	4 276
<b>Estimation de la densité urbaine nette moyenne mesurée dans la commune (log/ha)</b>	17,3



(Le tableau ci-dessous tient compte de la déduction des logements construits depuis le 01/01/2019).

	POP	LOGTS	DENSIFICATION		
			Ren. Urbain	Dents-creuses	
	Taux de variation	Total logs à créer	Total renov. Urbain	Foncier mobilisable	Logements réalisables
<b>Tendance 1 1999 2013</b>	0,47%	136	207	7,00	140
<b>Tendance 2 1999 2019</b>	0,46%	119	207	7,00	140
<b>Tendance 3 2013 2019</b>	0,41%	80	207	7,00	140

<b>Scénario A</b>	0,59%	241	207	7,00	140
<b>Scénario B</b>	0,90%	541	207	7,00	140
<b>Scénario C</b>	1,23%	891	207	7,00	140
		<b>Pers./mén. 2,00</b>		<b>ha</b>	<b>20,0 log/ha</b>

Ainsi, on constate que les 4 276 logements recensés dans la commune se répartissent sur une surface urbaine effective d'environ 247 hectares.

La densité urbaine nette moyenne mesurée sur la commune peut ainsi être estimée à environ 17,3 logements par hectare.

Le PLU se fixe comme objectif de mettre en place des règles constructives qui encourageront la densification des espaces bâtis, tout en respectant les morphologies urbaines existantes. Ainsi, l'étude se basera sur l'hypothèse suivante : en tenant compte à la fois des efforts de densification, et des morphologies existantes, une densité de 20,0 log/ha semble atteignable dans les dents-creuses.

Cette estimation à 20,0 log/ha revient à augmenter de 16% la densité dans les dents-creuses, par rapport à la densité moyenne actuellement mesurée sur la commune.

<b>Estimation de la densité urbaine moyenne atteignable dans les dents-creuses (log/ha)</b>	20,0
<b>Potentiel foncier effectivement mobilisable pour l'habitat au sein des dents-creuses (ha)</b>	7,00
<b>Estimation du nombre de logements réalisables en urbanisant les dents-creuses</b>	140

## Etape 11 : calculer le nb de logements réalisables en densification

En additionnant les logements vacants remobilisables, les logements réalisables en reconversion d'espaces, les logements réalisables par mutation du bâti et logements réalisables au sein des dents creuses : on obtient une estimation du nombre total de logements réalisables en densification de l'enveloppe urbaine existante.

(Le tableau ci-dessous tient compte de la déduction des logements construits depuis le 01/01/2019).

	LOGTS	LOGEMENTS REALISABLES EN DENSIFICATION				
		Logements renouvellement urbain			Dents-cr.	Total
		Total logts à créer	Logts. vac. remob.	Logts. espa. reconv.	Bâti mutable	Logements réalisables
<b>Tendance 1</b> 1999 2013	136	79	0	127	180	<b>387</b>
<b>Tendance 2</b> 1999 2019	119	79	0	127	180	<b>387</b>
<b>Tendance 3</b> 2013 2019	80	79	0	127	180	<b>387</b>
<b>Scénario A</b>	241	79	0	127	180	<b>387</b>
<b>Scénario B</b>	541	79	0	127	180	387
<b>Scénario C</b>	891	79	0	127	180	387
	<b>Pers./mén.</b> 2,00			<b>0,14%</b> taux annuel	<b>20,0</b> log/ha	

Au total, il est estimé que 387 logements pourront être édifiés en densification (dents creuses, renouvellement urbain, logements vacants).

## Etape 12 : estimer la part de logements réalisable en densification

(Le tableau ci-après tient compte de la déduction des logements construits depuis le 01/01/2019).

	POP	LOGTS	DENSIFICATION	
	Taux de variation	Total logts à créer	Total logts réalisables	Part logts densificat°
<b>Tendance 1</b> 1999 2013	0,47%	136	387	100%
<b>Tendance 2</b> 1999 2019	0,46%	119	387	100%
<b>Tendance 3</b> 2013 2019	0,41%	80	387	100%
<b>Scénario A</b>	0,59%	241	387	100%
<b>Scénario B</b>	0,90%	541	387	71%
<b>Scénario C</b>	1,23%	891	387	43%
		<b>Pers./mén.</b> <b>2,00</b>		

Avec le scénario A, aucune zone d'extension complémentaire n'est nécessaire, le potentiel intra-muros est suffisant pour répondre aux besoins en logements (tout en tenant compte de la marge de manœuvre nécessaire pour la prise en compte de la rétention foncière mais également des besoins intra-muros pour d'autres usages que des logements (mixité urbaine, équipements, stationnements, square, espace de jeux, espaces verts, etc).

## Etape 13 : calculer le foncier nécessaire à mobiliser

Le SCoT exprime les objectifs de densification en densité urbaine nette moyenne. C'est-à-dire que les voiries et espaces publics ne sont pas compris dans les ratios de densités. Afin de prendre en compte la nécessité d'aménager des voiries et espaces publics de qualité, le projet de PLU intègre une part de voies et espaces publics moyenne de 15%.

### Projection initiale (sans déduction des logements réalisés depuis le 01/01/2019) :

	POP	LOGTS	DENSIF.	EXTENSION (en ha)		
	Taux de variation	Total logts à créer	Total logts réalisables	Logements complém.	Foncier en extension	Avec la voirie
<b>Tendance 1</b> 1999 2013	0,47%	542	347	196	4,9	5,6
<b>Tendance 2</b> 1999 2019	0,46%	525	347	179	4,5	5,1
<b>Tendance 3</b> 2013 2019	0,41%	486	347	139	3,5	4,0
<b>Scénario A</b>	0,59%	647	347	300	7,5	8,6
<b>Scénario B</b>	0,90%	947	347	600	15,0	17,3
<b>Scénario C</b>	1,23%	1 297	347	950	23,8	27,3
		<b>Pers./mén. 2,00</b>			<b>40,0 log/ha</b>	<b>15% voirie</b>

Ces projections ont conduit à calibrer les extensions nécessaires à la production de logements, sur la base d'un taux d'évolution démographique de 0,5% par an.

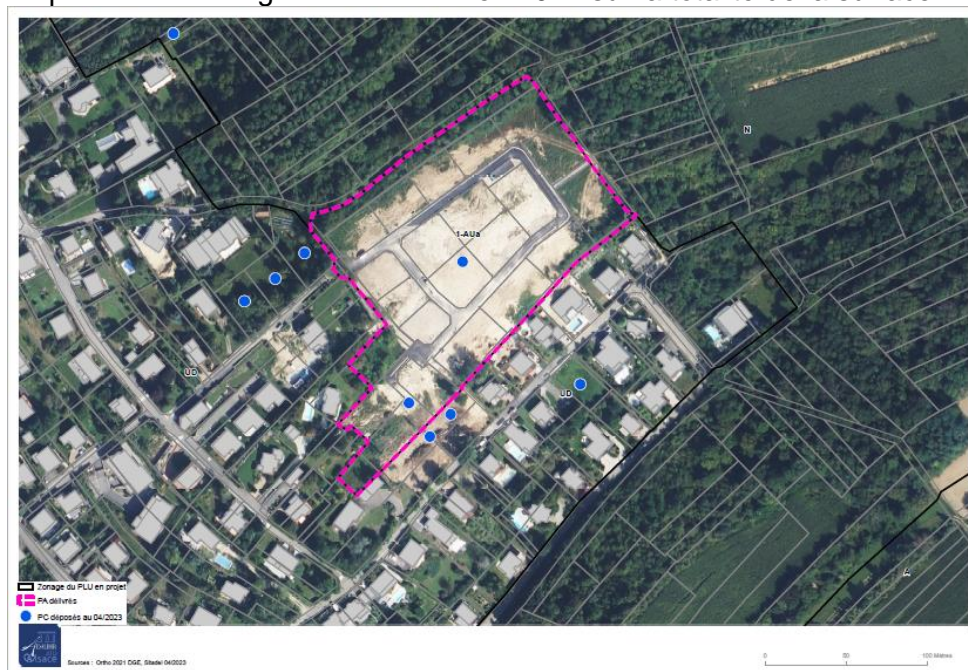
Dans le projet de PLU, 3 zones d'extensions à vocation dominante de logements sont inscrites totalisant 8,3 ha, en phase avec l'enveloppe définie dans le tableau ci-dessus. Le PLU projette la consommation de près de 9 ha d'ENAF pour le développement urbain et les logements (avec des besoins accrus liés aux objectifs de la loi SRU vis-à-vis des logements locatifs sociaux).

Ces secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc sont localisés dans l'ancienne commune de Brunstatt qui dispose d'un PLU récent qui comprenait déjà ces 3 secteurs (le secteur 1AUb a néanmoins été réduit de moitié dans le présent projet de PLU).

**L'ensemble de ces 3 secteurs d'extension sur Brunstatt (1AUa, 1AUb et 1AUc) sont en cours d'urbanisation aujourd'hui (permis d'aménager délivrés sur l'ensemble des 3 secteurs).**

### Le secteur 1AUa : état de l'urbanisation :

La permis d'aménager a été délivré en 2017 sur la totalité de la surface.



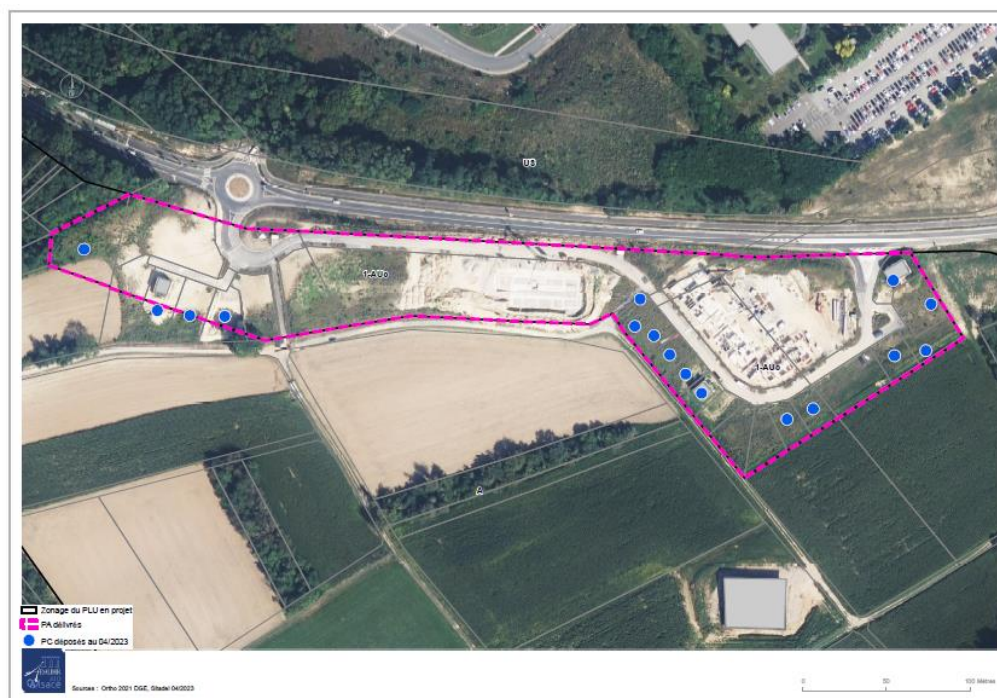
### Le secteur 1AUb : état de l'urbanisation :

La permis d'aménager a été délivré en 2019 sur la totalité de la surface :



## Le secteur 1AUc : état de l'urbanisation :

La permis d'aménager a été délivré en 2021 sur la totalité de la surface :



**Au total, sur l'ensemble de la commune, 406 logements ont été édifiés, ou sont en cours de construction, depuis 2019.**

Ces données (logements réalisés) sont intégrées dans le calcul des besoins figurant dans le tableau suivant :

**Mise à jour fin 2022 : déduction des logements construits depuis le 01/01/2019 :**

	POP	LOGTS	DENSIF.	EXTENSION (en ha)		
	Taux de variation	Total logts à créer	Total logts réalisables	Logements complém.	Foncier en extension	Avec la voirie
<b>Tendance 1</b> 1999 2013	0,47%	136	347	0	0,0	0,0
<b>Tendance 2</b> 1999 2019	0,46%	119	347	0	0,0	0,0
<b>Tendance 3</b> 2013 2019	0,41%	80	347	0	0,0	0,0

<b>Scénario A</b>	0,59%	241	347	0	0,0	0,0
<b>Scénario B</b>	0,90%	541	347	194	4,9	5,6
<b>Scénario C</b>	1,23%	891	347	544	13,6	15,7
		<b>Pers./mén.</b> <b>2,00</b>			<b>40,0</b> <b>log/ha</b>	<b>15%</b> <b>voirie</b>

Il est à noter que Brunstatt-Didenheim est en déficit de logements locatifs sociaux au regard du cadre réglementaire. Aussi, le foncier encore disponible participera sensiblement à la stratégie de rattrapage et paraît totalement indispensable pour atteindre à terme les objectifs de la loi SRU.

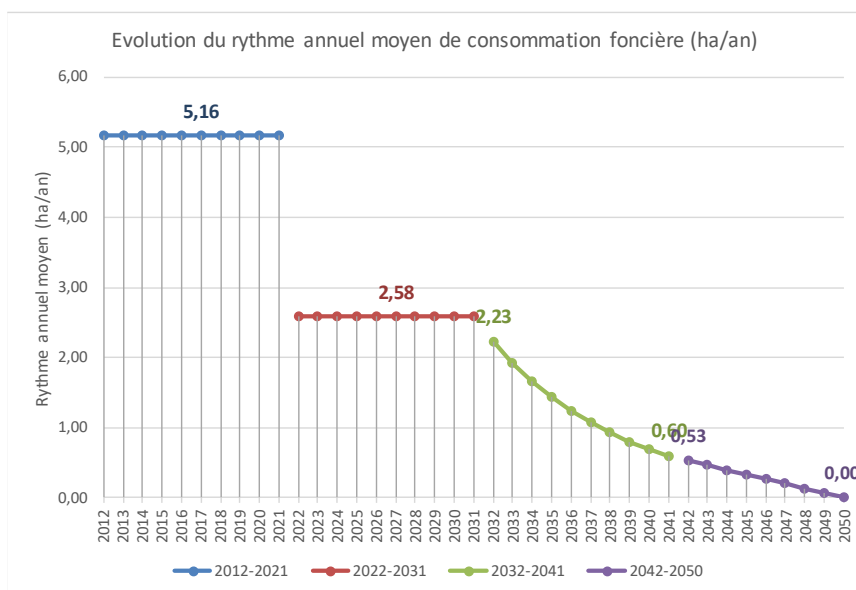
Pour finir, ce scénario prévoit que la quasi-totalité des nouveaux logements mis sur le marché seront créés en densification, évitant ainsi tout étalement urbain.

**Loi climat :**

Le projet de PLU est en phase avec la loi climat et la consommation d'espace sera réduite de plus de 50 % entre 2021 et 2031 par rapport à ce qui a été consommé entre 2011 et 2021, pour tendre à une réduction progressive et à la zéro artificialisation en 2030.

Ci-dessous, des éléments de cadrage (à ce stade l'ensemble des éléments d'application de la loi climat ne sont pas calés par le cadre législatif et les documents de planification supérieur). Il convient de noter que les 51,58 ha d'espaces consommés entre 2012 et 2021 ne comprend pas la totalité de la ZAC ; en effet la DDT dans ses observations indique la possibilité de compter l'ensemble de la ZAC des collines dans l'espace consommé (2012-2021), auxquels cas il conviendrait d'ajouter 47,46 ha (ce chiffre prend en compte la déduction des espaces réellement consommés entre 2012 et 2021), pour aboutir à un total de 99 ha, ce qui de facto conduit à accroître les possibilités d'urbanisation.

Sur la période **2012-2021**, soit les 10 années précédant la promulgation de la loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, la consommation totale d'espace observée à l'échelle communale est de **51,58 ha**, soit un rythme annuel moyen de **5,16 ha/an**.

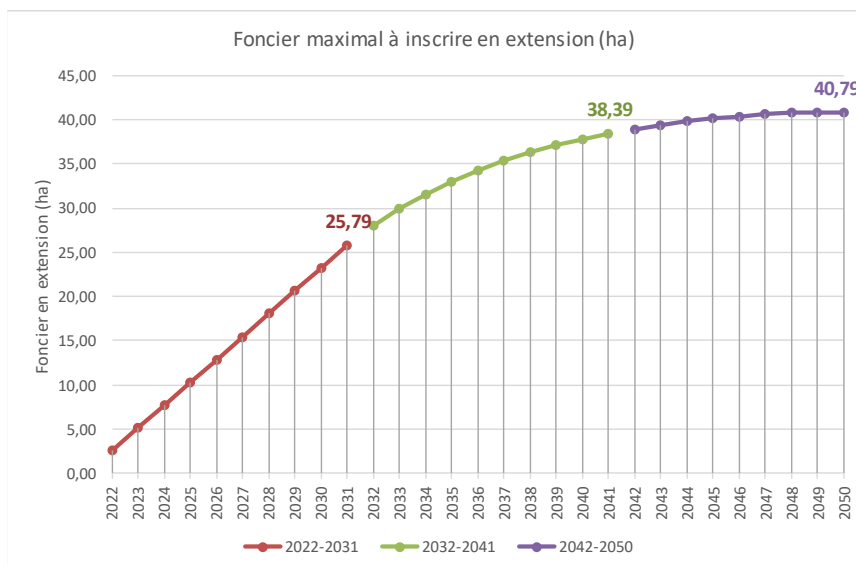


Sur la période **2022-2031**, la commune se fixe comme objectif de **réduire de 50%** le rythme de la consommation totale d'espace, soit un rythme annuel moyen de **2,58 ha/an**.

Ensuite, sur la période **2032-2041**, la commune poursuivra ses efforts de réduction jusqu'à réduire son rythme de consommation totale d'espace de **76%**. Soit un rythme annuel moyen de **1,26 ha/an** sur la période **2032-2041**.

Au-delà du PLU, sur la période **2042-2050**, l'objectif est de tendre vers le **zéro artificialisation nette**.

Le graphique ci-dessous représente le foncier maximal à inscrire en extension pour respecter les différents rythmes de réduction détaillés précédemment.



Afin de respecter les objectifs de réduction définis précédemment, le PLU ne pourra pas générer plus de **37,79 ha** de consommation totale d'espace d'ici **2040**.



Le tableau ci-dessous montre la consommation d'espace générée par les options du PLU (hors option d'intérêt supracommunale : ZAC des collines et l'ER lié à la DUP concernant la liaison Mulhouse-Altkirch-Burnhaupt).

La consommation d'espace estimée pour la période 2021 à 2031 :

On aboutit à une consommation d'espace brute (sans déduction des espaces verts) de 21,4 ha, soit un peu moins de la moitié des espaces consommés entre 2011 et 2021 (51,28 ha consommés sans compter la ZAC).

En 2040, la consommation d'ENAF est estimée à 11,8 ha, hors ZAC des collines. Avec la prise en compte des emprises de l'emplacement réservé n°1 cette consommation d'espace théorique représente 15,7 ha (mais en réalité, les emprises futures que l'on pourra qualifier de consommer ou d'artificialiser seront moindre, car l'ER comprend également les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales).

