

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE BRUMATH

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N° 3

### Notice Explicative

23/01/2012	Approbation
07/05/2013	Mise à jour n° 1
25/01/2016	Modification simplifiée n° 1
05/09/2016	Modification simplifiée n° 2
30/11/2016	Mise à jour n° 2
22/11/2017	Mise à jour n° 3
19/03/2018	Mise à jour n° 4
07/09/2018	Mise en compatibilité n° 1
07/02/2019	Modification n° 1
12/11/2020	Modification n° 2
04/02/2021	Modification n° 3
30/06/2022	Modification n° 4
30/03/2023	Modification n° 5

#### MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

#### DOSSIER APPROUVÉ

« Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en séance du 15 mai 2025 »



À Haguenau  
Le 15 mai 2025

Le Vice-Président  
Jean-Lucien NETZER



# MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BRUMATH

## NOTICE EXPLICATIVE

À annexer au rapport de présentation

### I. GENERALITÉS

Le Plan Local d'Urbanisme de Brumath a été approuvé le 23 janvier 2012 par le Conseil Municipal de Brumath.

Depuis son approbation il a fait l'objet de cinq procédures de modifications, deux procédures de modifications simplifiées, de quatre mises à jour et d'une mise en compatibilité.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau, créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 par la fusion des Communautés de Communes de Bischwiller et Environs, de la Région de Brumath, de la Région de Haguenau et du Val de Moder, est compétente depuis sa création en matière de documents d'urbanisme.

#### 1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PLU

La modification simplifiée n° 3 du PLU de Brumath a essentiellement pour but de permettre la création d'un équipement public destiné à accueillir des locaux pour diverses associations et entités publiques, ainsi qu'un café solidaire et une salle polyvalente. Ce site comprendra également quelques logements et un commerce.

Cette modification simplifiée affecte uniquement le règlement écrit ainsi que le règlement graphique.

Par délibération en date du 06 février 2025, le Conseil Communautaire a défini les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du PLU de Brumath.

Le dossier de modification simplifiée n°3 sera mis à disposition du public du 03 mars au 31 mars 2025 inclus à la mairie de Brumath et à la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération de Haguenau, 2 rue des Chevaliers à Haguenau.

#### 2. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

La procédure de modification simplifiée a été mise en œuvre pour :

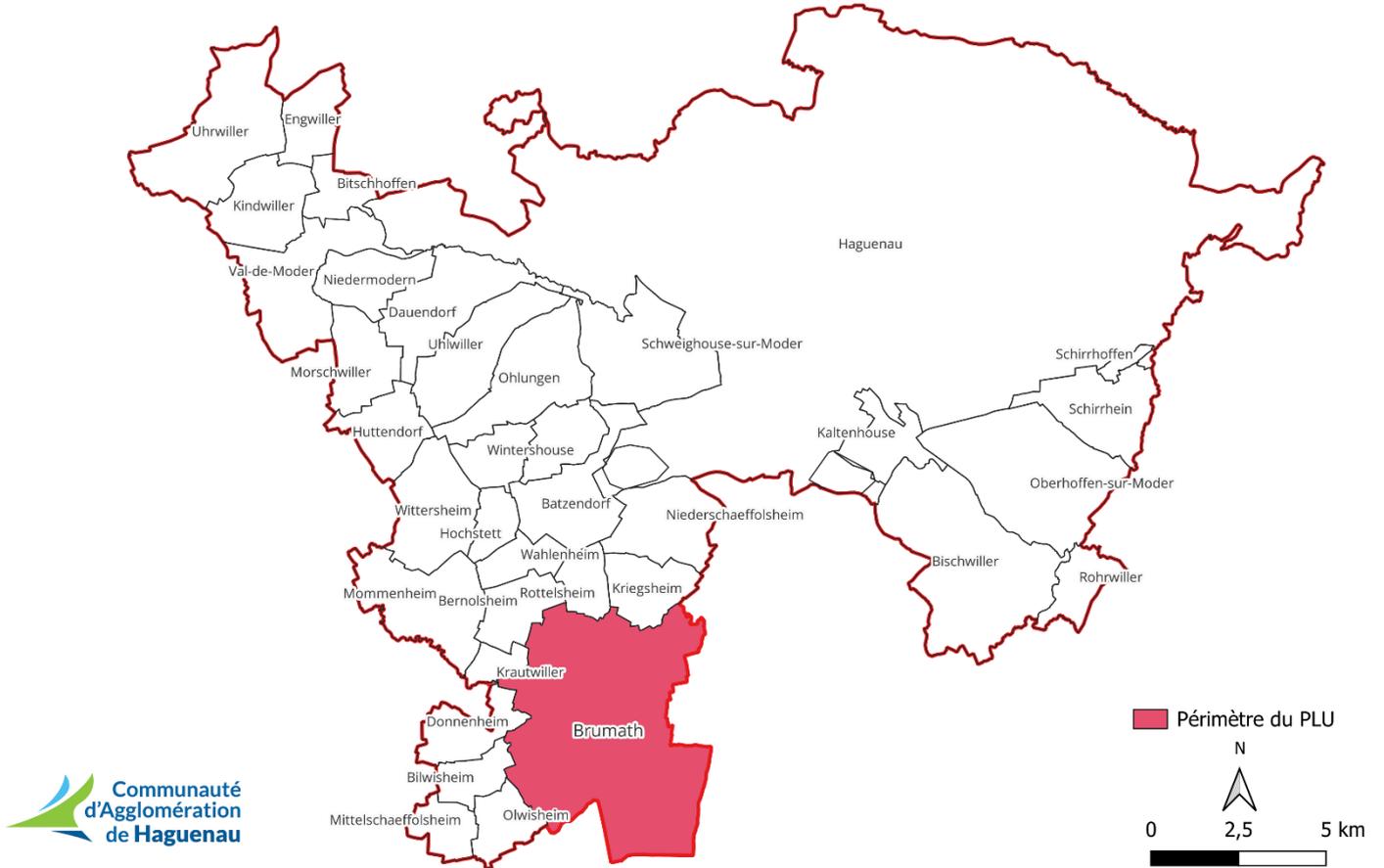
**1. La modification du règlement écrit du secteur UDa**

