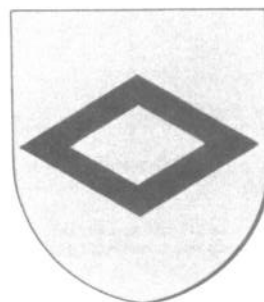


Commune de Bruebach



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

Projet d'Aménagement et de Développement Durable
2.a. Document écrit

**P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du 24 juin
2005**



Le Maire



Avant-Propos

Article R 123-3 du Code de l'Urbanisme

"Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.



Le village ancien regroupé autour de l'église Saint Jacques.

L'analyse du territoire de Bruebach réalisée dans le cadre des études préalables du Plan Local d'Urbanisme laisse apparaître le caractère rural encore marqué de la commune, malgré la pression résidentielle exercée par Mulhouse depuis plusieurs décennies.

L'alternance de forêts, vergers et espaces ouverts, dans un espace vallonné aux échappées visuelles nombreuses et remarquables vers les Vosges, la Forêt-Noire, le Sundgau et les Alpes, confère à Bruebach un cadre de vie apprécié et convoité.

Le village d'origine occupe le fond d'un vallon et se prolonge sur les terrasses à l'ouest. Peu à peu, d'abord au gré des opportunités foncières le long des axes, puis sous la forme de groupes d'habitation plus structurés, la nappe urbaine s'est étalée

L'espace agricole accueille quelques fermes d'élevage contenues sur les franges du tissu urbanisé.

Bruebach, de par sa proximité de Mulhouse, et en particulier de l'Hôpital Emile Muller, un des plus gros employeur du Haut-Rhin, est par nature très demandée par les candidats à la construction. Elle est en outre située sur un axe de transit reliant Mulhouse au Sundgau et à la Suisse, et qui supporte un trafic grandissant.

Le village ancien est organisé autour d'un bouclage de voies et comporte des vides interstitiels assurant un tissu lâche et des cœurs d'îlots jardinés. Les espaces périphériques, exclusivement pavillonnaires, s'isolent du cœur du village, spatialement et fonctionnellement.

Le paysage est équilibré entre les espaces forestiers cloisonnés, les secteurs de vergers et le terroir agricole ouvert. Les forêts se répartissent par massifs sur le pourtour du territoire communal et ont une importance majeure dans la diversité paysagère, l'alternance de terroirs cloisonnés et d'échappées visuelles lointaines, au bénéfice d'une topographie changeante. Elles contribuent également à la diversité faunistique du milieu. Les quelques vergers qui ceignent le flanc Est du village marquent une limite franche au développement de l'urbanisation.

L'espace agricole quant à lui, est à considérer comme un outil de travail et de production pour les éleveurs et les cultivateurs. Il doit aussi être préservé du mitage pour des raisons de qualité paysagère, de maintien du potentiel mécanisable des prairies, et être entretenu et exploité en fonction de ses caractéristiques propres : diversité des substrats, de l'hydromorphisme, de la topographie.



Regards intimistes sur le terroir de Bruebach, où se côtoient fermes anciennes et pavillons récents, dans un environnement arboré.

Pour éviter que la politique locale d'aménagement ne soit qu'une juxtaposition de projets sans relation les uns avec les autres, le P.A.D.D. propose une vision plus fine et plus cohérente de l'ensemble du territoire de la commune, réunissant aussi bien les enjeux des espaces naturels que ceux des parties urbanisées, de leurs extensions et de leur mutation.

La démarche d'aménagement consiste à coordonner les actions et opérations qui interviennent directement ou indirectement sur l'espace, avec un souci permanent de s'inscrire de façon dynamique dans la durée. Il s'agit principalement de :

- Favoriser la conservation du patrimoine bâti remarquable et renforcer la cohésion du village ;
- Maîtriser le développement du village dans le respect du paysage, du cadre de vie et de l'environnement ;
- Faciliter le renouvellement urbain et la mixité des fonctions ;
- Favoriser une gestion écologique et paysagère des espaces naturels ;
- Assurer à l'agriculture les conditions de sa prospérité.

I. Favoriser la conservation du patrimoine bâti remarquable

• Protection architecturale

Le village d'origine n'est pas particulièrement dense, mais on trouve dans le bâti traditionnel des bâtiments et un ordonnancement des constructions qui méritent d'être conservés. La structure ancienne du village, son fonctionnement en boucle autour d'une voirie se distingue nettement du caractère plus ordonné des lotissements de pavillons.