	Ha bruts (sans déduction des espaces verts etc)	Consommation d'espace estimée en 2040 (en ha)		Consommation d'espace estimée entre 2021 et 2031 (en ha)	
Zones AU	8,3	5,8		5,8	1AUa et 1AUc : 2,47 ha urbanisés avant 2021
ER équipements	2,6	2,6	2,6	2,6	ER 14 déjà artificialisé ER 20 compté dans les dents creuses
ER voiries (sauf ER1)	0,4	0,4		0,4	
Nj	4	0,5	Abris de jardin déjà construits	0,5	
Ng	4,3	1	Camping existant	1	
Ne	20m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup>		20m <sup>2</sup>	
Nen	1,1	1,1		1,1	
ENAF hors zone AU	0,7	0,7		0,4	
Total	21,4	12,1		11,8	

Comme indiqué plus haut, ce tableau ne prend pas en compte la DUP concernant la liaison Mulhouse-Altkirch-Burnhaupt (ER n°1 et les dents creuses au sein de la ZAC des collines) sont à compter à part du fait de leur portée intercommunale.

Les dents creuses en zone U (densification) ne sont pas comptées comme ENAF, sauf celles visées par la DDT dans sa note d'observation.

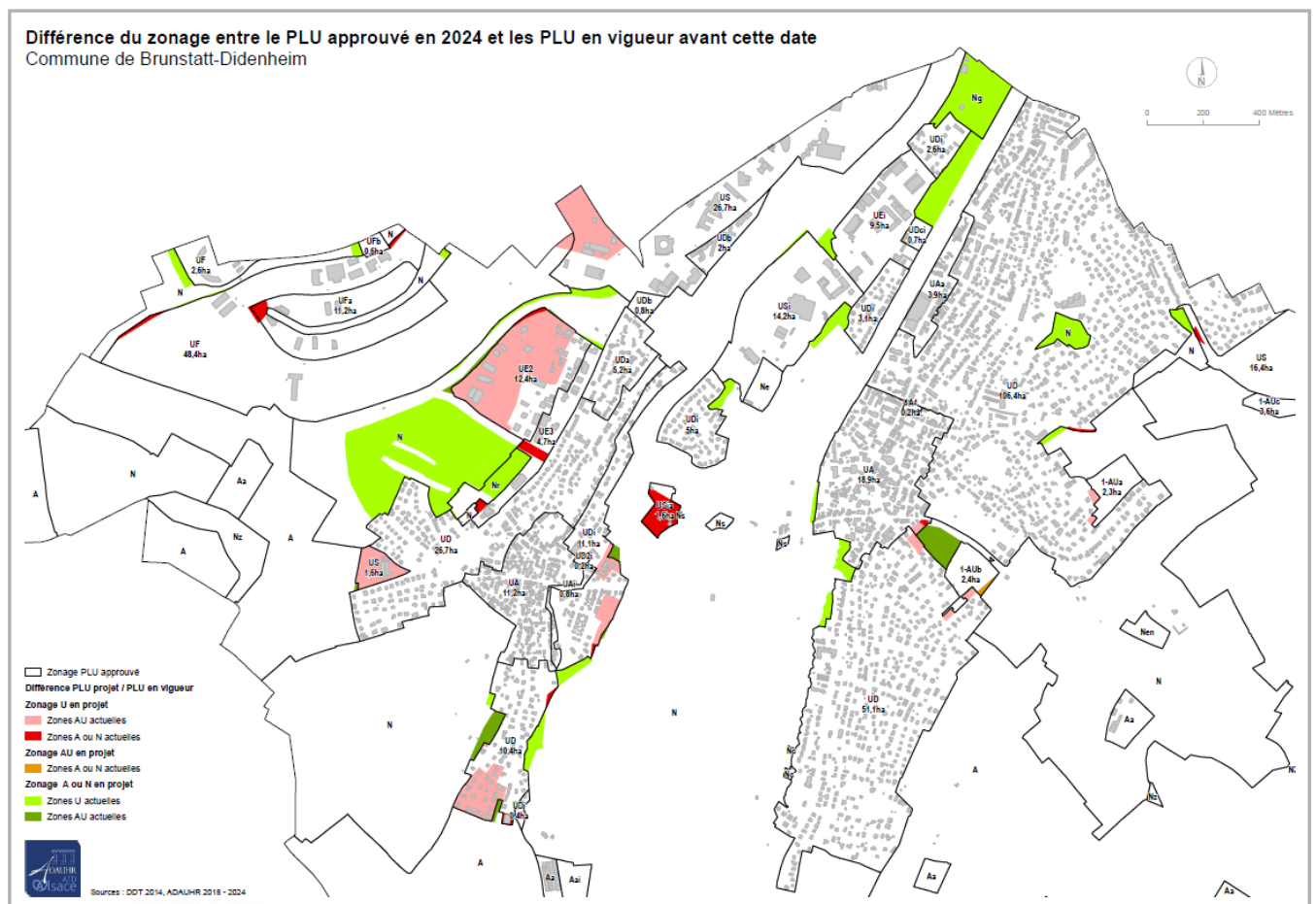
Le PLU de Brunstatt-Didenheim s'inscrit dans les perspectives de la loi climat.

Aussi, de nombreux objectifs du PADD vont dans le sens d'une maîtrise de la consommation d'espace :

- La reconversion possible (renouvellement urbain/équipements) de la friche industrielle à l'entrée de Didenheim permet d'économiser environ 1,5 hectares de terrain par le renouvellement urbain,
- La réduction des secteurs d'extension sur les hauteurs de Brunstatt préserve environ 2 hectares de terres,

- La réduction des surfaces dédiées à l'urbanisation entre Didenheim et le Parc des Collines tend à préserver plusieurs hectares de la trame écologique aux abords du village,
- La mobilisation possible d'une partie des logements vacants (près de 79 logements) pour les besoins de la diversification de l'offre en logement, dont le logement locatif social, permet également d'économiser du foncier. Afin de favoriser la remise sur le marché des logements vacants, la commune a mis en place la taxe sur les logements vacants.
- La mobilisation de nouveaux logements par mutation du bâti existant (environ 127 logements)
- Une meilleure prise en compte des zones inondables aux marges des zones habitées de Didenheim permet de maintenir environ 1 hectare d'espaces naturels.
- Pour les activités économiques, le PLU prend en compte le périmètre de la ZAC des collines, urbanisée en grande partie ainsi que les espaces viabilisés relictuels existants au sein du site d'activités existant à Didenheim.

### PLU applicables et PLU en projet - cartographie des évolutions :



- Zonage PLU approuvé
- Différence PLU projet / PLU en vigueur**
- Zonage U en projet**
- Zones AU actuelles
- Zones A ou N actuelles
- Zonage AU en projet**
- Zones A ou N actuelles
- Zonage A ou N en projet**
- Zones U actuelles
- Zones AU actuelles

Surface en ha	PLU en projet			
	PLU en vigueur	Zones U	Zones AU	Zones A ou N
Zones U			0,0	30,2
Zones AU	17,9			2,6
Zones A ou N	2,8	0,1		

Au total, 32,8 ha des zones U ou AU dans les PLU applicables ont été reclassés en zone A ou N. Ces espaces figurent en vert sur la carte ci-dessus. Il s'agit d'espaces présentant davantage de sensibilité sur le plan environnemental. On observe notamment :

- Une réduction du secteur 1AUb à Brunstatt au bénéfice de la zone N (à laquelle s'ajoute une protection des boisements)
- Le reclassement en N du secteur de l'ancienne carrière (maintien d'un îlot de fraîcheur)
- Du reclassement en zone N d'un secteur en grande partie boisé inscrit comme secteur d'extension à Didenheim.
- Une très forte réduction du secteur d'extension inscrit en zone U dans le PLU applicable à Didenheim, au nord de la RD3bis (seuls les secteurs urbanisés pour l'essentiel le long de la RD ont été laissés en zone U.).

L'objectif étant la préservation des espaces agricoles et naturels, le maintien et le développement de la biodiversité ainsi la limitation forte de la consommation d'espace.

### **2.3.2. Justifications des quatre premiers axes du PADD**

Les points suivants reprennent les quatre premiers axes du PADD de la commune et justifient les différentes orientations.

Le Projet d'Aménagement qui structure l'ensemble du P.L.U., s'articule autour des objectifs principaux suivants :

1. Maîtriser et structurer le développement urbain
2. Organiser le développement économique et restructurer les déplacements
3. Protéger durablement l'environnement et les terres agricoles
4. Agir globalement pour le climat

### **Axe 1 - Maitriser et structurer le développement urbain**

#### ***Contenir la nappe urbaine***

Le présent PLU est le premier à couvrir la totalité du nouveau ban communal. Un des principaux enjeux sera ainsi de créer du lien entre les deux anciennes communes, tout en préservant le fonctionnement urbain et en tenant compte des spécificités de chaque noyau.

On rappellera que les parties urbanisées de Brunstatt et de Didenheim sont géographiquement séparées par l'Ill et sa coulée verte, le canal du Rhône au Rhin et la voie ferrée. Cependant, la vocation naturelle, mais aussi sportive, ludique, et récréative de la coulée verte de l'Ill peut également être considérée comme élément de cohésion pour la commune.

En somme, il faut considérer la coulée comme facteur de lien plutôt qu'un obstacle.

La commune présente un bon niveau d'équipements et de services à la population, qui constituent autant d'éléments lui attribuant une fonction importante dans le territoire. Le SCoT de la région mulhousienne confère à Brunstatt-Didenheim une fonction de « Ville noyau » dans l'armature urbaine.

Etablie aux portes de l'agglomération mulhousienne et positionnée dans la vallée de l'Ill et sous les collines, la commune de Brunstatt-Didenheim bénéficie d'une situation géographique avantageuse, entre urbanité et ruralité. Ce contexte attractif sur le plan du cadre de vie induit une pression urbaine qu'il convient d'encadrer dans le cadre du PLU.

#### ***Maîtriser le potentiel de développement à usage résidentiel***

Les secteurs d'extension sont calibrés de manière à s'inscrire dans l'organisation territoriale du Scot ; 3 secteurs sont en cours d'urbanisation à Brunstatt : à proximité du centre hospitalier et 2 deux nouveaux quartiers sur les hauteurs de Brunstatt.

Les actions futures de densification et de renouvellement urbain pourront réduire de manière très sensible la ponction foncière pour les besoins de l'habitat. Les options du nouveau PLU visent à concentrer les actions sur les espaces disponibles du tissu existant, en ménageant les quartiers existants et en respectant un cadre de vie verdoyant.

A Didenheim, une réduction drastique des potentiels de développement urbain est nécessaire pour « absorber » en douceur les aménagements récents et re calibrer la route de Dornach vers laquelle se déplace le centre de gravité du village.

Aucune nouvelle zone d'extension n'est inscrite dans le PLU afin de proscrire tout étalement urbain, de manière à optimiser dans les années à venir le potentiel intra-muros, y compris la reconversion de la friche Formeplast.

### ***Garantir un rattrapage progressif du déficit en logements locatifs sociaux au regard du cadre législatif.***

Des règles et le foncier nécessaire devront obligatoirement être introduits dans le PLU afin d'améliorer l'offre en matière de LLS au sein de l'entité communale. Au 01/01/2022, 428 logements locatifs sociaux sont recensés dans la commune (la commune est fortement carencée, avec un déficit de plus de 300 LLS).

### ***Conjuguer développement urbain avec protection du patrimoine et de la centralité***

Les villages originels implantés au pied des collines se caractérisent par un urbanisme compact et dense. La structure ancienne se distingue nettement de la forme urbaine banalisée et moins dense des quartiers périphériques.

L'axe principal qui traverse Brunstatt porte sur un tronçon les fonctions de centralité et laisse apparaître les traces de l'architecture ancienne. C'est le cas également à Didenheim. Localement ce patrimoine mérite d'être préservé ou valorisé. Il devra être tenu compte de cette morphologie urbaine dans le règlement.

Au niveau de ces traverses d'agglomération, les cœurs de village doivent rester multifonctionnels sur le plan de l'habitat, du commerce et des services de proximité.

### ***Prise en compte des besoins équipements et des fonctions métropolitaines***

Brunstatt-Didenheim concentre un nombre important de d'équipements de rayonnement métropolitain, qui fonctionnent de façons complémentaires dans une logique d'agglomération. Les principaux secteurs d'équipements sont les suivants :

#### ***Illberg***

La conurbation avec le sud de Mulhouse regroupe de nombreux équipements. On y retrouve notamment une partie du campus de l'Illberg, le siège de l'Université de Haute Alsace, une partie du Stade nautique de Mulhouse, le Centre Sportif Régional, mais également la Centrale thermique de l'Illberg qui distribue le chauffage urbain.

#### ***Collège Pierre Pflimlin***

Entre le Canal du Rhône au Rhin et l'Ill est implanté le Collège Pierre Pflimlin, ainsi que plusieurs équipements sportifs, notamment le Tennis Club de l'Illberg et le Tennis Club de Brunstatt.

#### ***Hôpital Emile Muller***

De l'autre côté du ban, Brunstatt-Didenheim accueille l'extension la plus récente de l'Hôpital Emile Muller.

Au-delà de ces secteurs d'équipement représentant de vastes emprises, on retrouve également des équipements plus isolés comme la déchetterie intercommunale, le camping de l'III ou encore les jardins familiaux.

L'ensemble de ces composantes sont prises en compte dans le PADD afin de permettre une évolution des équipements adaptée aux besoins de la commune et de la métropole.

## **Axe 2 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements**

### ***Assurer diversité pour l'emploi, cohérence pour le site, complémentarité pour les usagers***

### ***Assurer pour l'avenir une vitalité économique à l'échelle de la commune et de l'agglomération***

Le développement économique des deux entités de Brunstatt et de Didenheim ne s'est pas fait simultanément, ni de façon comparable.

Brunstatt possède depuis longtemps, outre sa façade commerciale qui borde l'avenue d'Altkirch, une zone économique importante qui se situe dans la coulée de l'III. On y trouve plusieurs entreprises de renom et stabilisées sur le site, comme Solinest ou Ricola et des établissements présents depuis les années 70. Certains établissements peuvent fermer ou se délocaliser, laissant le champ libre à une mutation du foncier.

A Didenheim, la situation est différente car longtemps dépourvue de zone économique, la commune a mis en place une zone communale le long de la route départementale dans les années 90, et qui se déploie plus largement aujourd'hui vers la nouvelle rocade, jusqu'à rejoindre le Parc des Collines.

Plus au Nord, de nombreux terrains sont occupés ou en passe de l'être dans les tranches 2 et 3 de la ZAC des collines.

Pour les zones les plus anciennes et les friches qui se profilent, il est nécessaire que le PLU facilite la reconversion et une gestion cohérente de l'espace.

Le nouveau statut de bourg-noyau des deux entités regroupées nécessite que soit également prise en compte et favorisée la vitalité économique globale, qui comprend également le commerce de proximité, l'artisanat et les services à la personne au cœur même du bourg.

Encouragées dans le respect des rapports de bon voisinage avec les habitations, ces facilitations visent à assurer une certaine indépendance des résidents par rapport aux grandes surfaces commerciales périphériques et à réduire certains déplacements. Dans cet objectif, il s'agit également de renforcer la cohésion sociale et de dynamiser les noyaux centraux grâce à une mixité fonctionnelle.

Sur le plan de l'urbanisme, l'ensemble des aménagements en bordure de la route de Dornach (RD8) tendent à prolonger la centralité de Didenheim pour toutes ses fonctions (habitat, commerce, services) et à éloigner le trafic de transit vers les itinéraires de contournement.

La commune de Brunstatt-Didenheim, inscrite dans l'agglomération mulhousienne, et donc dépendante des instances supra-communales pour ce qui concerne la gestion et le déploiement des transports en commun.

Elle l'est aussi pour les infrastructures ferroviaires ou les grands axes routiers. La disparition de la gare, puis de l'arrêt Brunstatt sur l'axe ferré Mulhouse-Lyon, sont

deux éléments regrettables qui pénalisent l'usage des transports en commun en remplacement de la voiture.

Le réseau de transports en commun de l'agglomération ne dessert que partiellement la commune, et le cadencement n'est pas suffisant pour inciter les usagers à l'utiliser.

Cependant, au niveau local, plusieurs démarches sont engagées aujourd'hui :

Le projet de déviation de l'hôpital est concrétisé, et participera à l'amélioration des déplacements sur les faubourgs.

Le PLU inscrit les réserves de terrain pour réaliser la déviation d'Altkirch par raccordement à la rocade Ouest de Mulhouse, ce qui diminuera très fortement le trafic de transit à Didenheim et permettra de donner à l'axe actuel de la RD8bIII un statut de voie urbaine pouvant modifier en profondeur les déplacements locaux.

Dans une moindre mesure mais par petites touches qui se cumulent, le règlement d'urbanisme peut participer à la limitation des déplacements domicile-travail en admettant dans les zones d'habitat un certain nombre d'activités. Il peut également favoriser la diversification des commerces et services de proximité pour réduire les déplacements. Le PLU participe également au renforcement du maillage de circulations piétonnes et cyclables et à la sécurisation des usagers vis-à-vis du trafic automobile. De meilleures conditions de stationnement à divers endroits de la commune, ainsi que la signalétique, peuvent également éviter le rallongement des trajets à la recherche d'une place.

L'ensemble du dispositif doit encourager à réduire l'usage de la voiture dans les déplacements et contribuer à limiter l'émission de gaz à effet de serre pour répondre aux exigences légales et s'inscrire dans les principes de Grenelle de l'environnement.

### **Axe 3 – Protéger durablement l'environnement et les terres agricoles**

Les espaces naturels ont été fortement consommés par l'urbanisation et les infrastructures de communication au cours des dernières décennies. C'est le cas pour les extensions des deux communes, mais aussi et surtout pour les besoins plus larges de l'agglomération mulhousienne sur le foncier communal : pôle universitaire, pôle hospitalier, parcs d'activités, contournements routiers, etc... Chacun de son côté, les deux entités ont « participé » au développement de l'agglomération mulhousienne depuis plusieurs décennies.

Le nouveau PLU se veut plus conscient de l'intérêt de préserver, de réhabiliter ou de reconstituer des espaces verts et naturels, qui sont à la fois des éléments de trame verte, des corridors écologiques et des réservoirs de biodiversité, et opte ainsi pour un développement urbain respectueux des grands ensembles naturels suivants :

- La forêt en premier lieu, qui est encore très présente sur le ban de Brunstatt-Didenheim sous la forme de plusieurs massifs bien structurés dont une grande partie est soumise au régime forestier : le bois de Brunstatt, massif brunstattois qui prolonge le Tannenwald-Zührenwald, la colline boisée de Didenheim, le bois des philosophes qui accompagne le versant gauche des berges de l'III, mais aussi les boisements structurés qui apportent la diversité paysagère des collines, jusqu'à Bruebach. Ces forêts de l'espace périurbain de l'agglomération mulhousienne jouent un rôle important de par leur

contribution à la circulation de la biodiversité sur le territoire de l'agglomération, mais aussi par leur potentiel récréatif et leur effet purificateur et régulateur du climat.

Le nouveau PLU renforce ces objectifs, en prolongeant les corridors écologiques à l'intérieur du tissu urbain et en affinant le principe de préservation ou de constitution de ceintures vertes, zones tampons entre urbanisation et nature.

- La mosaïque des collines qui dominent l'agglomération à l'est et à l'ouest et dont l'originalité et la richesse sont conférées par l'alternance de champs et de bosquets. L'appropriation toujours grandissante de ces espaces par les riverains et les promeneurs démontre l'intérêt multiple de ces milieux sur le plan de l'agronomie, de l'environnement, du paysage et de la biodiversité. La protection de ces espaces représente donc un enjeu essentiel pour la commune.
- Les espaces d'intérêt écologique et les milieux fragiles, les milieux humides notamment, et plus particulièrement la coulée bleue de l'Ill et du canal qui est à la fois une zone inondable et une pénétrante verte et bleue dans l'agglomération mulhousienne, méritent toute l'attention du nouveau PLU. La fusion des deux bans met aujourd'hui cette plaine et le lit majeur de la rivière, au cœur de la réflexion du PLU : protection des ripisylves, inconstructibilité, réhabilitation des milieux humides, valorisation de la couronne verte récréative.

