

# PLAN LOCAL d'URBANISME

*Document approuvé*



## Brinckheim

- 1. Rapport de présentation**
- 1c. Rapport justificatif**

Document approuvé par délibération du  
Conseil Municipal en date du 21/05/2019



Le Maire



Mai 2019



# Sommaire

<b>1.</b>	<b>JUSTIFICATION DU PROJET, DU PADD, DES OAP ET COHERENCE DE CES PIECES .....</b>	<b>4</b>
1.1.	COHERENCE DES CHOIX ET DISPOSITIONS DU PLU AVEC LA DELIBERATION DE PRESCRIPTION .....	4
1.1.1.	<i>Rappel du contexte – révision du premier PLU .....</i>	<i>4</i>
1.1.2.	<i>Correspondance entre les objectifs poursuivis par la commune de Brinckheim dans la délibération et les choix et dispositions du PLU .....</i>	<i>4</i>
1.2.	JUSTIFICATION DES CHOIX DU PADD .....	6
1.2.1.	<i>Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière ...</i>	<i>6</i>
1.2.2.	<i>Justifications des grandes orientations du PADD .....</i>	<i>17</i>
1.3.	JUSTIFICATIONS DES CHOIX DES OAP URBAINES .....	20
1.4.	COHERENCE DES OAP URBAINES AVEC LE PADD .....	25
1.5.	JUSTIFICATION DE L’OAP TRAME VERTE ET BLEUE .....	26
<b>2.</b>	<b>LE REGLEMENT ECRIT ET LA DELIMITATION DES ZONES .....</b>	<b>27</b>
2.1.	LE DECOUPAGE DU TERRITOIRE EN ZONES .....	27
2.2.	LA ZONE URBAINE U – 26,9 HA .....	29
2.3.	LA ZONE A URBANISER AU – 2,8 HA .....	33
2.4.	LA ZONE AGRICOLE A – 263,0 HA .....	36
2.5.	LA ZONE NATURELLE N – 48,8 HA .....	39
<b>3.</b>	<b>JUSTIFICATION DES AUTRES DISPOSITIONS DU PLU .....</b>	<b>42</b>
3.1.	L’EMPLACEMENT RESERVE .....	42
3.2.	LE REPERAGE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D’HABITATION ISOLEE .....	42
3.3.	LE PATRIMOINE BATI A CONSERVER AU TITRE DE L’ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L’URBANISME .....	42
3.4.	LES CHEMINS A PRESERVER .....	43
<b>4.</b>	<b>COMPARAISON DES DISPOSITIONS DU PLU PAR RAPPORT AU PLU REVISE .....</b>	<b>44</b>
4.1.	LA ZONE URBAINE .....	44
4.2.	LA ZONE A URBANISER .....	46
4.3.	LA ZONE AGRICOLE .....	47
4.4.	LA ZONE NATURELLE .....	47
<b>5.</b>	<b>L’EVOLUTION DU PROJET DE PLU ARRETE FAISANT SUITE A L’ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>48</b>
5.1.	RAPPEL DU CONTEXTE .....	48
5.2.	EVOLUTIONS DU PROJET FAISANT SUITE AUX AVIS DES PPA .....	48
5.2.1.	<i>Evolutions du PLU faisant suite à l’avis de la Chambre d’Agriculture .....</i>	<i>48</i>
5.2.2.	<i>Evolutions du PLU faisant suite à l’avis de la Sous-Préfecture de Mulhouse .....</i>	<i>49</i>
5.3.	EVOLUTIONS DU PROJET FAISANT SUITE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC .....	52
5.3.1.	<i>Meilleure prise en compte des besoins de la ferme du Fronacker .....</i>	<i>52</i>
5.3.2.	<i>Règlementation des hauteurs de construction en zone Ua .....</i>	<i>52</i>
5.3.3.	<i>Lexique du règlement écrit .....</i>	<i>53</i>
5.3.4.	<i>Meilleure prise en compte de la chouette chevêche .....</i>	<i>53</i>
5.3.5.	<i>Prévention de l’exposition aux produits phytosanitaires .....</i>	<i>53</i>
5.3.6.	<i>Trame verte et bleue complétée .....</i>	<i>53</i>
5.4.	EVOLUTIONS DU PROJET FAISANT SUITE AUX OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	54
5.4.1.	<i>Observation émise dans le procès-verbal de synthèse .....</i>	<i>54</i>
5.4.2.	<i>Avis favorable avec une réserve .....</i>	<i>54</i>
<b>6.</b>	<b>ACTUALISATION DE L’ANALYSE DE PARCELLES VIDES .....</b>	<b>56</b>





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

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

### 1.1.1. Rappel du contexte – révision du premier PLU

La commune de Brinckheim dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 15 juin 2005. Par délibération du 4 novembre 2014, le Conseil Municipal a décidé de prescrire la révision de ce PLU.

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

Les tableaux suivants reprennent les objectifs poursuivis par la commune de Brinckheim dans la délibération du 4 novembre 2014 prescrivant la révision du PLU et présentent leurs déclinaisons au travers des orientations du PADD, ou de certaines dispositions règlementaires.

Objectif délibération	Préserver la biodiversité, à travers les plantations, la sensibilisation des agriculteurs sur l'utilisation des produits phytosanitaires, en maintenant les distances entre le village et les installations classées, en entretenant et en créant des zones vertes dans le village.
-----------------------	---

Déclinaison dans le PLU	<ul style="list-style-type: none"><li>- Création d'une OAP Trame verte et bleue sur l'ensemble du ban communal.</li><li>- Articles 13 des différentes zones.</li><li>- Zones A stricte, Ai et N qui protègent fortement les espaces et paysages.</li><li>- Création de secteurs Aa et Ab spécifiquement dévolus aux exploitations agricoles existantes.</li></ul>
-------------------------	---

Objectif délibération	Interdire toute construction au-delà de la RD 21 I
-----------------------	--

Déclinaison dans le PLU	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zones A stricte et Ai qui limitent et encadrent très fortement la constructibilité au Nord de la RD 21 I.</li><li>- Zonage et règlement qui encadrent l'évolution du bâti existant au Nord de la RD 21 I.</li></ul>
-------------------------	---

Objectif délibération	Compte tenu du fait que le PLU est récent et qu'il reste du potentiel de construction dans la zone constructible et dans les réserves d'urbanisation future AU, l'objectif du PLU serait de conserver l'enveloppe urbaine pour le développement urbain dans ses limites actuelles, ce qui n'interdira pas de réfléchir à des ajustements à la marge pour tenir compte du parcellaire existant ou d'une meilleure optimisation des parcelles.
-----------------------	--

Déclinaison dans le PLU	<ul style="list-style-type: none"><li>- Zonage U et AU pensé pour conforter et densifier l'enveloppe urbaine actuelle.</li><li>- Travail d'analyse du potentiel urbain restant en zones U.</li></ul>
-------------------------	--

Objectif délibération	Réfléchir à l'intégration dans le PLU de dispositions réglementaires à même de favoriser les logements locatifs pour favoriser le retour des jeunes couples.
Déclinaison dans le PLU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Règles d'implantations des constructions et de volumétries propices à un large panel de types de constructions en U et AU.</li> <li>- Orientations d'Aménagement et de Programmation qui prescrivent la construction de logements groupés et collectifs.</li> </ul>
Objectif délibération	Limiter au maximum les hauteurs des constructions pour garantir la morphologie du village, et permettre un développement harmonieux du village.
Déclinaison dans le PLU	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création de la zone Ua qui comprend une réglementation des hauteurs (article 10) étudiée pour préserver le paysage urbain du village.</li> <li>- Idem pour l'article de la zone AU</li> </ul>

Ainsi, l'intégralité des objectifs suivis par la commune et listés dans la délibération du 4 novembre 2014 trouvent une concrétisation et/ou une réponse dans le PLU.

## 1.2. Justification des choix du PADD

### 1.2.1. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière

Les développements suivants viennent justifier l'axe 3 du PADD (modérer la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain).

#### 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 2014. En effet, cette date correspond au dernier recensement INSEE disponible lors de la réalisation de l'étude.

La date d'arrivée retenue ici est 2036. En effet cette date semble logique au regard de la durée de vie moyenne d'un PLU et de la durée de vie du prochain SCoT (le SCoT actuel étant en cours de révision).

#### 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.

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

	Date de départ	Date d'arrivée	Gains d'habitants	Résidences principales créées	Taux de variation annuel composé
<b>Tendance 1</b>	1999	2009	20	15	0,59%
<b>Tendance 2</b>	1999	2014	16	21	0,32%
<b>Tendance 3</b>	2009	2014	-4	6	-0,23%

La tendance 1, de 1999 à 2009, correspond à une augmentation de la population de 20 habitants et à la création de 15 résidences principales supplémentaires. Cette tendance illustre un rythme constructif moyen pour Brinckheim.

La tendance 3 devrait illustrer la période récente, 2009-2014. Cependant cette tendance est très loin d'illustrer la réalité. En effet, le recensement de 2014 ne tient pas compte des deux derniers projets urbains majeurs de la commune ; projets qui étaient encore en cours de travaux au moment du recensement.

De fait, la tendance 3 (et par conséquent la tendance 2 qui l'englobe) ne sont pas représentatives de la dynamique résidentielle et démographique réelle sur Brinckheim.

En fait, la dynamique mesurée entre 1999 et 2009 n'a fait que se renforcer depuis. Notamment avec la réalisation des opérations « Le Domaine du Mühlgraben » et lotissement rue du Jura/rue des Cerisiers.

La page suivante vient illustrer la dynamique résidentielle et démographique récente de la commune ; dynamique non-prise en compte par les derniers chiffres de l'INSEE.

Avant le recensement 2014 (photo aérienne 2012)	Après le recensement 2014 (photo aérienne 2015)
<b>Le Domaine du Mülhgraben</b>	
	
<p>En 2012, le site qui accueille aujourd'hui le lotissement du Mülhgraben était encore constitué d'une ancienne habitation vacante et de ses annexes.</p> <p>Lors de recensement de 2014, le projet avait débuté, mais les logements n'étaient ni terminés ni commercialisés.</p>	<p>Aujourd'hui le projet est achevé, un permis de construire a été déposé sur la dernière parcelle vide.</p> <p>Ainsi, depuis le dernier recensement INSEE, on compte 12 logements supplémentaires sur le secteur.</p> <p>Si on admet une moyenne de 2,2 personnes par ménage (rappel : la moyenne communale est à 2,4) : on peut estimer que ce nouveau quartier a apporté plus de 26 habitants.</p>
<b>Rue du Jura – Rue des Cerisiers</b>	
	
<p>En 2012, le site qui accueille aujourd'hui le lotissement « Jura-Cerisiers » était encore constitué de terres arables et de jardins privés.</p> <p>Lors du recensement de 2014, le projet avait à peine débuté.</p>	<p>Aujourd'hui le projet est achevé (les parcelles qui apparaissent ici vides ont toutes fait l'objet d'un permis de construire).</p> <p>Ainsi, depuis le dernier recensement INSEE, on compte 10 logements supplémentaires sur le secteur.</p> <p>Si on admet une moyenne de 2,2 personnes par ménage (rappel : la moyenne communale est à 2,4) : on peut estimer que ce nouveau quartier a apporté plus de 22 habitants.</p>

Ainsi, entre 2014 et 2017, on compte 22 logements supplémentaires sur la commune avec ces deux opérations, auxquels on peut encore ajouter les 4/5 permis de construire qui ont été déposés sur des dents-creuses.

Ces nouveaux logements construits et habités depuis 2014 illustrent bien l'importante attractivité résidentielle de Brinckheim.

Ainsi la tendance INSEE n°3, mesurée sur uniquement 5 ans (2009-2014) occulte complètement les deux dernières grandes opérations urbaines à des fins d'habitat à Brinckheim. De fait, cette tendance 3, et par conséquent la tendance 2 qui l'englobe, ne sont pas représentatives de la réalité démographique actuelle à Brinckheim.

Seule la tendance 1 (1999-2009) peut être utilisée comme élément de comparaison, et comme expliqué précédemment, elle illustre une période où la constructibilité fut moyenne, c'est-à-dire bien moins importante que ces dernières années (avec les deux opérations citées précédemment).

De fait, dans la suite de l'étude, seule la tendance 1 sera retenue car les tendances 3 et 2 sont bien trop éloignées de la réalité.

### Etape 3 : définir des scénarios politiques

Comme les tendances démographiques fournies récemment par l'INSEE n'illustrent la réalité démographique de la commune, il convient de dessiner des scénarios politiques crédibles et cohérents avec les besoins et les capacités d'accueil du territoire.

En effet, l'objet même de l'outil politique PLU est de définir des objectifs en cohérence avec les besoins du territoire et d'en mesurer les impacts :

		POPULATION		
		Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036
<b>Tendance 1</b>	1999 2009	0,59%	392	48
<b>Scénario 1</b>		0,62%	394	50
<b>Scénario 2</b>		0,85%	414	70
<b>Scénario 3</b>		1,06%	434	90

Ainsi, trois scénarios politiques sont retenus à Brinckheim :

- Le **scénario 1** vise à accueillir **50 habitants supplémentaires** d'ici 2036 sur la commune. Ce scénario mise sur une **baisse du rythme démographique** et globalement à un retour au rythme observé entre 1999 et 2009.
- Le **scénario 2** vise à accueillir **70 habitants supplémentaires** d'ici 2036. Ce scénario table sur la **continuité de la dynamique démographique** observée récemment sur la commune. Dynamique démographique certes importante (+0,85%), mais qui s'inscrit en cohérence avec le développement que connaît le secteur des Trois Frontières.
- Le **scénario 3** vise à accueillir **90 habitants supplémentaires** d'ici 2036. Ce scénario mise sur une accélération de l'attractivité résidentielle de Brinckheim. Accélération à mettre en parallèle avec le développement important du secteur.

