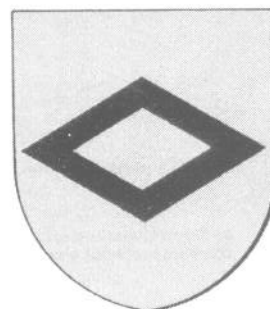


Commune de Bruebach



Plan Local d'Urbanisme

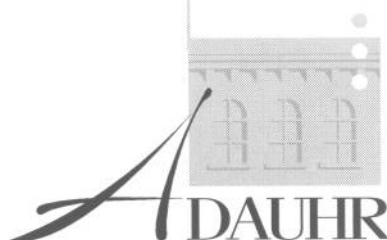
Approuvé

I. Rapport de présentation

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



Le Maire



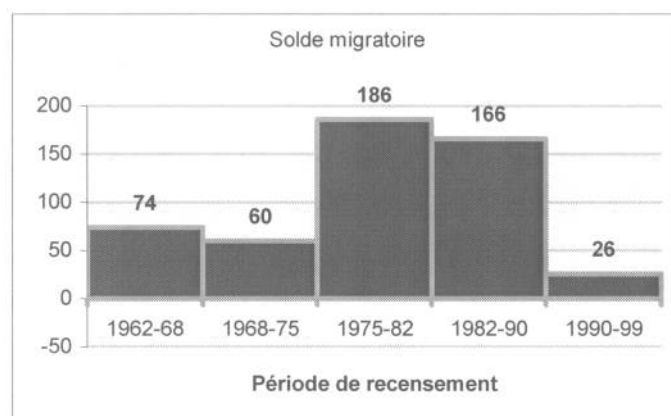
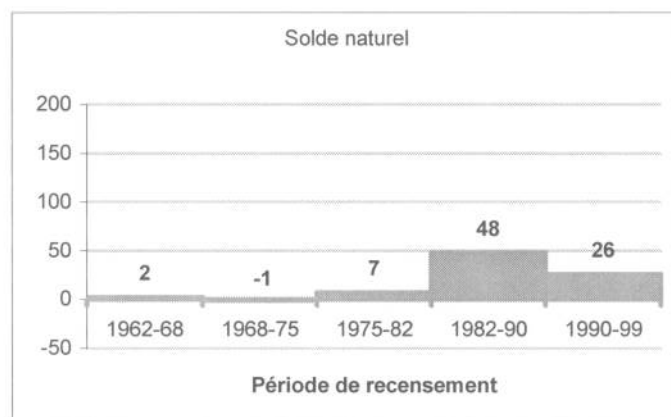
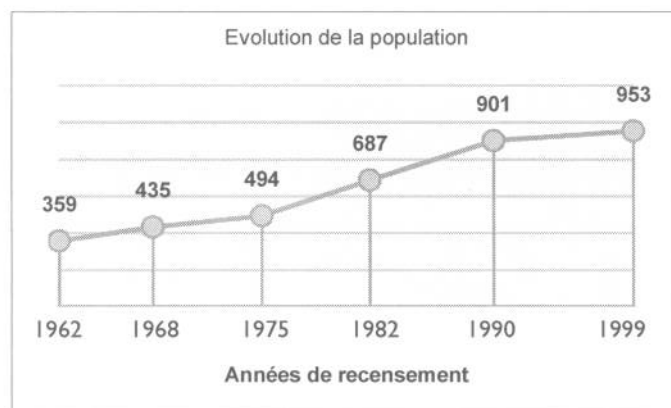
Sommaire

I. Etude socio-économique	3
1. Données démographiques	5
1.1. L'évolution démographique globale et ses facteurs.....	5
1.2. La structure par âge et le vieillissement de la population.....	8
1.3. La pyramide des âges.....	9
2. Activités.....	10
2.1. Population active.....	10
2.2. Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi.....	12
2.3. Nombre d'emplois dans la commune.....	14
2.4. Répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles en 1999	15
2.5. Les activités artisanales	16
2.6. Les activités agricoles	17
3. L'habitat	18
3.1. Evolution et composition du parc de logements	18
3.2. La taille des ménages	19
3.3. La typologie des résidences principales en 1999	20
3.4. Statut d'occupation des résidences principales en 1999.....	21
3.5. Epoque d'achèvement des résidences principales	21
3.6. Degré de confort des logements.....	22
3.7. Evolution de l'habitat.....	23
4. Equipements et services collectifs	24
4.1. Equipements scolaires	24
4.2. Equipements et services médico-sociaux	24
4.3. Equipements sportifs et de loisirs.....	24
2. Etude d'environnement.....	25
1. Situation générale	27
2. Etat initial du site et de l'environnement.....	29
2.1. Données géographiques.....	29
2.2. L'occupation du sol.....	35
2.3. Les sites d'intérêt écologique	50

3. Le milieu urbain	51
4. Le paysage	56
5. Les contraintes d'aménagement.....	61
5.1. Les contraintes légales.....	61
5.2. Les contraintes naturelles et les autres contraintes	62
3. Diagnostic résumé, besoins recensés et perspectives d'évolution	65
1. Les atouts et handicaps du territoire	66
2. Perspectives d'évolution	71
2.1. En matière démographique	71
2.2. En matière d'habitat.....	71
2.3. En matière économique.....	72
2.4. En matière socioculturelle et sportive	73
2.5. En matière d'équipements	73
4. Exposé des choix et justification du P.L.U.....	75
1. Les objectifs d'aménagement.....	76
1.1. Maintenir un cadre de vie agréable	77
1.1.1. Protéger les espaces agricoles.....	77
1.1.2. Protéger les espaces naturels	77
1.2. Développer une vocation résidentielle de qualité.....	77
1.2.1. Préserver le patrimoine bâti remarquable.....	78
1.2.2. Organiser le renouvellement urbain	78
1.2.3. Organiser le développement urbain	78
1.2.4. Renforcer la mixité urbaine	79
2. Les dispositions du P.L.U.	80
2.1. Délimitation des zones et exposé des motifs de règlement.....	80
2.1.1. La zone urbaine.....	81
2.1.2. Les zones d'urbanisation future	83
2.1.3. La zone agricole	84
2.1.4. Les zones naturelles et forestières.....	85
2.2. Espaces boisés classés.....	86
2.3. Emplacements réservés.....	86
3. Evaluation des incidences du P.L.U.	87
Tableau de superficie des zones.....	90

I.

Etude socio-économique



I. Données démographiques

I.1. L'évolution démographique globale et ses facteurs

L'évolution démographique globale

	1962	1968	1975	1982	1990	1999
Population totale	359	435	494	687	901	953

L'évolution démographique observée entre 1962 et 1999 se caractérise par un très fort accroissement relatif, de l'ordre de 165% (soit plus de 16 habitants supplémentaires par an).

L'augmentation de la population est constante depuis 1962. L'accroissement s'est particulièrement réalisé entre 1975 et 1990 avec une hausse de 407 habitants (+82% soit plus de 27 habitants en plus par an).

Lors de la période intercensitaire 1990-1999, la population continue d'augmenter mais à un rythme moins soutenu (+ 6%, soit plus de 5 habitants en plus par an).

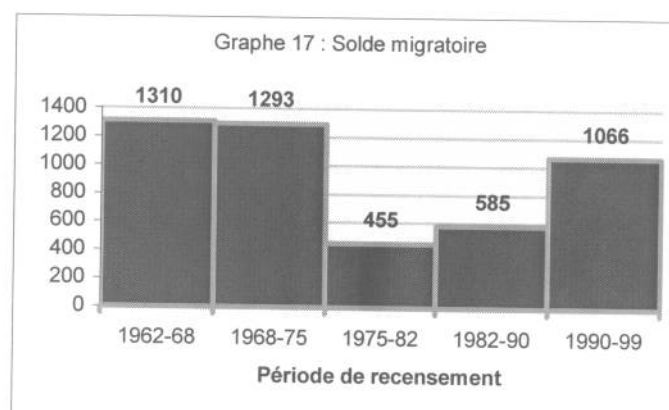
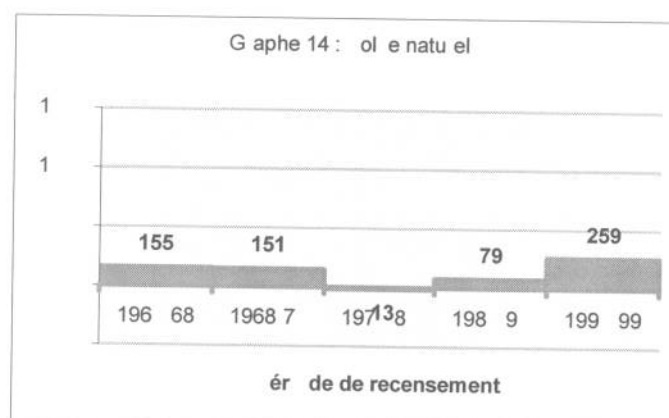
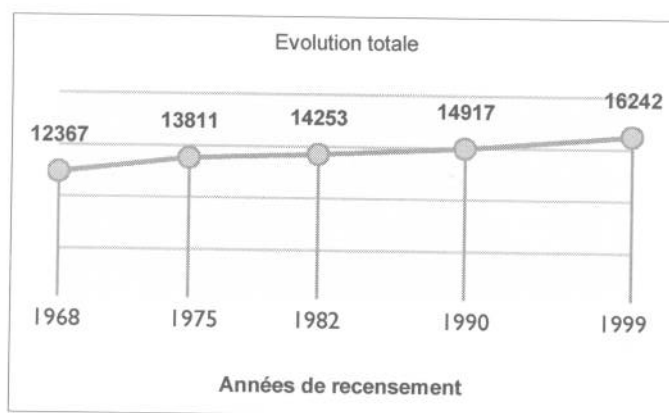
Les facteurs d'évolution

Pour Bruebach, le facteur d'évolution démographique prépondérant est le solde migratoire. Le solde naturel, positif depuis 1975, contribue également mais dans une plus faible mesure à l'accroissement de la population.