### ***Protéger le milieu agricole et la profession***

Il s'agit, au-delà du développement urbain qui bien souvent consomme des espaces agricoles, de garantir aux agriculteurs les possibilités d'exercer leur profession. Ici les terroirs sont diversifiés, mais fragiles pour plusieurs raisons : peu à peu ils sont morcelés, consommés et convoités par la pression urbaine et les infrastructures. Dans les collines ils sont contraints par le relief ou les contraintes paysagères. A proximité des habitations, ils ne sont plus les bienvenus s'ils sont constructibles.

Il faut pourtant maintenir des terres cultivées productives revendiquées par la profession agricole et garantir la pérennité des exploitations, anticiper également les mutations des modes de culture, favoriser le maraîchage, encourager les circuits courts, repenser l'agriculture urbaine, envisager la vente directe, etc... Cet ensemble de données nouvelles et sociétales doivent être prises en compte dans le ménagement du territoire auquel le PLU peut participer.

### **Axe 4 – Participer aux actions en faveur du climat**

Il s'agit ici d'un thème transversal qui intègre ou décline localement les axes du plan climat sur ses principaux thèmes, pour la transition énergétique, les déplacements alternatifs moins polluants la gestion des déchets etc.

Les orientations déclinées dans le PADD sur ce thème sont les suivantes :

- La centrale Thermique de l'Illberg se situe sur son territoire, et son développement est encouragé, pour améliorer le mix énergétique et le



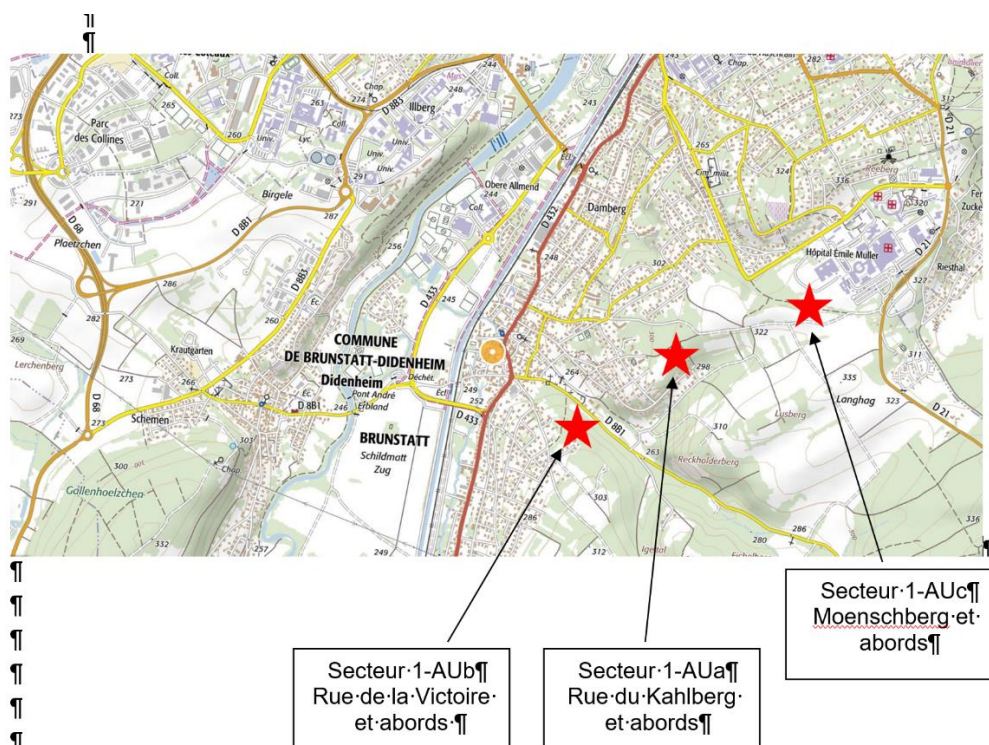
développement du réseau de chaleur en direction des équipements publics et des logements ;

- La commune s'engage en faveur de l'extension du maillage des pistes cyclables, et étudie des améliorations possibles du maillage et des connexions du réseau de transports urbains collectifs. Elle s'associe aux réflexions visant à réduire le trafic automobile en ville, en facilitant le stationnement et en proposant des services et des commerces de proximité permettant de limiter l'usage de la voiture ;
- La commune souhaite apporter sa contribution au maintien et d'espaces verts et îlots de fraîcheur en ville, en déclinant dans l'urbains une trame verte et arborée. En même temps une végétalisation des espaces publics est proposée dans un enjeu multiple de limitation de l'imperméabilisation des terrains, de stockage de CO2, de filtration des particules polluantes, etc...
- La commune dispose d'une déchetterie et peut communiquer sur l'intérêt du tri, de la réduction des déchets, du recyclage, etc....

## 2.4. Justification des choix des OAP

### 2.4.1. Les OAP sectorielles (hors ZAC)

Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été élaborées pour garantir une cohérence d'aménagement. Ces 3 secteurs d'extension à vocation de logements, sont en cours d'urbanisation (permis d'aménager délivrés sur la totalité des secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc). Au sein de ces secteurs les opérations sont en cours mais ne sont pas encore achevées. Ces secteurs ainsi que leurs abords font l'objet d'OAP.



#### 2.4.1.1. Le secteur 1AUa, rue du Kahlberg

Le secteur 1AUa de la rue du Kahlberg, est une zone de 2,5 hectares, limitrophe à des secteurs d'habitat pavillonnaire à faible densité. Le permis d'aménager a été délivré, l'opération est en cours.

**Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :**

- **L'accès principal** au site se fera par la rue du Kahlberg ;
- Le **système de desserte principale** du quartier, s'orientera autour d'une voie centrale desservant de part et d'autre les habitations, ou suivant un bouclage interne.
- Les chemins ruraux et chemins creux seront préservés ainsi que l'accessibilité des parcelles agricoles.
- La gestion des eaux pluviales se fera sur site avec mise en place de système de stockage/récupérateur et/ou d'infiltration.

## Schéma d'aménagement :



### 2.4.1.2. Le secteur 1AUb

**Le secteur 1AUb** (2,4 ha) est un espace situé entre la rue du 19<sup>ème</sup> dragon et la rue de la Victoire. Le périmètre du secteur 1AUb a été sensiblement réduit par rapport au PLU applicable. Un permis d'aménager a été délivré et les constructions sont en cours.

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 sous la forme d'un bouclage, relié à la rue du 19<sup>ème</sup> dragon. Le réseau viaire est suffisant pour desservir les logements à venir (40 logements/ha-en cours), qui comprendront au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

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.

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.

### Schéma d'aménagement :



#### 2.4.1.3. Le secteur 1AUc

Le secteur 1AUc, est un secteur limitrophe au site de l'Hôpital Emile Muller et qui se développe le long de la nouvelle voie d'accès au centre hospitalier.

Le permis d'aménager a été délivré et l'opération est en cours.

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 la desserte du centre hospitalier).

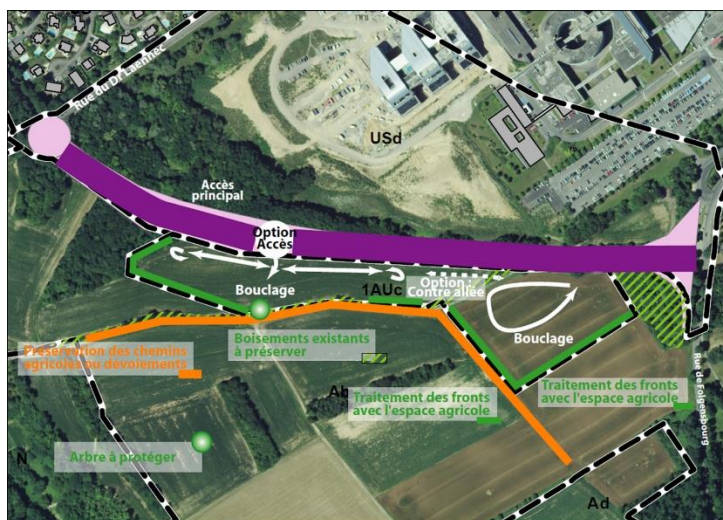
Le secteur 1AUc totalise 3,6 hectares.

**Les principes d'aménagement à prendre en compte sont les suivants :**

- **La densité des opérations d'habitat** sera au moins égale à **60 logements à l'hectare**. L'urbanisation du secteur se fera avec des logements collectifs pour l'essentiel (au moins 75 %), et éventuellement de l'individuel accolé (type maisons de ville, maisons en bande...). A noter que dans le règlement, il est spécifié qu'au moins 40 % de logements locatifs sociaux devront être réalisés.
- **L'accès principal** au site se fera par la liaison en projet dans le cadre d'une nouvelle desserte de l'hôpital "rue du Dr Laennec/rue de Folgensbourg", par l'un des carrefours giratoires présents sur le parcours.
  - Une option consistera à une desserte depuis une contre-allée venant de la rue de Folgensbourg.
- Le **système de desserte principale** du quartier s'orientera autour d'une voie centrale qui desservira de part de d'autre les habitations,
- Par opération d'aménagement, sera aménagé un **espace public, éco aménageable et intergénérationnel**, d'une surface représentant 2% du projet,
- Le **front avec l'espace agricole** sera traité en **espace paysager**, intégrant des plantations d'essences locales, permettant de créer un espace tampon végétalisé entre le secteur habitat et l'espace agricole.
- Le **front avec l'espace naturel au nord** sera traité en **espace paysager**, intégrant des plantations d'essences locales, permettant de créer un espace tampon végétalisé.
- Le chemin rural situé au sud sera maintenu (en garantissant l'accessibilité aux parcelles agricoles pour les engins agricoles), ainsi que sa connexion avec la rue de Folgensbourg.
- 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.
- 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.
- Le déploiement des énergies renouvelables sera encouragé. Le quartier pourra être relié au réseau de chauffage urbain implanté dans les rues du Dr Laennec et du Dr Mangeney.
- Il conviendra de prévoir la mise en place de composteurs.
- Le stationnement mutualisé sera favorisé.

- Le futur quartier sera connecté au maillage cyclable et piéton existant ; cette connexion et la sécurisation des déplacements doux devront être prises en compte lors des opérations d'aménagements. Des opérations visant à développer les déplacements vélos électriques seront mises en œuvre à l'échelle de l'agglomération.

**Schéma d'aménagement :**



## 2.4.2. L'OAP sectorielle de la ZAC des collines

D'une superficie de 150 hectares, la zone d'activité du Parc des Collines est partagée sur le territoire des communes de Mulhouse, Morschwiller-le-Bas et Didenheim. La Vallée 3 du Parc des Collines, soit environ 75 hectares, est essentiellement située sur le ban de Didenheim. Elle vise à accueillir des entreprises artisanales, des bureaux et des industries non polluantes dans un cadre verdoyant. Les implantations constituant des services aux entreprises et les commerces sont admis sous conditions. Aucune habitation n'est autorisée sur le Parc des Collines. Il est attendu la création de 2 000 emplois.

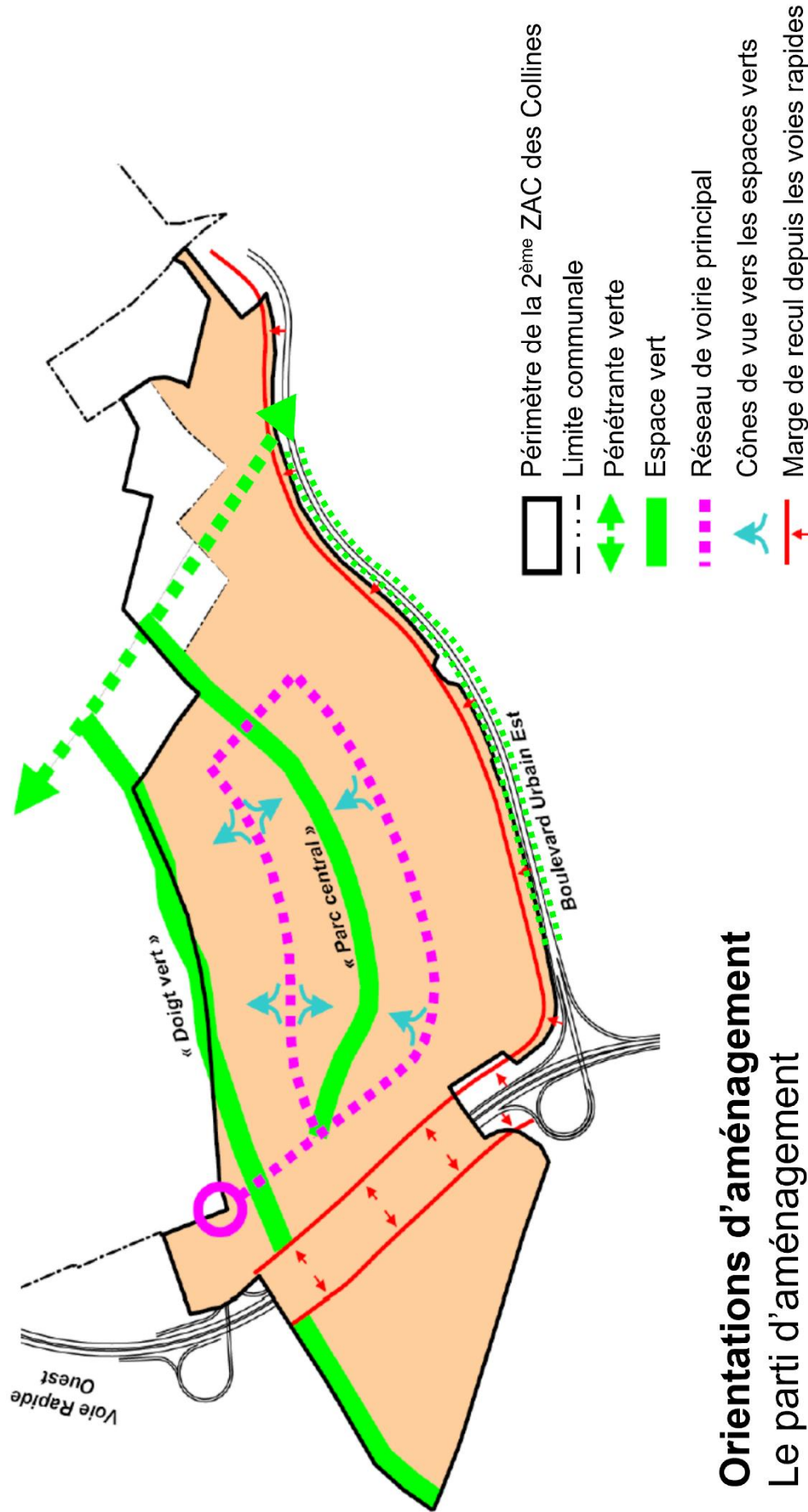
En 1992, un concours d'urbanisme a conduit à la sélection du projet présenté par l'équipe Mongiello-Plisson. La première tranche (Vallées 1 & 2) réalisée sur Mulhouse et Morschwiller-le-Bas a été complètement commercialisée et la deuxième tranche a démarré par la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en 2004. La réalisation de la ZAC d'intérêt intercommunal est concédée à la Société Publique Locale CITIVIA jusqu'en 2034.

Le parti d'aménagement repose sur les orientations suivantes :

- Les implantations des voiries et des bâtiments s'inscrivent dans le relief des « vallées » composant le site, afin de permettre leur intégration dans le paysage. Des prescriptions architecturales et paysagères spécifiques encadrent l'intégration des bâtiments dans ce relief.
- La mise en place de boisements forestiers composés d'essences autochtones sur les crêtes, à l'instar des paysages traditionnels du Sundgau. Ils sont dénommés « doigts verts » en raison de leur disposition linéaire et de leur convergence dans la partie occidentale de la zone. Ces doigts verts peuvent être renforcés par l'extension des plantations sur les futures parcelles privées.
- L'intégration des ouvrages de gestion des eaux pluviales dans la composition paysagère, sous forme de noues (fossés engazonnés recueillant les eaux pluviales) le long des voiries, et l'aménagement de parc autour de bassins de stockage paysagers et végétalisés en fond de vallée.
- La création de lots de superficies variées (de 3 000 à 40 000m<sup>2</sup>) représentant 50 Ha cessibles, pour la Vallée 3, soit environ 200 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La ZAC de la Vallée 3 est aménagée au fur et à mesure de la commercialisation. De 2008 à 2019, les travaux ont permis de viabiliser les lots desservis par l'Avenue de Bruxelles, une partie de l'Avenue de Strasbourg et la rue Albert Camus. En 2019, a démarré la prolongation de l'Avenue de Strasbourg. Les travaux des impasses (Lisbonne, Berlin, Paris) s'échelonneront entre 2020 et 2026. La dernière tranche de l'aménagement concernera la Rue du Luxembourg à l'horizon 2028. L'aménagement de la partie Ouest de la ZAC (prolongation de la rue de Prague) est susceptible d'être déclenchée si le besoin d'une grande parcelle (supérieure à 15 000m<sup>2</sup>) est exprimé.

À terme, 240 000m<sup>2</sup> de voiries et d'espaces verts seront aménagés.



## Orientations d'aménagement

### Le parti d'aménagement



### 2.4.3. L'OAP Trame verte et bleue

Le P.L.U. instaure un ensemble de mesures réglementaires destinées à la préservation des « infrastructures écologiques » boisements, vergers, haies, plantations d'alignement... par le biais de la délimitation des zones naturelle et agricole et l'application des articles L 151-23, L 113-1 et L 113-2 du Code de l'Urbanisme. En complément, l'intérêt de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame verte et bleue réside dans le dépassement du niveau parcellaire et strictement local pour resituer le territoire de la commune dans le cadre du fonctionnement écologique plus global de la ceinture verte Sud de l'agglomération mulhousienne, englobant ici les premiers vallonnements du domaine collinaire du bas-Sundgau, traversé par la vallée de l'Ill.

L'O.A.P. trame verte et bleue, en prenant en compte tous les espaces, urbains, forestiers, agricoles, ne se limite pas à la seule préservation du patrimoine naturel existant mais ambitionne également le développement de la biodiversité par la création de nouvelles formations naturelles pour aboutir à un maillage dynamique du territoire par des continuités écologiques consolidées. Cet outil vise ainsi à améliorer les fonctionnalités de l'espace communal, en cohérence et en connexion avec les territoires voisins, en favorisant la circulation et le brassage génétique des espèces et les échanges biologiques. L'O.A.P. est également mise en œuvre dans un souci plus large de bien-être de la population locale en participant au maintien et au renforcement de la qualité du cadre de vie. Désormais, dans une perspective de vitalité globale des populations et du monde vivant non humain, chaque territoire ou partie de territoire et chaque projet urbain, du plus modeste au plus ambitieux, doit contribuer, à son niveau, au développement de la biodiversité.

#### 2.4.4. Cohérences des OAP avec le PADD

Les tableaux suivants reprennent les grandes orientations du PADD et explicitent leurs déclinaisons au travers des OAP. Ces tableaux illustrent à la fois la cohérence du PADD et des OAP et présentent les traductions réglementaires en termes d'OAP des objectifs du PADD.