**NB :** les chiffres importants à retenir ici sont les gains d'habitants proposés. Les nombres d'habitants en 2036 ne sont qu'indicatifs. En effet, la commune a sans doute déjà atteint, voire dépassé les 400 habitants aujourd'hui si on tient compte des deux projets urbains réalisés après le recensement de 2014.

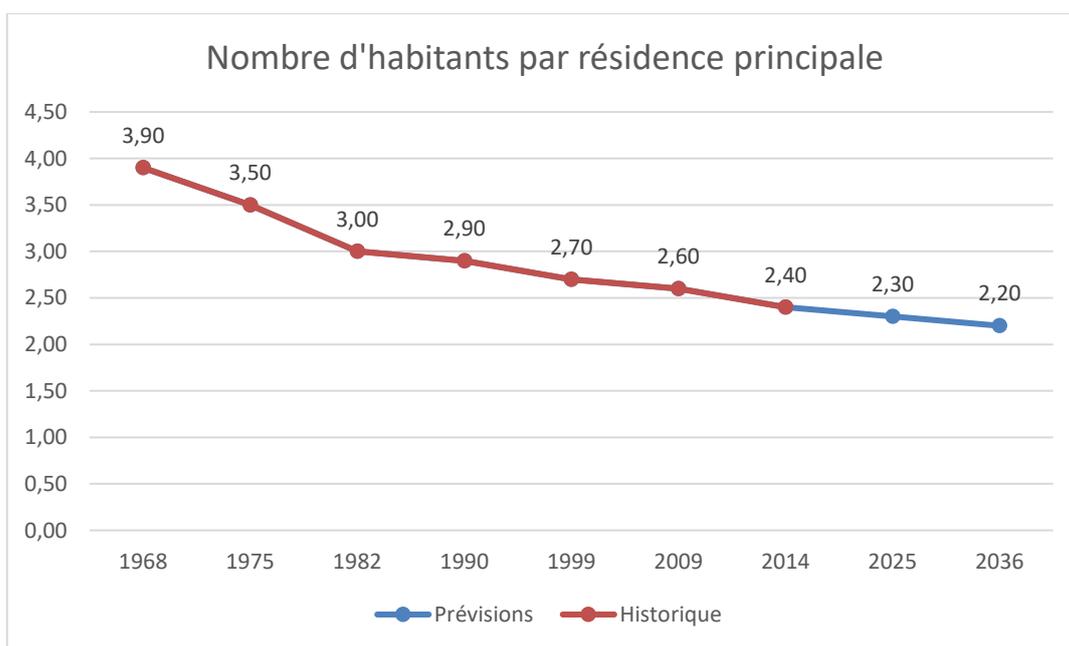
#### Etape 4 : calculer les besoins en logements pour la population nouvelle à accueillir

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

En effet, ce chiffre semble cohérent pour le territoire au vu des tendances observées par l'INSEE tout au long de ces dernières années.

De plus, les densités urbaines et les typologies de logements imposées par le SCoT vont de fait induire une réduction de la taille moyenne des logements, ce qui risque d'amplifier la diminution de la taille des ménages.



	POPULATION			LOGEMENT
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036	Nouveaux habitants
<b>Tendance 1</b> 1999 2009	0,59%	392	48	22
<b>Scénario 1</b>	0,62%	394	50	23
<b>Scénario 2</b>	0,85%	414	70	32
<b>Scénario 3</b>	1,06%	434	90	41
				<b>2,2 pers/ménage</b>

Ainsi, les trois scénarios proposés misent sur la nécessité de créer entre 23 et 41 logements d'ici 2036 pour accueillir de nouveaux habitants.

### Etape 5 : calculer les besoins en logements pour loger la population actuelle (desserrement des ménages)

Calculer les besoins en logements pour la nouvelle population à l'horizon 2036 n'est pas suffisant. En effet, il faut aussi tenir compte du desserrement des ménages qui touche la population actuelle du territoire.

Pour ce faire, il faut mesurer la différence entre le nombre de résidences principales actuelles et le nombre théorique de logements nécessaires.

Pour calculer le nombre théorique de logements nécessaires, on reprend le taux de 2,2 personnes par ménage utilisé précédemment.

Pour ce faire la formule à appliquer est la suivante :

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

Sur le territoire d'étude, le nombre de résidences principales en 2014 est de 142.

Ainsi, en appliquant la formule, on obtient un nombre de logements à créer qui s'élève à 14.

Ces 14 logements à créer correspondent aux besoins de la population à la date d'approbation du PLU et restent évidemment les mêmes quelle que soit la projection.

	POPULATION			LOGEMENT	
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle
<b>Tendance 1</b> 1999 2009	0,59%	392	48	22	14
<b>Scénario 1</b>	0,62%	394	50	23	14
<b>Scénario 2</b>	0,85%	414	70	32	14
<b>Scénario 3</b>	1,06%	434	90	41	14
				<b>2,2 pers/ménage</b>	

Ainsi, quel que soit le scénario retenu, il est nécessaire de créer 14 logements pour répondre aux besoins de la population actuelle, ou tout simplement pour maintenir la population à son niveau actuel.

## Etape 6 : tenir compte de la vacance

Les professionnels de l'immobilier estiment qu'un marché immobilier est sain quand le taux de vacance est de 5 %, on parle de vacance structurelle. Ce taux permet une bonne rotation dans le marché.

Seuls 3 logements sont recensés comme vacants selon l'INSEE en 2014, soit un taux de logements vacants de seulement 2,0 % du parc de logements. On se situe là clairement dans de la vacance structurelle qu'on ne peut pas retrancher aux besoins.

Cette très faible vacance vient ainsi illustrer la forte dynamique résidentielle de la commune. Tous les logements mis sur le marché trouvent preneur.

## Etape 7 : calculer le nombre total de logements à créer

Au final, pour calculer le nombre total de logements à créer d'ici 2036 il suffit d'additionner les besoins pour les nouveaux habitants avec les besoins pour la population actuelle.

	POPULATION			LOGEMENT			
	Taux de variation	Nb hab en 2036	Gains hab 2014 2036	Nouveaux habitants	Population actuelle	Logements vacants	Total logts à créer
<b>Tendance 1</b> 1999 2009	0,59%	392	48	22	14	0	36
<b>Scénario 1</b>	0,62%	394	50	23	14	0	37
<b>Scénario 2</b>	0,85%	414	70	32	14	0	46
<b>Scénario 3</b>	1,06%	434	90	41	14	0	55
				<b>2,2 personnes par ménage</b>			

Ainsi, les trois scénarios proposés misent sur la nécessité de créer entre 37 et 55 logements d'ici 2036 pour répondre aux besoins de la commune.

## Etape 8 : convertir le nombre total de logements à créer en foncier à mobiliser

Pour convertir le nombre total de logements à créer en foncier à mobiliser, il faut diviser ce nombre par la densité urbaine fixée par le SCoT, à savoir : 15 log/ha.

Le résultat obtenu indique le nombre d'hectares à mobiliser au total pour répondre aux différentes projections démographiques.

	POPULATION	LOGEMENTS	FONCIER
	Taux de variation	Total logts à créer	Besoins nets
<b>Tendance 1</b> 1999 2009	0,59%	36	2,4
<b>Scénario 1</b>	0,62%	37	2,5
<b>Scénario 2</b>	0,85%	46	3,1
<b>Scénario 3</b>	1,06%	55	3,7
	<b>2,2 pers/ménage</b>	<b>15 log/ha</b>	

En fonction des scénarios, les besoins fonciers fluctuent entre 2,5 ha et 3,7 ha.

## Etape 9 : différencier le foncier à mobiliser en densification du foncier à mobiliser en extension

Une fois les besoins fonciers totaux connus, il s'agit de fixer un objectif de densification urbaine, et donc une part de foncier à mobiliser en intra-muros, et ce dans l'optique de modérer la consommation foncière et de lutter contre l'étalement urbain.

La part de foncier à mobiliser en densification est ici fixée à 30%.

	POPULATION	LOGEMENTS	FONCIER		
	Taux de variation	Total logts à créer	Besoins nets	30% densification	70% extension
<b>Tendance 1</b> 1999 2009	0,59%	36	2,4	0,7	1,7
<b>Scénario 1</b>	0,62%	37	2,5	0,7	1,7
<b>Scénario 2</b>	0,85%	46	3,1	0,9	2,2
<b>Scénario 3</b>	1,06%	55	3,7	1,1	2,6
		<b>2,2 pers/ménage</b>	<b>15 log/ha</b>	<b>Besoins nets sans viabilités</b>	

La concrétisation d'un des trois scénarios nécessitera de mobiliser entre 0,7 ha et 1,1 ha de foncier au sein de l'espace urbain actuel, et entre 1,7 ha et 2,6 ha en extension.

Ce foncier à trouver en interne ne s'exprime pas qu'en termes de parcelles vides. Il comprend également le bâti mutable (granges à réhabiliter, transformation de maisons en appartements, etc.) et la densification des parcelles déjà bâties.

## Etape 10 : choisir un scénario

	POPULATION	LOGEMENTS	FONCIER		
	Taux de variation	Total logts à créer	Besoins nets	30%	70%
Scénario 1	0,62%	37	2,5	0,7	1,7
Scénario 2	0,85%	46	3,1	0,9	2,2
Scénario 3	1,06%	55	3,7	1,1	2,6
		<b>2,2 pers/ménage</b>	<b>15 log/ha</b>	<b>Besoins nets sans viabilités</b>	

Le tableau suivant présente les rythmes démographiques et les rythmes constructifs annuels moyens à tenir pendant la durée de vie du PLU pour réaliser les différents scénarios.

	Nombre d'habitants à accueillir par an	Nombre de logements à construire par an
Scénario 1	2,3	1,7
Scénario 2	3,2	2,1
Scénario 3	4,1	2,5
	<b>2,2 pers. par ménage</b>	

### Pourquoi le scénario 1 est écarté :

Le scénario 1 est écarté car il table sur un développement démographique inférieur à ce qui a été observé ces dernières années, notamment depuis 2014. Ce scénario ne permettrait pas à Brinckheim de répondre pleinement à ses besoins ni de remplir son rôle résidentiel de village au sein du territoire du SCoT.

### Pourquoi le scénario 3 est écarté :

Au contraire, le scénario 3 est écarté car il mise sur une accélération de la construction de logements sur Brinckheim. Cette accélération demeure crédible au vu de la dynamique du secteur. Néanmoins, accueillir environ 90 habitants supplémentaires d'ici 2036 paraît délicat pour la commune et ses services publics et n'est pas un objectif en soi pour les élus.

### Au final, c'est le scénario 2 qui est retenu :

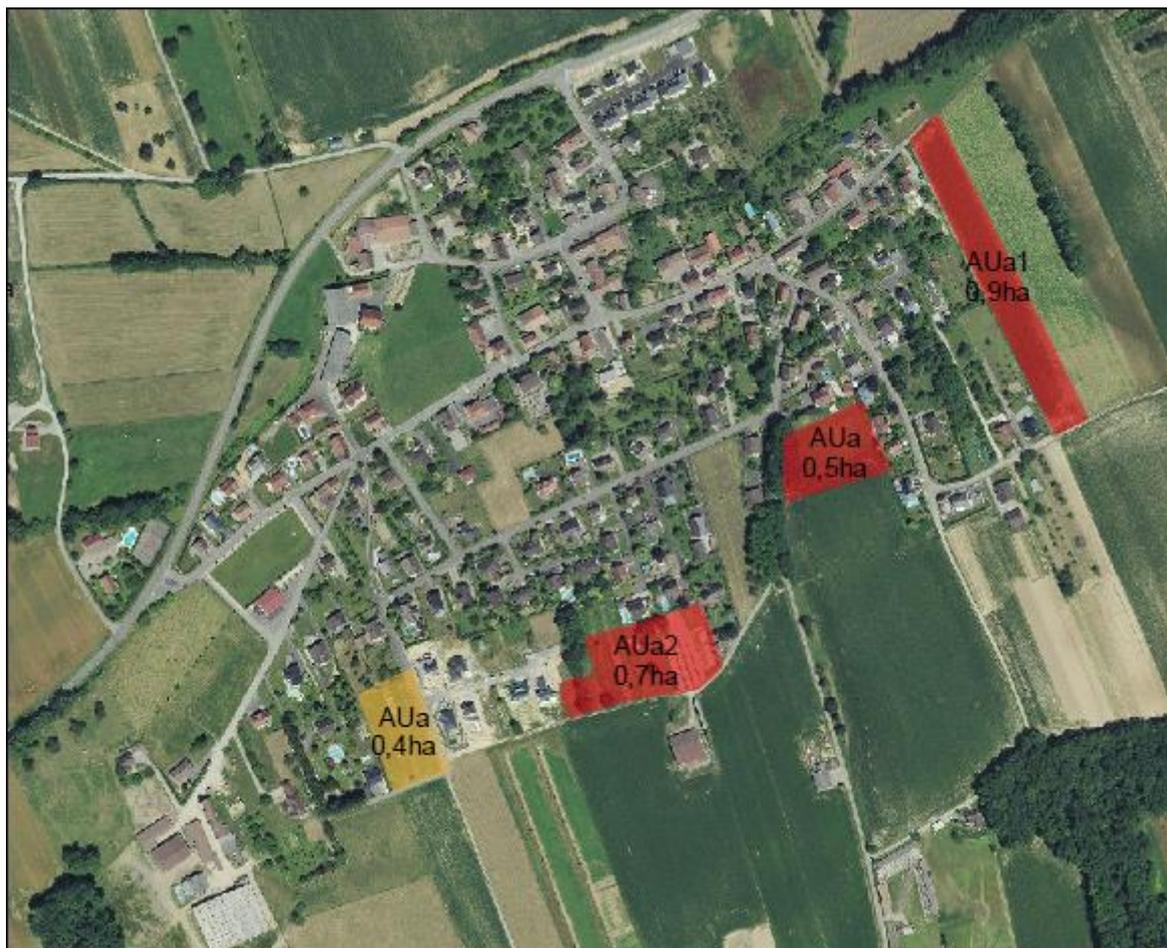
En effet, ce scénario s'inscrit en continuité avec la dynamique constructive récente. Opter pour ce scénario revient à maintenir la population communale sur place tout en se donnant les possibilités de répondre à l'attractivité résidentielle de la commune afin d'accueillir de nouveaux habitants.