- 1.1 Article 2 UD – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières
- 1.2 Article 13 UD – Espaces libres et plantations

**2. La modification du règlement graphique**

Réduction de la ligne de recul à 8m à l'endroit concerné.

Localisation du PLU de Brumath dans la Communauté d'Agglomération de Haguenau



### 3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

---

La présente notice explicative est destinée à compléter le rapport de présentation et présente les motivations et le contenu de la modification simplifiée n° 3.

#### Choix de la procédure

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme la procédure de modification simplifiée peut être utilisée si le projet n'a pas pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet de modification simplifiée a essentiellement pour but de modifier le règlement écrit et le règlement graphique au sein de la zone UDa sans contrevenir à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme. Ainsi les points objets de la présente procédure relève bien de la modification simplifiée.

#### Déroulement de la procédure

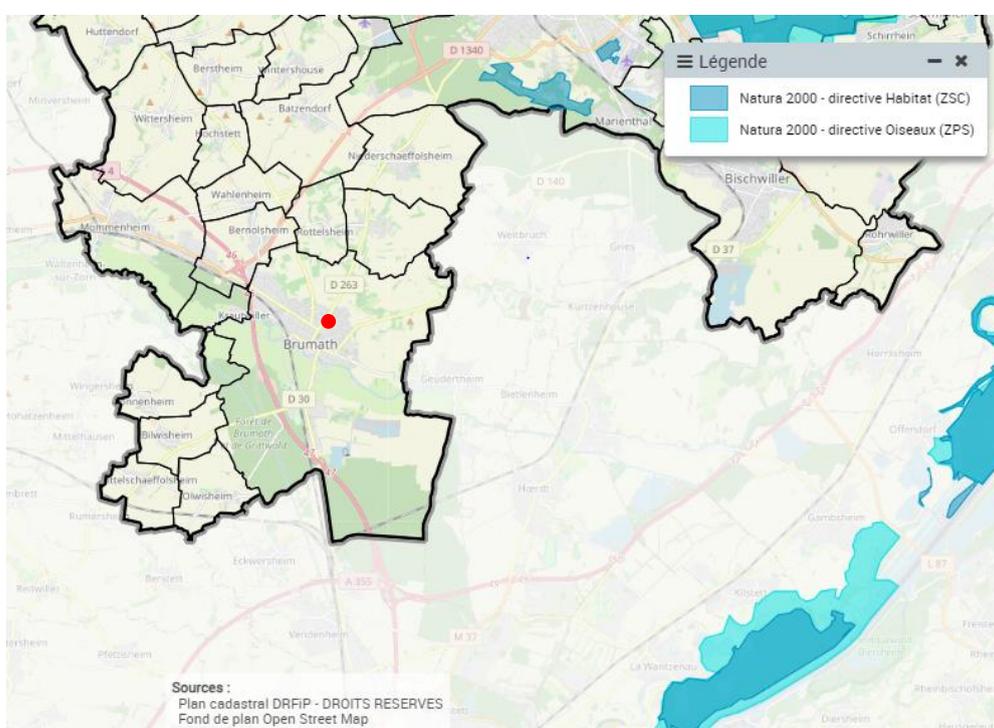
Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme :

- La délibération du Conseil Communautaire du 06/02/2025 a fixé les modalités de concertation du public,
- Les modalités de concertation seront publiées au moins huit jours avant le début de la mise à disposition dans la commune concernée à savoir Brumath, au siège de la Communauté d'Agglomération et dans les Dernières Nouvelles d'Alsace,
- Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 seront mis à disposition du public du 03 mars au 31 mars inclus à la mairie de Brumath ainsi qu'à la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération, 2 rue des Chevaliers à Haguenau,
- Les observations du public seront enregistrées dans un registre ouvert à cet effet et conservées,
- À l'issue de la concertation, le Conseil Communautaire en dressera le bilan et délibèrera pour adopter le projet de modification simplifiée éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

#### 4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

Issue des directives européennes « Oiseaux » et « Habitat », la mise en œuvre du réseau de sites Natura 2000 vise à mettre en place une politique de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, afin d'assurer la biodiversité des sites retenus par chaque Etat membre. Ces zones abritent les habitats d'espèces jugés prioritaires à l'échelle de l'Union Européenne. Dans ces zones, les Etats membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles. Cependant, la création de ce réseau n'a pas pour but de mettre en place des sanctuaires où toute activité humaine serait proscrite. La protection mise en place n'est généralement pas une protection réglementaire stricte, mais une évaluation des impacts de tout nouvel aménagement sur le maintien des espèces et de leurs habitats.

Le territoire de Brumath n'est concerné par aucun site Natura 2000. Les sites les plus proches sont situés à plus de 4,5 et 7 km de la limite du ban communal. Les points de la procédure ne se situent donc pas à proximité des zones Natura 2000 et n'ont donc pas d'impact sur ces zones. Cette procédure de modification simplifiée n'a donc pas d'incidence sur les espèces et les milieux.



Toutefois en vertu des articles R.104-33 à R.104-37 du Code de l'Urbanisme, la Communauté d'Agglomération de Haguenau saisit la Mission Régionale pour l'Autorité Environnementale pour avis conforme selon l'article R.104-34 à 37 du Code de l'Urbanisme sur la non-soumission de cette procédure à une évaluation environnementale.

## II. PRÉSENTATION DES POINTS DE MODIFICATION

### ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

Pour renforcer son rôle de bourg centre, Brumath doit simultanément développer sa population et renforcer ses équipements en conséquence. En 2012, la commune a approuvé un Plan Local d'Urbanisme (PLU) intégrant une Approche Environnementale de l'Urbanisme, et a lancé un projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) visant à créer environ 550 logements. La commune accorde une attention particulière aux enjeux de mixité sociale et urbaine ainsi qu'au respect de l'environnement. Elle mène également des études pour analyser les synergies potentielles entre plusieurs projets de développement urbain en cours.

Ces dernières années, la ville a mis en œuvre une politique active de renouvellement de ses équipements, avec la construction du Patio des Associations et la requalification du complexe sportif. Elle souhaite continuer à améliorer la qualité et la performance de ses services aux habitants dans les années à venir. En étroite collaboration avec le tissu associatif, la ville propose une programmation riche en animations et événements, ainsi qu'une offre culturelle variée, tout en s'engageant quotidiennement pour soutenir la mixité et la solidarité entre les habitants.

Pour poursuivre sa politique de réalisation d'équipements répondant aux besoins locaux, la Ville de Brumath a préempté en 2018 les parcelles cadastrées section 41 n°514/76 et n°515/76, d'une surface totale de 9 979 m<sup>2</sup>. Ces parcelles, inscrites en zone UDa au PLU, correspondent à l'unité foncière d'un ancien supermarché « Simply » et de sa station-service.