N°	Axe 1 - Maîtriser et structurer le développement urbain	Déclinaisons dans les OAP
1.1.	Accompagner la dynamique démographique communale par une offre résidentielle suffisante et de qualité.	Les OAP des secteurs 1AU indicés répondent aux enjeux démographiques du territoire en apportant une offre foncière pour des opérations principalement résidentielles.
1.2.	Proposer des logements adaptés au besoin de tous, et anticiper sur l'obligation de renforcer le nombre de logements locatifs sociaux.	Les OAP des secteurs d'extensions urbaines prennent des dispositions en faveur de la mixité urbaine. De plus, ces secteurs sont couverts par des secteurs de mixité sociale (sauf le secteur 1AUa)
1.3.	Poursuivre la diversification, la densification et la qualité des formes d'habitat.	Les OAP des secteurs 1AU à vocation dominante d'habitat prennent des dispositions en faveur de de la diversité des logements notamment par le biais des densités minimales
1.4.	Définir des limites strictes à l'urbanisation	L'ensemble des secteurs d'extension a fait l'objet de délimitation claire.
N°	Axe 2 - Maîtriser et structurer le développement urbain	Déclinaisons dans les OAP
1.5	Organiser les futures extensions urbaines pour l'habitat.	Les OAP des secteurs 1AUa, 1AUb, 1AUc contiennent des prescriptions et des préconisations de nature à assurer une bonne organisation urbaine.
N°	Axe 3 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements	Déclinaisons dans les OAP
2.1	Accompagner les tranches 1 et 2 de la ZAC des collines	Intégration dans l'OAP des collines des mesures d'intégration paysagère, de valorisation environnementale et en faveur de la bonne gestion des flux.

N°	Axe 3 - Protéger durablement les terres agricoles, les paysages et l'environnement	Déclinaisons dans les OAP
3.1	Protéger les boisements et/ou vergers ponctuels et parfois très limités en surface afin de servir de support à des continuités naturelles existantes ou à conforter, à la diversité des paysages et au refuge des différentes espèces animales présentes sur la commune et le grand territoire.	Ces éléments sont notamment repérés et préservés au travers de l'OAP trame verte et bleue.
3.2.	Protéger les cours d'eau, leurs berges et abords et leurs accompagnements végétaux en compatibilité avec les nécessités liées au bon fonctionnement hydraulique et la prise en compte des risques. Préserver la coulée verte de l'ill.	Ces éléments sont notamment repérés et préservés au travers de l'OAP rame verte et bleue.
3.3.	Protéger les massifs forestiers.	Ces éléments sont notamment repérés et préservés au travers de l'OAP trame verte et bleue.

### 3. Le règlement écrit et la délimitation des zones

#### 3.1. Justification des articles retenus dans le règlement écrit

Les tableaux suivants recensent l'ensemble des articles règlementés dans le règlement écrit du PLU de la commune. Ils précisent quelles zones sont règlementées. Ils expliquent pourquoi ces articles ont été retenus. Enfin, ils présentent des spécificités locales propres à Brunstatt-Didenheim qui nécessitent la réglementation des articles retenus.

<b>Article 1</b>	<b>Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites</b>
Zones règlementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le PLU le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N.</p> <p>De fait, cette division nécessite de pouvoir interdire telle ou telle destination dans certaines zones.</p> <p>Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"><li>- La protection des zones boisées nécessite un article interdisant la construction d'activités nuisantes en zone N.</li><li>- La préservation du cadre de vie nécessite un article interdisant l'industrie dans les zones urbaines mixtes (UA, UD).</li></ul>

<b>Article 2</b>	<b>Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Le PLU de Brunstatt-Didenheim divise le territoire communal en zones urbaines U, zones à urbaniser AU, zones agricoles A et zones naturelles N.</p> <p>De fait, cette division nécessite de pouvoir soumettre à conditions particulières certaines occupations et utilisations du sol.</p> <p>Ainsi, le découpage du territoire en grandes zones justifie le choix de cet article.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brunstatt-Didenheim présente plusieurs zones d'activités. Des règles précises, concernant les logements de fonctions par exemple, doivent encadrer les occupations du sols dans ces zones.</li> <li>- L'extension des bâtiments d'activités existants doit être compatible avec les autres activités.</li> </ul>

<b>Article 3</b>	<b>Mixité fonctionnelle et sociale</b>
Zones réglementées	UA, UAa, UA1, UD, UD2i, UDa, UDb, UDCi, UDi, 1AUB, 1AUC
Pourquoi l'article a été retenu	La ville est concernée par l'article 55 de la loi SRU, rendant obligatoire une proportion minimale de logement locatifs sociaux. Au regard de la situation de carence, le PLU doit nécessairement introduire des prescriptions en la matière.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	Pas d'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux dans le zone non affectée à l'habitat.

<b>Article 4</b>	<b>Emprise au sol des constructions</b>
Zones réglementées	UA, UD, UE, UF A et N
Pourquoi l'article a été retenu	Les règles d'emprise au sol sont édictées afin de contrôler l'artificialisation des terrains et de lutter contre l'imperméabilisation des sols (cas des secteurs N).
Exemple de spécificité locale nécessitant une réglementation	- De façon générale, cet article est rédigé de façon à pouvoir densifier les tissus existants tout en préservant une part d'espace non artificialisée.

<b>Article 5</b>	<b>Hauteur maximale des constructions</b>
Zones réglementées	Toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	La réglementation des hauteurs se justifie par la nécessité de préserver le paysage urbain ainsi que le paysage naturel de la commune.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La situation de la ville et son paysage justifie des règles de hauteurs qui préservent le paysage urbain de la commune.</li> <li>- La prise en compte de la pente nécessite une réglementation adaptée.</li> </ul>

<b>Article 6</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>
Zones réglementées	Toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	<p>La commune présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes.</p> <p>La mixité urbaine en termes d'implantation par rapport aux voies est possible, voire souhaitable. Soit de façon volontaire, voire exclusive pour marquer un paysage urbain le long d'une voie, ou d'une place, soit pour donner des réponses et une diversité de situations dans les quartiers ou les îlots.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la zone UA il s'agira principalement de préserver la morphologie patrimoniale du centre ancien.</li> <li>- Dans les zones UD il s'agira principalement d'encourager une densification des tissus bâtis existants compatible avec le cadre de vie des différents quartiers.</li> </ul>

<b>Article 7</b>	<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>
Zones réglementées	Toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Brunstatt-Didenheim présente différents tissus urbains, qui appellent des règles d'implantation différentes.</p> <p>La souplesse réglementaire en termes d'implantation par rapport aux limites permet la réalisation d'opérations variées et mixtes qui donnent de la diversité morphologique dans l'agglomération.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans la zone UA il s'agira principalement de préserver la morphologie patrimoniale du centre ancien.</li> <li>- Dans les zones UD il s'agira principalement d'encourager une densification des tissus bâtis existants compatible avec le cadre de vie des différents quartiers.</li> </ul>

<b>Article 8</b>	<b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>
Zones réglementées	Toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Lors d'interventions de lutte contre les incendies ou de protection civile, les services de secours sont parfois amenés à intervenir dans les propriétés.</p> <p>C'est pour des raisons de sécurité publique que cet article a été retenu. En effet, il est nécessaire que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile, notamment en cas de constructions multiples sur de grandes parcelles.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Le centre-ancien de Brunstatt-Didenheim est densément bâti, la majorité des ilots de propriétés supportent plusieurs bâtiments.</li> <li>- Dans les zones principalement résidentielles, de plus en plus d'annexes sont construites.</li> </ul>

<b>Article 9</b>	<b>Caractéristiques architecturales</b>
Zones réglementées	Toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Les caractéristiques architecturales des façades et toitures, ainsi que les clôtures participent au cadre de vie et au paysage urbain à l'échelle du quartier ou de l'ilot.</p> <p>L'intérêt de cet article est de s'assurer que les projets à venir respectent le caractère des lieux avoisinants et les sites et paysages naturels ou urbains.</p>
Exemple de spécificité locale nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brunstatt-Didenheim présente un centre ancien dont la morphologie urbaine typique mérite d'être conservée (tout en lui offrant des possibilités d'évolution).</li> </ul>



<b>Article 10</b>	<b>Identification et localisation du patrimoine bâti</b>
Zones réglementées	Zone UA
Pourquoi l'article a été retenu	Protection de bâtiments.
<b>Article 11</b>	<b>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</b>
Zones réglementées	Zones urbaines et à urbaniser
Pourquoi l'article a été retenu	Le choix a été fait de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur et tendre vers la haute qualité environnementale.
<b>Article 12</b>	<b>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Il s'agit ici d'adapter les espaces non-bâti à leur rôle environnemental. Réintroduire la notion de nature en ville et améliorer l'environnement des zones d'habitat, tout en favorisant une gestion durable des sols, nécessite un tel article.  De plus, il s'agit ici de lutter contre l'imperméabilisation des sols.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une OAP Trame verte a été réalisée.</li> <li>- Dans les secteurs agricoles constructibles des plantations devront être réalisées dans le but d'assurer une meilleure intégration des constructions dans le site et l'environnement.</li> </ul>

<b>Article 13</b>	<b>Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement</b>
Zones réglementées	Toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Pour des raisons de sécurité et pour éviter toute gêne à la circulation publique, il est nécessaire d'imposer, lors de toute opération, la création en dehors des voies publiques d'aires de stationnement pour véhicules motorisés correspondant aux besoins nouveaux.</p> <p>De plus, afin d'encourager le recours aux modes de déplacements doux, il est parfois nécessaire de fixer des obligations minimales en matière de stationnement des vélos.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Brunstatt-Didenheim présente dans le centre ancien une morphologie bâtie parfois incompatible avec la mise en place de règles contraignantes en matière de réalisation de places de stationnement.</li> <li>- Dans les quartiers plus récents et dans les futurs secteurs d'extension, des normes doivent être mises en place afin d'accompagner l'évolution des ménages qui tendent à posséder de plus en plus de véhicules automobiles.</li> </ul>

<b>Article 14</b>	<b>Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Des règles en matière de desserte par les voies sont nécessaires afin d'assurer l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.</p> <p>De plus, cet article se justifie par la nécessité de créer des accès qui correspondent aux projets.</p>

<b>Article 15</b>	<b>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones délimitées en application du 2° de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement non collectif</b>
Zones réglementées	Toutes les zones.
Pourquoi l'article a été retenu	Des règles concernant les réseaux d'eau et d'assainissement sont impératives pour des raisons de sécurité et de salubrité publique.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- La présence d'un réseau public d'eau potable à Brunstatt-Didenheim rend de fait obligatoire le branchement sur le réseau pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.</li> <li>- Idem pour le réseau d'assainissement.</li> </ul>

<b>Article 16</b>	<b>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>
Zones réglementées	Toutes les zones
Pourquoi l'article a été retenu	<p>Pour des raisons de sécurité et de préservation du paysage urbain, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés à l'intérieur des îlots de propriété.</p> <p>De plus, dans le but de garantir à tous un accès aux télécommunications numériques, les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être conçus pour recevoir des lignes de communications électroniques à très haut débit.</p> <p>Dans les zones A et N ces règles sont moins contraignantes du fait de la faible constructibilité des zones et afin de pouvoir tenir compte au mieux des contraintes techniques.</p>
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	La commune présente plusieurs zones d'activités, les immeubles neufs groupant plusieurs locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit.

<b>Article 17</b>	<b>Destination des emplacements réservés aux ouvrages publics délimités sur les documents graphiques et détermination des collectivités, services et organismes publics bénéficiaires</b>
Zones réglementées	UA, UD, UC, UE, US, UF, 1AU, A et N
Pourquoi l'article a été retenu	L'inscription d'emplacements réservés au PLU 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.
Exemples de spécificités locales nécessitant une réglementation	Certains emplacements réservés inscrits au PLU concernent la création ou l'élargissement des voies pour fluidifier la circulation ou permettre une desserte cohérente des futurs secteurs d'extension, ainsi que la création d'une aire de stationnement.

### 3.2. Justification des zones et cohérence avec le PADD et les OAP

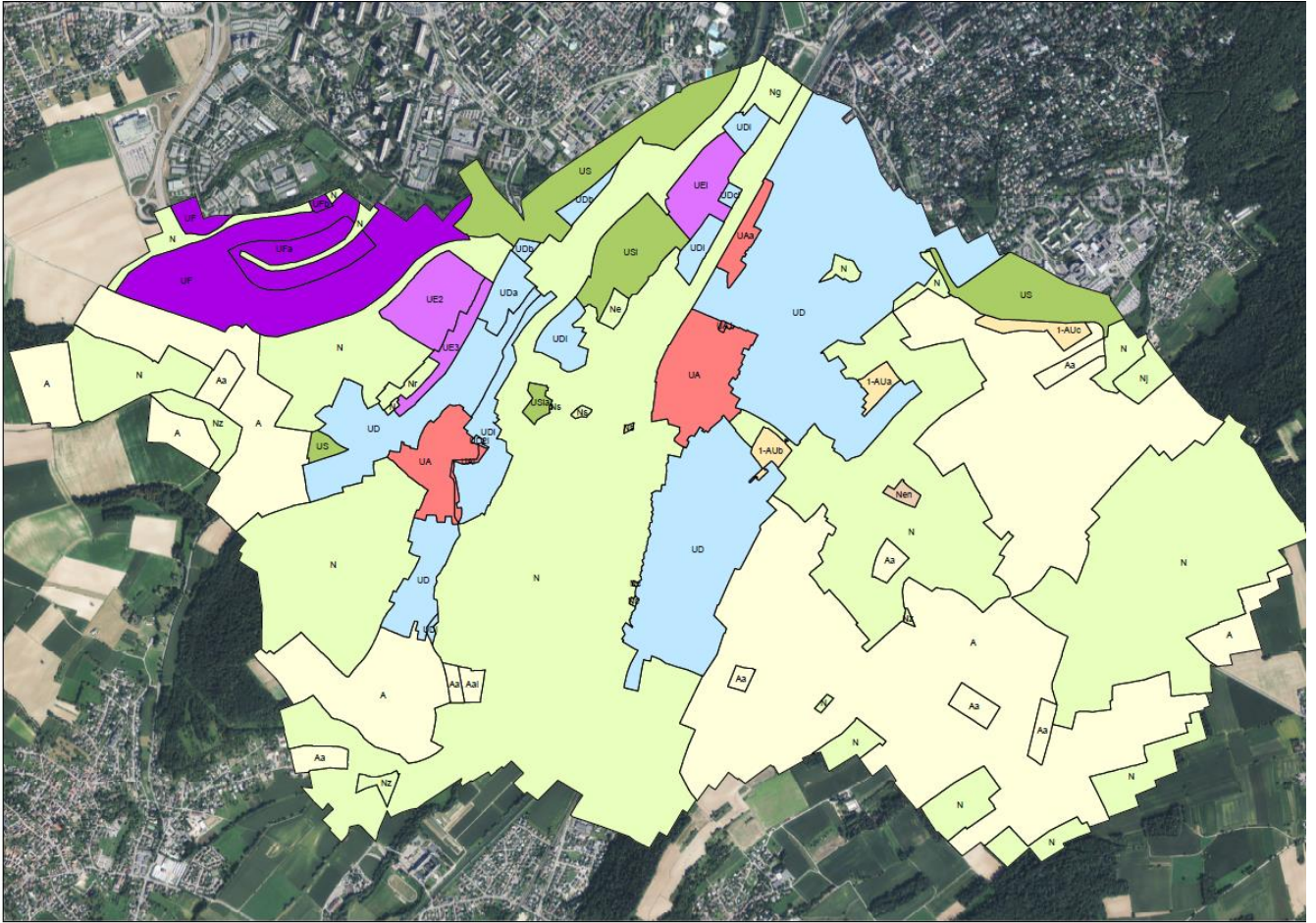
Le PLU de Brunstatt-Didenheim classe les sols en plusieurs grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones UA,UA1,UAa, UAai,UD, UD2i, UDa, UDb, UDci, UDi, UE2, UE3, UEI, UF, UFa, UFb, US, USi, USia** 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.
- **La zone à urbaniser 1AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à court ou à moyen termes. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants 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. Elle comprend les secteurs **Aa**.
- **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 **Nc, Ne, Nen, Ng, Nj, Nr, Ns et Nz**.

Ces zones et secteurs sont délimités sur le règlement graphique (plans de zonage).

**Tableau de surface :**  
**Zones et secteurs**

Zones ou secteurs	Nb	Surface en ha
UA	2	30,1
UA1	1	0,2
UAa	1	3,9
UAI	1	0,8
UD	4	194,6
UD2i	1	0,2
UDa	1	5,2
UDb	2	2,8
UDci	1	0,7
UDi	5	22,3
UE2	1	12,4
UE3	1	4,7
UEi	1	9,5
UF	2	51,0
UFa	1	11,2
UFb	1	0,6
US	3	44,8
USi	1	14,2
USia	1	1,6
Sous total	31	410,8
1-AUa	1	2,3
1-AUb	1	2,4
1-AUc	1	3,6
Sous total	3	8,3
A	6	360,1
Aa	8	17,6
Aai	1	1,6
Sous total	15	379,3
N	1	590,1
Nc	2	0,2
Ne	1	1,5
Nen	1	1,1
Ng	1	4,3
Nj	1	4,0
Nr	1	2,2
Ns	3	0,5
Nz	3	7,0
Sous total	14	610,9



### 3.2.1. Les zones urbaines

**Les zones urbaines U** correspondent aux zones déjà urbanisées et/ou aux zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU de Brunstatt-Didenheim distingue 5 types de zones urbaines :

- La zone UA
- La zone UD
- La zone UE
- La zone UF
- La zone US

L'identification des différentes zones urbaines s'appuie essentiellement sur deux critères : les fonctions urbaines et la morphologie urbaine.

<b>UA</b>	Mixité urbaine	<b>UA</b>	Noyau ancien
<b>UD</b>	Dominante résidentielle	<b>UD</b>	Quartiers plus récents
<b>UE</b>	Activités économiques		
<b>UF</b>	ZAC économique		
<b>US</b>	Equipements		

A l'exception des zones spécifiques aux activités économiques (**UE et UF**) et aux équipements (**US**), la zone **U** du PLU apparaît comme mixte fonctionnellement.

Ainsi les zones **UA** et **UD** deviennent les espaces privilégiés pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité fonctionnelle.

La distinction entre les DEUX types de zones urbaines **UA** et **UD** repose sur une analyse du tissu urbain existant dans l'agglomération. Il en résulte des zonages qui délimitent des quartiers aux morphologies urbaines différenciées et que le PLU tente de conserver tout en assurant une évolution.



## La zone UA

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone **UA** recouvre les **centres historiques de Brunstatt et Didenheim**. Ces zones se distinguent du reste de l'agglomération par son tissu bâti serré et des volumes bâtis importants. Elle exerce une fonction centrale à dominante d'habitation et de services publics.

**Elle comprend :**

-un **secteur UAa (Brunstatt)**, à vocation notamment commerciale et de bureau. Le secteur UAa comprend aujourd'hui plusieurs surfaces commerciales.

-un **secteur UA1** qui fait l'objet d'un emplacement réservé en faveur de la mixité sociale.