Le solde migratoire est, depuis 1962, largement positif. Il est maximum lors des périodes intercensitaires 1975-1982 (+186) et 1982-1990 (+166) et minimum lors de la période suivante (+26). Cela traduit la hausse de l'attractivité de la commune au cours des dernières décennies et notamment sur la période 1975-1990 où les apports migratoires ont été les plus forts.

Le mouvement naturel est proche de zéro (autant de naissances que de décès) jusqu'en 1982. Au cours de la période 1982-1990, il devient largement positif (+48) ; il reste positif durant la période suivante mais il est moins important (+26). Le mouvement naturel contribue de manière plus significative à l'augmentation de la population sur la période 1982-1990 et 1990-1999 où il constitue la moitié de la hausse de la population.

LA DEMOGRAPHIE CANTONALE



Par rapport au canton de Mulhouse-Sud

Commune	1968	1975	1982	1990	1999	Variation 68-75		Variation 75-82		Variation 82-90		Variation 90-99	
						Abs	%	Abs	%	Abs	%	Abs	%
Bruebach	435	494	687	901	953	59	13,6	193	39,1	214	31,1	52	5,5
Brunstatt	4424	5047	4887	5160	5536	623	14,1	-160	-3,2	273	5,6	376	6,8
Didenheim	1897	1920	1902	1771	1758	23	1,2	-18	-0,9	-131	-6,9	-13	-0,7
Flaxlanden	804	1084	1144	1101	1254	280	34,8	60	5,5	-43	-3,8	153	12,2
Galfingue	363	363	508	522	561	0	0,0	145	39,9	14	2,8	39	7,0
Heimsbrunn	766	830	983	1098	1218	64	8,4	153	18,4	115	11,7	120	9,9
Morschwiller-le-Bas	1920	2122	2206	2445	2606	202	10,5	84	4,0	239	10,8	161	6,2
Zillisheim	1758	1951	1936	1919	2356	193	11,0	-15	-0,8	-17	-0,9	437	18,5
Total	12367	13811	14253	14917	16242	1444	11,7	442	3,2	664	4,7	1325	8,2

Commune urbaine

Les communes urbaines sont celles comprises dans une unité urbaine délimitée lors du recensement de 1982. On entend par unité urbaine une ou plusieurs communes sur le territoire desquelles se trouve un ensemble d'habitations qui présentent entre elles une continuité et comportant au moins 2000 habitants. BRUNSTATT fait partie de l'Unité Urbaine de MULHOUSE avec les communes de DIDENHEIM et MORSCHWILLER-LE-BAS.

Bruebach est, après Galfingue, la plus petite commune du canton. Elle représente 5,9% de la population cantonale.

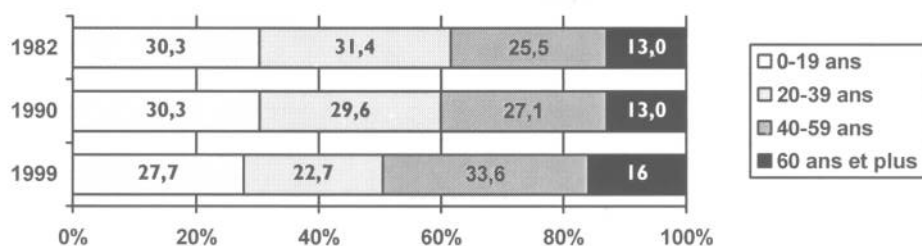
L'évolution démographique de la commune est atypique par rapport à l'évolution démographique du canton :

- entre 1975 et 1990 à la relative stagnation de la population cantonale correspond une très forte augmentation de la population communale ;
- Bruebach est la commune qui a connu la plus forte augmentation relative de population entre 1968 et 1999 (+119%) ;
- pour la dernière période intercensitaire, la croissance de population cantonale est 1,5 fois plus importante que celle de la commune ;
- les apports migratoires de Bruebach (majoritaires sur la période 1975-1990) sont plus tardifs que ceux du canton (majoritaires durant le période 1962-1975).

Pour le canton, les apports de population se sont produits entre 1968 et 1999. Sur cette période la croissance démographique a été de 31%.

C'est durant les périodes intercensitaires 1968-1975 que la population cantonale a enregistré une nette augmentation (11,7%) due notamment aux communes de Flaxlanden, Brunstatt et Bruebach.

1.2. La structure par âge et le vieillissement de la population



Les apports migratoires continus depuis le début des années 70 permettent le maintien d'une population jeune importante. Les jeunes de la tranche d'âges "0-19 ans" représentent plus de 30% de la population aux recensements de 1982 et 1990 et environ 28% au recensement de 1999. La part de la population âgée de la tranche d'âges "60 ans et plus" reste stable de 1982 à 1990 (13%) puis augmente en 1999 (16%).

La part des actifs (groupes d'âges "20-39 et 40-59 ans") est stable aux alentours de 56% de la population. Néanmoins, la part des jeunes actifs (tranche d'âges "20-39 ans") baisse de près de 9% entre 1982 et 1999 au profit des actifs de la tranche d'âge "40-59 ans". On observe un vieillissement de la population active qui risque d'entraîner un vieillissement de la population dans les années à venir. Cela peut signifier que le profil des migrants a évolué, désormais les ménages qui s'installent sont des ménages de plus de 40 ans avec des jeunes enfants.

La variation de l'indice de vieillissement (rapport entre la population âgée de 60 ans et plus et la population jeune des 0-19 ans) qui est de 0,43 en 1982 et 1990 et de 0,58 en 1999 montre qu'on assiste à un vieillissement de population depuis 1990.

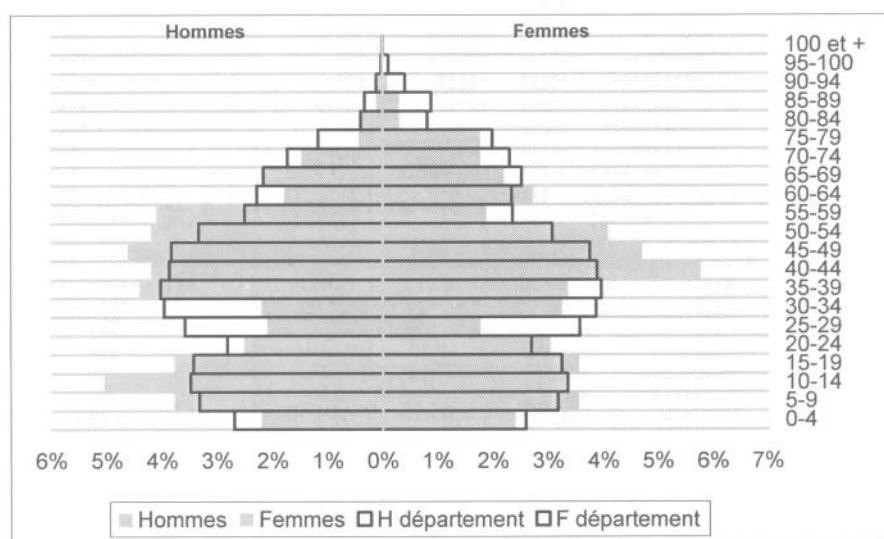
En effet, une valeur de cet indice égale à 1 signifie qu'il y a autant de "60 ans et plus" que de "jeunes", une valeur inférieure à 1 montre la prédominance des "jeunes", prédominance d'autant plus importante que la valeur de l'indice est faible.

Répartition par sexe en 1999 :



En 1999, la population de la commune se compose de 50% de femmes et de 50% d'hommes. Les hommes sont nettement en sous-effectif chez les "60 ans et plus".

1.3. La pyramide des âges



La pyramide des âges de la population lors du recensement de 1999 met en évidence une sous-représentation des jeunes actifs (tranches "20-35" ans) et des seniors (tranches "60 et plus") et une sur-représentation des jeunes (tranche d'âges "0-19 ans") et des actifs de la tranche d'âges "40-59 ans" par rapport au département.

Cette structure de la pyramide est la conséquence d'un apport migratoire important d'une population de 25-40 ans dans les années 80, la plupart avec enfants.

Actuellement, le phénomène migratoire, résultant du desserrement urbain de Mulhouse, apporte une population en âge de travailler (classe d'âges 40-59 ans) avec des enfants (classe d'âges 0-19 ans). L'âge des migrants a augmenté notamment à cause de la forte hausse du prix du foncier.

Les 20-35 ans semblent quitter la commune ou ne pas s'y installer pour cause d'offre foncière inadaptée, d'emplois locaux insuffisants, de manque d'équipements...

Dans l'avenir, cette situation risque d'aboutir à un vieillissement de la population, la part des jeunes tendant à diminuer vers la base de la pyramide pour passer sous la moyenne départementale pour les "0-4 ans".