Ce choix permettra à Brinckheim d'assurer la pérennité de ses équipements publics ou collectifs au sens large (notamment scolaires), de maintenir le dynamisme de la vie locale et associative du village, tout en offrant de bonnes conditions d'accueil aux nouveaux arrivants.

La commune réunit les conditions nécessaires pour assumer une telle croissance qui reste dans la continuité des projets récents et ne remet pas en cause sa situation de village à l'identité rurale.

En ce qui concerne l'alimentation en eau potable, l'assainissement, les autres équipements, la commune est en capacité d'accueillir de nouveaux habitants et d'atteindre ce niveau de population. La proximité immédiate de Bartenheim, desservie par des transports en commun performants et cadencés (ligne de chemin de fer – arrêt TER ; desserte en transports en commun urbains), proche de la desserte autoroutière est de nature à conforter cette volonté.

#### **Foncier à mobiliser pour concrétiser ce scénario :**



Le scénario retenu nécessite de mobiliser au moins 0,9 ha en densification. Ce foncier est disponible au sein de la zone AUa rue du Jura (0,4 ha comprise dans l'enveloppe urbaine T0 du SCoT), et au sein de la trame bâtie à travers les différentes « dents creuses » (environ 0,5 ha, conférer étude du document 1.b).

Le scénario nécessite de mobiliser environ 2,2 ha en extension. Ce besoin foncier sera à développer au sein des secteurs AUa1, AUa2 et AUa rue du Chenil ( $0,9+0,5+0,7=2,1$  ha).

Ainsi, la commune dispose du potentiel foncier nécessaire à la concrétisation du scénario démographique qu'elle a choisi, et ce malgré la rétention foncière qui s'exerce en zones urbaines.

## 1.2.2. Justifications des grandes orientations du PADD

Les points suivants reprennent les deux premiers axes du PADD et de la commune et justifient les différentes orientations au travers de tableaux qui reprennent la numérotation du PADD.

### 1.2.2.1. Maîtriser et structurer le développement urbain

Orientations	N°	Justifications
Orientations transversales	1.1.	La commune de Brinckheim présente un certain nombre de parcelles qui ne sont pas surbâties et semblent offrir a priori un potentiel foncier pour le développement urbain. Néanmoins, afin de bien calibrer les besoins futurs, il est important de relativiser ce potentiel interne en tenant compte de l'importante rétention foncière dont il fait l'objet. Rétention foncière qui s'explique notamment par des problèmes de succession et par des volontés familiales de constituer des réserves pour les descendants.
	1.2.	Le village de Brinckheim présente une forme urbaine groupée et compacte, qu'il convient de conforter. La RD 2 l au Nord et le chemin du Kleinfeld au Sud font office de limites urbaines à respecter.
	1.3.	Afin de lutter contre le mitage et limiter la consommation foncière, il s'agira de maintenir la compacité du tissu tout en organisant et en planifiant les zones urbaines à aménager.
	1.4.	Commune du Sundgau oriental, Brinckheim a vu sa population croître régulièrement, notamment grâce à des apports migratoires. Son attractivité résidentielle s'est encore accrue récemment avec la réalisation de deux opérations (le domaine du Mühlgraben et le lotissement rue du Jura/rue des Cerisiers). Ainsi, le PLU se doit de mettre en place les conditions d'un développement de l'habitat qui réponde aux besoins du village et à son attractivité résidentielle.
	1.5.	Afin de répondre aux besoins de tous, il est nécessaire de présenter une palette d'habitat et de logements diversifiés (individuel, habitat groupé, collectif). Cette diversité dans l'offre d'habitat permettra notamment l'installation de jeunes ménages, propice au développement de la mixité sociale et générationnelle dans le village.
	1.6.	Brinckheim présente, dans son centre ancien notamment, un patrimoine bâti historique et une morphologie urbaine qui méritent d'être préservés ; tout en offrant des possibilités d'évolution permettant de favoriser les économies d'énergie et la mise en valeur des espaces publics.
	1.7.	Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU a mis en évidence la qualité du cadre de vie, l'identité et le caractère villageois de la commune, ainsi que la présence d'équipements et de services à la population (école, salle polyvalente, terrain de sport, etc.). Maintenir cette diversité des fonctions et la vitalité de la commune sera un des enjeux du PLU.

Orientations	N°	Justifications
	1.8.	Brinckheim présente plusieurs exploitations agricoles, d'élevage notamment, au sein de la trame bâtie. Il s'agira de préserver le potentiel agricole et de tenir compte des périmètres de réciprocité.
	1.9.	Le diagnostic réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLU a mis en évidence la qualité du cadre de vie, l'identité et le caractère villageois de la commune, ainsi que la présence d'équipements et de services à la population (école, salle polyvalente, terrain de sport, etc.). Conforter dans un cadre communal ou intercommunal, les équipements, sportifs, associatifs et de loisirs sera un des enjeux du PLU.
	1.9.	Créer des conditions favorables à l'implantation d'activités commerciales, économiques et artisanales compatibles avec le cadre villageois permettra à la commune le maintien et le développement d'une mixité urbaine propice au dynamisme villageois.
	1.10.	Contribuer, avec les partenaires concernés, à assurer un meilleur accès aux communications numériques permettra aux habitants et aux entreprises de bénéficier d'un accès efficace et rapide aux informations et communications.
Orientations spatialisées	1.11.	Deux nouveaux quartiers viennent d'être achevés à Brinckheim : le domaine du Mühlgraben et la rue du Jura/rue des Cerisiers. Il s'agira de prendre en compte ces quartiers nouveaux afin d'assurer une bonne insertion urbaine des futures constructions alentours.
	1.12.	Un secteur à urbaniser rue du Jura (terrain inclus dans le T0 du SCoT) est propice à un projet urbain visant à densifier l'enveloppe urbaine actuelle.
	1.13.	Trois autres secteurs à urbaniser présentent des configurations et des localisations intéressantes pour une urbanisation future en continuité directe du tissu bâti. La réalisation, suivant un phasage, de ces secteurs permettra de conforter la compacité urbaine du village. à l'Est de la rue des Mésanges – dans la continuité de la rue des Cerisiers – dans la continuité de la rue du Chenil
	1.14.	Du foncier demeure disponible à proximité de la salle polyvalente. Ces terrains présentent un potentiel intéressant sur les moyen et long termes. Il paraît judicieux d'y prévoir un secteur de réserve foncière, notamment eu égard à la proximité du site avec les équipements communaux.
	1.15.	La RD 21 I fait office de limite urbaine Nord pour le village. Les terres agricoles au Nord de cette route doivent être préservées de l'urbanisation.
	1.16.	La sécurisation du réseau d'eau potable intercommunal doit être assurée par une conduite supplémentaire. La solution trouvée par l'intercommunalité et la commune est fléchée sur le PADD.

### 1.2.2.2. Protéger durablement les terres agricoles, les paysages et l'environnement sundgauviens

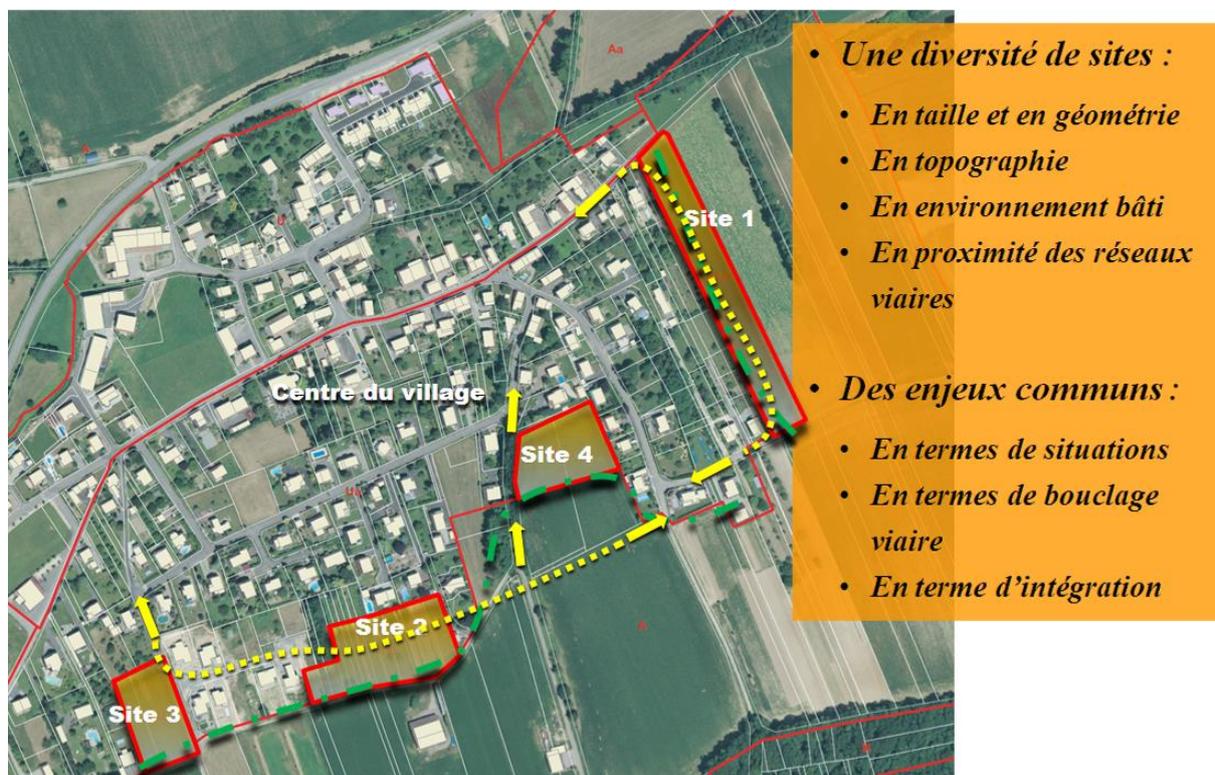
Orientations	N°	Justifications
Orientations transversales	2.1.	Brinckheim présente un ban communal majoritairement voué à la mise en valeur agraire. La préservation de ce potentiel agricole et des paysages typiques du Sundgau motivent l'interdiction de l'exploitation des gravières et autres carrières.
	2.2.	A nouveau, la préservation des terres agricoles et des paysages sundgauviens passent par la mise en place de limites strictes à l'urbanisation.
Orientations spatialisées	2.3.	Brinckheim comprend des exploitations agricoles d'élevage dans le village et dans l'espace agricole. Ces exploitations doivent être prises en compte, notamment vis-à-vis des périmètres de réciprocity qu'elles gèrent.
	2.4.	Protéger durablement les terres agricoles et les paysages agraires sundgauviens est ainsi un enjeu important du territoire. Enjeu qui motive un très fort encadrement de la constructibilité en zone agricole.
	2.5.	La commune présente plusieurs boisements isolés dans les terres agricoles ou reliés avec la forêt de Bartenheim. La préservation de ces boisements est nécessaire au bon fonctionnement écologique du territoire et au maintien du paysage.
	2.6.	Les cours d'eau et leur végétation d'accompagnement jouent à la fois un rôle de réservoir de biodiversité et un rôle de corridor écologique. A ce titre leur préservation dynamise le fonctionnement écologique local.
	2.7.	Brinckheim n'est pas concernée par un plan de prévention du risque inondation. Néanmoins un risque inondation est décrit sur la commune dans l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin.
	2.8.	Préserver et offrir des possibilités d'évolution à la maison des garde-vignes. Il s'agit ici de tenir compte d'une construction existante qui participe au bon développement de l'espace agricole.
	2.9.	Préserver et offrir des possibilités d'évolution à l'abri de chasse. Il s'agit ici de tenir compte d'une construction existante qui participe au bon développement de l'espace agricole et forestier, la chasse participant à la régulation de la faune locale.
	2.10.	Préserver la liaison douce intercommunale afin de privilégier l'utilisation des modes de déplacements doux (vélo, marche à pied).