-un **secteur UAi** concerné par les périmètres à risques du PPRI



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UA** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UA** :

Orientations	Axe 1 - Maîtriser et structurer le développement urbain
Orientations transversales	Accompagner la dynamique démographique du territoire par une offre résidentielle suffisante, diversifiée et qualitative.
	Proposer des logements adaptés au besoin de tous, et renforcer la part de logements sociaux et locatifs.
	Valoriser le patrimoine bâti historique, respecter les différentes morphologies urbaines, mettre en valeur le cadre de vie et les espaces publics.
	Prévoir la possibilité de renforcer et d'adapter les équipements et services publics en fonction de l'évolution des besoins actuels et futurs de la population.
Orientations spatialisées	<p>Mettre en valeur les deux centres-village et y développer les fonctions de centralité.</p> <p>Poursuivre la diversification des centres-urbains par des équipements d'intérêt général (notamment à destination médicale, sociale ou en direction des séniors).</p> <p>Etudier les potentialités de développement des services à la population dans l'hyper-centre de Brunstatt, à proximité des équipements publics existants (densification et renouvellement urbain).</p> <p>A Didenheim, le déplacement progressif du centre de gravité du village vers le nord permettra de compléter l'urbanisation (commerces, habitat, services et hébergement) et de donner un autre statut à la traversée d'agglomération.</p>
	<p>Le long de l'axe de l'avenue d'Altkirch dans la traversée de l'hyper-centre de Brunstatt, sauvegarder les ensembles urbains patrimoniaux et le patrimoine bâti remarquable. Maîtriser la volumétrie, certains alignements architecturaux, d'éventuels bâtiments remarquables dans le but de préserver les traces de la composition historique villageoise.</p>

<b>Orientations</b>	<b>Axe 2 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements</b>
Orientations spatialisées	Conforter/renforcer les fonctions commerciales et de services dans le centre-ville notamment et le développement des commerces de proximité dans la commune afin d'assurer une vitalité du pôle intermédiaire.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UA 1 et UA 2)** 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. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère du noyau ancien. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (industries, commerces de gros, nouvelles exploitations agricoles ou forestières).

La zone UA comprend le secteur UAa à hauteur de l'avenue d'Altkirch constitue un pôle commercial et tertiaires (la surface de vente des nouveaux commerces devra être comprise entre 300 et 3000m<sup>2</sup>, comme prévu dans le Scot). La création de logements en rez-de-chaussée d'immeubles ou de garage est interdite pour favoriser l'installation de commerces dans ce secteur de la ville (artère commerçante).

L'article **UA 3**, concernant la **mixité sociale**, est rédigé de façon à créer un secteur de mixité sociale qui recouvre la majeure partie des zones UA et UD. Il s'agit de prendre en compte les obligations légales en matière de création de logements locatifs sociaux.

L'article **UA 4** a été rédigé de façon à permettre **une emprise au sol** importante, ce qui facilitera les opérations de densification dans la zone, tout en préservant des surfaces non-artificialisées.

Les **hauteurs des constructions** sont règlementées par l'article **UA 5**. Il s'agit ici de permettre la réalisation de formes variées de constructions, afin de tendre vers davantage de mixité urbaine et sociale, dans le respect des morphologies existantes.

L'article **UA 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies** prennent des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain du centre ancien, qui est fortement marqué par l'alignement.

L'article **UA 7** concerne **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**. Il a été défini suivant deux buts : préserver le patrimoine urbain et faciliter les opérations de densification.

De fait, l'article **UA 7** prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain côté rue (première profondeur), tout en offrant des possibilités d'évolution compatible avec un tissu plus aéré au-delà de la première profondeur.

Les dispositions des articles **UA 6** et **UA 7** vont dans le sens d'un maintien côté rue d'un ordonnancement compatible avec le tissu d'origine, et offrent à l'arrière des parcelles des possibilités de densification.

L'article **UA 8**, qui régleme **l'implantation des constructions** sur une **même propriété**, régleme les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire en faveur de la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UA 9** du règlement visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Il s'agit d'encadrer une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Ces dispositions ont pour objectif de conserver l'ambiance traditionnelle et le cachet historique de la ville, du point de vue des matériaux, des couleurs de façade et de toitures, etc.

L'article **UA 10** concerne le volet patrimonial et la protection des bâtiments.

L'article **UA 11** concernant les **performances énergétiques** et environnementales vise à la bonne prise en compte de la limitation de la consommation d'énergie.

L'article **UA 12** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations** en imposant une proportion minimale d'espace vert. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UA 13**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique.

L'article **UA 14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UA 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UA 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

L'article **UA 17** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone.

## La zone UD

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone UD comprend les zones urbaines à dominante de logements, hors centres anciens. Elle comprend les secteurs :

- **le secteur UDa** représentant le quartier des Castors de Didenheim à l'organisation originale à préserver,
- **des secteurs UDb** destinés aux logements locatifs sociaux à l'Illberg et le Gifop ; un permis de construire de construire est en cours d'instruction, sur l'ensemble du secteur (100% de LLS/ 54 logements : opération en cours),
- **un secteur UDci** réservé au club canin,
- **des secteurs UDi**, concernés par le risque d'inondation
- **le secteur UD2i** est réservé à des équipements d'intérêt général dans les conditions définies par le présent règlement.



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UD** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD et notamment celle liée à la prise en compte de la morphologie urbaine et la mixité des fonctions.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (UD 1 et UD 2)** 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. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère du noyau ancien. Sont particulièrement interdites les constructions incompatibles avec le cadre de vie résidentiel (industries, commerces de gros, nouvelles exploitations agricoles ou forestières...).

**L'article UD 3**, qui règlemente les obligations relatives à la réalisation de logements locatifs sociaux, concerne l'ensemble de la zone UD.

L'article **UD 4** a été rédigé de façon à limiter l'emprise au sol des constructions au bénéfice des espaces verts.

Les **hauteurs des constructions** sont règlementées par l'article **UD 5**. Il s'agit ici de respecter les morphologies existantes.

L'article **UD 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, permet d'assurer des implantations adaptées à la trame viaire en imposant un recul d'au moins 5 mètres ou dans le respect de l'alignement architectural s'il existe.

L'article **UD 7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** a été rédigé selon une double logique :

- De façon générale les constructions doivent s'implanter avec un recul proportionnel à la moitié de leur hauteur ;
- Néanmoins des constructions de faibles volumes sont admises sur limites.

L'idée ici est d'implanter les constructions principales en recul, tout en permettant des opérations de densification et l'implantation d'annexes sur limites.

L'article **UD8**, qui règlemente **l'implantation des constructions** sur une **même propriété**, afin de prendre en compte les nécessités liées à la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **UD 9** du règlement (**caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures**) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **UD11** concernant les **performances énergétiques** et environnementales vise à la bonne prise en compte de la limitation de la consommation d'énergie.

L'article **UD 12** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il impose une superficie plantée égale à au moins 30% des terrains. De plus, les espaces verts devront être plantés d'arbres. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UD 13**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique.

L'article **UD 14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UD 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UD 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

L'article **UD 17** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone.

## La zone US

- **Délimitation et caractéristiques**

La zone US est celle qui comprend essentiellement les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Il s'agit d'une zone regroupant des sites occupés par des équipements et constructions d'intérêt collectif à usage sportif et de loisirs, culturels, universitaires et scolaires et autres équipements publics structurants.

La zone US comprend :

- **Le secteur USi** circonscrit les parties de territoire soumises au risque d'inondation du PPRI qui s'y applique et dont les dispositions figurent en annexe du présent PLU.
- **Le secteur USia**, où seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes à usage de sport et de loisirs.





- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **US** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD et notamment les suivantes :

Assurer le bon fonctionnement et permettre le développement des secteurs d'équipements publics structurants.
Accompagner le développement de l'Hôpital Emile Muller et sa desserte. En même temps, réfléchir à la réorganisation des stationnements à l'interface entre Mulhouse, Riedisheim et Brunstatt, afin de réduire la consommation foncière et trier les usagers.
Accompagner le rayonnement du campus universitaire de l'Illberg du Centre Sportif Régional d'Alsace et des équipements structurants scolaires et sportifs.
Fédérer et corréliser les équipements d'inclusion sociale par le sport, la culture, les loisirs et l'éducation.
Encadrer et phaser le développement urbain autour de l'axe de la RD8B3 dans la traversée de Didenheim. Prolonger l'aménagement urbain à l'interface entre le village et le business CAMPUS, en renforçant l'offre de logements locatifs adaptés aux besoins.
Accompagner le développement de la Centrale thermique de l'Illberg et des équipements techniques d'agglomération sur le même site.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (US 1 et US 2)** sont rédigés de manière à permettre tout en l'encadrant l'évolution des équipements et services d'intérêt collectif.

Les **hauteurs des constructions** sont réglementées par l'article **US 5**. La hauteur maximum est fixée à 15 mètres sauf dans le secteur **USia** où la hauteur des extensions admises ne peut excéder 5 mètres.

L'article **US 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, permet d'assurer des implantations adaptées à la trame viaire en imposant un recul d'au moins 3 mètres et de 6 mètres des berges de l'Ill (raisons environnementales).

L'article **US 7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** demande un recul minimal de 3 mètres si la construction n'est pas édifiée sur limite, afin d'éviter des espaces trop étroits et difficile à entretenir.

L'article **US 8**, qui réglemente **l'implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **US 9** du règlement (**caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures**) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **US 11** concernant les **performances énergétiques** et environnementales vise à la bonne prise en compte de la limitation de la consommation d'énergie.

L'article **US 12** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il impose des arbres au sein des espaces verts et aires de stationnement.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra prendre en compte cet aspect et réaliser des places de stationnement en fonction des besoins (**US13**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **US14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **US 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **US 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

L'article **US 17** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone.

## La zone UE

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone réservée aux activités économiques,

La zone UE est divisée en trois sous-zones, la **sous-zone UEi** représentant la zone de l'III à Brunstatt et située en zone inondable du PPRI, la **sous-zone UE2** située à Didenheim et regroupant les terrains d'activité situés au sud de la rocade de Mulhouse et la **sous zone UE3** regroupant les terrains situés le long de la RD8B3.



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UE** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UE** :

Orientations	Axe 2 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements
Orientations	Renforcer la dynamique économique en anticipant sur les besoins fonciers et en gérant les mutations.
	Prendre en compte et faciliter les accès au haut débit numérique et aux communications internet.
	Accompagner le développement de l'Espace d'activités de Didenheim et son accessibilité. Renforcer la façade commerciale et économique de Didenheim.
	Pérenniser la zone d'activités rue de l'III et garantir sa vocation. Permettre une transformation qualitative de cette zone, en évitant les friches et en économisant le foncier. Respecter les prescriptions relatives aux inondations.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone UE qui découlent des articles **UE 1** et **UE 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones d'activités économiques. En zone **UE**, le PLU ne préconise pas une mixité urbaine équivalente à celle des zones urbaines classiques (UA et UD), car les nuisances générées par les activités susceptibles d'être accueillies ne sont pas compatibles avec les autres fonctions du village, en particulier l'habitat.

L'article **UE 3** concernant la **mixité sociale** n'est pas réglementé. En effet, la zone UE est spécialement réglementée pour les activités économiques.

L'article **UE 4** a été rédigé de façon à permettre **une emprise au sol** importante, ce qui facilitera l'optimisation foncière et les opérations de densification dans la zone, tout en préservant des surfaces non artificialisées.

L'article **UE 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises quant à la hauteur des constructions visent à encadrer l'évolution des zones économiques tout en préservant le paysage urbain de la commune.

L'article **UE 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose un recul d'au moins 6 mètres afin d'assurer que les entrées et sorties de véhicules ne gênent pas la circulation dans les zones d'activités.

L'article **UE 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**, est écrit de façon à imposer des reculs garantissant une bonne aération du tissu bâti.

L'article **UE 8**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain

appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Les prescriptions de l'article **UE 9** du règlement (**caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures**) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **UE 11** concernant les **performances énergétiques** et environnementales vise à la bonne prise en compte de la limitation de la consommation d'énergie.

L'article **UE 12** concerne les **espaces libres** et les **plantations**. De façon générale, Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 20% au moins de la superficie du terrain. De plus, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UE 13**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UE 14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UE 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UE 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

L'article **UE 17** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone.

## La zone **UF**

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone délimitant l'emprise de la ZAC des collines, aujourd'hui urbanisée en grande partie.

Il s'agit d'une zone d'activités économiques, correspondant à la partie du Parc des Collines située sur le ban de Brunstatt-Didenheim. Elle comprend un secteur **UFa** localisé dans un vallon et présentant des règles particulières de construction et d'implantation, ainsi qu'un secteur **UFb** dont la destination est limitée à certains équipements d'intérêt collectif et de service public.



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **UF** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **UF** :

Orientations	Axe 2 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements
Orientations transversales	Renforcer la dynamique économique en anticipant sur les besoins fonciers et en gérant les mutations.
	Prendre en compte et faciliter les accès au haut débit numérique et aux communications internet.
Orientations spatialisées	Accompagner le développement des tranches 2 et 3 du Parc des Collines.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone UF qui découlent des articles **UF 1** et **UF 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones d'activités économiques et de cahier des charges de la ZAC des collines. En zone **UF**, le PLU ne préconise pas une mixité urbaine équivalente à celle des zones urbaines classiques (UA et UD), car les nuisances générées par les activités susceptibles d'être accueillies ne sont pas compatibles avec les autres fonctions du village, en particulier l'habitat.

L'article **UF 3** concernant la **mixité sociale** n'est pas réglementé. En effet, la zone UE est spécialement réglementée pour les activités économiques.

L'article **UF 4** a été rédigé de façon à permettre **une emprise au sol** importante (65 %) ce qui facilitera l'optimisation foncière et les opérations de densification dans la zone, tout en préservant des surfaces non artificialisées.

L'article **UF 5** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises quant à la hauteur des constructions visent à encadrer l'évolution des zones économiques tout en préservant le paysage urbain de la commune.

L'article **UF 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, impose un recul minimal différent selon les axes afin une bonne gestion des flux et une bonne intégration paysagère des constructions.

L'article **UF 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**, est écrit de façon à imposer des reculs garantissant une bonne aération du tissu bâti (recul de 5 mètres).

L'article **UF 8**, qui réglemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Les prescriptions de l'article **UF 9** du règlement (**caractéristiques architecturales des façades et toitures ainsi que des clôtures**) visent à traiter au mieux les constructions et extensions futures. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **UF 11** concernant les **performances énergétiques** et environnementales vise à la bonne prise en compte de la limitation de la consommation d'énergie.

L'article **UF 12** concerne les **espaces libres** et les **plantations**. De façon générale, Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent comporter des espaces verts à raison de 20% au moins de la superficie du terrain. De plus, les aires de stationnement devront être plantées d'arbres. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**UF 13**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **UF 14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **UF 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **UF 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrains.

L'article **UF 17** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone.



### 3.2.2. Les zones à urbaniser

#### La zone 1AU

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, urbanisable sous conditions dans le cadre du présent PLU ; elle comprend les secteurs suivants :

- **Les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc** : secteurs d'extension urbaine sous conditions. Les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc sont en cours d'urbanisation (permis d'aménager délivrés et un certain nombre de permis de construire sont aujourd'hui délivrés) ;

Les secteurs 1AUa, 1AUb et 1AUc, – vocation principale d'habitat



- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **1AU** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **1AU** :

Orientations	Axe 1 - Maîtriser et structurer le développement urbain
Orientations transversales	Accompagner la dynamique démographique du territoire par une offre résidentielle suffisante, diversifiée et qualitative.
	Proposer des logements adaptés au besoin de tous, et renforcer la part de logements sociaux et locatifs.
	Prévoir la possibilité de renforcer et d'adapter les équipements et services publics en fonction de l'évolution des besoins actuels et futurs de la population.
	Définir des limites strictes à l'urbanisation afin de contenir les extensions et de maintenir des formes groupées et cohérentes aux agglomérations existantes. Par rapport aux PLU applicables, les possibilités d'extension des agglomérations ont été fortement réduites pour protéger les espaces naturels et agricoles, pour proscrire tout étalement urbain, pour prendre mieux en compte les risques naturels, pour assurer des dessertes adaptées. Par ailleurs le potentiel de dents creuses est suffisant pour absorber les besoins en logements à venir. Le secteur 1AUb à Brunstatt a également été réduit afin de protéger les boisements.
	Prévoir des secteurs d'extension urbaine dimensionnés aux besoins des populations à accueillir, en particulier en intégrant la création de logements locatifs sociaux dans les opérations immobilières.
	Organiser et planifier les extensions urbaines dans le respect des morphologies existantes et en harmonie avec l'environnement.
	Garantir un rattrapage progressif des déficits en logements collectifs et locatifs.

- **Orientations d'aménagement de programmation (OAP)**

Les secteurs 1AU sont couverts par des OAP qui contiennent des schémas d'aménagement, prescriptions et préconisations concernant l'urbanisation. Le chapitre 2.4 du présent document explicite davantage ces OAP. Dans l'ensemble des secteurs (1AUa, 1AUb et 1AUc) l'urbanisation est en cours.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (1AU)** sont rédigés de manière à répondre aux différentes vocations des secteurs :

- Dans les secteurs **1AUa, 1AUb, 1AUc, 1** : le règlement impose des opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit de pouvoir accueillir de opérations à vocation principalement résidentielle, en s'assurant un bon

fonctionnement urbain des nouveaux quartiers et une bonne articulation avec les quartiers existants.

L'article **1AU 3**, concernant la **mixité sociale**, est rédigé de façon à créer un secteur de mixité sociale qui recouvre les secteurs 1AUb et 1AUc. Il s'agit de répondre aux obligations légales en matière de création de logements locatifs sociaux.

L'article **1AU 4** a été rédigé de façon à permettre **une emprise au sol** adaptée à chacun des sites, afin de concilier bonne intégration des constructions et optimisation du foncier.

Les **hauteurs des constructions** sont règlementées par l'article **1AU 5**. Il s'agit ici de permettre la réalisation de formes variées de constructions, afin de tendre vers davantage de mixité urbaine et sociale, dans le respect des morphologies existantes et des paysages vallonnés.

L'article **1AU 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, permet d'assurer des implantations adaptées à la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée en imposant un recul d'au moins 4 mètres dans les secteurs 1 AUa, 1AUb et 1AUc, sauf dispositions contraires inscrites dans les OAP.

Concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**, l'article **7** a été rédigé selon une double logique :

- de façon générale les constructions doivent s'implanter avec un recul proportionnel à la moitié de leur hauteur ;
- néanmoins des constructions de faibles volumes sont admises sur limites.

L'idée ici est d'implanter les constructions principales en recul, tout en permettant des opérations de densification et l'implantation d'annexes sur limites.

L'article **1AU 8**, qui règlemente **l'implantation des constructions** sur une **même propriété**, règlemente les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire en faveur de la lutte contre les incendies et la protection civile et la distance minimale à respecter entre 2 bâtiments.

Les prescriptions de l'article **1AU 9** du règlement visent à intégrer au mieux les constructions futures. Il s'agit d'encadrer un aménagement de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatibles avec la valeur esthétique et environnementale des sites et des paysages.

L'article **1AU 11** concernant les **performances énergétiques** et environnementales vise à la bonne prise en compte de la limitation de la consommation d'énergie.

L'article **1AU 12** traite des obligations en matière de réalisation **d'espaces libres**, et de **plantations**. Il impose une superficie plantée égale à au moins 35% des terrains (secteurs 1 AUa, 1AUb, 1AUc). De plus, les aires publiques de stationnement devront être plantées d'arbres. Il s'agit ici de participer à la lutte contre le ruissellement et contre l'effet d'îlot de chaleur urbain.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal sera fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction (**1AU 13**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie

publique. Pour les cycles, des stationnements spécifiques devront également être réalisés.

L'article **1AU 14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **1AU15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **1AU 16** traitant des **réseaux de communications** électroniques prend des dispositions qui visent à faciliter l'accès au haut débit numérique. De plus pour des raisons de préservation du paysage urbain, les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

L'article **1AU 17** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone.