2. Activités

2.1. Population active

Population active		1999	1990	1982	Variation relative 1990-1999 (%)	Variation relative 1982-1990 (%)
Ayant un emploi	Commune	434	393	321	14,0	22,4
	Canton	6982	6212	5839	12,4	6,4
A la recherche d'un emploi	Commune	22	16	13	-50,0	23,1
	Canton	430	334	307	28,7	8,8
Population active totale	Commune	456	409	334	11,5	22,5
	Canton	7412	6546	6146	13,2	6,5
Taux d'activité 20-59 ans en %	Commune	83,2	77,7	77,5		
	Canton	82,0	75,0	71,5		

L'évolution de la population active totale de Bruebach au cours de la période 1982-1999 se caractérise par un accroissement de 36,5%.

Cette évolution s'inscrit dans un contexte d'accroissement démographique de population, d'ailleurs l'augmentation démographique au cours de la période 1982-1999 (de 38,7%) est sensiblement similaire à l'évolution de la population active totale.

L'évolution de la population active de la commune est plus importante que celle de l'évolution cantonale qui a connu au cours de cette période une augmentation de 20,6%.

Comme pour le canton, la commune de Bruebach présente une hausse constante du taux d'activité 20-59 ans (rapport entre le nombre d'actifs âgés de 20 à 59 ans et la population totale âgée de 20 à 59 ans) depuis 1982. Entre 1982 et 1999, le taux d'activité est plus important pour la commune que pour le canton. Ce constat s'explique par les importants flux migratoires à Bruebach, les personnes s'installant sur la commune étant principalement des actifs.

Pour la commune comme pour le canton, le nombre de demandeurs d'emploi augmente légèrement entre 1982 et 1999.

Répartition de la population active par sexe

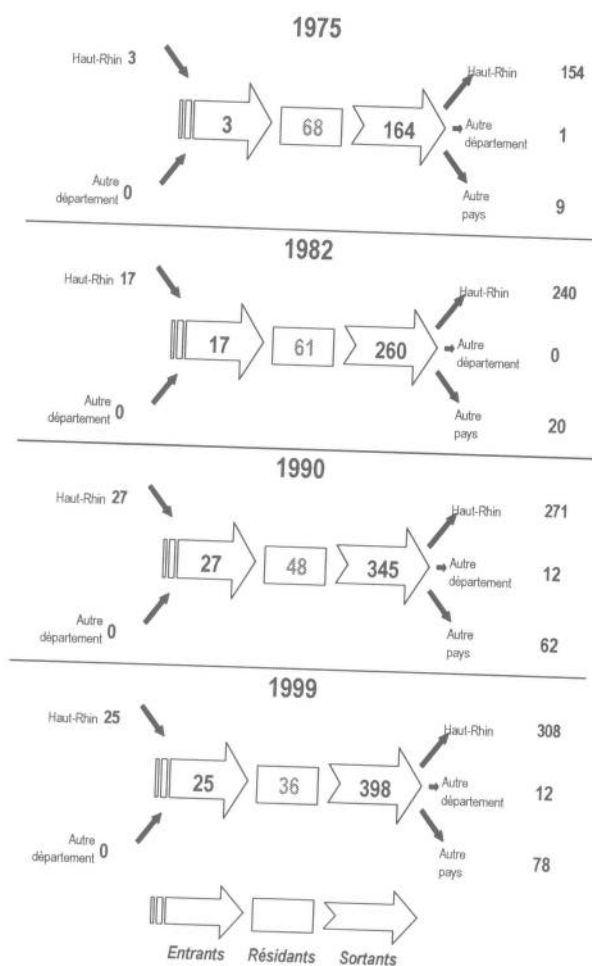
Population active		1982					1990					1999				
		Nombre			%		Nombre			%		Nombre			%	
		Total	H	F	H	F	Total	H	F	H	F	Total	H	F	H	F
Commune	Ayant un emploi	321	200	121	62,3	37,7	393	231	162	58,8	41,2	448	246	202	54,9	45,1
	Chômeurs	13	6	7	46,2	53,8	16	4	12	25,0	75,0	8	4	4	50,0	50,0
	Total	334	206	128	61,7	38,3	409	235	174	57,5	42,5	456	250	206	54,8	45,2
Département	Ayant un emploi	254876	166948	87892	65,5	34,5	268838	168508	100330	62,7	37,3	283599	169825	113774	59,9	40,1
	Chômeurs	5784	2799	2985	48,4	51,6	18277	7912	10365	43,3	56,7	21677	7952	13725	36,7	63,3
	Total	260660	169747	90877	65,1	34,9	287115	176420	110695	61,4	38,6	305276	177777	127499	58,2	41,8

La part des emplois des femmes dans la population active augmente au cours des recensements. En 1999, les femmes représentent 45,2% de la population active totale.

Dans tous les cas, la population active féminine ayant un emploi est plus importante à Bruebach que pour le reste du département.

Le chômage touche plus les femmes que les hommes au niveau communal mais surtout au niveau départemental.

2.2. Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi



Les actifs résidents (habitant et travaillant à Bruebach) représentaient 29% des actifs ayant un emploi en 1975. En 1999, ils ne représentent plus que 8%. De 1975 à 1999, le nombre d'emplois offerts dans la commune baisse légèrement (71 emplois en 1975 et 61 emplois en 1999).

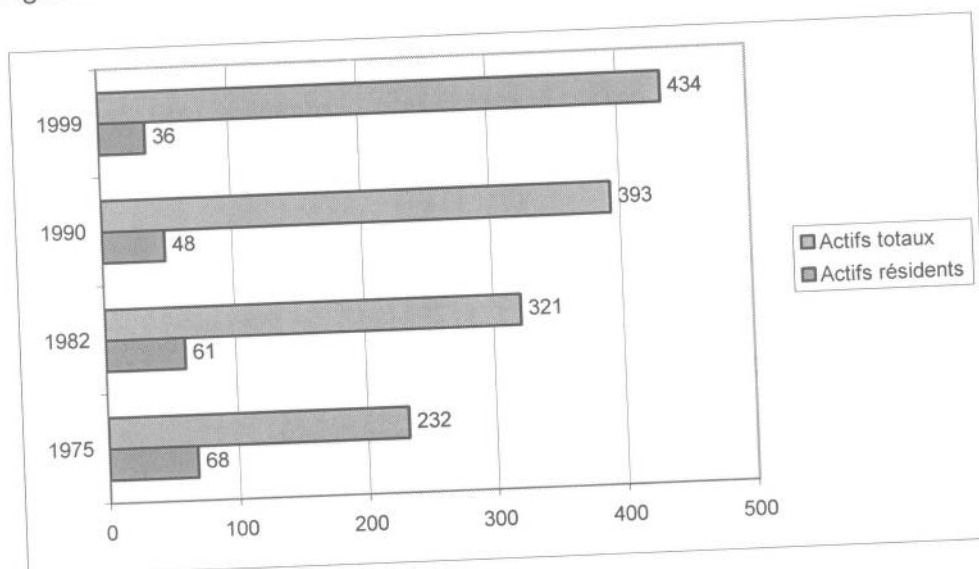
Le nombre d'actifs amenés à migrer quotidiennement est très important. Il ne cesse d'augmenter, passant de 71% en 1975 à 92% en 1999.

Le phénomène frontalier est déjà présent en 1975 à Bruebach, il concerne alors 4% des actifs ayant un emploi. Dès lors, il ne cesse d'augmenter et concerne 78 actifs (soit 18% des actifs) en 1999, 8 pour l'Allemagne et 70 pour la Suisse.

En 1999, la population active ayant un emploi s'élève à 434 personnes.

Bruebach, qui semble augmenter son attractivité vis-à-vis des actifs au cours des différents recensements, et qui n'a pas d'emplois supplémentaires à offrir, augmente peu à peu son caractère de commune résidentielle.

Le nombre d'emplois offert par la commune est faible et diminue dans le temps. La part des actifs migrants est donc la plus forte et ne cesse d'augmenter. Les phénomènes migratoires, très importants à Bruebach, touchent principalement la population active et augmentent donc les migrations pendulaires.



Les actifs quittant Bruebach pour travailler dans une autre commune du Haut-Rhin restent presque tous dans la zone d'emploi.

Le tableau ci-dessous donne la répartition de ces migrants en 1999 :

Lieu de travail	Actifs résidents
Mulhouse	162
Suisse	70
Bruebach	36
Illzach	17
Saint-Louis	14
Rixheim	12
Riedisheim	11
Sausheim	9
Allemagne	8
Brunstatt	8
Sierentz	8
Autres communes (68)	67
Autres départements	12

Sur les 398 actifs migrant quotidiennement, 41 % vont à Mulhouse et 20% à l'étranger. Les autres communes proches offrant des emplois sont Illzach, Saint-Louis, Rixheim et Riedisheim.

Les autres actifs migrants se dispersent sur tout le territoire haut-rhinois. Douze d'entre eux travaillent dans un autre département.

2.3. Nombre d'emplois dans la commune

Le nombre d'emplois locaux (les emplois occupés par les actifs habitant la commune et ceux occupés par des actifs venant seulement y travailler) relativement stable de 1975 à 1990, a connu une légère baisse en 1999.