Les choix d'inscription des secteurs agricoles directement constructibles dans le PLU correspondent aux besoins réels recensés à la date d'arrêt du PLU. L'évolution des pratiques agricoles et notamment la diversification des activités nécessitent une prise en compte particulière dans le PLU. C'est pourquoi pendant la durée d'application du PLU, des projets de constructibilité agricole portés par des exploitants pourront être ajoutés en zone agricole par le biais d'adaptations rapides du document.

### 1.3. Justifications des choix des OAP urbaines

Le PLU inscrit 4 secteurs AUa couverts par des OAP, dont deux secteurs sont prioritaires :

- ✓ Secteur 1 : AUa 1 : secteur entre la rue des Merles et la rue du Rhin de 0.9 Ha
- ✓ Secteur 2 : AUa 2 : secteur dans le prolongement de la rue du Jura, adossé au chemin du Kleinfeld



L'aménagement des différents sites donnera à terme la possibilité de simplifier le contour du village et de contribuer au bouclage viaire de toute la partie sud et est de l'agglomération. Ils présentent tous une taille dimensionnée au village de moins de 1 ha. La taille, la géométrie, le voisinage bâti et environnemental les rendent distincts.

En termes d'enjeux communs, ils présentent l'intérêt de favoriser un bouclage viaire qui permettra de simplifier la gestion du ramassage des déchets ménagers et évitera certainement la création de plateformes de retournement.

Des principes communs qualitatifs élevés devront guider l'aménagement de chaque secteur, à savoir :

- Principe de qualité de l'insertion paysagère : en prenant en compte les caractéristiques du site dans son environnement et en contribuant à le mettre en valeur notamment, en veillant aux franges de l'urbanisation future
- Principe d'adaptation à la topographie qui consiste notamment à adapter la construction au profil du terrain et non l'inverse, à éviter les implantations qui donnent lieu à des terrassements brisant les vues du fait des mouvements de terre.
- Principe de desserte et de raccordement à la trame viaire : Tout nouveau projet devra ainsi contribuer à la continuité et au bouclage de la trame viaire existante (bouclage des réseaux d'eau, d'assainissement d'électricité et de téléphonie, bouclage des circuits de services (ordures ménagères notamment), facilité d'intervention des engins de secours et ou d'intervention).
- Principe de qualité urbaine et architecturale : entendu comme une contribution à l'amélioration du cadre de vie urbain et environnemental avec notamment la toiture terrasse végétalisée privilégiée dans certains cas
- Principe de qualité de l'espace public : soin apporté même pour les espaces modestes
- Principe d'une densité minimale de construction : celle du SCoT
- Principe de qualité environnementale et de développement urbaine où des préconisations sont détaillées : Intégration des facteurs d'ensoleillement naturel, limitation de l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement, lissage des effets de charge en eau d'orage par absorption rétention lente au moyen de toitures végétalisées sur les constructions, les carports, mais aussi la mise en place de récupérateurs d'eau de pluies ou dispositif appropriés, discrets.....

## Secteur AUa1 – Priorité 1



C'est le secteur **prioritaire** d'urbanisation de la commune et ce pour le bouclage qu'il permet du quartier (bouclage viaire ainsi que celui des réseaux), pour la relative simplicité de son urbanisation.

Le site se trouve en frange est du village, calé entre le prolongement de la Rue du Rhin au nord, et celui de la Rue des Merles au sud, et longeant la fin du tissu résidentiel à l'ouest, et le début de la zone agricole à l'est.

Le secteur occupe 0.9 ha, sur un terrain privé en bande et présentant un dénivelé positif nord-sud d'une bonne vingtaine de mètres sur sa longueur.

L'un des objectifs saillants est d'assurer le bouclage viaire et des réseaux du secteur, la traversabilité du secteur. Il s'agit également de constituer une frange de transition bâtie et paysagère par la façade Est du secteur. Une limite entre le pavillonnaire et l'habitat groupé est défini et peut légèrement varier, l'important étant de localiser l'habitat collectif au Nord du secteur, correspondant à la topographie basse du secteur.

## Secteur AUa2 - Priorité 2

C'est le secteur d'urbanisation **secondaire** de la commune ; toutefois, si l'urbanisation du secteur 1 n'a pas commencé ou si l'urbanisation du secteur 1 est entamée ou si en fonction du contexte futur, la volonté des propriétaires, des aménageurs, des demandeurs ou des élus se porte plus sur ce secteur, l'urbanisation de ce secteur 2 pourra démarrer en premier.

Le site pénètre la frange sud de l'agglomération, un accès en attente lui est destiné au bout de la Rue du Jura à l'ouest, un tronçon de chemin joignant deux portions aménagées de la Rue du Kleinfeld au sud constituant la deuxième possibilité d'accès.

En position culminante sud, il fait face à une zone agricole descendant un vallon orienté est-ouest, une grange métallique, (au sud : un large paysage de collines agricoles et de forêt).



De forme sensiblement trapézoïdale, il présente un dénivelé de quelques mètres au plus, et couvre 0.7 ha de parcelles privées.

L'un des principes est d'assurer le bouclage viaire et des réseaux entre la rue du Jura et la rue du Kleinfeld. Il s'agit aussi de compléter la lisibilité de la frange d'agglomération bâtie et arborée sud du village, de favoriser la mise en forme de terrasses bien orientées, d'éviter les effets de talutages, plus particulièrement dans la partie basse du site

### Secteur 3 - Priorité 3 ou 4

L'urbanisation de ce site se fera a priori après les 2 premiers secteurs décrits ci-dessus : toutefois, cet ordre doit être interprété avec la plus grande souplesse dans la mesure où l'objectif global est de permettre l'urbanisation, la densification de secteurs de taille modérée, proche des équipements. Si la volonté des propriétaires, des aménageurs, des demandeurs ou de la municipalité se portent plus sur ce secteur, l'urbanisation de ce secteur pourra tout à fait démarrer ici à l'est de la rue du Jura, d'autant qu'un PAE est mis en place (secteur classé en AUa1 au PLU approuvé en 2005).

Le site intègre la frange d'agglomération sud-sud-ouest du village, séparé d'un îlot résidentiel à l'est par la rue du Jura, et longeant quatre propriétés privées bâties à l'ouest et au nord. Il est accessible par la Rue du Jura côté est et par la Rue du Kleinfeld côté sud.

Son orientation principale au nord et sa déclivité le long de la Rue du Jura contribuent à sa discrétion.

Le secteur formé de deux parcelles privées occupe 0.5 ha.



Le principe est de pouvoir assurer la desserte du quart nord-ouest du secteur, le reste étant directement accessible soit par la rue du Jura, soit par le chemin du Kleinfeld. Il conviendra aussi de proscrire les effets de talutage du terrain naturel.

### Secteur 4 - Priorité 4 ou 3

L'urbanisation de ce site se fera a priori après les autres secteurs décrits ci-dessus : toutefois, comme pour les précédents, cet ordre doit être interprété avec la plus grande souplesse et si certaines hypothèses se vérifient, l'urbanisation de ce quartier pourrait démarrer ici.

Le site 4 constitue une enclave verte dans la frange d'agglomération sud-sud-est.

Il est bordé par la Rue du Chenil à l'ouest, en contrebas d'un talus d'environ deux mètres. Son accessibilité est de fait à créer. Il se trouve juste après un champ culminant le village.

Le secteur formé de deux parcelles privées occupe 0.5 ha.



Ce secteur n'a pas vocation à être aménagé de façon prioritaire, mais sa situation invite fortement à considérer son aménagement futur comme participant à l'évolution urbaine de l'agglomération et devant terminer le bouclage viaire au sud-est du village.

Le principe est d'anticiper l'intégration des voies à créer pour le bouclage sud-est, de proposer un équilibre bâti aménagement paysager cohérent sur le terme.

## 1.4. Cohérence des OAP urbaines avec le PADD

Les tableaux suivants reprennent les grandes orientations de l'axe 1 du PADD (maîtriser et structurer le développement urbain) 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.

AXE 1 - MAITRISER ET STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT URBAIN		
N° de l'orientation dans le PADD		Déclinaison dans les OAP
1.2.	Tenir compte des limites urbaines au Nord la RD21bis au Sud le chemin du Kleinfeld	Les secteurs AU couverts par des OAP ont été définis de façon à marquer des limites claires à l'urbanisation.
1.3.	Maintenir la compacité du tissu, organiser et planifier les zones urbaines à aménager	Les secteurs AU couverts par des OAP sont localisés en continuité directe du tissu urbain existant et participent à conforter l'aspect groupé de l'urbanisation.
1.4.	Mettre en place les conditions d'un développement de l'habitat qui réponde aux besoins du village et à son attractivité résidentielle	Les secteurs AU couverts par des OAP présentent une offre foncière qui permettra à Brinckheim de répondre à son attractivité résidentielle.
1.5.	Offrir une palette d'habitat et de logements diversifiés (individuel, habitat groupé, collectif) afin de répondre aux besoins de tous (jeunes ménages et population plus âgée notamment)	Les OAP contiennent des prescriptions qui assureront le développement d'une mixité en termes de formes et de types de logements.
1.12.	Densifier l'enveloppe urbaine existante rue du Jura	Une OAP est prévue sur le secteur AUa rue du Jura (secteur inclus dans le T0 du SCoT).
1.13.	Organiser les futures extensions urbaines pour l'habitat à l'Est de la rue des Mésanges – dans la continuité de la rue des Cerisiers – dans la continuité de la rue du Chenil	Des OAP sont prévues sur les secteurs AUa1, AUa2 et AUa.

## 1.5. Justification de l'OAP Trame verte et bleue

La commune de Brinckheim présente des éléments de trame verte et bleue qui en plus de participer au bon fonctionnement écologique du territoire, font partie des paysages typiquement sundgaviens de la commune.

Ces éléments sont repérés et préservés au travers de l'OAP Trame verte et bleue (documents 4b1 et 4b2 du PLU). Dans chaque zone concernée des renvois aux OAP sont effectués à l'article 2 et à l'article 13 afin d'assurer l'assise réglementaire de cette OAP.

Eléments à préserver	Justifications
Boisements	Le ban communal de Brinckheim est majoritairement voué à l'activité agricole. La commune comprend néanmoins un peu plus d'une quarantaine d'hectares de boisements qui méritent d'être préservés car ils jouent un rôle de réservoirs et de relais de biodiversité locaux.
Alignements d'arbres	Les alignements d'arbres en plein-champ participent à rompre la monotonie et à animer le paysage agricole. De plus, ils peuvent jouer un rôle de point d'appui local à la trame verte.
Mosaïque paysagère	Le Nord-Est du ban communal comprend un mosaïque paysagère constituée d'un cours d'eau et de sa ripisylve, d'arbres isolés et alignés et de terres arables et cultivées. Cette diversité d'occupation du sol présente une richesse à préserver, notamment eu égard aux différents milieux écologiques qui sont ici mis en contact.
Pâturage	Le centre ancien de la commune est fortement marqué par la présence d'un vaste pâturage qui joue un rôle de respiration urbaine et offre des vues sur les bâtiments remarquables.
Ripisylves	Les végétations d'accompagnement des cours d'eau assurent plusieurs fonctions écologiques, notamment celle de corridor local, qui justifient leur protection ; tout en assurant de pouvoir entretenir les cours d'eau et leurs berges pour des raisons de sécurité.
Vergers	Les vergers font partie intégrante des ceintures paysagères péri-villageoises du Sundgau et méritent à ce titre d'être préservés.
Bande enherbée	Les parcelles repérées comme « bande enherbée » doivent être préservées. Ces espaces ne peuvent pas être mis en culture. Leur caractère de bande enherbée joue un rôle dans la lutte contre les éventuelles coulées de boue qui pourraient impacter les secteurs en question.
Trame bleue	L'OAP repère et préserve le réseau hydrographique qui joue le rôle de trame bleue à l'échelle du ban communal. Les orientations définissent un cadre pour la gestion des végétations d'accompagnement des cours d'eau.

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

### 2.1. Le découpage du territoire en zones

Le PLU de Brinckheim classe les sols en 4 grandes catégories :

- La **zone urbaine** ou zone **U** et son secteur Ua, 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** ou zone **AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation en vue d'une urbanisation à moyen ou à long termes. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement des terrains. Les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble. Il s'agit dans le cas présent des secteurs AUa1, AUa2 et AUa (le chiffre indique ici un phasage des opérations). Le secteur AU strict constitue quant à lui une réserve foncière et nécessitera une procédure d'adaptation du PLU pour son ouverture effective à l'urbanisation.
- 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 et Ab délimitant des exploitations et constructions agricoles existantes.
- La **zone naturelle** 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.