Le phénomène pavillonnaire issu du desserrement urbain de Mulhouse et des apports migratoires des populations actives n'a pas complètement déstructuré le centre ancien, puisque les nouveaux quartiers ont plutôt investi les espaces périphériques pour bénéficier de l'effet de belvédère.

Il reste donc possible d'assortir de mesures conservatoires les règles applicables au bâti ancien, à sa reconversion et sa réaffectation, afin de conserver dans le vieux centre un tissu différent de celui plus banal des nouveaux quartiers.

Cette volonté se traduit dans le PLU par :

- le recours à un zonage différent pour le centre avec règles spécifiques d'implantation,
- la matérialisation du bâti à conserver sur la base de l'inventaire Mérimée,
- l'incitation à la transformation des granges existantes, et des bâtiments anciens,
- le recours au permis de démolir.

• Cohésion sociale du village

Il semble aussi nécessaire, outre d'éviter une trop forte banalisation architecturale du village aboutissant à une perte d'identité, de rassembler les habitants. L'éparpillement de l'habitat est facteur de clivage, social ou culturel, qu'il faut aujourd'hui tenter de réduire.

En limitant les nouvelles implantations isolées, il est possible d'espérer un "rapprochement" entre les habitants et une vie communautaire plus solidaire.

Bien entendu, le modelé du terrain qui isole les quartiers dans des thalwegs ne favorise pas le regroupement spatial : il faut donc stopper définitivement la dispersion et tenter de conquérir préférentiellement les espaces encore disponibles dans le cœur du village.

Le dynamisme des structures associatives, sportives, peut aussi contribuer à rassembler les jeunes et les moins jeunes, à intégrer les nouveaux arrivants et à les intéresser aux enjeux collectifs. Même si ces enjeux peuvent paraître limités à Bruebach, la commune peut néanmoins améliorer les relations entre les administrés et les mobiliser sur des thèmes fédérateurs, les impliquer davantage dans la vie du village. Des actions en ce sens sont déjà engagées, notamment par l'accueil périscolaire, l'organisation de fêtes et vont se poursuivre.

Le développement des nappes pavillonnaires montre également ses limites aujourd'hui par le vieillissement de la population, la difficulté de maintenir des jeunes dans le village. La diversification de l'offre d'habitat peut également agir lentement sur ce phénomène.

2. Maîtriser le développement du village dans le respect du paysage, du cadre de vie et de l'environnement

- **Fixer des limites à l'urbanisation**

La limitation de la progression de la nappe urbaine est un des arguments qui ont milité en faveur de l'élaboration d'un document d'urbanisme sur la commune. Trop de constructions éparses attaquent les versants et déstructurent l'aspect du village. Ce phénomène doit être stoppé définitivement, aussi bien pour garantir la cohérence de l'espace agricole, la qualité du paysage, que pour améliorer le fonctionnement urbain. S'ajoutent à ces arguments ceux plus techniques de la capacité des réseaux, de l'imperméabilisation des terrains et de la qualité des entrées de commune.

- **Privilégier le caractère regroupé du bâti par une utilisation optimale des terrains inscrits au sein de l'enveloppe urbaine**

Il est nécessaire d'encourager et de guider une utilisation plus rationnelle et plus économe des parcelles constructibles. Le zonage de l'enveloppe urbaine traduit cette option en fixant des limites strictes à l'urbanisation. De nombreuses parcelles sont encore disponibles dans le tissu existant et seront peu à peu mises à disposition de la construction.

A l'intérieur du tissu existant, le PLU prévoit d'autoriser la reconversion et la réaffectation des volumes existants, certaines granges ou habitations de grande dimension pouvant ultérieurement être cloisonnées ou réorganisées afin de recevoir des logements. Cette possibilité permet de ne pas écarter le recours à du logement collectif (bi-familial par exemple), locatif ou en accession à la propriété dans le vieux village, diversifications indispensables au renouvellement des populations sur le long terme. De beaux exemples de réhabilitation du patrimoine ancien sont visibles à Bruebach, il est possible de multiplier ces actions.

Le PLU identifie de petits espaces résiduels encore susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Ils se situent là où une articulation cohérente avec le vieux village est possible.