En 1975, on dénombrait 71 emplois sur le territoire communal de Bruebach dont seulement 3 étaient occupés par des actifs extérieurs à la commune (4%). En 1990, la commune offre 75 emplois mais 27 d'entre eux sont occupés par des actifs extérieurs à la commune (36%). Le nombre d'actifs extérieurs a donc fortement augmenté 1975 et 1990.

En 1999, Bruebach n'offre plus que 61 emplois locaux dont 25 sont occupés par des actifs n'habitant pas la commune (41%).

Le tableau ci-dessous donne l'origine des actifs occupant les emplois locaux :

Commune de résidence	Actifs travaillant à Bruebach
Bruebach	36
Mulhouse	9
Autres communes (68)	16

Les actifs venant travailler à Bruebach viennent principalement de Mulhouse et des communes de l'ensemble du département.

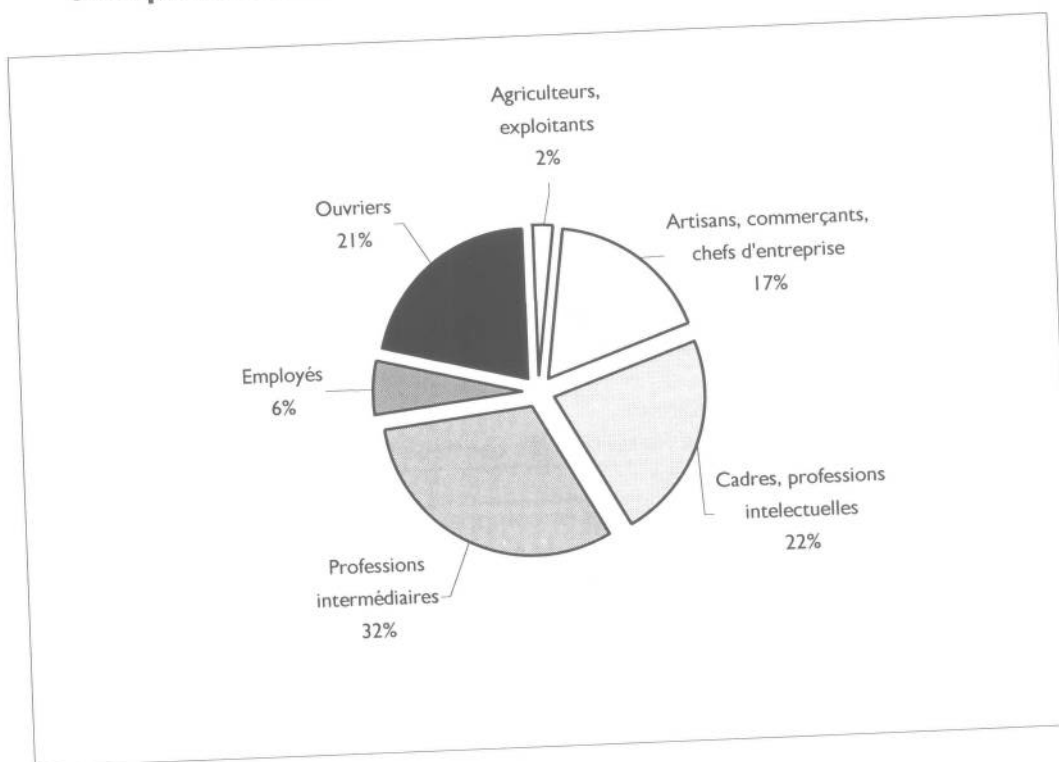
La variation du rapport entre le nombre d'actifs venant travailler dans la commune (les "entrants") et le nombre des habitants de la commune migrant pour travailler (les "sortants") constitue un indicateur intéressant en matière d'attractivité économique. Une situation théorique d'équilibre entre les "entrants" et les "sortants" se traduirait par un rapport égal à 1. Un rapport de valeur inférieure à 1 signifie que les migrations de travail prédominent alors qu'une valeur supérieure à 1 indique que la commune dispose d'un pouvoir attractif sur le plan économique.

Pour Bruebach, de 0,02 en 1975 ce rapport est passé à 0,06 en 1999 ce qui traduit un bilan largement en défaveur de la commune.

Le taux d'emploi (expression du rapport entre le nombre d'emplois offerts dans la commune et la population) est en baisse. Il était de 14,4% en 1975 et se situe à 6,4% en 1999, traduisant ainsi la régression de l'emploi sur place. En 1999, cela signifie que pour 100 personnes de la commune, on comptabilise 6,4 emplois.

La baisse du nombre d'emplois locaux et la forte proportion des migrations pendulaires confortent le caractère de plus en plus résidentiel de Bruebach.

2.4. Répartition de la population active par catégories socioprofessionnelles en 1999



En 1999, les actifs résidents de Bruebach sont majoritairement des professions intermédiaires et des cadres, professions intellectuelles puisque ces deux catégories socioprofessionnelles regroupent 54% des actifs ayant un emploi. Les ouvriers représentent 21 % de la population active et les agriculteurs 2%. Enfin, les artisans, commerçants, chefs d'entreprise sont trois fois plus nombreux que les employés.

En 1982, les ouvriers représentaient 34% des actifs ayant un emploi, les professions intermédiaires 24%, les cadres et professions intellectuelles 18%, les artisans, commerçants, chefs d'entreprise 9%, les agriculteurs 8% et les employés 7%.

Entre 1982 et 1999, la proportion des ouvriers et des agriculteurs a nettement baissé au profit des professions intermédiaires, des cadres et professions intellectuelles et des artisans, commerçants, chefs d'entreprise.

Ces mutations sont liées aux apports de population importants entre 1982 et 1999. Les personnes venant s'installer sur la commune étant principalement des professions intermédiaires et des artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

2.5. Les activités artisanales

Malgré le nombre peu élevé d'emplois offerts sur le territoire communal, quelques entreprises de petite taille et de faible effectif sont présentes dans le village :

Catégorie	Détail des entreprises
Bâtiment	<ul style="list-style-type: none"> - plâtrerie - travaux de maçonnerie générale (2) - installation d'eau et de gaz - travaux d'installation électrique - travaux d'isolation - revêtement de sols et de murs
Services	<ul style="list-style-type: none"> - commerce d'articles de sport et de loisirs - banque - location de camion - commerce de matériaux de construction et d'appareils sanitaires
Alimentation	<ul style="list-style-type: none"> - débit de boisson
Divers	<ul style="list-style-type: none"> - fabrication de pompes et compresseurs - conseil pour les affaires de gestion - Réalisation et entretien de plantations ornementales

Source : fichier SIRENE 2002

Les activités artisanales recensées en 2002 reflètent un tissu économique relativement diversifié eu égard à la taille de la commune.

2.6. Les activités agricoles

Les surfaces sont exprimées en hectares	1979		1988		2000	
	Nombre Surface	% de la S.A.U.	Nombre Surface	% de la S.A.U.	Nombre Surface	% de la S.A.U.
Surface du ban communal	701	64,6%	701	62,5%	701	58,2%
Nombre d'exploitations	35		23		17	
Surface Agricole Utilisée¹	453	100,0%	438	100,0%	408	100,0%
Terres labourables	317	70,0%	365	83,3%	380	93,1%
- dont céréales	250	55,2%	294	67,1%	304	74,5%
- dont cultures fourragères	172	38,0%	110	25,1%	52	12,7%
- dont oléagineux	c		17		0	
Superficie toujours en herbe	124	27,4%	69	15,8%	26	6,4%
Vigne	0		0		0	
Vergers	0		0			
Nombre de tracteurs	57		21		15	
Nombre de bovins	281		171		84	
Nombre de volailles	649		256		86	
Nombre de porcins	490		260		c	

Source : recensement général agricole 2000

1 : Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune.
c : résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique

Bruebach dispose d'un espace agricole qui couvre 408 hectares soit près de 60% de la superficie communale en 2000.

Les données montrent la part grandissante des cultures céréalières au cours du temps ; en 2000, 74,5% de la SAU y est consacrée.

Cette hausse s'est effectuée au détriment des cultures fourragères et de la superficie toujours en herbe. Ces dernières régressent constamment depuis 1979 en liaison avec la baisse du cheptel.