### Tableau des surfaces :

Zones/Secteurs	Nombre	Surfaces (ha)
U	2	11,0
Ua	2	15,9
Sous-total "U"	4	27,0
AUa1	1	0,9
AUa2	1	0,7
AUa	2	0,9
AU	1	0,3
Sous-total "AU"	5	2,8
A	3	245,4
Aa	3	9,1
Ab	2	0,4
Ai	3	6,8
Sous-total "A"	11	261,7
N	9	50,0
Sous-total "N"	9	50,0
<b>Total</b>	<b>29</b>	<b>341,5</b>

## 2.2. La zone urbaine U – 26,9 ha

- **Délimitation et caractéristiques**

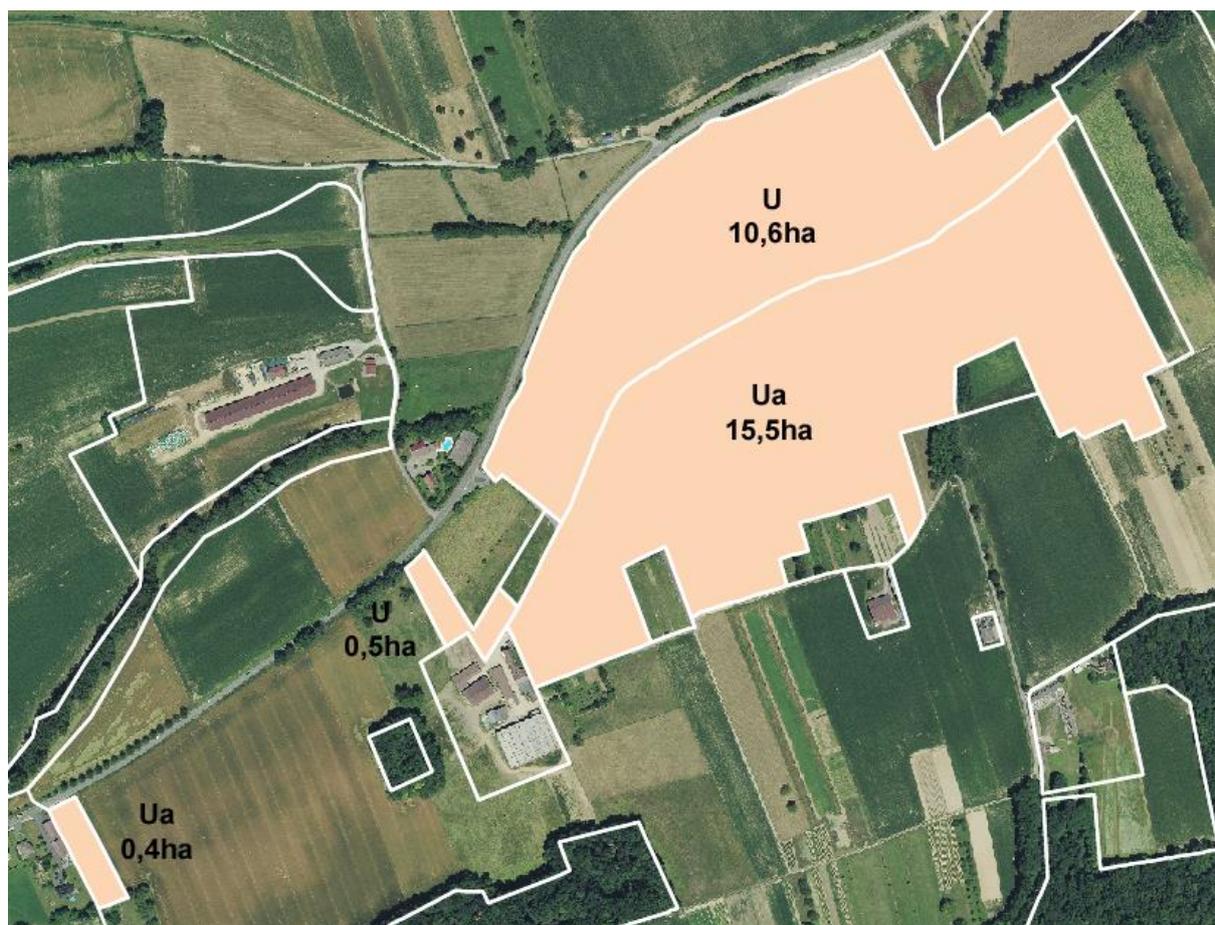
Cette zone urbaine correspond à la partie actuellement urbanisée de la commune. Elle comprend notamment le noyau ancien du village qui comporte une pluralité de fonctions (habitations – commerces – activités – services publics).

Un secteur **Ua** est défini afin de tenir compte de la pente.

La zone U englobe à la fois, la partie la plus ancienne du village où sont implantés les bâtiments/équipements constitutifs de centralité : mairie-école-église-salle polyvalente et les extensions plus ou moins récentes de celui-ci.

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat comportant, en outre, des constructions à usage agricole ainsi que des constructions à usage d'artisanat et d'équipements collectifs. Elle comprend un secteur **Ua** correspondant globalement à l'extension assez récente du village sur les hauteurs de la colline Sud du village. L'objectif du PLU consiste pour le secteur **Ua** à limiter la hauteur du bâti sur ce secteur du fait de la sensibilité paysagère du site en position surélevée par rapport au reste du village.

Les objectifs consistent par ailleurs à permettre une densification du village respectueux des caractéristiques traditionnelles de celui-ci.



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

La zone **U** 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 **U** :

<b>Orientations</b>	<b>N°</b>	<b>Axe 1 - Maîtriser et structurer le développement urbain (1/3)</b>
Orientations transversales	1.1.	Tenir compte de l'importante rétention foncière qui affecte l'enveloppe villageoise
	1.2.	Tenir compte des limites urbaines : au Nord la RD21bis, au Sud le chemin du Kleinfeld
	1.3.	Maintenir la compacité du tissu, organiser et planifier les zones urbaines à aménager
	1.4.	Mettre en place les conditions d'un développement de l'habitat qui réponde aux besoins du village et à son attractivité résidentielle
	1.5.	Offrir une palette d'habitat et de logements diversifiés (individuel, habitat groupé, collectif) afin de répondre aux besoins de tous (jeunes ménages et population plus âgée notamment)
Orientations transversales	1.6.	Valoriser le patrimoine bâti historique, respecter la morphologie urbaine, favoriser les économies d'énergie et la mise en valeur des espaces publics
	1.7.	Maintenir la diversité des fonctions et la vitalité de la commune
	1.8.	Préserver le potentiel agricole et tenir compte des périmètres de réciprocité
	1.9.	Conforter dans un cadre communal ou intercommunal, les équipements, sportifs, associatifs et de loisirs.
	1.9.	Créer des conditions favorables à l'implantation d'activités commerciales, économiques et artisanales compatibles avec le cadre villageois
Orientations spatialisées	1.10.	Contribuer, avec les partenaires concernés, à assurer un meilleur accès aux communications numériques
	1.11.	Prendre en compte les projets urbains achevés : domaine du Mühlgraben et rue du Jura/rue des Cerisiers
	1.15.	Marquer les limites de l'enveloppe urbaine : la RD21bis marque la limite Nord

<b>Orientations</b>	<b>N°</b>	<b>Axe 2 - Protéger durablement les terres agricoles, les paysages et l'environnement sundgauviens</b>
Orientations spatialisées	2.3.	Prendre en compte les exploitations agricoles d'élevage dans le village et les sorties : ces exploitations génèrent des périmètres de réciprocité

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant l'**usage du sol et les destinations des constructions (U 1 et U 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, ...) sans que cette coexistence n'altère le cadre de vie des habitants et le caractère du noyau ancien.

L'article **U 3** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de sorte 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 **U 4** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant la sécurité et la salubrité publiques, notamment par l'obligation de raccordement aux réseaux publics. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'article **U 5** 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 **U 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, prend des dispositions en faveur de la sauvegarde et de la préservation de l'ordre urbain majoritairement marqué par les constructions en recul de 4 mètres par rapport à l'alignement. Des règles particulières sont prises afin d'encadrer l'évolution des constructions existantes qui ne respectent pas ce recul (centre ancien notamment).

L'article **U 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** a été défini suivant deux buts : préserver le patrimoine urbain et faciliter les opérations de densification. Ainsi, les constructions peuvent s'implanter sur limite, selon un « schupf » ou dans un recul proportionnel à la moitié de la hauteur des constructions.

Les dispositions des articles **U 6** et **U 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 nouvelles de densification.

L'article **U 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.

Le choix a été fait de limiter le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **U 9**) à la moitié du terrain afin de lutter contre l'artificialisation des sols. Néanmoins ce taux peut monter au 2/3 du terrain pour les parcelles déjà bâties afin d'encourager ou de faciliter les opérations de densification dans la zone.

L'article **U 10** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. La hauteur maximale autorisée est calquée sur celles des constructions à usage d'habitation les plus élevées existantes dans la zone. La hauteur proposée, 12 mètres au faitage, permet de réaliser sur un terrain deux niveaux droits et un comble, surmontant un sous-sol semi enterré.

Dans le secteur **Ua** la hauteur du bâti est limitée à 10 mètres du fait de la sensibilité paysagère du site en position surélevée par rapport au reste du village.

Les prescriptions de l'article **U 11** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Ces dispositions ont pour objectif de conserver le cadre de vie et l'ambiance du village.

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 (**U 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique dans un secteur urbain ancien marqué par des voies étroites.

L'article **U 13** prend des dispositions particulières concernant les abords des constructions et les plantations mitoyennes et celles en limites de l'espace public. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles et favorisent une trame verte intra-muros tout en participant à la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain.

L'article **U 14** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

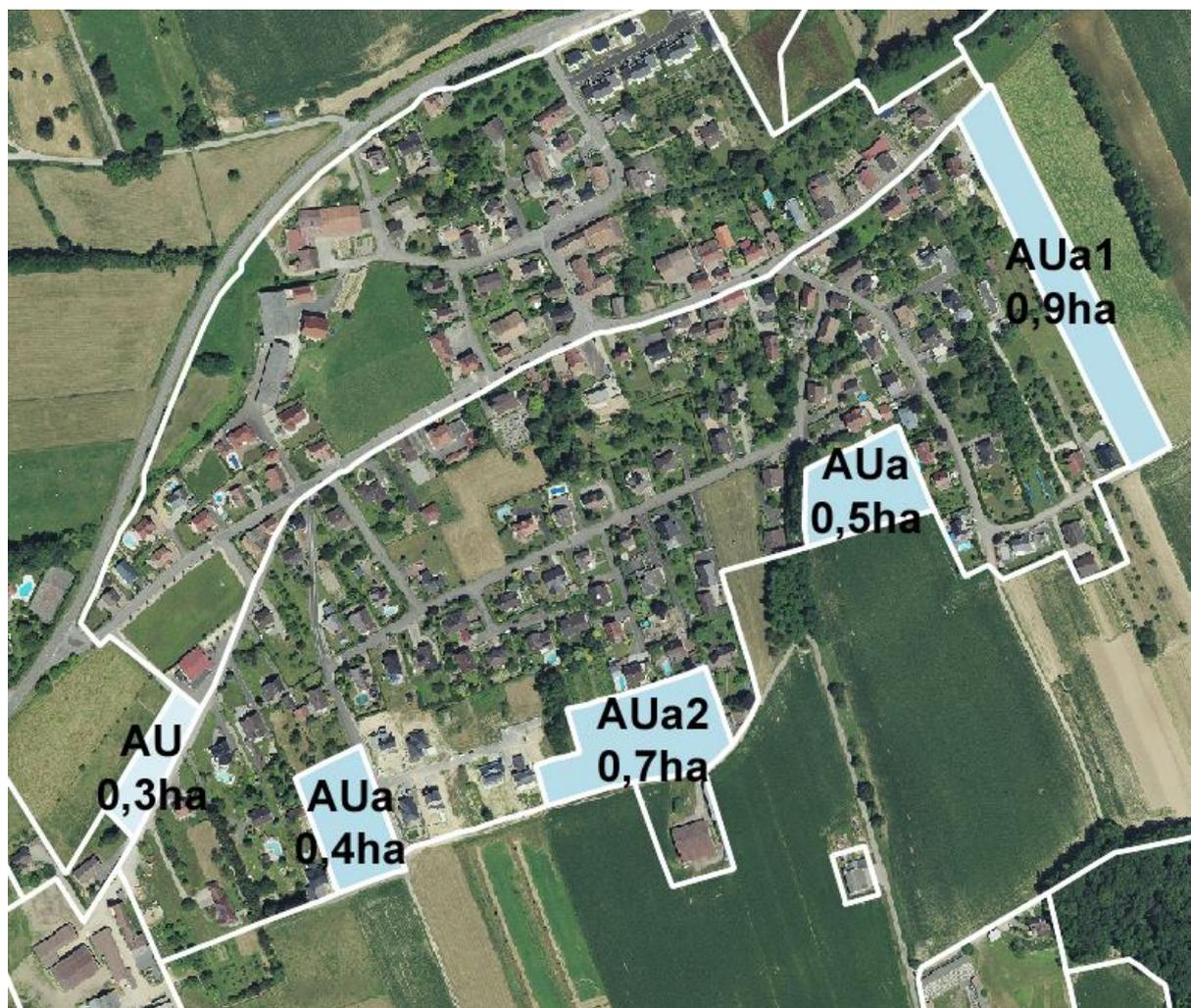
## 2.3. La zone à urbaniser AU – 2,8 ha

- **Délimitation et caractéristiques**

Il s'agit d'une zone destinée à l'urbanisation future, mais non urbanisable dans le cadre du présent PLU, à l'exception des secteurs AUa urbanisables immédiatement sous conditions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il s'agit de zones destinées à l'urbanisation future, mais non forcément urbanisables dans le cadre du présent PLU, à l'exception des secteurs AUa1, AUa2 et AUa urbanisables immédiatement sous conditions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et au Règlement.