### 3.2.3. La zone agricole

#### La zone A

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone protégée en raison de la valeur agricole des terres. Elle est principalement inconstructible, à l'exception des terrains situés dans **les secteurs Aa** où des constructions et installations agricoles sont admises sous certaines conditions. Les secteurs Aa ont été délimités suite au processus de concertation avec la filière agricole et la chambre d'agriculture.

**Un secteur Aai** a été délimité car il est concerné par les zones à risque du PPRI.

La zone A stricte présente une constructibilité très limitée du fait des impacts paysagers que pourraient avoir des constructions.



Les secteurs A et Aa ont été délimités en fonction des caractéristiques des sites et des besoins de la professions agricoles, suite aux observations et à la concertation agricole (réunions de concertation des 23 octobre 2019 et 5 décembre 2019 en présence de la Chambre Agriculture).

- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **A** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **A** :

Orientations	Axe 3 - Protéger durablement l'environnement et les terres agricoles
	Interdire l'exploitation des gravières et autres carrières.
	Respecter les lignes forces du paysage et les éléments caractéristiques des paysages.
	Préserver les terres agricoles pour leur double vocation de surfaces productives et éléments de la diversité du paysage. Favoriser une agriculture adaptée au site, aux pentes, aux sols.
	Conforter le potentiel des zones humides, vers Zillisheim et dans la forêt communale de Didenheim.
	Maintenir la fonctionnalité des continuités écologiques.

Orientations	Axe 2 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements
	Veiller à l'accessibilité par les engins agricoles des espaces cultivés (chemins d'exploitation).

- **Dispositions règlementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **A** qui découlent des articles **A 1** et **A 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones agricoles.

Dans les secteurs **Aa** sont autorisées les constructions nécessaires aux activités agricoles ou forestières.

L'article **A 5** régit la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions prises tiennent compte des besoins liés à la vocation agricole des zones et secteurs A, tout en assurant une bonne intégration paysagère des constructions.

L'article **A 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions adaptées aux types d'emprises publiques. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres des autres voies.

L'article **A 7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**, impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la

construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. Il s'agit d'assurer une bonne insertion dans le milieu agricole.

L'article **A 8**, qui régit l'**implantation des constructions** sur une **même propriété**, se contente d'imposer que les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne fassent pas obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile. Il s'agit ici d'une disposition prise au nom de la sécurité publique.

Les prescriptions de l'article **A 9** du règlement visent à traiter au mieux les constructions. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **A 12** concernant les **espaces libres et plantations** prend des dispositions particulières concernant les abords des constructions et les dépôts de stockage. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles, assurent la bonne intégration des constructions et favorisent une trame verte tout en participant à la valorisation du cadre de vie et du paysage agricole.

Les **normes de stationnement (A 13)** : il devra être réalisé les stationnements correspondant aux besoins.

L'article **A 14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.

L'article **A 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **A 16** qui traite des **réseaux de communications** se contente d'autoriser l'enfouissement des réseaux. Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol étant très restreintes dans la zone **A**, ces dispositions sont suffisantes.

L'article **A 17** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone.

### 3.2.4. La zone naturelle

#### La zone N

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée en raison de la présence de boisements, de zones humides ou inondables, ou de sa participation à la trame verte et bleue de la commune.

La zone N comprend les secteurs suivants :

- Nc (réfection autorisée)
- Ne (secteur d'étang)
- Ng (camping)
- Nen (centrale photovoltaïque)
- Nj (secteur de jardins familiaux)
- Ns (dépôt communal, déchetterie)
- Nr (aménagement d'un bassin de rétention d'eau)
- Nz (protection et reconstitution d'une zone humide)





- **Objectifs d'aménagement et de développement durables**

La zone **N** a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD. Les tableaux suivants listent les orientations du PADD qui justifient et nécessitent la mise en place de la zone **N** :

Orientations	Axe 3 - Protéger durablement l'environnement et les terres agricoles
Orientations transversales	Maintenir la continuité des espaces naturels pour garantir la richesse biologique du grand territoire.
	Préserver la coulée verte de l'III.
	Interdire l'exploitation des gravières et autres carrières.
	Veiller à l'amélioration de la qualité des eaux et au bon fonctionnement du système hydraulique.
	Respecter les lignes forces du paysage et les éléments caractéristiques des paysages.
	Prendre en compte le risque inondation décrit dans le PPRi du bassin versant de l'III.
	Contribuer plus globalement à faire face au dérèglement climatique en limitant l'imperméabilisation des zones urbanisées, en sanctuarisant des îlots de nature et en réduisant l'artificialisation d'espaces naturels ou agricoles.
Orientations spatialisées	Préserver les boisements et massifs forestiers structurants. Garantir la continuité boisée de la forêt périurbaine du Tannenwald-Zuhrenwald et protéger les boisements formant un réservoir de biodiversité.
	Maîtriser l'artificialisation ou le déboisement des pentes et des secteurs à risque (coulée de boue, chutes de blocs, pentes fortes, chemins creux, ripisylves), dans le double objectif de maintenir les terres et de contribuer à la trame verte.
	Compléter la trame écologique par des îlots de biodiversité intra-urbains et par une plus grande végétalisation des espaces publics.
	Décliner la trame verte à toutes les échelles du territoire, préserver les ceintures vertes.
	Assurer une transition douce entre la ville et la nature, notamment aux entrées de ville et en marge des fronts urbains à créer.
	Développer les fonctions récréatives du milieu naturel tout en le protégeant. En particulier les milieux à fort enjeu comme le bois des philosophes avec son parcours de santé, le balisage et l'entretien des sentiers de promenade, les bords de l'III et les chemins de halage, etc....
	Conforter le potentiel des zones humides, vers Zillisheim et dans la forêt communale de Didenheim.
Maintenir la fonctionnalité des continuités écologiques.	

Préserver les jardins familiaux et identifier les secteurs à vocation de jardin à préserver dans la trame urbaine.

- **Dispositions réglementaires**

Les limitations de l'occupation et de l'utilisation du sol en zone **N** qui découlent des articles **N 1** et **N 2** du règlement proviennent du caractère spécifique des zones naturelles.

Dans les secteurs **Nj** (jardins familiaux) **et Ng** (camping de l'Illberg) sont autorisées des constructions spécifiques aux vocations de ces secteurs (voir chapitre spécifique à la justification des STECAL).

**Dans le secteur Nc**, seule la réfection de la construction existante est autorisée (pas de construction nouvelle).

**Dans le secteur Ne**, seule l'extension du bâtiment existant est autorisée, dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**Dans le secteur Nr**, c'est l'aménagement d'un bassin de rétention qui est autorisé (pas de constructions de bâtiments autorisées).

**Dans le secteur Ns**, sont autorisées les occupations du sol liées à la déchetterie et au dépôt de sel (équipement d'intérêt général).

**Dans le secteur Nz** sont autorisés les travaux de remise en état de la zone humide.

**Dans le secteur Nen**, l'installation d'une centrale photovoltaïque.

L'article **N 4** concernant **l'emprise au sol** fixe les limitations d'emprise au sol des abris de jardins dans le secteur Nj, des constructions dans le secteur Ng et dans le secteur Ne. Il s'agit ici de lutter contre le mitage des espaces naturels.

L'article **N 5** régleme la **hauteur** maximale des constructions. Les dispositions permettent d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions.

L'article **N 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions adaptées aux types d'emprises publiques. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres des voies.

L'ensemble de ces dispositions vise à garantir des implantations par rapport aux voies et emprises publiques qui garantissent la sécurité, ainsi qu'une bonne insertion paysagère des constructions.

L'article **N 7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**, impose un recul proportionnel à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

L'article **N 8**, régleme **l'implantation** des **constructions** sur une **même propriété** : la distance minimale entre 2 bâtiments est fixée à 4 mètres afin de ne pas faire obstacle aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Les prescriptions de l'article **N 9** du règlement visent à traiter au mieux les constructions. Il s'agit de s'assurer que les constructions présentent un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

L'article **N 12** concernant les **espaces libres** et **plantations** prend des dispositions particulières afin de protéger les prés vergers et les massifs boisés notamment au titre des articles L151-23 et L112-1 du code de l'urbanisme.

Les **normes de stationnement (N 13)** : il devra être réalisé les stationnements correspondant aux besoins.

L'article **N 14** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de manière à ce que les voies publiques ou privées aient des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Cet article prend des dispositions en matière de desserte et d'accès qui garantissent une bonne gestion des circulations.


L'article **N 15** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publique, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics.

L'article **N 16** qui traite des **réseaux de communications** se contente d'autoriser l'enfouissement des réseaux. Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol étant très restreintes dans la zone **N**, ces dispositions sont suffisantes.

L'article **N 17** liste les **emplacements réservés** qui impactent la zone, il en rappelle les bénéficiaires et les opérations désignées.

### 3.2.5. Justification des STECAL

Le PLU de Brunstatt-Didenheim, conformément à l'article L.123-1-5.II.6°, alinéas 1 à 6 du Code de l'Urbanisme, délimite 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans la zone naturelle N.


<b>Secteur</b>	<b>Ng</b>
<b>Vocation</b>	Camping (existant)
<b>Surface</b>	4, ha
<b>Illustration</b>	
	
<b>Conditions de hauteur</b>	La hauteur totale maximale est limitée à 5 mètres (article N 5.3).
<b>Conditions d'implantation</b>	Les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (article N 6.1). Article N 7.1 : H/2 minimum 4 mètres
<b>Conditions de densité</b>	20 % de la totalité du secteur au maximum
<b>Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics</b>	Voir les articles N15 et N16.
<b>Conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité</b>	Voir articles N14, N16

<b>Secteur</b>	<b>Nj – secteur de jardins familiaux existants</b>
<b>Vocation</b>	Jardins familiaux
<b>Surface</b>	4 ha (jardins familiaux existants)

#### Illustration



<b>Conditions de hauteur</b>	La hauteur totale maximale est limitée à 3 mètres (article N5.2).
<b>Conditions d'implantation</b>	Les constructions devront être implantées en recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (article N6.1). Article N7.1 : H/2 minimum 4 mètres
<b>Conditions de densité</b>	L'emprise au sol est limitée à 12 m <sup>2</sup> par abri ; un seul abri par lot (article N4).
<b>Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics</b>	Voir les articles N15 et N16.
<b>Conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité</b>	Voir les articles N14, N15 et N16.

<b>Secteur</b>	<b>Ne– secteur d'étang</b>
<b>Vocation</b>	Etang avec local associatif existant
<b>Surface</b>	1,5 ha
<b>Illustration</b>	
	
<b>Conditions de hauteur</b>	La hauteur totale maximale est limitée à 3 mètres à l'égout et 5 mètres au faitage
<b>Conditions d'implantation</b>	Les constructions devront être implantées en recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques (article N6.1). Article N7.1 : H/2 minimum 4 mètres
<b>Conditions de densité</b>	L'extension de la construction existante ne pourra excéder 20 m <sup>2</sup> d'emprise au sol (article 4.1)
<b>Conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics</b>	Voir les articles N15 et N16.
<b>Conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité</b>	Voir les articles N14, N15 et N16.

## 4. La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

Les tableaux suivants reprennent les orientations et objectifs des 4 premiers axes du PADD et illustrent leur traduction règlementaire au travers du règlement (graphique et écrit).

Ces tableaux présentent à la fois la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD, et les concrétisations règlementaires des objectifs du PADD. Les tableaux reprennent la numérotation des orientations PADD.

Axe 1 - Maîtriser et structurer le développement urbain	Traduction dans les documents règlementaires
Accompagner la dynamique démographique du territoire par une offre résidentielle suffisante, diversifiée et qualitative.	Délimitation des secteurs d'extension afin de répondre aux besoins.
Proposer des logements adaptés au besoin de tous, et renforcer la part de logements sociaux et locatifs.	Intégration dans le règlement de mesures en faveur de la construction de LLS.
Valoriser le patrimoine bâti historique, respecter les différentes morphologies urbaines, mettre en valeur le cadre de vie et les espaces publics.	Élaboration d'un règlement particulier en zone UA pour tenir compte de la morphologie urbaine + protection de certains bâtiments.
Prévoir la possibilité de renforcer et d'adapter les équipements et services publics en fonction de l'évolution des besoins actuels et futurs de la population.	Mixité urbaine dans les zones UA et UD. D'une manière générale, les articles réglementant l'usage du sol et les destinations des constructions (UA UD) sont rédigés de manière à répondre aux besoins des équipements publics. Création de secteurs spécifiques et emplacements réservés.
Définir des limites strictes à l'urbanisation afin de contenir les extensions et de maintenir des formes groupées et cohérentes aux agglomérations existantes.	Opération d'ensemble obligatoire dans les secteurs d'extension.
Mettre en valeur les deux centres-village et y développer les fonctions de centralité. Poursuivre la diversification des centres urbains par des équipements d'intérêt général (notamment à destination médicale, sociale ou en direction des séniors).	Élaboration d'un règlement particulier en zone UA pour tenir compte de la morphologie urbaine et de spécificités fonctionnelles (mixité des fonctions). D'une manière générale, les articles réglementant l'usage du sol et les destinations des constructions (UA, UD) sont rédigés de manière à ouvrir la zone à une large gamme

<p>Étudier les potentialités de développement des services à la population dans l'hypercentre de Brunstatt, à proximité des équipements publics existants (densification et renouvellement urbain).</p>	<p>d'occupations et d'utilisations du sol, sous condition de compatibilité avec le voisinage des zones d'habitations. Il s'agit d'y faire coexister des fonctions multiples (habitat, services, équipements publics, activités, commerces, etc.) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants.</p>
<p>Le long de l'axe de l'avenue d'Altkirch dans la traversée de l'hypercentre de Brunstatt, sauvegarder les ensembles urbains patrimoniaux et le patrimoine bâti remarquable. Maîtriser la volumétrie, certains alignements architecturaux, d'éventuels bâtiments remarquables dans le but de préserver les traces de la composition historique du bâti.</p>	<p>Protection de certains bâtiments + mise en place d'un règlement adapté.</p>
<p>Étudier les possibilités de comblement des espaces libres du tissu villageois dans le respect du voisinage et de la qualité urbaine.</p>	<p>Potentialité de densification étudiée et prise en compte dans le calibrage des espaces constructibles.</p>
<p>Prévoir des secteurs d'extension urbaine dimensionnés aux besoins des populations à accueillir, en particulier en intégrant la création de logements locatifs sociaux dans les opérations immobilières.</p>	<p>Prise en compte des 3 permis d'aménager délivrés à Brunstatt et recalibrage du site d'extension à Didenheim (réduction), avec introduction d'un phasage. Introduction de mesures en faveur de la création de LLS dans la plupart des zones à vocation de logements.</p>
<p>Organiser et planifier les extensions urbaines dans le respect des morphologies existantes et en harmonie avec l'environnement. La planification en phases doit permettre de mieux contrôler les apports démographiques, à Didenheim notamment rue du 25 novembre.</p>	
<p>Garantir un rattrapage progressif des déficits en logements collectifs et locatifs, principalement dans les projets immobiliers d'envergure, en équilibre sur les deux entités Didenheim et Brunstatt.</p>	
<p>Adapter les projets urbains à la capacité et à la sécurité des voies qui les desservent, en particulier dans les centres-village.</p>	



Assurer le bon fonctionnement et permettre le développement des secteurs d'équipements publics structurants.	Délimitation des secteurs spécifiques et d'emplacements réservés pour améliorer l'offre et assurer son adéquation avec les besoins.
Accompagner le développement de l'Hôpital Emile Muller et sa desserte. En même temps, réfléchir à la réorganisation des stationnements à l'interface entre Mulhouse, Riedisheim et Brunstatt, afin de réduire la consommation foncière et trier les usagers.	Création d'un secteur spécifique.
Accompagner le rayonnement du campus universitaire de l'Illberg du Centre Sportif Régional d'Alsace et des équipements structurants scolaires et sportifs.	Création d'un secteur spécifique.
Fédérer et corrélérer les équipements d'inclusion sociale par le sport, la culture, les loisirs et l'éducation.	Thématique transversale Délimitation des secteurs spécifiques et d'emplacements réservés pour améliorer l'offre et assurer son adéquation avec les besoins.
Accompagner le développement de la Centrale thermique de l'Illberg et des équipements techniques d'agglomération sur le même site.	Création d'un secteur spécifique.

<b>Axe 2 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements</b>	<b>Traduction dans les documents règlementaires</b>
Renforcer la dynamique économique en anticipant sur les besoins fonciers et en gérant les mutations.	Création de secteurs spécifiques + mixité fonctionnelle intégrée dans les zones urbaines mixtes, où sont autorisées les activités compatibles avec le voisinage d'habitation.
Prendre en compte et faciliter les accès au haut débit numérique et aux communications internet.	Orientation intégrée dans le règlement des différentes zones.
Accompagner le développement des tranches 2 et 3 du Parc des Collines.	Création d'un secteur spécifique pour la ZAC (zone UF).
Accompagner le développement de l'Espace d'activités de Didenheim et son accessibilité. Renforcer la façade commerciale et économique de Didenheim.	Création de 2 secteurs spécifiques PPRI annexé au dossier.
Pérenniser la zone d'activités rue de l'III et garantir sa vocation. Permettre une transformation qualitative de cette zone, en évitant les friches et en économisant le foncier. Respecter les prescriptions relatives aux inondations.	
Conforter les fonctions commerciales et de services dans les centres-villages, notamment le développement des commerces de proximité.	
S'appuyer sur la RD432 comme artère commerciale renforcée. Soutenir l'activité commerciale de proximité dans l'hypercentre de Brunstatt, dans le respect de la composition patrimoniale du village historique.	
Mixité fonctionnelle intégrée dans le règlement des zones concernées.	
Anticiper et encadrer l'évolution du site Formoplast en direction du développement urbain et/ou des équipements publics en articulant l'ensemble aux quartiers environnants.	Création d'un secteur spécifique, avec emplacement réservé pour création d'équipements publics.

<b>Axe 2 - Organiser le développement économique et restructurer les déplacements</b>	<b>Traduction dans les documents règlementaires</b>
Organiser les déplacements avec une vision d'agglomération, notamment en renforçant et en étendant les réseaux de transport en commun.	Inscription d'emplacements réservés.
Améliorer les perméabilités et connexions sur le l'ensemble du ban communal.	Article 13 : Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages

Poursuivre le maillage et la sécurisation du réseau cyclable à l'échelle communale et intercommunale, en associant 2 pistes cyclables et la création de 2 passerelles sur l'ill.	qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
Favoriser et sécuriser les circulations piétonnes.	
Renforcer et adapter les capacités de stationnement. Veiller à adapter les projets d'urbanisation aux capacités d'absorption du trafic induit.	Intégration de normes minimales de stationnement.
Veiller à l'accessibilité par les engins agricoles des espaces cultivés (chemins d'exploitation).	Intégration de recul minimal des constructions.
Inscrire par un fuseau le projet de liaison routière Altkirch-Mulhouse, le connecter au Ring mulhousien et en conséquence contrôler le trafic de transit rue du 25 novembre à Didenheim.	Inscription de l'emplacement réservé.
Inscrire le projet de déviation Sud de l'Hôpital Emile Muller dans le maillage global des déplacements.	Réalisé.
Préserver les emprises autour du Canal du Rhône au Rhin pour les besoins du transport, du tourisme fluvial et des déplacements doux.	Inscription en zone N, protection des berges, recul des constructions demandé.