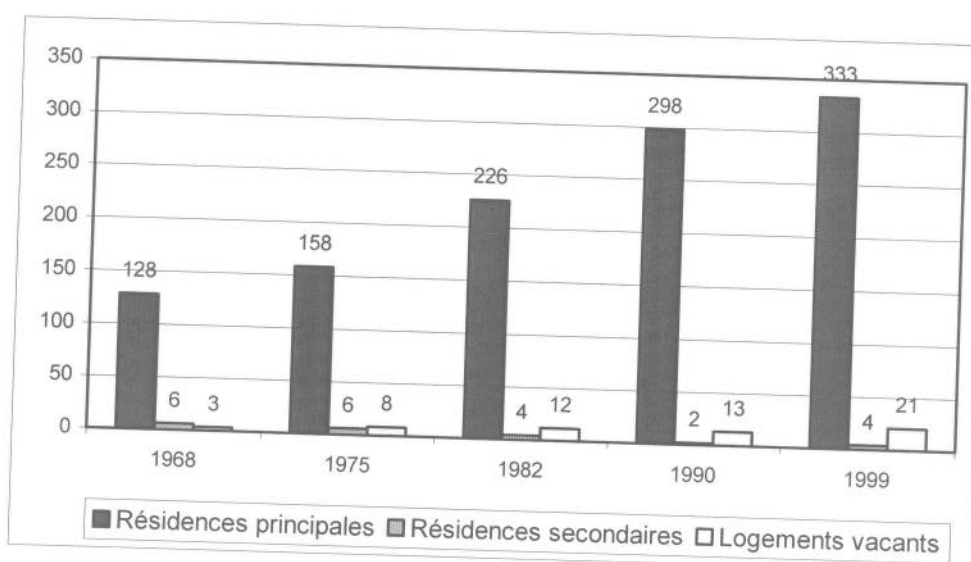
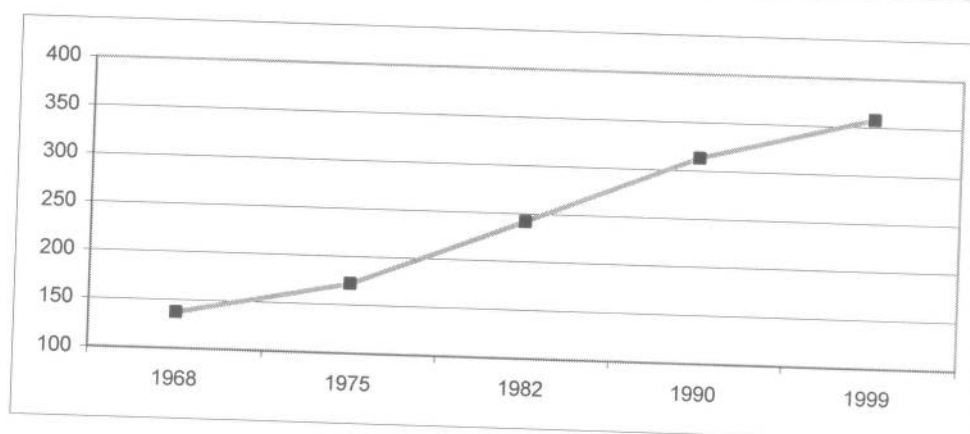
Le nombre d'exploitations, en baisse constante depuis 1979, reste tout de même élevé : on dénombre 17 exploitations sur le territoire communal.

Cette commune, si proche de Mulhouse, est étonnement dynamique sur le plan agricole : présence d'un cheptel bovin encore important, diversité des cultures sur un parcellaires très morcelé car jamais remembré à ce jour.

3. L'habitat

3.1. Evolution et composition du parc de logements

Catégories de logements	1968		1975		1982		1990		1999	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Résidences principales	128	93,4	158	91,9	226	93,4	298	95,2	333	93,0
Résidences secondaires	6	4,4	6	3,5	4	1,6	2	0,6	4	1,1
Logements vacants	3	2,2	8	4,6	12	5	13	4,2	21	5,9
TOTAL	137	100,0	172	100,0	242	100,0	313	100,0	358	100,0



En 1968, on comptait 128 résidences principales dans la commune, ainsi que 3 résidences secondaires et 3 logements vacants. Les apports de population extérieure enregistrés sur les périodes intercensitaires suivantes se sont traduits par un essor constant de la construction. En une trentaine d'années, entre 1968 et 1999, le parc de résidences principales a plus que doublé (un accroissement de 160% est observé) alors que la croissance démographique sur la même période est de 119%. Dès le début des années 70, le développement pavillonnaire est important avec une moyenne annuelle de plus de 4 nouvelles habitations sur la période 1968-1975. Entre 1975 et 1990, le développement pavillonnaire s'intensifie avec la construction de lotissements (avec une moyenne de plus de 9 nouvelles habitations par an). Entre 1990 et 1999, le nombre moyen de constructions nouvelles par an baisse (inférieur à 4) et retrouve le niveau de la période 1968-1975.

En 1999, le parc de logement se composait de :

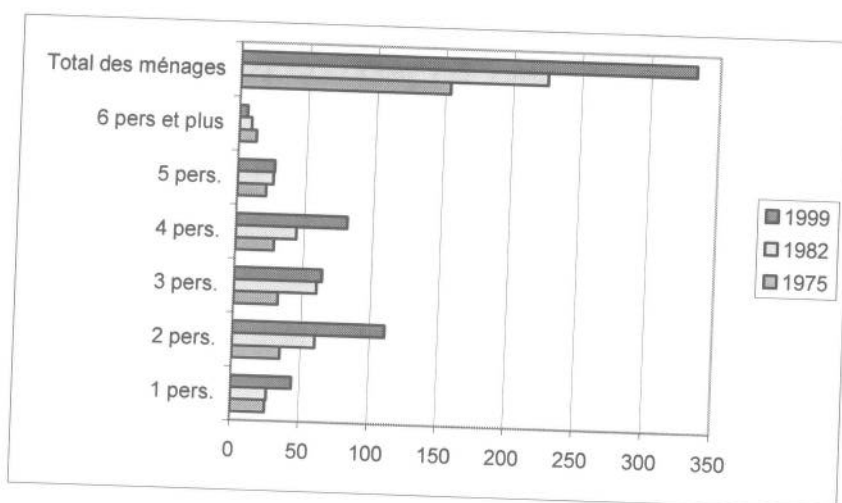
- 93,0 % de résidences principales
- 1,1% de résidences secondaires
- 5,9% de logements vacants

Les logements vacants comprennent à la fois des logements disponibles pour la vente ou la location, les logements neufs achevés mais non encore occupés à la date du recensement ainsi que les logements, autres que les résidences secondaires, que leurs titulaires n'occupent pas à l'époque du recensement.

L'augmentation plus forte du nombre des résidences principales par rapport à l'évolution démographique globale traduit le phénomène de décohabitation (desserrement des ménages : divorces, séparations, jeunes qui s'installent...).

3.2. La taille des ménages

	1975	1982	1990	1999
1 personne	25	26	37	44
2 personnes	35	60	73	111
3 personnes	32	60	73	64
4 personnes	28	44	88	81
5 personnes	21	26	19	27
6 personnes et plus	13	9	8	6
Total ménages	154	225	298	333
Nb pers. par ménage	3,19	3,06	3,02	2,86



En l'espace de 25 ans de 1975 à 1999, on assiste à des changements assez significatifs dans la composition des ménages.

La proportion des ménages sans enfants ou avec 1 enfant (de 1 à 3 personnes) était de 60% de l'ensemble des ménages en 1975 et passe à 66% en 1999.

Les ménages avec 2 enfants (4 personnes) représentaient 18% des ménages en 1975. En 1999, ils représentent 24% des ménages. Cette augmentation des ménages de 4 personnes résulte des apports migratoires, les migrants s'installant à Bruebach sont des couples avec plusieurs enfants.

Les familles nombreuses (ménages de 5 personnes et plus) qui représentaient 22% de l'ensemble des ménages en 1975 ne sont plus que 10% en 1999. Cela est particulièrement perceptible pour les familles de 6 personnes et plus qui représentaient 8% des ménages en 1975 et ne sont plus que 2% en 1999. Ces changements sont liés aux évolutions sociologiques qui font que le nombre d'enfants par foyer diminue.

3.3. La typologie des résidences principales en 1999

En 1999, les 333 résidences principales de Bruebach sont composées de :

- 312 maisons individuelles (94%)
- 18 logements dans des immeubles collectifs (5%)
- 3 autres habitations (1%)

La prédominance des maisons individuelles traduit le caractère résidentiel de la commune qui est assez classique pour les communes péri-urbaines.

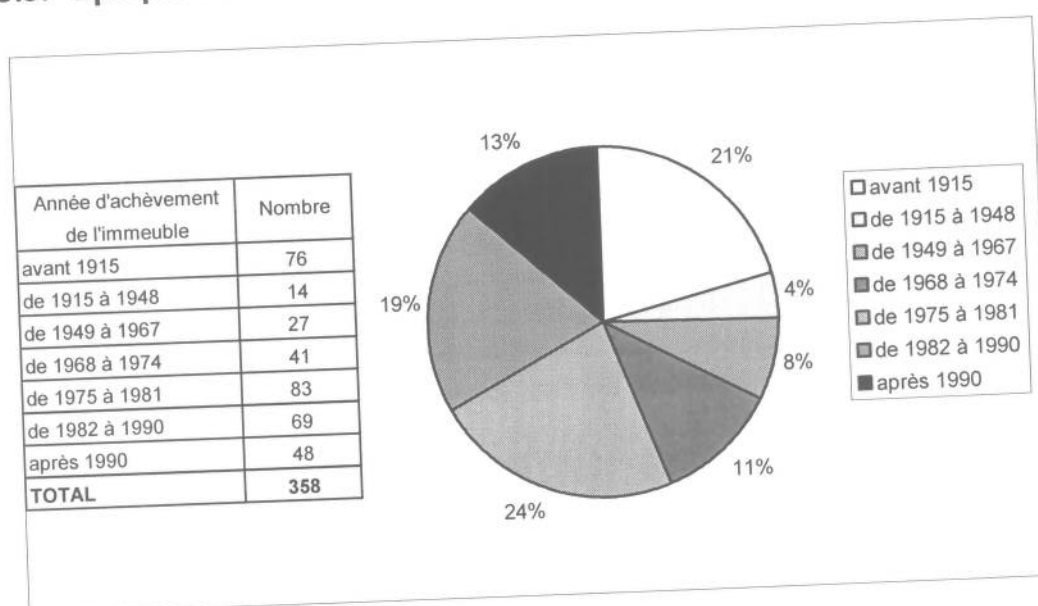
On compte 18 résidences principales situées en immeubles collectifs, mais on ne dénombre aucun logement social.