Le secteur AU strict n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLU, son ouverture effective à l'urbanisation nécessitera une procédure d'adaptation du PLU. Ainsi, en cas d'impossibilité de monter/finaliser une opération sur un secteur AUa, le secteur AU de superficie équivalente peut-être mobilisé et transformé par le biais d'une procédure d'adaptation légère du PLU en secteur AUa. Dans le même temps et la même procédure, le secteur AUa bloqué foncièrement doit repasser en classement AU, et ce à surface équivalente.



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

La zone **AU** 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 **AU** :

Orientations	N°	Axe 1 - Maîtriser et structurer le développement urbain (1/3)
	1.2.	Tenir compte des limites urbaines au Nord la RD21bis au Sud le chemin du Kleinfeld
	1.3.	Maintenir la compacité du tissu, organiser et planifier les zones urbaines à aménager
	1.4.	Mettre en place les conditions d'un développement de l'habitat qui réponde aux besoins du village et à son attractivité résidentielle
	1.5.	Offrir une palette d'habitat et de logements diversifiés (individuel, habitat groupé, collectif) afin de répondre aux besoins de tous (jeunes ménages et population plus âgée notamment)
	1.10.	Contribuer, avec les partenaires concernés, à assurer un meilleur accès aux communications numériques
	1.12.	Densifier l'enveloppe urbaine existante rue du Jura
	1.13.	Organiser les futures extensions urbaines pour l'habitat à l'Est de la rue des Mésanges – dans la continuité de la rue des Cerisiers – dans la continuité de la rue du Chenil
	1.14.	Prévoir un secteur de réserve foncière au sein de l'enveloppe urbaine terrain communal à côté de la salle polyvalente

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

La zone AU comprend quatre secteurs d'OAP (secteurs AUa1, AUa2 et les deux secteurs AUa) qui complètent les dispositions réglementaires ci-dessous.

- **Dispositions réglementaires**

D'une manière générale, les articles réglementant **l'usage du sol et les destinations des constructions (AU 1 et AU 2)** sont rédigés de manière à encadrer l'urbanisation future de la commune. Dans les différents secteurs **AUa**, des opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec les OAP sont attendues.

L'article **AU 3** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de sorte 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 **AU 4** 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. Des dispositions particulières sont prises en matière de gestion des eaux pluviales, notamment pour lutter contre le ruissellement des eaux de pluies.

L'article **AU 5** 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 **AU 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, un recul proportionnel à la largeur des voies est imposé. Cette disposition permettra d'assurer un bon ensoleillement et une bonne aération du tissu, tout en adaptant la trame bâtie à la trame viaire.

L'article **AU 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives** a été défini de manière à faciliter les opérations mixtes et denses. Ainsi l'implantation est possible sur limite, ou selon un recul proportionnel à la moitié de la hauteur des constructions.

L'article **AU 8**, qui règlemente 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.

Le choix a été fait de ne pas limiter le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **AU 9**) afin de faciliter les opérations de densification dans la zone.

L'article **AU 10** règlemente la **hauteur** maximale des constructions. La hauteur maximale autorisée est calquée sur celles des constructions à usage d'habitation les plus élevées existantes dans le secteur Ua contigu. La hauteur proposée est limitée à 10 mètres du fait de la sensibilité paysagère du site en position surélevée par rapport au reste du village.

Les prescriptions de l'article **AU 11** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'agglomération sans pour autant multiplier les contraintes constructives. Ces dispositions ont pour objectif de conserver le cadre de vie et l'ambiance du village.

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 (**AU 12**). L'objectif étant d'éviter la multiplication des stationnements de voitures sur la voie publique dans un secteur urbain ancien marqué par des voies étroites.

L'article **AU 13** prend des dispositions particulières concernant les abords des constructions et les plantations mitoyennes et celles en limites de l'espace public. Ces mesures permettent d'éviter une minéralisation totale des parcelles et favorisent une trame verte intra-muros tout en participant à la valorisation du cadre de vie et du paysage urbain.

L'article **AU 14** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

## 2.4. La zone agricole A – 263,0 ha

- **Délimitation et caractéristiques**

Zone naturelle protégée en raison notamment de la valeur agricole des terres et de la richesse du sol, et comprenant des espaces arborés à maintenir et à conforter en tant que relais de biodiversité.

Au final, la zone A compte les secteurs suivants :

- Aa : secteur réservé à la réalisation de constructions agricoles liées aux élevages existants et permettant sous conditions les constructions à usage d'habitation.
- Ab : secteur réservé à la réalisation de constructions agricoles de stockage.
- Ai : secteur agricole potentiellement touché par le risque inondation (hors PPRi).

Les règles du secteur Ai sont quasiment identiques à celles de la zone A. Le secteur Ai répond notamment au besoin d'afficher un risque connu qui n'est pas retranscrit dans un PPRi.



Les choix d'inscription des secteurs agricoles directement constructibles dans le PLU correspondent aux besoins réels recensés à la date d'arrêt du PLU. L'évolution des pratiques agricoles et notamment la diversification des activités nécessitent une prise en compte particulière dans le PLU. C'est pourquoi pendant la durée d'application du PLU, des projets de constructibilité agricole portés par des exploitants pourront être ajoutés en zone agricole par le biais d'adaptations rapides du document.

- **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	N°	Axe 2 - Protéger durablement les terres agricoles, les paysages et l'environnement sundgauviens
Orientations transversales	2.1.	Interdire l'exploitation des gravières et autres carrières
	2.2.	Fixer des limites strictes à l'urbanisation
Orientations spatialisées	2.3.	Prendre en compte les exploitations agricoles d'élevage dans le village et les sorties ces exploitations génèrent des périmètres de réciprocité
	2.4.	Protéger durablement les terres agricoles et les paysages agraires sundgauviens
	2.6.	Préserver les cours d'eau et leur végétation d'accompagnement cette orientation est notamment concrétisée à travers l'OAP Trame verte et bleue
	2.7.	Prendre en compte le risque inondation décrit dans l'Atlas des zones inondables du Haut-Rhin
	2.8.	Préserver et offrir des possibilités d'évolution à la maison des garde-vignes
	2.10.	Préserver la liaison douce intercommunale

- **Dispositions réglementaires**

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. Les secteurs **Aa** et **Ab** sont moins restrictifs que le reste de la zone **A**. En effet, ils autorisent, sous conditions, certaines constructions et installations nécessaires aux activités agricoles. De plus, le secteur **Aa** admet sous conditions des logements liés aux élevages existants. Ces secteurs **Aa** et **Ab** doivent permettre le bon développement de la profession agricole.

L'article **A 3** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de sorte 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 4** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant le respect des dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs.

L'article **A 5** traitant des **réseaux de communications** électroniques n'est pas réglementé.

L'article **A 6**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux voies**, un recul proportionnel à la typologie des voies est imposé afin de garantir la sécurité de circulation ainsi qu'une bonne insertion paysagère des constructions.

L'article **A 7**, concernant l'**implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**, impose un recul proportionnel à la hauteur des constructions afin d'éviter tout conflit d'usage au niveau des limites séparatives.

L'article **A 8**, qui règlemente l'**implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, impose pour des raisons de sécurité un recul d'au moins 4 mètres entre deux constructions non-contiguës.

Le choix a été fait de ne pas limiter le taux **d'emprise au sol des constructions** (article **A 9**) afin d'optimiser le foncier disponible.

L'article **A 10** règlemente la **hauteur** maximale des constructions. La hauteur maximale autorisée est calquée sur celles des constructions à usage d'habitation les plus élevées existantes dans le secteur Ua à proximité. La hauteur proposée est limitée à 10 mètres du fait de la sensibilité paysagère du village.

Les prescriptions de l'article **A 11** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'espace agricole. Ces dispositions ont pour objectif de conserver les paysages typiques sundgauviens de la commune.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement correspondant aux besoins estimés (**A 12**).

L'article **A 13** prend des dispositions particulières concernant les abords des constructions. Ces mesures permettent d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions dans l'espace agricole.

L'article **A 14** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

## 2.5. La zone naturelle N – 48,8 ha

Cette zone délimite les parties du territoire correspondant aux zones naturelles à préserver de l'urbanisation.

Elle comprend principalement les espaces boisés.

Elle inclut les zones naturelles présentant un intérêt sur le plan de l'environnement, du paysage et des sites.



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

Orientations	N°	Axe 2 - Protéger durablement les terres agricoles, les paysages et l'environnement sundgauviens
Orientations transversales	2.1.	Interdire l'exploitation des gravières et autres carrières
	2.2.	Fixer des limites strictes à l'urbanisation
	2.5.	Protéger durablement les boisements cette orientation est notamment concrétisée à travers l'OAP Trame verte et bleue
	2.9.	Préserver et offrir des possibilités d'évolution à l'abri de chasse

- **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.

L'article **N 3** concernant la **desserte des terrains** par les voies est notamment rédigé de sorte 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 4** concerne les **réseaux publics** d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cet article prend des dispositions garantissant le respect des dispositions relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs.

L'article **N 5** traitant des **réseaux de communications** électroniques n'est pas réglementé.

L'article **N 6**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux voies** se veut souple. Eu égard à la très faible constructibilité de la zone, il ne s'avère pas nécessaire de réglementer plus précisément cet article.

L'article **N 7**, concernant **l'implantation** des constructions par rapport **aux limites séparatives**, impose un recul proportionnel à la hauteur des constructions afin d'éviter tout conflit d'usage au niveau des limites séparatives.

L'article **N 8**, qui réglemente **l'implantation** des **constructions** sur une **même propriété**, impose pour des raisons de sécurité un recul d'au moins 4 mètres entre deux constructions non-contiguës.

L'article **N 9** concernant **l'emprise au sol** des constructions se contente de fixer des emprises maximales pour l'abris de chasse et à l'abris de bois repérés au plan de zonage. Il s'agit de limiter la surface de ces constructions afin d'éviter de dénaturer leur site d'implantation.

L'article **N 10** réglemente la **hauteur** maximale des constructions. La hauteur proposée est limitée à 6 mètres du fait de la sensibilité paysagère de la commune.

Les prescriptions de l'article **N 11** du règlement (**aspect extérieur** des constructions et aménagement de leurs abords) visent à intégrer au mieux les constructions futures dans l'espace naturel. Ces dispositions ont pour objectif de conserver les paysages typiques sundgauviens de la commune.

Dans une volonté de remédier aux problèmes de **stationnement**, chaque opération devra être accompagnée de places de stationnement correspondant aux besoins estimés (**N 12**).

L'article **N 13** renvoie à l'OAP trame verte et bleue. Ces mesures permettent d'assurer une bonne insertion paysagère des constructions dans l'espace agricole.

L'article **N 14** se contente de rappeler que les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur. Le choix a été de ne pas rentrer plus dans les détails afin d'éviter toute incohérence avec le code de la construction.

### 3. Justification des autres dispositions du PLU

#### 3.1. L'emplacement réservé

Les plans de zonage (règlements graphiques) illustrent l'emplacement réservé inscrit au présent PLU.

N° Plan de zonage	Zone ou secteur	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
1	Ua	Extension du cimetière	Commune

L'inscription de cet emplacement réservé 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, le terrain en question ne pourra faire l'objet d'une utilisation autre que celle prévue au document d'urbanisme.

#### 3.2. Le repérage des constructions à usage d'habitation isolée

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 logements ne coïncident évidemment pas avec le caractère naturel, ou agricole des zones du PLU. Ces pourquoi ces constructions sont repérées sur les plans de zonages (règlements graphiques) : « constructions à usage d'habitation en zone agricole ou naturelle ».

A ces constructions isolées repérées s'appliquent des dispositions particulières du règlement écrit qui donnent et encadrent strictement des possibilités d'entretien. Il s'agit ici de permettre une évolution strictement encadrée des constructions en question, tout en interdisant la création de logement supplémentaire afin de lutter contre le mitage des espaces.

#### 3.3. Le patrimoine bâti à conserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

La zone agricole de Brinckheim comprend une construction historique à préserver : la maison des gardes vignes. Cette construction fait partie du patrimoine communal et mérite à ce titre d'être préservée.

La zone naturelle de Brinckheim comprend un abri de chasse à préserver, ainsi que son abri à bois. La chasse participe à la régulation de la faune locale, et par conséquent elle contribue à la bonne gestion des espaces naturels et forestiers.

Le règlement encadre strictement les possibilités d'évolution de ces constructions.

### **3.4. Les chemins à préserver**

La commune a identifié un chemin qui mérite d'être préservé :

- La piste cyclable intercommunale qui part de Brinckheim vers Kappelen vient d'être réaménagée et doit être préservée afin d'encourager le recours aux modes de déplacements doux (marche à pied et vélo).