- **Eviter la prolifération de constructions dans l'espace naturel**

La commune souhaite fortement éviter la dispersion de l'urbanisation dans un espace naturel qui est particulièrement sensible et à protéger.

Les limites franches à l'urbanisation sont fixées : routes départementales, entrées de commune, vallon humide du Bruebach, secteurs de vergers, lignes de crête,...

L'espace agricole est encore peu mité; seules quelques rares constructions ne peuvent être rattachées à une zone urbaine, et pour l'essentiel l'activité agricole a gardé ses équipements dans le village. L'espace agricole restera donc naturel, et les éventuelles sorties d'exploitation seront encadrées par concertation avec les exploitants et les instances agricoles.

3. Faciliter le renouvellement urbain et la mixité des fonctions

Le développement de l'habitat s'est fait jusqu'à présent par l'ajout de maisons individuelles en périphérie du centre. Le tissu ancien du village, le patrimoine existant comporte des volumes parfois importants et sous-utilisés, qu'il peut être intéressant de reconverter à moyen terme. En promouvant la réutilisation de locaux vides à des fins de logement, on évite la déconcentration, on rentabilise les bâtiments et on évite au village de se vider de sa substance. On permet par la même occasion de diversifier l'offre de logement et de capter plus durablement certaines tranches de population qui risqueraient sur le long terme de faire défaut.

4. Favoriser une gestion écologique et paysagère des espaces naturels

Le ban de Bruebach se caractérise par une originalité du paysage et de l'environnement naturel conférée par l'alternance de prairies et de boisements dans un modelé de terrain au relief marqué. Ce site, est fortement convoité par les candidats à la construction car il représente, à 5 minutes en voiture de Mulhouse, un cadre de vie campagnard synonyme de tranquillité.

Mais si la fréquentation résidentielle augmente encore alors que les apports migratoires de ces dernières décennies ont déjà largement modifié l'aspect du village, il sera trop tard pour assurer un équilibre durable entre les différentes composantes de l'espace naturel, et le cadre que les habitants ont choisi ne les satisfera plus.

Il est donc urgent de concentrer l'effort sur la qualité de l'environnement, pour les habitants, les promeneurs.

- **Protéger la forêt et les milieux remarquables**

La forêt est bien présente sur le ban de Bruebach sous la forme de plusieurs massifs bien structurés, dont une petite partie, dans le Tannenwald-Zuhrenwald (forêt de l'espace péri-urbain récréatif de l'agglomération mulhousienne) est soumise au régime forestier. Les espaces boisés font l'objet d'un classement totalement inconstructible dans le zonage du PLU, doublé d'une protection contre le défrichement.

Les vergers bénéficient d'un classement en zone naturelle qui évite toute spéculation foncière susceptible de fragiliser leur conservation.

Les milieux humides qui s'étendent dans le vallon du Bruebach, autour des étangs, sont eux aussi protégés en tant que tels, et présentent un double intérêt environnemental et récréatif.

- **Préserver la ressource en eau et limiter la pollution domestique**

La fourniture d'une eau potable suffisante en quantité et répondant en tout point aux normes de qualité constitue un élément fondamental du bien être de la population locale et de l'avenir de la commune. A ce titre, il convient de prendre toutes les dispositions, réglementaires, visant à une meilleure préservation de la ressource. Les zones de captage des eaux, les abords de la station de pompage sont des secteurs protégés de toute urbanisation.

5. Assurer à l'agriculture les conditions de sa prospérité

Par leur travail qui a d'abord une fonction économique de production de denrées alimentaires, les agriculteurs participent également à l'aspect soigné et entretenu du paysage rural qui constitue le cadre de vie des habitants et à la conservation d'ouvertures paysagères.

Les activités agricoles sont représentées par des exploitations classées dont une est répertoriée au titre de la législation sur les installations classées.

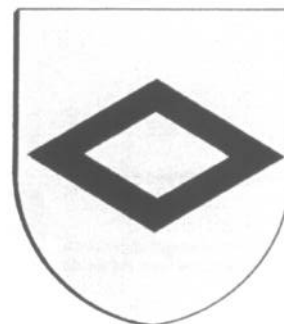
A ce titre, il appartient à la collectivité de soutenir la profession agricole dans le cadre des dispositions qui visent à lui reconnaître un rôle d'intérêt général dans la gestion de l'espace et des milieux naturels. La collectivité doit aussi tenir compte des périmètres d'isolement induits par ces installations classées pour éviter une confrontation entre l'habitat et la nuisance agricole.