<b>Axes 3 et 4 - Protéger durablement l'environnement et les terres agricoles, actions en faveur du climat</b>	<b>Traduction dans les documents règlementaires</b>
Maintenir la continuité des espaces naturels pour garantir la richesse biologique du grand territoire.	Classement en zone naturelle ou agricole des espaces + protection des massifs bisés et pré-vergers au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
Préserver la coulée verte de l'ill.	Classement en zone naturelle.
Interdire l'exploitation des gravières et autres carrières.	Interdiction intégrer dans toutes les zones.
Veiller à l'amélioration de la qualité des eaux et au bon fonctionnement du système hydraulique.	Préservation des cours d'eau et de leurs abords (règles de recul des constructions, protection des berges).
Respecter les lignes forces du paysage et les éléments caractéristiques des paysages.	

Prendre en compte le risque inondation décrit dans le PPRi du bassin versant de l'III.	Prise en compte du risque PPRi annexé au PLU (valeur de servitudes).
Contribuer plus globalement à faire face au dérèglement climatique en limitant l'imperméabilisation des zones urbanisées, en sanctuarisant des îlots de nature et en réduisant l'artificialisation d'espaces naturels ou agricoles.	Le PLU impose des proportions minimales d'espace vert dans les zones urbanisées et urbanisables + mises en place d'îlot de fraîcheur au sein de l'espace urbanisé.
Préserver les boisements et massifs forestiers structurants. Garantir la continuité boisée de la forêt périurbaine du Tannenwald-Zuhrenwald et protéger les boisements formant réservoir de biodiversité.	Classement en zone N + protection au titre de l'article L113-1 (espace boisé classé)
Maîtriser l'artificialisation ou le déboisement des pentes et des secteurs à risque (coulée de boue, chutes de blocs, pentes fortes, chemins creux, ripisylves), dans le double objectif de maintenir les terres et de contribuer à la trame verte.	Classement en zone N ou A + protections au titre de l'article L113-1 (espace boisé classé) et au titre de l'article L151-23 (vergers protégés, ripisylves protégées, etc.).
Compléter la trame écologique par des îlots de biodiversité intra-urbains et par une plus grande végétalisation des espaces publics.	Protection au titre de l'article L113-1 (espace boisé classé) et au titre de l'article L151-23 (îlot de fraîcheur) ; classement en zone N de certains espaces intramuros.
Décliner la trame verte à toutes les échelles du territoire, préserver les ceintures vertes.	Classement en zone N ou A + protections au titre de l'article L113-1 (espace boisé classé) et au titre de l'article L151-23 (vergers protégés, ripisylves protégées, etc.).
Assurer une transition douce entre la ville et la nature, notamment aux entrées de ville et en marge des fronts urbains à créer.	Protection de l'alignement d'arbre le long d'une RD Délimitation claire des zones à urbaniser.
Préserver les terres agricoles pour leur double vocation de surfaces productives et éléments de la diversité du paysage. Favoriser une agriculture adaptée au site, aux pentes, aux sols.	Protection par un classement en zone agricole.
Développer les fonctions récréatives du milieu naturel tout en le protégeant. En particulier les milieux à fort enjeu comme le bois des philosophes avec son parcours de santé, le balisage et l'entretien des sentiers de promenade, les bords de l'III et les chemins de halage, etc....	Délimitation de secteurs spécifiques strictement encadrés. En zone N le règlement permet 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.

Conforter le potentiel des zones humides, vers Zillisheim et dans la forêt communale de Didenheim.	Création d'un secteur Nz en faveur de la renaturation en zone humide.
Maintenir la fonctionnalité des continuités écologiques.	Inscription en zone N ou A + protection des massifs boisés.
Valoriser paysagèrement les axes routiers, notamment la RD8B1 (par des plantations) et en pérennisant les digitations vertes du parc des collines.	Introduction de règles spécifiques en faveur de cette valorisation paysagère et environnementale.
Protéger la crête boisée entre les rues Bellevue, rue de la Forêt et rue de Mulhouse (Didenheim).	Protection des boisements au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
Préserver les jardins familiaux et identifier les secteurs à vocation de jardin à préserver dans la trame urbaine.	Inscription de secteurs spécifiques (Nj).

## 5. Les mesures prises en faveur du développement du parc de logements locatifs sociaux

### 5.1. Les secteurs de mixité sociale

#### 5.1.1. La nécessité de créer des logements locatifs sociaux

L'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation traduit les principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) relatifs aux logements sociaux. Il touche les communes :

- dont la population est au moins égale à 3500 habitants,
- et comprise dans un Établissement Public de Coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants.

Brunstatt-Didenheim fait partie des communes concernées par les dispositions de cet article. La commune compte 8 163 habitants en 2019 (INSEE) et est soumise à l'obligation de disposer au moins 20 % de **Logements locatifs sociaux (LLS)** parmi ses résidences principales.

Dans ce cadre, l'Etat impose à la commune un programme par périodes triennales, comprenant un objectif de production de LLS.

**Au 1<sup>er</sup> janvier 2022, Brunstatt-Didenheim compte 428 logements locatifs sociaux, soit un taux de près de 10,8 % des résidences principales.**

En 2022, 50 LLS supplémentaires sont recensés (2 opérations, dont une est en cours).

En situation de déficit de logements sociaux au regard des objectifs de la loi (déficit de près de 365 logements locatifs sociaux en 2022), la commune est amenée à renforcer le dispositif en la matière au sein du Plan Local d'Urbanisme, qui constitue un des leviers d'action.

#### 5.1.2. Délimitation des secteurs de mixité sociale

En effet l'article L151-15 du code de l'urbanisme indique :

*« 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. »*

Le secteur de mixité sociale est un outil réglementaire qui permet d'imposer la construction de logements locatifs sociaux et ainsi favoriser une plus grande mixité sociale dans les quartiers de la ville.

La mise en place de SMS nécessite de 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 du logement locatif social.

Les secteurs de mixité sociale, qui concernent la quasi-totalité des secteurs à dominante de logements, sont les suivants :



### 5.1.3. Définition du seuil de déclenchement

**Pour les zones urbaines à vocation dominante de logements**, il a été décidé de déclencher l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux pour les opérations à partir de 4 logements. Pour les opérations de 4 logements, au moins 1 logement sera un logement locatif social. Ces critères émanent de la situation de carence et de la nécessité d'enrayer le déficit.

**Pour les zones à urbaniser**, il a été décidé de déclencher l'obligation de réalisation de logements locatifs sociaux pour toutes les opérations d'aménagement d'ensemble dans les secteurs 1AUb et 1AUc. Le secteur 1AUa est exclu du dispositif, car l'urbanisation de ce secteur est en cours et aucun dispositif de ce type n'était intégré dans le PLU applicable pour ce secteur. L'urbanisation des secteurs 1AUb et 1AUc est en cours, et les dispositifs intégrés dans le PLU en matière d'obligation de réalisation de logements sociaux s'appliquent (celles-ci ont été reprises dans le projet actuel).

### 5.1.4. Définition du pourcentage minimal

Dans les zones urbaines, le pourcentage est fixé à 30%. Le choix d'imposer une part supérieure à 20% s'explique par la nécessité de rattraper le taux actuellement bas de logements locatifs sociaux, tout en recherchant une mixité raisonnée.

Dans les zones à urbaniser, le pourcentage est fixé à 30% pour le secteur 1AUb, et à au moins 40 % pour le secteur 1AUc (proche de l'hôpital)

## 5.2. Les emplacements réservés de mixité sociale

Le second outil retenu par la commune pour imposer la réalisation de logements locatifs sociaux est la mise en place d'un emplacement réservé de mixité sociale :

### Liste des emplacements réservés – Mixité sociale

N° de l'opération	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
20	Logements locatifs sociaux pour seniors 40 logements Zone UD du PLU	Commune
21	Logements locatifs sociaux 50 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux pour seniors Zone UA1 du PLU	Commune

## 5.3. Le parc social futur

- **Un large panel de dispositifs**

Au travers de son PLU, Brunstatt-Didenheim a mis en place des outils efficaces pour imposer la réalisation de logements locatifs sociaux : secteurs de mixité sociale en zones U et AU et emplacements réservés de mixité sociale.

- **Approche des incidences des mesures du PLU en matière de LLS**

Le tableau suivant présente une estimation minimale de l'état du parc social à l'échéance du PLU.

### Estimation du nombre de logements locatifs sociaux (prescriptions du PLU) dans les secteurs AU et emplacements réservés et secteur UDb (en cours):

Lieu	Taille secteur	% minimal logements locatifs sociaux (LLS)	Nb de LLS estimés au minimum
<b>1AUb</b> <b>Amont rue 19ème dragon</b> <b>(En cours)</b>	2,4 ha	Densité minimum : 40 logements/ha 30% de LLS au minimum	Minimum : Environ 30 logements
<b>1AUc</b> <b>Zone d'extension hôpital</b> <b>(En cours)</b>	3,6 ha	Densité : minimum : 60 logements/ha 40 % de LLS au minimum	Minimum : 80 logements au minimum
<b>ER20</b>		Obligation de réaliser des LLS	40



<b>ER21</b>		Obligation de réaliser des LLS	15
<b>Total</b>			<b>-165</b>

A minima, 165 logements locatifs sociaux pourront être réalisés dans les zones **AU** du PLU et sur les emplacements réservés n°20 et 21.

**S'ajoute à cela le potentiel visé par la réglementation en la matière dans les zones U du PLU :**

Dans le secteur UDb, un PC en en cours d'instruction pour 54 logements locatifs sociaux (100 % de LLS).

L'ensemble du dispositif en faveur des LLS dans le projet de PLU permettra de conforter sensiblement la proportion de LLS et contribuera à atteindre les objectifs fixés par le cadre législatif. Les estimations, en zone U du PLU sont les suivantes :

<b>Densification</b>			
	<b>logts</b>	<b>dont LLS</b>	<b>déjà comptabilisé en 2022</b>
536 Av Altkirch "AMETIS"	39		39
Rue Bellevue "RESERVE"	28	12	
Ch. Winkelweg "Les Solaires"	36		12
rue Zwiller "TOPAZE"	16	0	
DAMBERG Promotion	10	0	
<b>sous-total:</b>	<b>129</b>	<b>12</b>	<b>51</b>
Av Altkirch "COGEDIM"	48	28	
BATIGERE	28	28	
route de Dornach "ex GIFOP"	54	54	
rue des Capucins	32	9	
rue du Burn	20	10	
<b>sous-total:</b>	<b>182</b>	<b>129</b>	
rue Bellevue Carrière GANTER	28	9	
Avenue d'Altkirch"KOELBERT"	50	15	
rue Montherlant (VATTAL)	12	4	
Ilot centre "Walter/Sauvage"	14	5	
25 Nov - DID	40	40	
rue des Clochettes	2	0	
rue des Buissons 1	8	3	
rue des Buissons 2	6	2	
Rue de Flaxlanden	8	3	
<b>sous-total:</b>	<b>168</b>	<b>81</b>	
<b>Total:</b>	<b>479</b>	<b>222</b>	<b>51</b>

Source : commune

	Constructions achevées
	Permis en instruction ou délivré

## Projections résidentielles

Les estimations aboutissent à un potentiel minimal de 222 LLS.

### **Synthèse**

Au total les dispositions de PLU conduiront à l'édification d'au moins :

- 165 LLS en zone AU
- 222 LLS en zone U

Soit au moins 387 LLS supplémentaires.

En prenant en compte les LLS existants (428 LLS en 2022 + 126 logements conventionnés) on totalisera près de 941 LLS en 2040.

Ces perspectives permettront de combler le déficit et atteindre 20% de LLS au sein du parc des résidences principales, estimé à près de 4200 en 2040.

Par ailleurs, pour répondre aux besoins liés au vieillissement de la population des LLS pour les séniors sont prévus.

### **En 2024, Brunstatt-Didenheim compte 489 logements locatifs sociaux.**

Ces logements locatifs sociaux sont répartis entre 451 LLS, 33 logements conventionnés, 1 logements ANAH et 1 PSLA.

Les logements locatifs sociaux visés dans le règlement écrit du PLU concerne les logements locatifs sociaux au sens de l'article L305-5 du code de l'urbanisme.

## **6. Justification des autres dispositions du Plan Local d'Urbanisme**

### **6.1. Les emplacements réservés**

L'inscription d'emplacements réservés au PLU 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.

Les emplacements réservés n°1, 2, 3 et 8 concernent la création ou l'élargissement des voies pour sécuriser et fluidifier la circulation ou permettre une desserte cohérente des quartiers existants et futurs. L'emplacement réservé n°1 a fait l'objet d'une DUP.

Les emplacements réservés n°6, 9 et 11 concernent la gestion des eaux pluviales.

L'emplacement réservé n°4 concerne le projet d'extension du cimetière.

L'emplacement réservé n°10 concerne l'acquisition du foncier pour la restauration et revalorisation d'une zone humide.

Les emplacements réservés n°14,15 et 17 concernent des équipements et aménagements nécessaires pour les écoles.

#### Liste des emplacements réservés

N° de l'opération	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
1	Liaison Mulhouse-Altkirch-Burnhaupt	Collectivité Européenne d'Alsace
2	Création d'un maillage entre la rue de la Colline et la rue du Kahlberg, avec maintien ou reconstitution d'une trame arborée (largeur de l'emprise : 5 m)	Commune
3	Création d'un carrefour giratoire - Boulevard urbain – RD8 Bis1	CEA/M2a
4	Extension du cimetière	Commune
6	Aménagement d'un fossé de drainant	Commune
8	Création d'une place de retournement	Commune
9	Création d'un Bassin d'orage	SIVOM Mulhouse
10	Restauration et valorisation d'une zone humide	Commune
11	Bassins de Rétention (Didenheim, 3 sites potentiels)	SIVOM Mulhouse
14	Création d'un complexe scolaire et un équipement multi activité et sportif	Commune
15	Extension de l'école	Commune
17	Création d'aménagement paysager de type "îlot de fraîcheur " + création d'une zone de parking pour dépôt minute pour école Sirène de l'Il	Commune

#### Liste des emplacements réservés – Mixité sociale

N° de l'opération	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
20	Logements locatifs sociaux pour séniors 40 logements Zone UD2i du PLU	Commune
21	Logements locatifs sociaux 50 logements dont 30 % de logements locatifs sociaux pour séniors Zone UA1 du PLU	Commune

## 6.2. Les espaces boisés classés

Dans le droit fil de la déclinaison du PADD et de l'OAP trame verte et bleue, les boisements les plus importants ont été protégés en tant qu'espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. **Les protections au titre de l'article L113-1 représentent 292,5 ha** (cf. carte chapitre 6.3 ci-dessous).

Ces boisements remplissent des fonctions paysagères et écologiques.

### 6.3. Les autres protections environnementales au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Font l'objet d'une protection spécifique dans le PLU :

Espace protégé	Superficie
Prés, vergers, bois	12,3 ha
Vergers	5 ha
Boisements linéaires	29,1 ha
Trame verte, îlot de fraîcheur	0,9 ha
Parc	0,9 ha

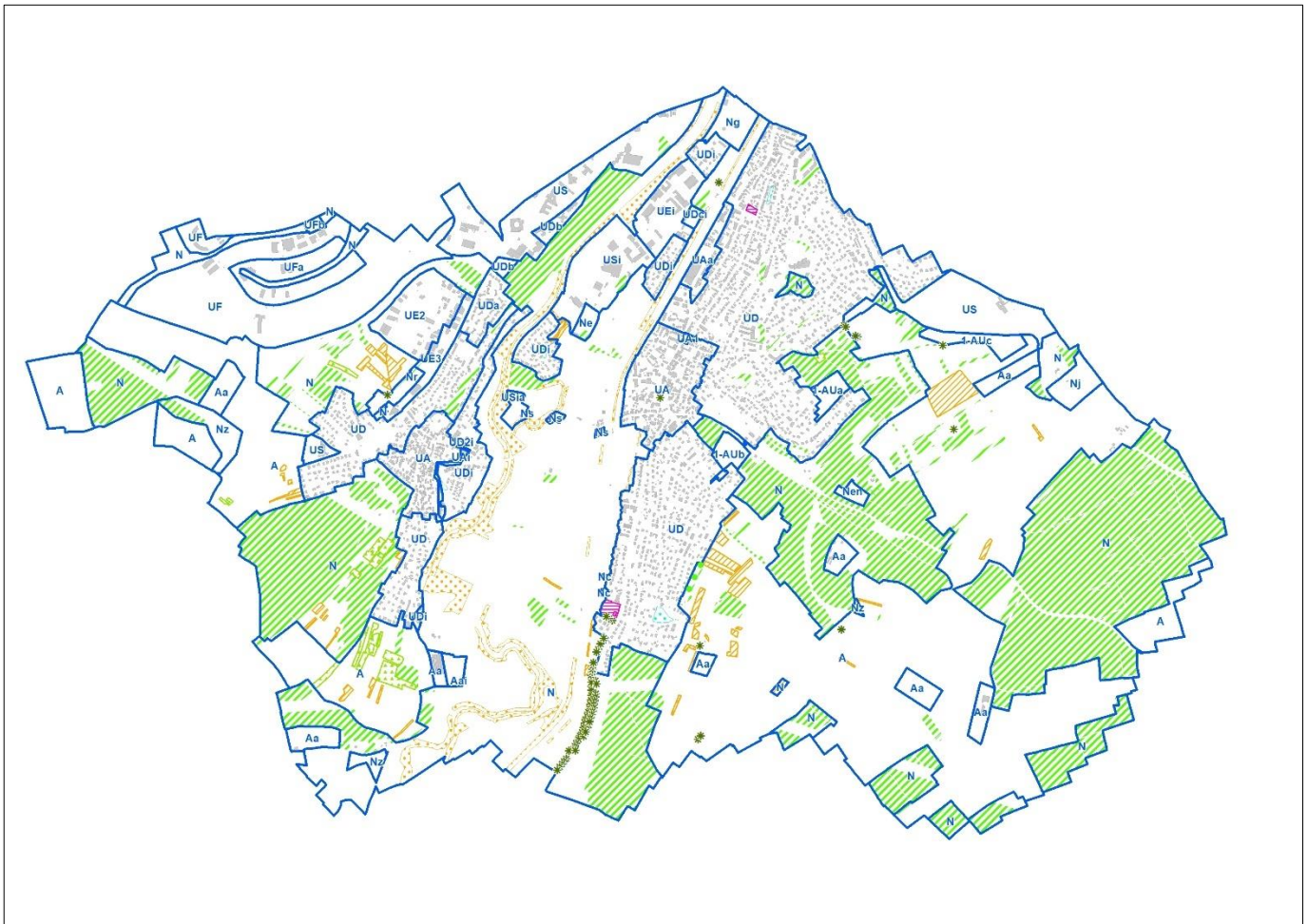
La protection de ces éléments permet une valorisation de la trame verte et bleue avec un effet fortement positif tant sur la biodiversité » que sur le paysage et la qualité de vie.

L'inscription de ces protections dans le PLU constitue une démarche favorable vis-à-vis de la lutte contre le réchauffement climatique, du maintien et du développement de la biodiversité et de la valorisation de la qualité et du cadre de vie.

Au niveau intra urbain, un certain nombre de boisements ont été protégés pour lutter contre les îlots de chaleur et pour des raisons paysagères. Il s'agit notamment des boisements existants au sein des anciennes carrières, sur les lignes de crête à Didenheim, à hauteur de la rue de la laiterie, le long de certaines voies etc. L'objectif étant de maintenir des espaces verts plantés conséquent au sein du tissu bâti.

L'ensemble de ces protections remplissent des fonctions paysagères et écologiques.