## 4. Comparaison des dispositions du PLU par rapport au PLU révisé

### 4.1. La zone urbaine

PLU 2018	PLU de 2005
<b>Centre-ancien</b>	
<b>Classement : U</b>	<b>Classement : U</b>
<b>Délimitation de la zone</b>	
La délimitation de la zone correspondant au centre ancien de la commune n'a que peu évolué.	
<b>Principales orientations d'aménagement</b>	
Les principes généraux d'aménagement du centre-ancien demeurent globalement les mêmes. Il s'agit toujours de conserver la forme urbaine initiale, de préserver l'unité architecturale du lieu, tout en autorisant l'implantation d'une gamme étendue de services et activités, et d'exploiter les potentialités des volumes d'origine agricole, la transformation des granges en habitation par exemple.	
<b>Le cadre réglementaire</b>	
Les principales évolutions réglementaires à noter sont les suivantes :	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Les articles 1 et 2 ont été réécrits pour mieux détailler les occupations et utilisations du sol soumises à conditions (changement de forme rédactionnelle, pas de fond).</li><li>• L'article sur la superficie minimale des terrains constructibles a été supprimé.</li><li>• L'article 8 a été réglementé afin d'assurer le bon accès des services de secours sur les parcelles comprenant plusieurs constructions.</li><li>• L'article sur le coefficient d'occupation du sol a été supprimé.</li><li>• L'article sur les performances énergétiques et environnementales a été ajouté.</li></ul>	

PLU 2018	PLU de 2005
<b>Quartiers plus récents (partie Sud du village)</b>	
<b>Classement : Ua</b>	<b>Classement : Ua</b>
<b>Délimitation de la zone</b>	
<p>La délimitation de la zone n'a que peu évolué. Le secteur <b>Ua</b> correspond globalement à l'extension assez récente du village sur les hauteurs de la colline Sud du village. Le lotissement rue des Cerisiers a été intégré au secteur <b>Ua</b> car il est achevé.</p>	
<b>Principales orientations d'aménagement</b>	
<p>L'objectif du PLU demeure le même pour le secteur <b>Ua</b> : limiter la hauteur du bâti sur ce secteur du fait de la sensibilité paysagère du site en position surélevée par rapport au reste du village.</p>	
<b>Le cadre réglementaire</b>	
<p>Les principales évolutions réglementaires à noter sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les articles 1 et 2 ont été réécrits pour mieux détailler les occupations et utilisations du sol soumises à conditions (changement de forme rédactionnelle, pas de fond).</li> <li>• L'article sur la superficie minimale des terrains constructibles a été supprimé.</li> <li>• L'article 8 a été réglementé afin d'assurer le bon accès des services de secours sur les parcelles comprenant plusieurs constructions.</li> <li>• L'article sur le coefficient d'occupation du sol a été supprimé.</li> <li>• L'article sur les performances énergétiques et environnementales a été ajouté.</li> </ul>	

## 4.2. La zone à urbaniser

PLU 2018	PLU de 2005
<b>Secteurs d'extension et de réserve foncière</b>	
<b>Classement : AUa1, AUa2, AU</b>	<b>Classement : AUa1, AUa2, AUa, AU</b>
<b>Délimitation de la zone</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• Le secteur classé AUa2 dans le PLU de 2005 a été reversé en Ua dans le PLU de 2018, il correspond au lotissement achevé rue des Cerisiers.</li><li>• Les deux secteurs AUa1 dans le PLU de 2005 ont été renommé AUa dans le PLU de 2018 suite aux changements dans le phasage des zones.</li><li>• Le secteur AU dans le PLU de 2005 (à côté de la salle polyvalente) a été réduit dans le PLU de 2018.</li><li>• Un nouveau secteur AUa1 a été ouvert dans la continuité Est du ban communal dans le PLU de 2018.</li></ul>	
<b>Principales orientations d'aménagement</b>	
Les principes généraux d'aménagement des zones AU ont été complètement repensés avec l'introduction d'un nouveau phasage et la création d'orientations d'aménagement et de programmation. Ces changements vont dans le sens d'un urbanisme plus respectueux des principes du développement durable et permettront une plus large mixité dans la typologie des logements.	
<b>Le cadre réglementaire</b>	
Les principales évolutions réglementaires à noter sont les suivantes : <ul style="list-style-type: none"><li>• Les articles 1 et 2 ont été réécrits pour tenir compte du nouveau phasage et des OAP.</li><li>• L'article sur la superficie minimale des terrains constructibles a été supprimé.</li><li>• L'article 8 a été réglementé afin d'assurer le bon accès des services de secours sur les parcelles comprenant plusieurs constructions.</li><li>• L'article 9 sur l'emprise au sol a été retiré afin d'encourager les opérations de densification dans la zone.</li><li>• L'article sur le coefficient d'occupation du sol a été supprimé.</li><li>• L'article sur les performances énergétiques et environnementales a été ajouté.</li></ul>	

#### 4.3. La zone agricole

PLU 2018	PLU de 2005
<b>Centre-ancien</b>	
<b>Classement : A, Aa, Ab, Ai</b>	<b>Classement : A, Aa</b>
<b>Délimitation de la zone et principales orientations d'aménagement</b>	
<p>Les logiques de délimitation et d'aménagement de l'espace agricole ont été complètement revues. Dans le PLU de 2005 quasiment toute la zone agricole était constructible pour les agriculteurs. Dans le PLU de 2018, la logique a été inversée : la zone agricole est protégée et rendue inconstructible, seuls les secteurs Aa et Ab délimitant des exploitations existantes sont constructibles. Ce changement s'explique par la volonté de préserver les terres agricoles et les paysages sundgauviens.</p>	
<b>Le cadre réglementaire</b>	
<p>Le règlement des zones et secteurs agricoles est totalement repensé afin de concrétiser les orientations d'aménagement développées précédemment.</p> <p>De plus, les surcharges graphiques sur le plan de zonage ont été remplacées par l'OAP Trame verte et bleue, afin de pouvoir adapter les règles aux enjeux de la commune.</p>	

#### 4.4. La zone naturelle

PLU 2018	PLU de 2005
<b>Centre-ancien</b>	
<b>Classement : N</b>	<b>Classement : N</b>
<b>Délimitation de la zone et principales orientations d'aménagement</b>	
<p>La zone naturelle n'a que très peu évolué par rapport au PLU 2005.</p>	
<b>Le cadre réglementaire</b>	
<p>Le règlement de la zone naturelle n'a que très peu évolué par rapport au PLU 2005.</p> <p>Les surcharges graphiques sur le plan de zonage ont été remplacées par l'OAP Trame verte et bleue, afin de pouvoir adapter les règles aux enjeux de la commune.</p>	

## **5. L'évolution du projet de PLU arrêté faisant suite à l'enquête publique**

### **5.1. Rappel du contexte**

Une enquête publique portant sur le projet de PLU arrêté s'est tenue du 5 mars au 3 avril 2019. Cette enquête a permis au Commissaire-Enquêteur de recueillir les observations du public, des personnes publiques associées (PPA) et des organismes concernés directement ou indirectement par un ou plusieurs points de ce projet.

A l'issue de cette enquête, le Commissaire-Enquêteur a émis un avis favorable assorti de d'une réserve.

Ainsi, les points suivants présenteront les évolutions apportées au projet de PLU arrêté pour donner suite aux avis émis dans le cadre de l'enquête et aussi lever les réserves émises par les PPA dans leurs avis et par le commissaire enquêteur dans son rapport.

### **5.2. Evolutions du projet faisant suite aux avis des PPA**

#### **5.2.1. Evolutions du PLU faisant suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture**

##### **5.2.1.1. Réglementation de la vente directe en zone agricole**

Afin de mieux prendre en compte les besoins en termes de vente directe de produit agricole, le règlement du PLU est modifié selon les deux points suivants :

- Dans les secteurs agricoles Aa : des locaux de ventes directs en « dur » seront admis.
- Dans la zone agricole A stricte : l'installation de locaux de ventre directs temporaires sera admise.

##### **5.2.1.2. Meilleure prise en compte des futurs projets agricoles**

Afin de mieux prendre en compte les possibles évolutions des besoins et pratiques agricoles, un ajout est apporté au PADD et au rapport de présentation afin de mettre en avant la possibilité d'adapter le PLU en cours d'application dans le but d'y ajouter un projet agricole nouveau.

##### **5.2.1.3. Evolutions ponctuelles des délimitations entre zone A et N**

Le zonage du PLU est modifié ponctuellement afin de classer en zone N quelques ilots boisés (classés en A dans le PLU arrêté). De même, un terrain agricole est reclassé en zone A (alors qu'il était classé en zone N dans le PLU arrêté).

A noter que ces éléments ont également été remontés par plusieurs habitants lors de l'enquête publique.

##### **5.2.1.4. Explications complémentaires concernant la mosaïque paysagère de l'OAP trame verte et bleue**

L'orientation textuelle concernant la mosaïque paysagère recouvre un secteur potentiellement inondable repéré dans l'atlas des zones inondables du Haut-Rhin. C'est la prise en compte de ce risque qui justifie l'orientation visant à privilégier une occupation du sol de nature à prévenir l'érosion hydrique et ainsi limiter le risque de coulées de boue.

Le Sous-Préfet dans son avis souligne d'ailleurs la nécessité de prendre en compte l'atlas des zones inondables et le risque de coulée de boue.

Ainsi, afin de prendre en compte le risque potentiel de coulées de boue sur le secteur, la commune maintient l'orientation textuelle en question.

#### 5.2.1.5. Orientation concernant le pâturage

Dans l'OAP trame verte et bleue, la prescription concernant le pâturage est retirée et reclassée en simple préconisation.

#### 5.2.1.6. Desserte du secteur AUa rue du Chenil

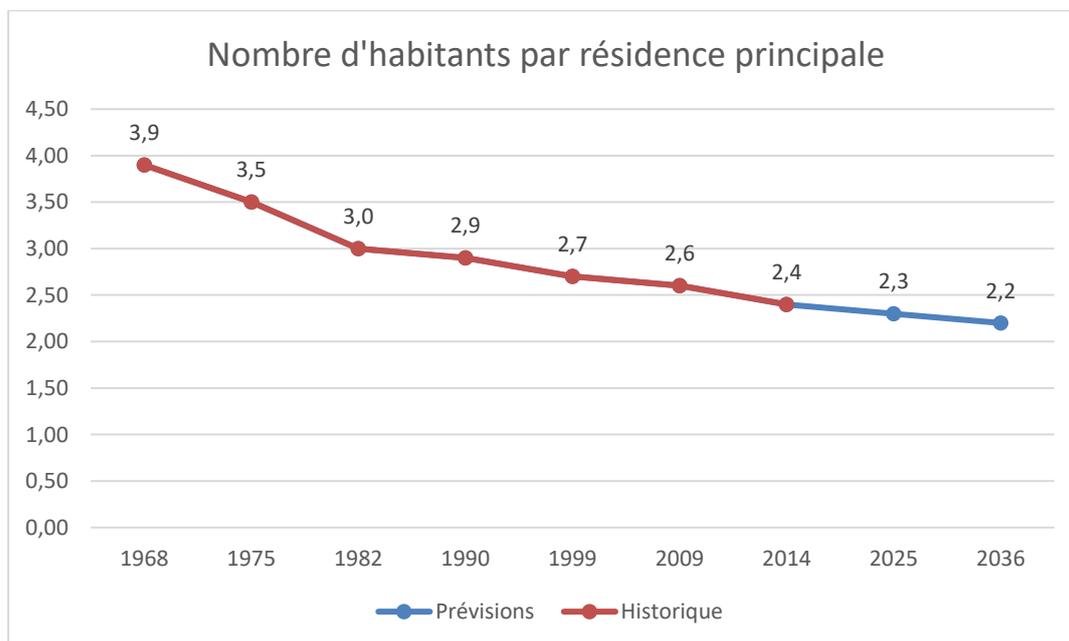
Le tracé de desserte est retiré du schéma, dans le même temps la nécessité de préserver le chemin creux est précisée. C'est en effet ce chemin creux qui justifie une desserte par le Sud.

### 5.2.2. Evolutions du PLU faisant suite à l'avis de la Sous-Préfecture de Mulhouse

#### 5.2.2.1. Explications complémentaires concernant l'évolution de la taille des ménages

Les paragraphes suivants vont réexaminer les hypothèses de réduction de la taille des ménages, les capacités de densification et les extensions urbaines.

Historique de l'évolution du nombre habitants par résidence principale (INSEE, RP, 2014) et prévisions à l'horizon 2036.



En préambule, il est important de noter que les recensements de la population INSEE 2014 et INSEE 2009 utilisés pour établir le PLU correspondent à des recensements réels, là où les chiffres INSEE 2015 et 2010, affichés dans l'avis de l'Etat, correspondent à un travail de projection de l'INSEE.

Le graphique ci-dessus retrace, en rouge, l'évolution de la taille des ménages dans la commune à partir des données du recensement de la population INSEE 2014 (données utilisées lors du débat complémentaire sur le PADD et lors de la rédaction des justifications du

PLU arrêté). En bleu, sont présentées les prévisions estimées à l'horizon du PLU, à savoir 2036.

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.

La commune de Brinckheim est également concernée par ce phénomène. Ainsi, depuis 1968, la taille des ménages ne cesse de diminuer sur la commune. Passant de 3,9 personnes par ménages en 1968 à 2,4 en 2014.

Sur la période intercensitaire récente, entre 2009 et 2014, le nombre de personnes par ménage est passé de 2,6 à 2,4 ; soit une perte d'environ 0,2 point en l'espace de 5 ans.