L'objectif est de valoriser ces parcelles pour créer des équipements publics modernes et adaptés aux attentes des habitants, renforçant ainsi le rôle de Brumath en tant que bourg centre dynamique et attractif.

Cet ensemble foncier se situe à l'entrée nord de la commune, à l'angle de la rue du Général de Gaulle et de la rue Geoffroy Richert, en bordure d'un lotissement des années 1960-1970. Il est à proximité d'équipements publics existants (centre culturel, centre omnisports, caserne, etc.), formant un pôle d'attractivité complémentaire du centre-ville au sein de la commune.

Le projet ciblé vise à enrichir la vie communautaire de Brumath en offrant des services essentiels, des espaces de rencontres et de soutien, tout en renforçant la solidarité et l'inclusion sociale.

Le site concerné par l'opération est classé en secteur de zone Uda, destiné à accueillir des activités commerciales et de services.

Afin de permettre la réalisation d'un projet répondant aux attentes de la Ville de Brumath, le règlement écrit et graphique du secteur de zone UDa doivent être modifiés sur certains points.

## POINT N°1 : MODIFICATION DU RÈGLEMENT ÉCRIT

### 1.1 Article 2 UD – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières – correction au règlement écrit

La zone Uda se distingue du reste de la zone UD par l'obligation d'affecter la façade sur rue des rez-de-chaussées des constructions de 1<sup>er</sup> rang le long des rues Geoffroy Richert et du Général de Gaulle à des activités commerciales, de services, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Compte tenu du projet en question, une grande partie des linéaires concernés sera affectée aux services mentionnés dans le point en question. Cependant, pour offrir une plus grande flexibilité au futur maître d'œuvre et permettre davantage de créativité, il est proposé de retirer cette contrainte.

#### Pour l'article 2 de la zone UD :

Avant modification	Après modification
Article 2 UD – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières	Article 2 UD – Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions particulières
<p>3. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée à condition que les ouvertures soient situées au-dessus du niveau de la voie.</p> <p>4. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis lorsqu'ils sont justifiés par :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- une construction,</li><li>- la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,</li><li>- un ouvrage destiné à l'alimentation électrique de bâtiments existants ou autorisés</li><li>- un aménagement autorisé</li><li>- des recherches archéologiques.</li><li>- des noues répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales, à condition que celles-ci fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.</li></ul> <p>5. Dans le secteur UDa, la façade sur rue des rez-de-chaussées des constructions implantées en 1er rang le long des rues Geoffroy Richert et du Général de Gaulle doit être affectée à des activités commerciales, de services ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>6. L'ensemble de la zone UD, est inclus dans un secteur de mixité sociale « global ». Tous les nouveaux programmes à partir de quatre logements devront comporter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce pourcentage ne s'applique pas aux logements destinés à un hébergement temporaire ou aux logements de fonction.</p>	<p>3. La réalisation de locaux habitables en-dessous du niveau moyen de la voie de desserte au droit de l'unité foncière considérée à condition que les ouvertures soient situées au-dessus du niveau de la voie.</p> <p>4. Les affouillements et exhaussements des sols sont admis lorsqu'ils sont justifiés par :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- une construction,</li><li>- la réalisation d'une installation linéaire souterraine ou d'un ouvrage technique lié à celle-ci,</li><li>- un ouvrage destiné à l'alimentation électrique de bâtiments existants ou autorisés</li><li>- un aménagement autorisé</li><li>- des recherches archéologiques.</li><li>- des noues répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales, à condition que celles-ci fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.</li></ul> <p><del>5. Dans le secteur UDa, la façade sur rue des rez-de-chaussées des constructions implantées en 1er rang le long des rues Geoffroy Richert et du Général de Gaulle doit être affectée à des activités commerciales, de services ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif.</del></p> <p>6. L'ensemble de la zone UD, est inclus dans un secteur de mixité sociale « global ». Tous les nouveaux programmes à partir de quatre logements devront comporter un minimum de 30 % de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Ce pourcentage ne s'applique pas aux logements destinés à un hébergement temporaire ou aux logements de fonction.</p>

Règlement écrit (page 50)

Cette modification prendra effet dans l'article 2 de la zone UD à la page 50 du règlement écrit actuel.