## Protections environnementales inscrites dans le PLU :



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

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

-  verger
-  boisement linéaire à protéger
-  trame verte, îlot de fraîcheur urbain
-  parc à protéger
-  prés, vergers, espaces boisés
-  arbre isolé à protéger
-  alignement d'arbres à protéger
-  espaces à planter

### PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme

-  espaces boisés classés à conserver

#### 6.4. Le PPRI de l'III

Le PLU prend en compte le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'III approuvé en 2006. Les zones urbaines concernées par les aléas mentionnés dans le PPRI font l'objet d'une inscription spécifique.

Le PPRI constitue une servitude d'utilité publique opposable à toute personne publique ou privée.

Pour l'application des droits des sols, il conviendra d'utiliser les cartes officielles du PPRI (annexées au PLU) ; les périmètres repris sur le document graphique facilitent le traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme), mais l'appréciation de l'application de la servitude à la marge des périmètres est à apprécier au cas par cas, au regard des cartes officielles.

Les éventuels « décalages » observés proviennent des méthodologies utilisées ; les cartes officielles du PPRI ont été réalisées sur un fond IGN , où figuraient des limites physiques comme par exemple les chemins ruraux etc...Les zones à risques ont donc été délimitées sur le fond IGN ; ces périmètres ont ensuite été transposés sur un fond cadastral,. C'est pourquoi il convient de s'appuyer sur les cartes officielles lors du traitement des autorisations d'urbanisme.

## 6.5. Les protections patrimoniales au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



Le PLU protège des bâtiments remarquables qui participent fortement à l'identité de la commune (caractère historique et patrimonial). Ces éléments sont protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit des bâtiments suivants :  
 -l'ancien tribunal, 9 rue de l'église construit entre 1700 et 1744.



- la chapelle de la Croix du Burn (+ protection du parc dans le PLU)., inauguration de la chapelle en 1882.



--Maisons « Koelbert » n°287 et 283 Avenue d'Altkirch construites respectivement entre 1790 et 1795.



A Brunstatt une partie des façades du bâtiment. Il s'agit d'un bâtiment datant de 1664, situé rue 406 avenue d'Altkirch

## 6.6. Le repérage des constructions isolées

Les zones A et N délimitées dans le présent PLU contiennent un certain nombre de constructions existantes, souvent anciennes, et qui ont une fonction de logement.

Ces constructions, situées à l'extérieur des zones urbaines, sont repérées sur le document « Règlement graphique – Constructions isolées selon prescriptions réglementaires ».

A ces constructions isolées repérées s'appliquent des dispositions particulières du règlement écrit qui donnent et encadrent strictement les possibilités d'extension et/ou de construction d'annexes. Il s'agit ici de permettre une évolution strictement encadrée des constructions en question, tout en interdisant la création de logements supplémentaires.

Ce travail de repérage des constructions isolées ayant une fonction de logement participe à la lutte contre le mitage des espaces.

Ces constructions ont été repérés sur le plan de zonage selon les critères suivants :

- Existence d'au moins un logement.

## 6.7. Les indicateurs 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 6 ans.

Il est donc nécessaire de prévoir un dispositif de suivi qui permette une telle évaluation. Ainsi, en plus des indicateurs de suivi mentionnés dans l'évaluation environnementale, le bilan devra s'appuyer sur les indicateurs suivants :

- Bilan de l'évolution démographique par rapport aux objectifs du PLU (par rapport aux données INSEE 2020)



- 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 (par rapport aux données INSEE 2020).
- Évolution du nombre de logements par statut (propriétaires/locataires) et type d'habitat (individuel, individuel groupé, collectif) -(par rapport aux données INSEE 2020).
- Nombre de logements locatifs sociaux et proportion par rapport au nombre de résidences principales - (par rapport aux données INSEE 2020).
- Nombre de logements vacants - (par rapport aux données INSEE 2020).
- Évolution du nombre d'emplois - (par rapport aux données INSEE 2020).
- Nombre de permis accordés, localisation, surface, types et destination des constructions (habitat, activités, équipements) – (Données SITADEL depuis 2020).
- Nombre de commerces. (Fichier SIRENE -comparaison avec 2020).
- Densité en logements des constructions à usage d'habitation au sein des zones d'extension du PLU (zone AU) - (Données SITADEL).
- Espace consommé par l'urbanisation au sein des zones U et AU (en ha).
- Superficie agricole (en ha).
- Superficie des espaces forestiers (en ha – BD OCS GE).

## 7. La procédure

### Consultation sur le PLUi arrêté

Point sur la consultation officielle (PPA, personnes consultées...) sur le PLUi arrêté :

Organisme ayant répondu	Avis
Etat -DDT ARS	Avis favorable assorti de 4 réserves
CeA	Avis favorable assorti d'observations
Chambre d'agriculture	Avis réservé assorti de 4 réserves
CDPENAF	Avis favorable assorti d'une recommandation
MRAe	Recommandations concernant notamment la réduction de la consommation d'espace
INAO	Avis favorable

### Enquête publique :

Le commissaire enquêteur **a donné un avis favorable** au projet de PLU arrêté, assorti de 7 réserves :

1. Les zones 1AUd et 1AUs, supprimées, seront reclassées en zone naturelle, avec mise en place de protections résultant d'une étude faune-flore, à réaliser.
2. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace au regard de la suppression des zones d'extension seront modifiés dans le PADD, justifiés dans le rapport de présentation, et traduits dans les pièces opposables aux autorisations d'urbanisme.
3. Tous les outils mobilisables devront être mis en œuvre pour viser le taux de 20 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) qu'exige la loi SRU, et notamment favoriser la production de LLS au travers de la mixité sociale adossée aux divers Secteurs de Mixité Sociale, en prévoyant des Emplacements Réservés complémentaires dédiés, et en mettant en place des leviers pour prioriser la construction de LLS en dents creuses, et la mutation en LLS du bâti existant et des logements vacants.
4. Ajuster le règlement graphique (secteurs UD, UA et UDi) aux zonages du PPRI.
5. Reclasser en zone N ou A les terrains non bâtis actuellement en UD et UDi, couverts par une ZNIEFF de type 1.
6. Faire coïncider la coulée verte définie par l'OAP avec l'emprise de la ZNIEFF de type1.
7. Classer en EBC le boisement compensateur qui se situe sur le territoire communal (en zone N).

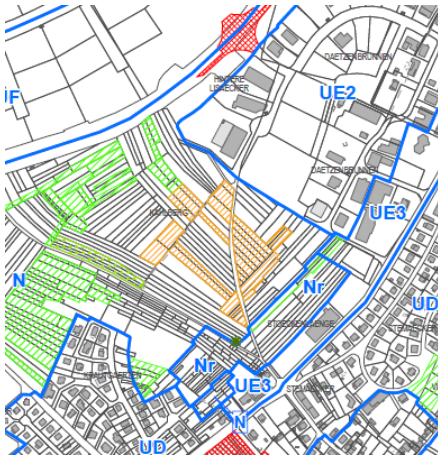
## **Modifications introduites dans le PLU, suite aux phases de consultation des personnes consultées et d'enquête publique**

Les réserves du commissaire-enquêteur ont été prises en compte dans le PLU approuvé.

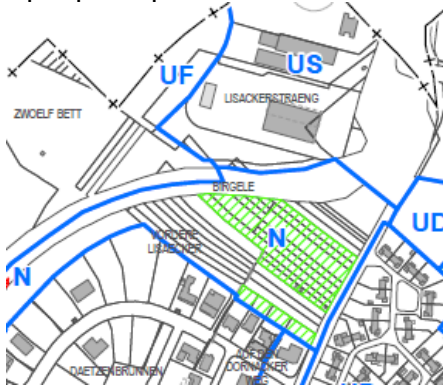
La prise en compte des observations a conduit à adapter les options du PLU, notamment sur les points suivants :

### **Règlement graphique :**

- Suppression des secteurs 1AUd et 1AUs et reclassement de l'ensemble en zone, avec une protection des prés-vergers, avec suppression des ER 13 et 16 :



- Classement en EBC du boisement compensateur et boisements périphériques



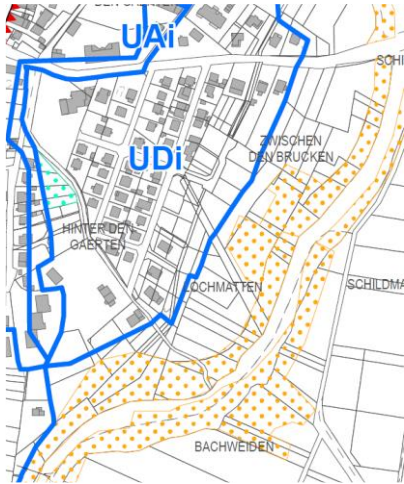
- Suppression du secteur Na (abri de promeneurs) ; reclassement en zone A.

- Adaptation des périmètres de 2 secteurs Aa

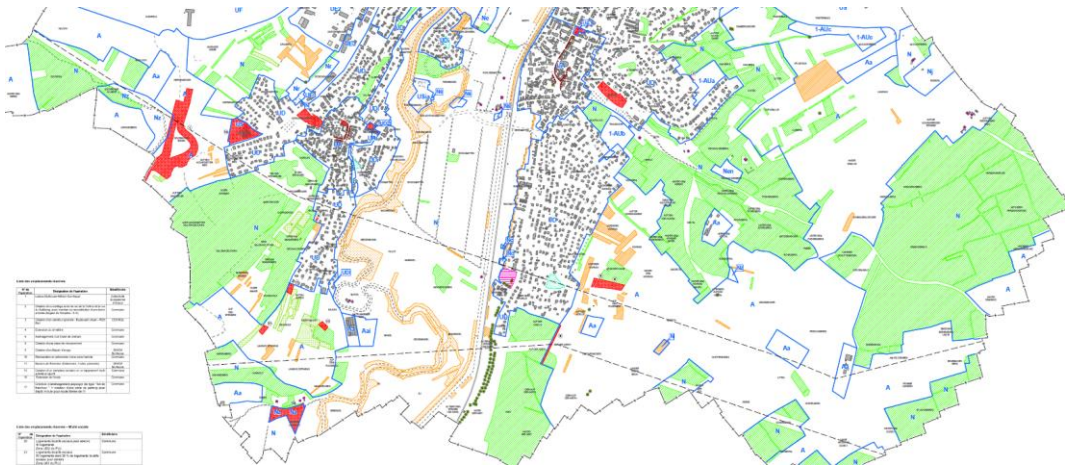


- Adoption du périmètre des secteurs UD rue de Zillisheim (Znieff) i pour tenir compte des sensibilités environnementales et adaptation légère du périmètre UD1 coté digue (reclassement en zone A d'une parcelle).

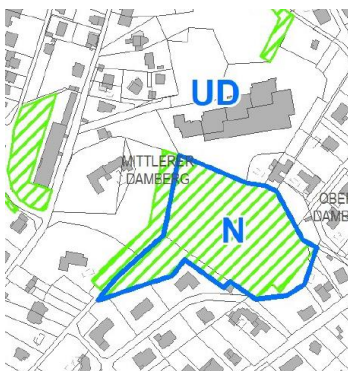




- Prise en compte des lignes aériennes de 225 000 et suppression de la protection des boisements sur une largeur de 60 m axée sur la ligne.

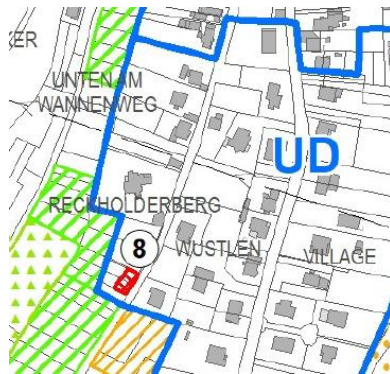


- Adaptation des protections des boisements dans 2 secteurs de carrières ; pour l'une d'entre elles, suppression de la marge de recul des construction et inscription, à la place, d'un EBC pour, notamment, protéger le système racinaire des arbres :

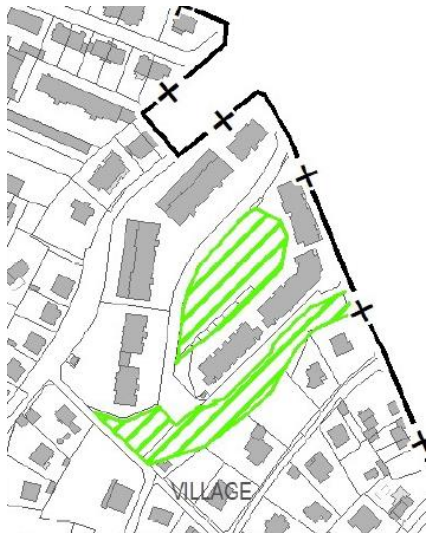




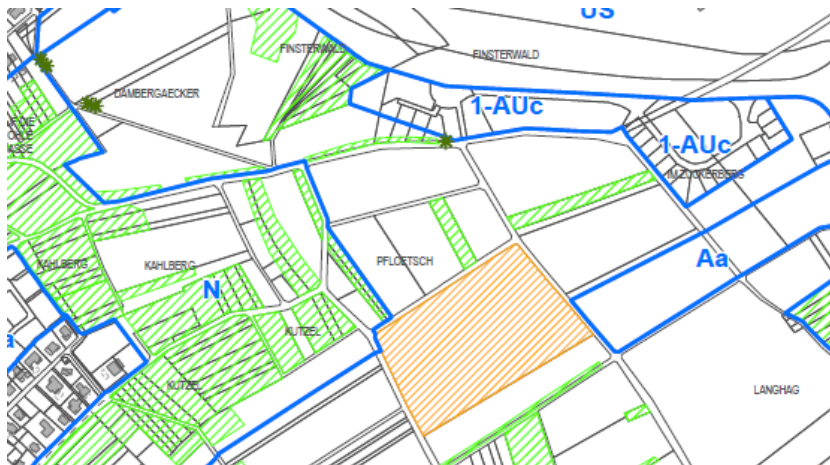
- Adaptation mineure du zonage à hauteur de l'ER 8 pour une bonne cohérence urbanistique (gestion place de station et urbanisation) :



- Espace vert protégé requalifié en EBC :



- Protections complémentaires de prés-vergers, s haie et arbres à protéger :



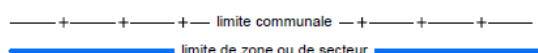
- Autres protections environnementales. (Protection de boisements, pré vergers)



Le tableau ci-dessous montre les différences de surfaces entre le PLU approuvé et le PLU arrêté (la réduction des EBC est due à la prise en compte du couloir des lignes HT suite à la demande de RTE) :

Légende du document graphique :

Différence PLU approuvé par rapport au PLU arrêté	ha
EBC	-3,25
Boisement linéaire	0,01
Espaces verts	-0,47
Pré verger bois	4,91
Verger	0,02



#### EMPLACEMENTS RESERVES



numéro de renvoi à  
la liste des emplacements réservés

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

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



verger



boisement linéaire à protéger



trame verte, îlot de fraîcheur urbain



parc à protéger



prés, vergers, espaces boisés



arbre isolé à protéger



alignement d'arbres à protéger



espaces à planter



alignement architectural à respecter

#### PATRIMOINE BATI PROTEGE

au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme



bâtiment et façade à conserver



habitations isolées, extension possible  
selon les prescriptions réglementaires

#### PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

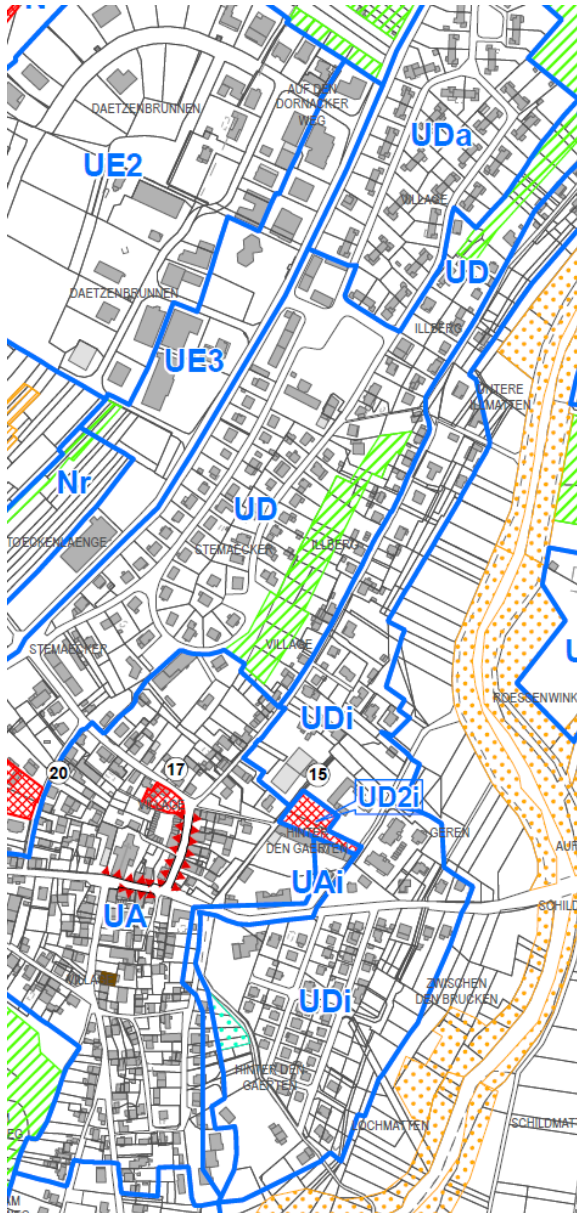
au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme



espaces boisés classés à conserver



- Ajustement du document graphique en supprimant, suite à la demande de la DDT et commissaire enquêteur, la couche du PPRI et ajustement des périmètres des zones urbaines exposées aux périmètres des zones à risques d'inondation (UD1, UAi etc) ainsi que l'ajout d'un secteur Aai.



- Modification de la liste des emplacements réservés

### **Règlement écrit :**

-adaptations ponctuelles du règlement concernant les STECAL, prise en compte des demandes de RTE, règles de clôture (zones A et N), rectification d'erreurs matérielles ou précision apportées sur certaines règles.

**PADD** : compléments /adaptations apportés et clarification des éléments chiffrés.

**OAP sectorielles** : suppression des secteurs 1AUd et 1AUs + adaptation de la carte de la localisation des OAP.

**OAP TVB** : ajustement de la coulée verte (meilleure prise en compte de la ZNIEFF1)

**Diagnostic territorial** : compléments apportés sur les capacités de stationnement + mis à jour de certains éléments.

**Vides et consommation foncière** : mise à jour des cartes et données en fonction de l'évolution du dossier.

**Atlas des emplacements réservés** : mise à jour.

### **Rapport de présentation :**

-Prise en compte de l'évolution du dossier.

-Mise à jour et adaptations des prescriptions en matière de logements locatifs sociaux.

### **Annexes :**

- Suppression du plan des SUP.
- Mise à jour d'une annexe concernant le bruit.
- Ajout d'une carte sur les forêts relevant du régime forestier.

**Manière dans l'avis de la MRAe a été pris en compte dans le PLU approuvé :**

### **Etat Initial de l'environnement et évaluation environnementale :**

Au sein du document « évaluation environnementale », des compléments ont été apportés, notamment concernant certaines explications et justifications.

Dans le dernier chapitre de l'évaluation environnementale, un récapitulatif sur les adaptations et compléments apportés (concernant le volet environnemental) a été ajouté, ainsi qu'un exposé de la manière dont le PLU prend en compte les observations de la MRAe.