Le projet de PLU estime que la taille de ménages va continuer à baisser, mais avec un rythme plus faible, en se stabilisant autour de 2,3 d'ici 2025, pour atteindre finalement 2,2 en 2036.

Ainsi, la prévision du PLU table sur une baisse de 0,2 point entre 2014 et 2036 (soit 22 ans).

Si en l'espace de 5 ans (2009-2014) la taille des ménages a diminué de 0,2 point, alors il nous apparaît crédible de tabler sur une baisse de 0,2 point en 22 ans (2014-2036), et ce malgré un ralentissement et une phase de stabilisation autour de 2,3.

En effet, plusieurs critères qui ressortent des études PLU nous permettent de retenir l'hypothèse de la continuation (avec un ralentissement) de la baisse de la taille des ménages, notamment :

- Les quartiers les plus récents, et tout particulièrement le lotissement du Mühlgraben, comprennent des logements de petites tailles, adaptés à des petits ménages.
- La pyramides des âges de la commune est marquée par d'importants déficits dans les classes en âge d'avoir des enfants (de 20 à 34 ans), ainsi le vieillissement de la population, qui touche la commune est amené à se poursuivre.
- La pyramides des âges de la commune est marquée par d'importants excédents dans les classes en âge de 45 à 64 ans, ainsi le vieillissement de la population, qui touche la commune est amené à se poursuivre.
- 19% des ménages de Brinckheim sont constitués d'une personne seule.
- 47% des ménages de Brinckheim sont constitués d'une famille sans enfant.
- Les densités urbaines imposées dans les secteurs d'extensions vont entrainer de fait la production de logements de plus faibles tailles, ce qui est de nature à alimenter la poursuite de la diminution de la taille des ménages.

Ainsi, après réexamen, la commune maintient son hypothèse de réduction de la taille des ménages, qui table sur une diminution relativement faible (moins 0,2 point en 22 ans) et cohérente avec les éléments du diagnostic territorial et avec les prescriptions en matière de densité urbaine.

La réserve n°1 de la Sous-Préfecture revient ensuite sur la densification du tissu bâti existant. Concernant ce point, un travail important, rigoureux et fin a été mené par la commune (voir document « 1.b Analyse du potentiel de densification) » :

- L'ensemble des parcelles vides présentant a priori un potentiel de constructibilité en densification a été repéré.
- Une étude qualitative de toutes ces parcelles a été menée afin de faire ressortir lesquelles seraient effectivement mobilisables dans la durée de vie du PLU.
- Sur les parcelles retenues, un travail fin d'analyse a été mené avec les élus afin de prendre en compte des éléments précis (problématique de succession, réserve foncière familiale, etc.). Ce travail a été fait à un niveau de détail très précis, trop précis d'ailleurs pour que l'ensemble des justifications puissent être inscrites dans un document public.
- Enfin, le potentiel foncier effectivement mobilisable en interne a été retranché des besoins fonciers globaux afin de n'inscrire en extension que les besoins complémentaires.

Ainsi, l'évaluation du potentiel foncier mobilisable en interne a été rigoureuse et a permis à la commune d'estimer de façon cohérente son potentiel urbain interne et dès lors de calibrer en cohérence ces besoins en extension.

Au final, l'hypothèse retenue en matière de diminution de la taille des ménages apparaît crédible et cohérente, l'évaluation du potentiel foncier mobilisable en interne est sérieuse et approfondie. Par conséquent, il apparaît que le foncier inscrit en extension correspond bien aux besoins de la commune.

Dès lors, toute réduction du foncier inscrit en extension amènerait la commune à sous-estimer ses besoins ; la commune ne serait alors plus en mesure de répondre aux enjeux identifiés et chiffrés dans le rapport de présentation.

En conclusion, la commune maintient son projet démographique et foncier, qui répond à des besoins effectivement identifiés et mesurés, et ce en présentant des prévisions démographiques et une évaluation du potentiel de densification rigoureuses et chiffrées.

### **5.2.2.2. Explications complémentaires concernant le phasage des zones AU**

Un travail de priorisation de la densification a bien été mené dans le PLU, notamment au travers de :

- L'analyse du potentiel de densification interne qui a conduit à la mesure du potentiel foncier effectivement mobilisable.
- Le fait de retrancher le foncier effectivement mobilisable en interne des besoins fonciers globaux afin de n'inscrire en extension que les besoins complémentaires.
- Un travail d'estimation de la libération du foncier secteur par secteur, en concertation avec les besoins exprimés par la population. Ce travail a abouti sur la mise en place d'un phasage dans les OAP.

Ainsi, la priorisation de la densification avant de compléter la réponse aux besoins démographiques par des secteurs d'extension a été bien menée dans le PLU.

Concernant le secteur AUa rue du Jura, ce secteur est compris dans un Programme d'Aménagement d'Ensemble amené à se poursuivre. De plus, il ressort de la concertation

avec la population que les velléités constructives sont plus avancées sur d'autres secteurs d'où le phasage.

### **5.2.2.3. Meilleure prise en compte des protections contre les coulées de boue**

On rappellera trois phénomènes de coulée d'eaux boueuses qui ont touché la commune :

1. Une première coulée venant depuis Stetten, pour y faire face une digue a été mise en place entre Kappelen et Brinckheim.
2. Une deuxième coulée près du secteur Ai au nord-est de la ferme du Fronacker, afin de protéger le village une bande enherbée a été mise en place sur les champs le long de la RD.
3. Une troisième coulée venant du Nord du village (entre la rue du Chenil et la rue des Abeilles), à nouveau une bande enherbée a été mise en place.

Ces bandes enherbées seront repérées et protégées dans l'OAP Trame verte et bleue et sur le plan de zonage du PLU (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme).

### **5.2.2.4. Ajout d'un document localisant les secteurs couverts par des OAP**

Le règlement graphique est amendé par l'ajout d'une cartographie localisant les secteurs couverts par des OAP.

### **5.2.2.5. Ajout de données concernant la qualité de l'eau potable dans le diagnostic territorial**

Suite à la remarque de l'ARS, des données concernant la qualité de l'eau potable sont ajoutées au diagnostic territorial.

### **5.2.2.6. Occupations et utilisations du sol interdites en zone AU**

Suite à la remarque de l'ARS, et pour clarifier la lecture du règlement, la trame d'interdiction utilisée à l'article U1 est reprise à l'article AU1.

## **5.3. Evolutions du projet faisant suite aux observations du public**

### **5.3.1. Meilleure prise en compte des besoins de la ferme du Fronacker**

Afin de mieux en prendre en compte les besoins de l'exploitation agricole, le secteur Aa autour de la ferme du Fronacker est agrandi. Le zonage retenu correspond à un plan transmis par les exploitants dans le cadre de l'enquête.

### **5.3.2. Règlementation des hauteurs de construction en zone Ua**

Par rapport au PLU précédent, le projet de PLU arrêté ajoutait une disposition règlementant la hauteur à l'acrotère ou à l'égout du toit.

Cependant, au vu des pentes qui caractérisent la zone Ua, il s'avère que cette disposition est inapplicable.

L'article 10.3 est par conséquent modifié afin de s'approcher de la règlementation du PLU précédent.

### **5.3.3. Lexique du règlement écrit**

Un habitant s'est interrogé sur le mode de calcul de la hauteur présenté dans le lexique du règlement écrit.

Afin de lever toute ambiguïté, la commune actualise le lexique du règlement du PLU en reprenant les définitions établies par le Ministère de la Cohésion des Territoires suite au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

### **5.3.4. Meilleure prise en compte de la chouette chevêche**

Des éléments concernant la présence de la chouette chevêche sur le ban communal ont été apportés au cours de l'enquête publique. Le diagnostic territorial est ainsi complété par ces informations.

### **5.3.5. Prévention de l'exposition aux produits phytosanitaires**

Des préconisations concernant l'exposition aux produits phytosanitaires seront ajoutées dans les orientations d'aménagement de programmation des secteurs à urbaniser.

De plus, concernant l'exposition aux produits phytosanitaires, seule la zone 1AUa1 à l'Est de la commune présente une longue interface avec la zone agricole. Or, les parcelles directement contiguës à la zone 1AUa1 sont cultivées selon la certification bio.

### **5.3.6. Trame verte et bleue complétée**

L'OAP thématique « Trame verte et bleue » est complétée par la prise en compte du réseau hydrographique.

De plus, des éléments de trame verte sont ajoutés suite à l'envoi d'une cartographie par l'association Alsace Nature dans le cadre de l'enquête publique.

## 5.4. Evolutions du projet faisant suite aux observations du commissaire enquêteur

### 5.4.1. Observation émise dans le procès-verbal de synthèse

Suite à une observation du commissaire enquêteur, il est précisé dans le règlement que des projets de parkings mutualisés pourront être acceptés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble en zone U.

### 5.4.2. Avis favorable avec une réserve

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti d'une réserve sur le projet de PLU.

#### Extrait du rapport d'enquête publique

Au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BRINCKHEIM avec une réserve :

- Il convient d'affiner l'estimation du potentiel d'urbanisation (plan joint au dossier n'était pas réactualisé) et adapter le scénario en cohérence : le repérage des dents creuses figurera sur les cartographies des T0. Je rappelle que les T0 n'ont pas été soumis à l'avis du public. Il faut impérativement revoir certaines bases de calcul d'ici 8 à 10 ans concernant le taux de rétention foncière en densification de la commune (potentiel mobilisable des dents creuses). Ceci permettra d'ajuster les évaluations et objectifs actuels du PLU. Afin de coller à la réalité du terrain.

La commune répond favorablement à la réserve du commissaire enquêteur. Les développements suivants viennent apporter des explications complémentaires et précisent quelles sont les modifications apportées pour lever la réserve.

- **Mise à jour de l'analyse des vides :**

L'analyse des parcelles vides a été réalisée dans le cadre du diagnostic territorial, puis régulièrement mise à jour. La dernière mise à jour datant du 1<sup>er</sup> juillet 2017.

Concernant ce point, un travail important, rigoureux et fin a été mené par la commune (voir document « 1.b Analyse du potentiel de densification ») :

- L'ensemble des parcelles vides présentant a priori un potentiel de constructibilité en densification a été repéré.
- Une étude qualitative de toutes ces parcelles a été menée afin de faire ressortir lesquelles seraient effectivement mobilisables dans la durée de vie du PLU.
- Sur les parcelles retenues, un travail fin d'analyse a été mené avec les élus afin de prendre en compte des éléments précis (problématique de succession, réserve foncière familiale, etc.). Ce travail a été fait à un niveau de détail très précis, trop précis d'ailleurs pour que l'ensemble des justifications puissent être inscrites dans un document public.
- Enfin le potentiel foncier effectivement mobilisable en interne a été retranché des besoins fonciers globaux afin de n'inscrire en extension que les besoins complémentaires.

Ainsi, l'évaluation du potentiel foncier mobilisable en interne a été rigoureuse et a permis à la commune d'estimer de façon cohérente son potentiel urbain interne et dès lors de calibrer en cohérence ces besoins en extension.

Au final, c'est avant tout un travail de mobilisation de la connaissance des élus qui a permis la qualification des parcelles vides. Ce travail se base sur une connaissance fine des habitants, de leurs situations familiales et de leurs éventuels projets. De tels éléments sont trop personnels pour pouvoir être inscrits dans un document d'urbanisme. Néanmoins, la commune souhaite ici assurer le sérieux de ce travail.

Enfin, s'il est vrai que le contexte législatif impose depuis les lois SRU, Grenelle et ALUR une densification adaptée des tissus urbains existants, ces mêmes lois demandent également la protection de la nature en ville et des paysages urbains. La commune s'est évertuée à essayer de concilier ces deux objectifs quasi-contradictaires au travers de son projet de PLU.

Afin de lever la réserve du commissaire, l'analyse des vides est réactualisée avant l'approbation. Les cartographies se basent sur l'enveloppe urbaine T0 du SCoT.

- **Concernant la cartographie du T0 :**

La cartographie du T0 a été portée à l'enquête publique dans le cadre de la procédure d'élaboration du SCoT.

- **Concernant la révision des bases de calcul d'ici 8 à 10 ans**

Le commissaire enquêteur demande à la commune de revoir les calculs des taux de rétention foncière d'ici 8 à 10 ans.

Afin de lever la réserve du commissaire, la mise à jour complète de l'analyse des vides et de la rétention foncière, est ajoutée comme indicateur de suivi du PLU. Ainsi, lors du bilan obligatoire du PLU, au bout de 9 ans, le travail sur le potentiel mobilisable en densification sera revu.

## **6. Actualisation de l'analyse de parcelles vides**

Le PLU arrêté présentait une analyse des parcelles vides réalisées le 1<sup>er</sup> juillet 2018. Afin de lever la réserve du commissaire enquêteur, cette analyse a été actualisée au 17 mai 2019.

La page suivante présente la carte des vides actualisée et le contour du T0 du SCoT.

Par rapport au travail réalisé en juillet 2018, on notera principalement :

- Un permis de construire délivré
- Un projet de construction annoncé

Ainsi, les évolutions entre le PLU arrêté et le PLU approuvé sont minimales et ne sont pas de nature à remettre en cause le volet foncier du PLU arrêté.