On remarque également que le pavillonnaire le plus récent est majoritairement plus modeste. Cela peut s'expliquer par le renchérissement du coût de la construction et du foncier et par le mode de remplissage des vides du tissu existant.

3.4. Statut d'occupation des résidences principales en 1999

A Bruebach, en 1990 on dénombre 226 logements occupés par leurs propriétaires, 24 logements en location et 8 logements occupés à titre gratuit. En 1999, on comptabilise 293 propriétaires, 28 locataires et 12 logés gratuitement.

3.5. Epoque d'achèvement des résidences principales



Le parc de logement de Bruebach est composé d'un noyau ancien comprenant des logements antérieurs à 1915 représentant un peu plus de 20% des logements, de logements datant d'après guerre pour 23% et enfin de logements récents (période 1975-1999) qui représentent plus de la moitié du parc.

Globalement on retiendra que 56% des logements sont postérieurs à 1975, les apports migratoires s'étant soldés par une augmentation du nombre de logements neufs de type individuel.

3.6. Degré de confort des logements

En 1990 :

Sur 298 résidences principales, 16 sont dépourvues de tout confort, c'est à dire ni baignoire, ni douche, ni wc à l'intérieur soit 5% des logements.

203 logements (soit 68 % des logements) sont dotés des 3 éléments de confort retenus par l'INSEE (baignoire/douche, wc à l'intérieur et chauffage central).

65 logements ne possèdent toujours pas de chauffage central alors qu'ils sont équipés de baignoire/douche et wc.

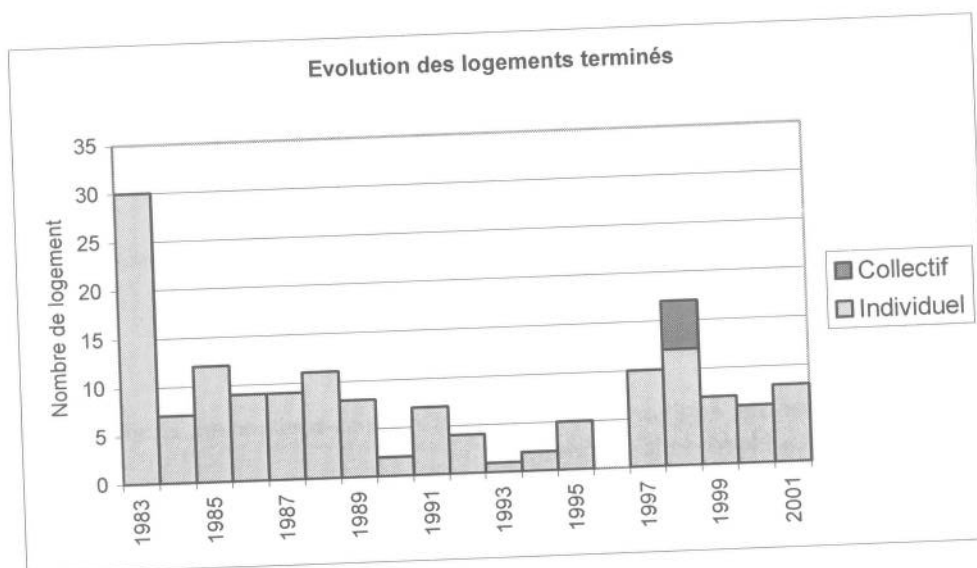
En 1999 :

Sur les 333 résidences principales de la commune, on ne compte plus que 3 logements dépourvus de tout confort (ni baignoire, ni douche, ni wc à l'intérieur), la situation s'est donc améliorée depuis 1990 en ce qui concerne la vétusté des logements.

220 résidences (soit 66 % d'entre elles) sont dotées des 3 éléments de confort (baignoire/douche, wc à l'intérieur et chauffage central).

97 résidences (soit 20 %) sont équipées de façon satisfaisante en sanitaires (baignoire ou douche, wc intérieur) mais n'ont pas à leur disposition de chauffage central.

3.7. Evolution de l'habitat



Année	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	00	01
Logements	30	7	12	9	9	11	8	2	7	4	1	2	5	0	10	17	7	6	8

L'activité de la construction est permanente, à Bruebach depuis le début des années 80 et s'effectue à un rythme élevé de 8 logements par an.

L'habitat individuel est largement majoritaire, mais quelques logements dans des immeubles collectifs ont été réalisés.

Cette activité constante de la construction se traduit par le doublement du parc depuis 1975. On constate que de nouvelles maisons s'implantent encore en 2002.

Par ailleurs, la demande en terrains de construction est très forte, freinée uniquement par le manque de foncier disponible.

4. Equipements et services collectifs

4.1. Equipements scolaires

Premier degré public

La commune de Bruebach accueille sur son territoire une école élémentaire de 53 élèves répartis en 3 classes et une école maternelle de 46 élèves répartis en 2 classes.

Second degré public

Les enfants originaires de Bruebach sont accueillis au collège de Brunstatt. Un transport scolaire assure les liaisons pour les élèves.

4.2. Equipements et services médico-sociaux

La gamme complète des équipements et services médico-sociaux est située à Mulhouse à seulement 6 km au Nord de la commune.

4.3. Equipements sportifs et de loisirs

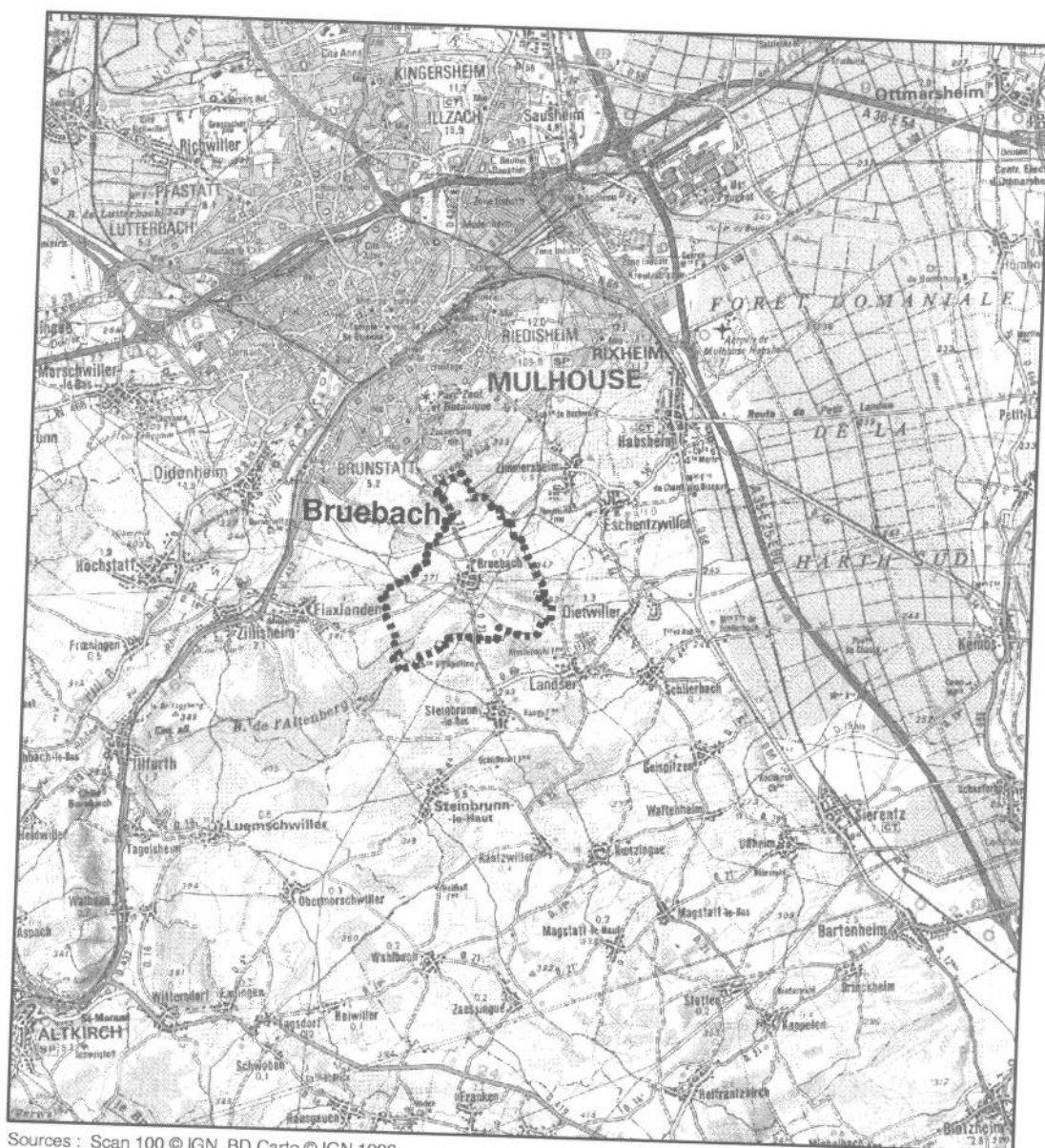
La commune dispose :

- d'un terrain de petits jeux
- d'une école de musique
- d'une bibliothèque mobile
- d'un groupe musical

Les associations présentes à Bruebach participent à la vie communale par l'organisation de manifestations.