## 1.2 Article 13 UD – Espaces libres et plantations

La zone Uda se distingue également du reste de la zone UD par l'absence de contrainte en matière d'espaces verts, contrairement aux autres zones. Conscients de l'importance d'être exemplaire en matière de prise en compte des enjeux environnementaux, il est proposé d'abroger cette exemption. La modification du règlement écrit, telle qu'exposée ci-dessous, vise à renforcer les ambitions du PLU en matière de dimension écologique. Cette modification aura une incidence positive sur le plan paysager, écologique et environnemental. En effet l'article 13 de la zone UD impose diverses contraintes en matière d'espaces libres et de plantations, notamment l'obligation de disposer d'une surface de pleine terre végétalisée équivalente à au moins 40% de l'unité foncière. Cependant, le sous-secteur UDa n'est pas concerné par ces dispositions.

### **Pour l'article 13 de la zone UD :**

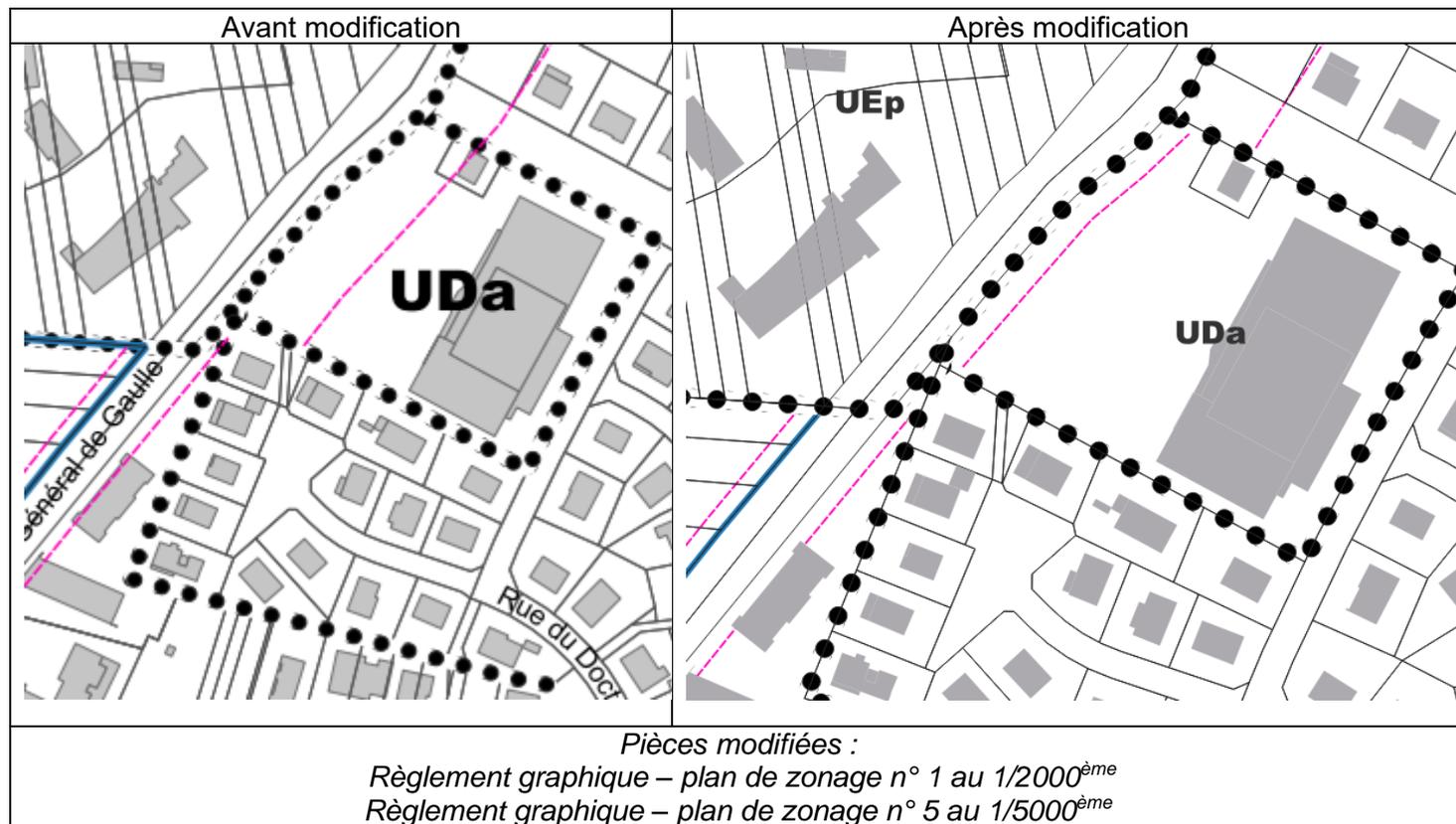
Avant modification	Après modification
<b>Article 13 UD – Espaces libres et plantations</b>	<b>Article 13 UD – Espaces libres et plantations</b>
4. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.	4. Les aires de stationnement en surface sont plantées à raison d'un arbre de haute tige minimum pour quatre places de parking.
5. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale. Celui-ci est comptabilisé dans le décompte de l'obligation en matière d'arbre du point 13.1.	5. En cas d'abattage d'arbre de haute tige rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, il doit être procédé au remplacement par un arbre de haute tige d'une essence régionale. Celui-ci est comptabilisé dans le décompte de l'obligation en matière d'arbre du point 13.1.
6. Les dispositions de l'article 13 UD, ne sont pas applicables aux bâtiments publics et au sous-secteur UDa.	<del>6. Les dispositions de l'article 13 UD, ne sont pas applicables aux bâtiments publics et au sous-secteur UDa.</del>
7. Dans le cas de constructions annexes inférieures à 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (pergolas, abris de jardin, carport), une dérogation par rapport à la disposition 1. sur la réalisation d'espaces de pleine terre végétalisée, pourra être autorisée.	7. Dans le cas de constructions annexes inférieures à 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol (pergolas, abris de jardin, carport), une dérogation par rapport à la disposition 1. sur la réalisation d'espaces de pleine terre végétalisée, pourra être autorisée.