- **Permettre les sorties d'exploitation**

Certains espaces sont particulièrement fragiles et sensibles du point de vue du paysage et ne sont pas aptes à recevoir des constructions, même agricoles qui pourraient être préjudiciables à la qualité du site.

Il est toutefois nécessaire de prévoir dans l'avenir des possibilités nouvelles de sorties d'exploitation agricole, pour faciliter le travail des exploitants existants, pour permettre de nouvelles installations et aussi pour limiter les conflits entre l'habitat et l'agriculture sur le plan des nuisances. Le PLU identifie les espaces agricoles constructibles pour l'agriculture et encadre les projets.

Commune de Bruebach



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

Projet d'Aménagement et de Développement Durable
2.c. Document graphique

**P.L.U. approuvé par délibération
du Conseil Municipal du 24 juin
2005**

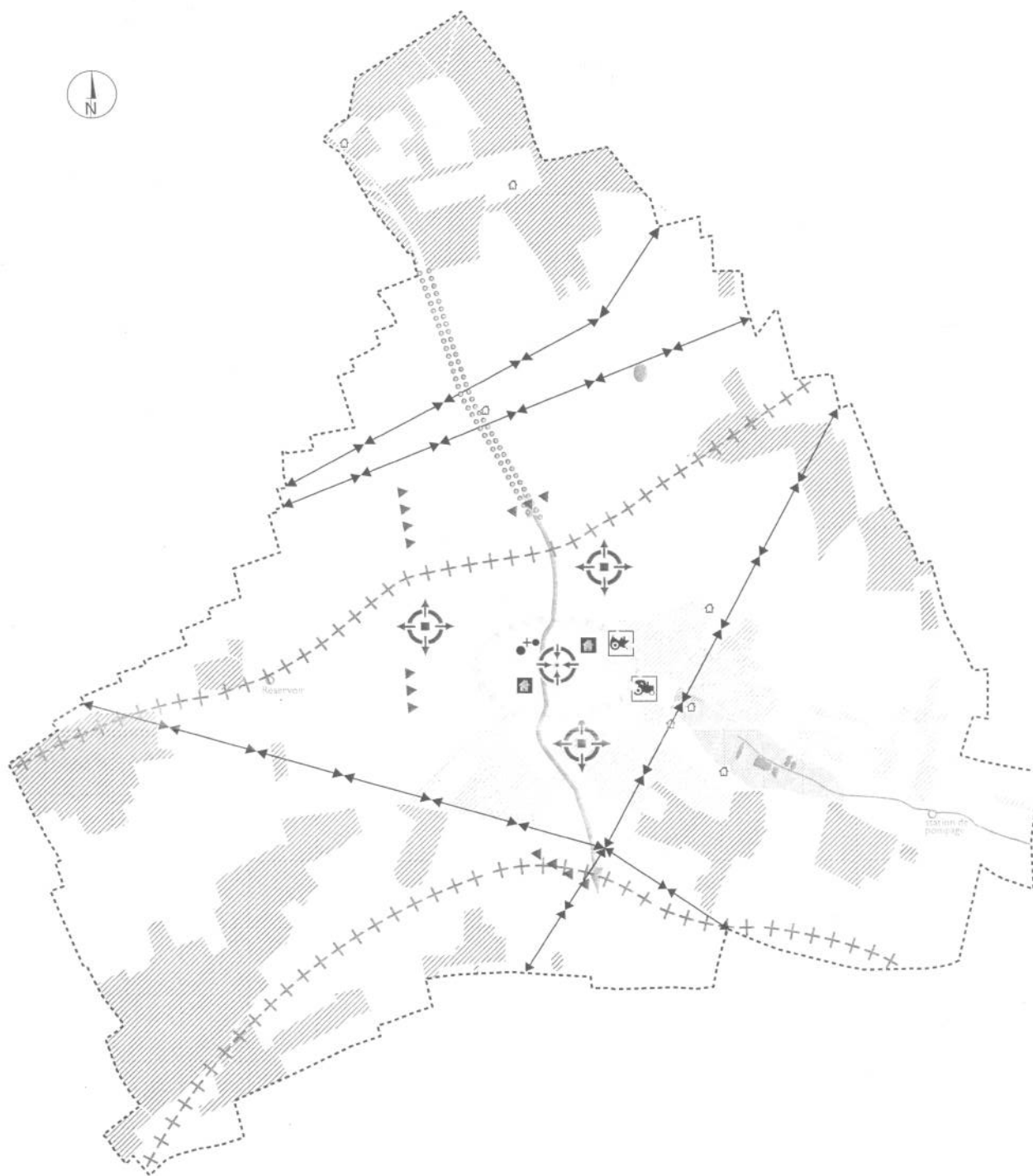


Le Maire



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

COMMUNE DE BRUEBACH



Etat existant

Occupation du sol

- Forêt
- Espace dominante agricole
- Espace urbain ancien
- Espace urbain
- Bâti déconnecté ou isolé

Limite administrative

- Limite communale

Hydrographie

- Cours d'eau
- Etang

Réseau

- Route principale
- Ligne électrique

Bâtiment, Infrastructure

- Mairie
- Eglise

Orientations

Développement économique

- Cœur de village à conforter et à valoriser



- Extension de la zone urbaine



- Densification de l'espace urbain

Maintien des capacités agricoles

- Installation classée agricole

Aménagement

- Bâtiment à conserver
- Limite à l'urbanisation
- Protection de l'alignement routier (RD21)

Environnement

- Protection forêt
- Protection des vergers
- Protection des milieux humides
- Lignes de crêtes : sensibilité paysagère forte

Commune de Bruebach



Plan Local d'Urbanisme

Approuvé

Projet d'Aménagement et de Développement Durable
2.b. Tableau de synthèse








**P.L.U. approuvé par Délibération
du Conseil Municipal du 24 juin
2005**



Le Maire



Juin 2005

Patrimoine urbain	Patrimoine naturel et paysage	Agriculture	Environnement-cadre de vie	Développement urbain	Transports et déplacements	Renouvellement urbain et mixité
						