2. Etude d'environnement

SITUATION GENERALE



Sources : Scan 100 © IGN, BD Carto © IGN 1996

I. Situation générale

Bruebach est un village établi à 6 km au Sud du centre ville de Mulhouse. Le ban communal de Bruebach qui constitue la transition entre la plaine de l'Ill et le Sundgau, région plissée ou se succèdent vallons et collines, se situe à l'extrémité nord-orientale du Sundgau.

Bruebach, qui compte 953 habitants au recensement de 1999, est rattachée administrativement à l'arrondissement de Mulhouse, au canton de Mulhouse-Sud et fait partie de la Communauté de Communes des Collines (Bruebach, Brunstatt, Eschentzwiller, Flaxlanden, Riedisheim, Zimmersheim).

La commune est délimitée au Nord par les bans communaux de Riedisheim, Rixheim et Zimmersheim, à l'Est par ceux de Eschentzwiller et Landser, au Sud par celui de Steinbrunn-le-bas et à l'Ouest par ceux de Flaxlanden et Brunstatt.

Le ban communal couvre une superficie de 701 hectares principalement occupé par des terres agricoles et de la forêt.

Le village est installé au milieu du territoire communal dans un vallon, drainé par un ruisseau, dans un écrin mélangé de vergers, de prés et de bosquets. L'urbanisation s'est développée soit sous forme de petits lotissements, soit au gré des opportunités foncières sur les versants et les hauteurs villageoises.

La commune est traversée dans le sens Nord-Sud par la RD 21 reliant Mulhouse au Sundgau par Steinbrunn. La RD 8 bis 1 permet de se rendre vers le Nord-Ouest à Brunstatt, vers Mulhouse-Ouest et la vallée de l'Ill.

Commune de Bruebach

Carte de situation



2. Etat initial du site et de l'environnement

2.1. Données géographiques

La topographie

Le territoire de la commune de Bruebach appartient au Sundgau, relief collinaire dont les sommets culminants ne dépassent pas 400 mètres.

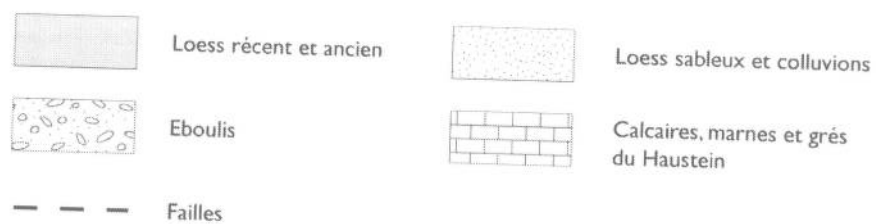
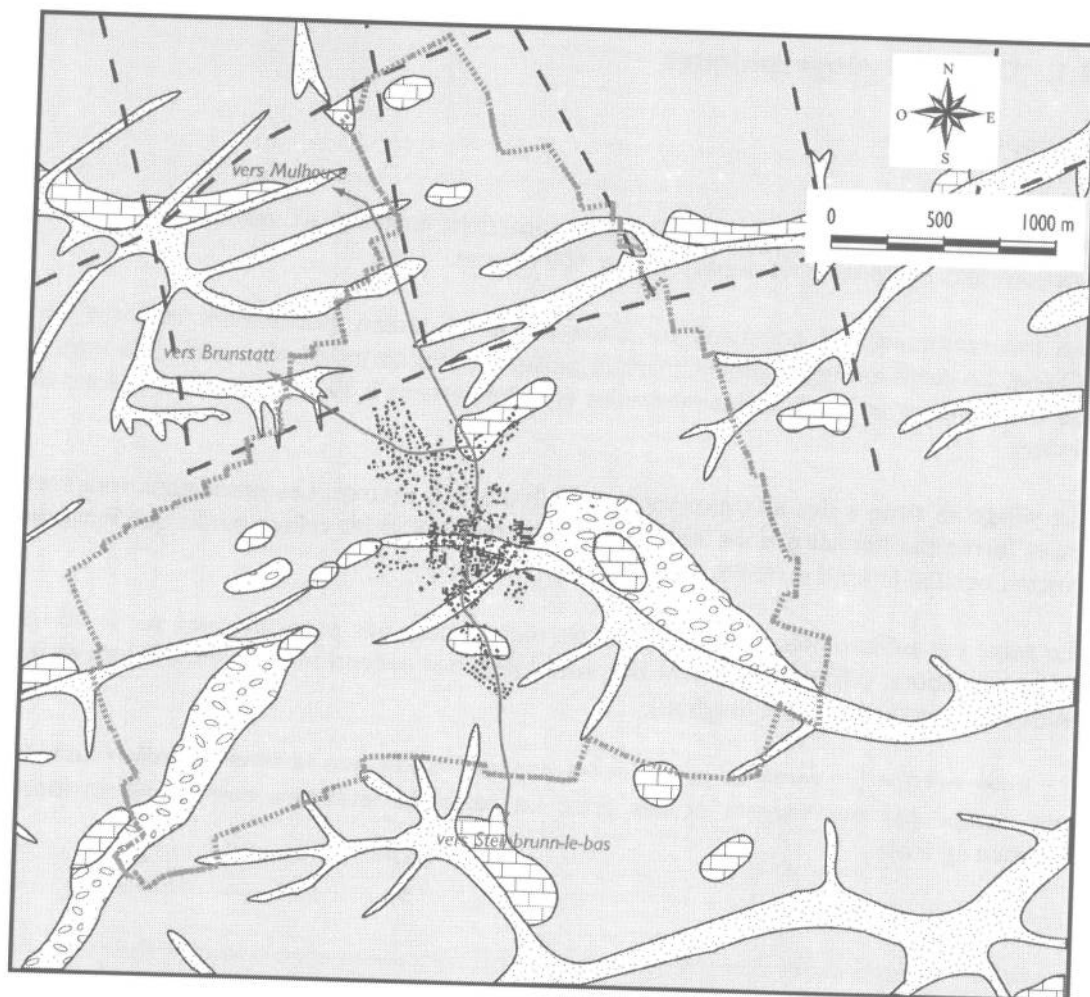
Le ban communal est constitué par deux plis et un vallon globalement orientés Est-Ouest. Le relief est relativement marqué puisque l'altitude maximale est de 376 mètres au Lerchenberg et les altitudes minimales sont inférieures à 290 mètres dans le fond de vallon.

Le village se situe à des altitudes variant de 300 à 350 mètres. Les extensions récentes, sous forme pavillonnaire, sont localisées sur les coteaux et les crêtes tandis que le village ancien occupe le fond du vallon.

Le relief est suffisamment marqué pour permettre des vues panoramiques sur le village et les alentours, offrant localement des vues lointaines exceptionnelles vers le Jura et les Alpes Suisses (massif de la Jungfrau).

La forêt occupe les versants raides et les croupes tandis que le fond de vallon humide est occupé par des vergers et des prés. Le reste du territoire communal constitue l'espace agricole.

CARTE GEOLOGIQUE



La géologie

La commune de Bruebach est située au centre du Horst de Mulhouse, une formation surélevée à la faveur de divers décrochements. L'érosion a décapé les couches superficielles du pliocène et du miocène, laissant affleurer les formations oligocènes. Une épaisse couverture de lœss masque à peu près le sous-sol formé de marnes, de calcaires et de grès oligocènes et atténue la morphologie. La géologie locale est donc dominée par l'extension des terrains quaternaires.

Les calcaires, les marnes et les grès du Haustein sont issus d'un complexe lacustre marneux datant du sannoisien supérieur. Ce niveau géologique a fourni les pierres à bâtir des maisons anciennes de Bruebach.

Les vallons sont occupés par des lœss sableux provenant de processus de colluvionnement et de ruissellement sur les versants. Ces unités sont fréquemment engorgées et sont le site de plusieurs étangs laissant supposer la présence de couches imperméables (marnes) en profondeur. Ces formations constituent des sols limono-sableux à vocation prairiale.

Au cours de l'ère quaternaire (notamment au würm), des limons lœssiques sont venus recouvrir les formations anciennes. Le ban communal est principalement couvert par ces limons lœssiques récents d'origine éolienne. Ces limons, apportés par le vent au cours des dernières périodes glaciaires recouvrent les formations anciennes. Ils contiennent jusqu'à 40 % de calcaire à l'origine (lœss), décalcifié par endroits (lehms), finement sableux et de teinte jaunâtre et brunâtre ; ils renferment des fossiles terrestres de petites tailles. La présence de calcaire favorise la stabilité du sol. Ce sont de très bonnes terres agricoles.

Enfin, les séries marneuses et calcaires sont fréquemment affectées par des glissements de terrain sur les terrains à pente forte.

CARTE HYDROLOGIQUE



L'hydrologie

- les eaux souterraines

Les ressources en eaux souterraines sont faibles dans le Sundgau, du fait de sa position perchée au-dessus de la plaine rhénane et de la composition géologique du secteur.

A l'Ouest du village, le vallon du Bruebach est souvent engorgé, laissant supposer la présence d'un aquifère peu profond. L'écoulement subsuperficiel prime sur l'infiltration et a permis l'implantation d'un captage alimentant la commune en eau potable. Les analyses effectuées confèrent à ces eaux une teneur en nitrates de 40mg/l.