### *Règlement écrit (page 59)*

Cette modification prendra effet dans l'article 13 de la zone UD à la page 59 du règlement écrit actuel.

## POINT N°2 : MODIFICATION DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

La zone UDa se distingue enfin du reste de la zone UD par l'imposition par le règlement graphique d'un recul qui se situe entre 23,5 et 27m (en fonction d'où l'on se situe sur la parcelle) par rapport à la voirie publique dans ce secteur contre 5m dans le reste de la zone UD. La « zone de recul » représente 2478 m<sup>2</sup>. Afin de favoriser la création d'un front urbain cohérent et de donner une plus grande flexibilité au futur maître d'œuvre, il est proposé de modifier cette contrainte. Le recul minimum serait ainsi réduit à 8 m, ce qui est également plus cohérent avec la ligne de recul de la zone B située au sud. Dans ce cas on porterait la majoration de construction à 16,69 %.



### Prise en compte de l'enjeu « pollution » et éléments relatifs à la compatibilité de l'état actuel du site avec les usages futurs envisagés :

En ce qui concerne l'emplacement de l'ancienne station-service, cette dernière a été démantelée. Le diagnostic environnemental du milieu souterrain, réalisé en 2016 par le bureau d'études Ginger BURGEAP, y a identifié la présence d'hydrocarbures dans les sols à proximité des cuves et des volucompteurs, en surface et profondeur ainsi qu'un impact d'hydrocarbures dans les eaux souterraines en aval des sources sols. En cas d'arrêt de l'activité de la station et de démantèlement des installations, le bureau d'études a préconisé de réaliser un plan de gestion afin d'identifier les méthodes de gestion des terres hydrocarbonées (bilan coûts/avantages, estimation des volumes). Dans tous les cas, un suivi de la qualité de la nappe devait être réalisé afin de vérifier l'évolution de la qualité de la nappe après les travaux de gestion des sols. Dans ce sens, dans le cadre de l'arrêt de l'exploitation du magasin et de la cessation d'activité de la station-service SIMPLY MARKET, 2 rue du Geoffroi Richert à Brumath, la société du groupe AUCHAN a confié à la société ATIC les travaux de démantèlement/dépollution de la station-service en vue d'une cession du site.

Préalablement à l'engagement de l'opération, il appartiendra au porteur du projet de s'assurer que l'état actuel du site est compatible en l'état avec les usages futurs (habitations, ERP, ...) qui y sont prévus par la réalisation d'études (diagnostic environnemental, évaluation des risques sanitaires, plan de gestion des pollutions, ...) relatives à la gestion des sites et sols pollués.

10