Favoriser une architecture de qualité adaptée aux contraintes du site, respectueuse de l'ambiance rurale et du contexte historique.	Protéger les massifs forestiers de grand développement et certains bosquets.	Définir des secteurs constructibles pour les agriculteurs et d'autres inconstructibles pour protéger le site.	Interdire la construction sous les lignes à haute tension et à leurs abords immédiats.	Développer modérément l'habitat pour permettre notamment aux jeunes de rester au village.	Limiter les accès nouveaux sur les routes départementales aux carrefours dangereux.	Favoriser l'occupation des structures existantes et leur changement d'affectation.
Limiter la dispersion spatiale du bâti et favoriser le remplissage cohérent des vides du tissu existant.	Protéger les boisements riverains des cours d'eau ainsi que les zones humides ou inondables.	Maintenir un potentiel d'extension pour les exploitations existantes.	Stopper la construction sur pentes fortes. Limiter les remblais, mouvements de terrain et soutènements.	Offrir des possibilités d'extension aux artisans du village dans le tissu existant.	Organiser le stationnement par des normes limitant le stationnement sur le domaine public.	Favoriser la transformation et la réhabilitation plutôt que la démolition.
Eviter le contraste trop fort de nouvelles constructions avec le bâti traditionnel (couleurs, matériaux, volumes, implantations).	Stopper toute progression de l'urbanisation dans les vallons éloignés, le long des axes routiers et au-delà des crêtes.	Permettre la reconversion éventuelle des exploitations existantes.	Maintenir des bosquets participant à l'intégration des nouveaux quartiers dans le site.	Prévoir de satisfaire la demande résidentiel sans déstructurer le village.		Promouvoir la réutilisation des logements vacants pour améliorer l'offre en logement et entretenir le patrimoine bâti.
Protéger le patrimoine remarquable.	Protéger de l'urbanisation les secteurs de vergers.		Maintenir et entretenir un maillage de sentiers de randonnée.	Localiser de nouveaux secteurs d'habitat sans étalement urbain exagéré.		Favoriser le maintien dans la commune de l'artisanat local.
			Protéger le secteur des étangs. Résoudre les problèmes liés aux écoulements de surface.	Permettre le remplissage des vides du tissu sans densification excessive.		Diversifier l'offre de logement.
			Maintenir les alignements d'arbres vers Mulhouse.			Engager une politique d'acquisition-amélioration dans le village ancien.