- les eaux superficielles

Le seul cours d'eau présent sur le ban communal est le ruisseau du Bruebach. Celui-ci prend sa source à Bruebach même, dans le bas du village et rejoint le Niedermattgraben à Dietwiller.

Le Bruebach est ponctuellement souligné sur son parcours par un cortège d'arbres.

- Les étangs

Plusieurs étangs sont situés dans le vallon du Bruebach et un étang est localisé au Nord du village. Ces étangs sont situés dans des zones particulièrement humides où une flore spécifique s'est développée.

La configuration géométrique et les berges assez abruptes impriment à ces étangs un aspect quelque peu artificiel. Cependant la végétation particulière associée aux milieux humides et les arbres où viennent se réfugier les oiseaux, animent ces plans d'eau.



Les arbres plantés autour des étangs sont autant de refuges pour l'avifaune.

Saules pleureurs, Peupliers noirs et Epicéas ne sont pas autochtones et trahissent la présence d'espaces humides entretenus.

Les étangs abritent habituellement une faune particulière. Des batraciens s'y reproduisent et on y élève des poissons dont les hérons sont friands.

Le climat

Les données recueillies par la station climatologique de Mulhouse permettent de définir un climat de type continental tempéré caractérisé par un maximum pluviométrique en été sous forme d'orages.

La moyenne annuelle des températures est de 10,5°C mais l'amplitude thermique annuelle est forte. Le nombre de jours de gel est donc élevé (la température minimale extrême moyenne étant de -10,3°C pour le mois de janvier) et par temps stable de fréquents phénomènes d'inversion de température sont à l'origine de la formation de brouillards tenaces en automne et en hiver.

Les pluies sont plus abondantes en été mais restent élevées en hiver. En année normale, il n'y a pas de mois sec présentant de déficit important. Les précipitations sont de l'ordre de 750 mm/an, réparties sur environ 165 jours par an.

La commune, de par sa topographie, est très fortement exposée aux phénomènes éoliens, surtout sur les promontoires. Les vents dominants sont de Sud-Ouest, accentués par le phénomène d'entonnoir de la trouée de Belfort. Une composante Nord-Est accentue les froids hivernaux. Le fœhn du Sud apporte périodiquement chaleur et sécheresse.

2.2. L'occupation du sol

Les espaces naturels

- La forêt

Le territoire communal est parsemé de nombreux lambeaux forestiers de taille modeste souvent localisés sur les crêtes. Ces massifs diversifient le paysage, en modulant le couvert végétal, en y apportant une dimension verticale ainsi qu'une variation dans les colorations au gré des saisons.

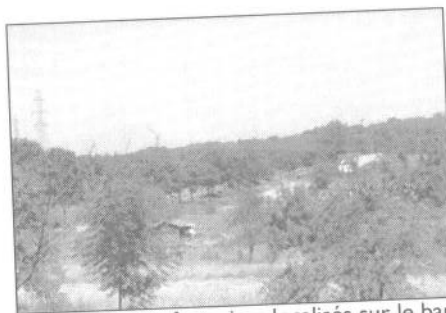
La forêt associée à la ripisylve du ruisseau du Bruebach et aux nombreux vergers crée des zones confinées, des zones bocagères et des effets de clairière.

Deux grands ensembles forestiers, la forêt du Tannenwald et le bois de l'Altenberg sont situés partiellement sur le territoire communal.

La forêt du Tannenwald occupe le Nord du ban communal. Il s'agit d'un massif de 300 hectares d'un seul tenant situé à seulement 5 km de Mulhouse. Cette forêt gérée par un syndicat intercommunal forestier (le SIFAM) bénéficie d'une unité de gestion sous l'égide de l'ONF. Cette forêt comprenant des chênes, des charmes et des hêtres a une vocation récréative importante pour les habitants de l'agglomération mulhousienne (parcours sportifs, signalétique, cheminements piétons et sentiers équestres). Seuls quelques hectares sont situés sur le ban communal.

Le bois de l'Altenberg occupe les terrains à l'Ouest du territoire de Bruebach. Les essences de ce massif, dont environ 40 hectares sont localisés sur le ban de Bruebach, sont identiques à celles du Tannenwald. Sa fonction récréative est moindre du fait de son éloignement plus important de Mulhouse, mais elle conserve une attractivité forte grâce à un balisage des sentiers piétons et VTT. Elle conserve également un intérêt productif.

Depuis 1885, les limites des massifs forestiers n'ont pratiquement pas évolué sur le territoire communal de Bruebach.



La forêt occupe les sommets du relief. Les nombreux lambeaux forestiers localisés sur le ban communal associés aux vergers, aux haies et aux arbres isolés modulent le couvert végétal et créent des espaces confinés. Notons le caractère prégnant des lignes électriques dans le paysage.

Les principaux gibiers présents dans ces bois sont le lièvre, le sanglier, le chevreuil et le cerf.

CARTE DE L'OCCUPATION DU SOL



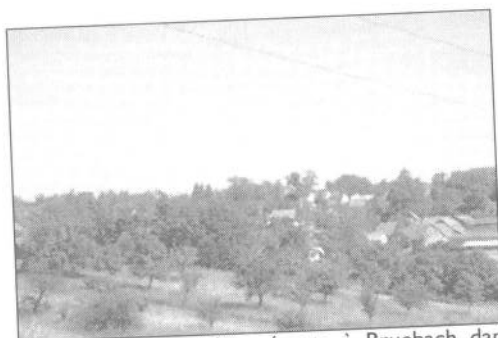
Source : orthophotoplan, 1997

- Les vergers

Les vergers sont très nombreux à Bruebach et occupent une superficie importante. Ils sont une composante essentielle du village traditionnel sundgauvien et appartiennent à ce patrimoine local dont ils agrémentent l'image. Ils entourent le village d'un écrin végétal et offrent une transition intéressante entre les bâtiments et les espaces agricoles.

Même si l'on trouve des arbres fruitiers dans les cultures, le verger est traditionnellement implanté sur des prés et à l'intérieur du village, principalement dans les jardins des fermes du noyau ancien. Il participe à la richesse paysagère du site et à la diversité biologique. Les vergers anciens sont riches de toute une faune autrefois commune autour des villages ; une avifaune cavernicole variée y trouve refuge dans les cavités des vieux arbres (Chouette Chevêche, Pic épeiche, Pic Vert...). Diverses espèces de mammifères sont attirées en saison par les fruits mûrs : renard, blaireau, fouine, chevreuil...

Dans les vergers de Bruebach on peut observer la nidification du Torcol fourmillier et de plusieurs couples de pies-grièches écorcheur. Le Hibou moyen-duc y est également présent.



Les vergers sont très présents à Bruebach dans les jardins et les prés. Ils permettent une transition harmonieuse entre l'espace agricole et l'espace villageois.

- **Les arbres de plein champ**

Outre les haies et alignements d'arbres, l'espace agricole est encore ponctué par des arbres isolés situés en plein champ.

Ces arbres ont tendance à disparaître du fait de l'intensification des cultures mais sont encore présents par endroits. Ils peuvent être agglutinés par 2 ou 3 ou n'être réduits qu'à un seul exemplaire en milieu de champ.



Outre leur rôle paysager, ces arbres isolés en plein espace agricole servent de relais, abritant et nourrissant la faune qui s'y réfugie.

Certains arbres sont vieux ou malades, ou parasités par le gui dans les secteurs humides. Ils sont condamnés à disparaître à brève échéance.

- **Les terres agricoles**

L'agriculture tient une place importante à Bruebach : les terres labourables occupent plus la moitié du ban communal (380 hectares - données Agreste 2000).

Les terres agricoles occupent l'ensemble de l'espace propice à leur exploitation. Le fond de vallon trop humide est occupé par des prés et des vergers et les versants trop raides par de la forêt.

Le village est localisé, à l'origine, au milieu de l'espace agricole, sur les espaces les moins productifs. Les extensions récentes quant à elles ont consommé des bonnes terres agricoles.

L'espace agricole n'a jamais été remembré ; les parcelles sont donc de petite taille.

La majorité des terres agricoles est exploitée pour la céréaliculture et plus particulièrement pour la culture du maïs.

La superficie des espaces en herbe est en baisse constante depuis les années 1960, cette baisse est liée à la régression de l'élevage et notamment à la diminution du nombre de bovins.

Caractéristiques principales de la surface agricole en 2000 :

Surface agricole utilisée	408 ha
Surface toujours en herbe	26
Surface de terres arables	380



L'importante couverture de loess rend les terres fertiles. Cela permet la culture intensive des céréales et notamment du maïs.

- **Les prés humides**

Sur le territoire communal de Bruebach quelques ensembles de prairies humides sont localisés dans le fond de vallon.

Ces prairies sont susceptibles d'être recouvertes par les eaux lors des crues, elles recueillent constamment les écoulements hypodermiques issus des versants qui gorgent les sols d'eau. Ces phénomènes et la morphologie relativement plane de ce site qui favorise la stagnation des eaux, confèrent à cet espace un degré d'humidité élevé qui a permis le développement d'une végétation particulière. Ainsi, on y retrouve les espèces de la prairie à Fromental, avec parfois une nuance thermophile : *Juncus* sp., *Caltha palustris*, *Carex* sp., *Filipendula ulmaria*, saules...

Des espèces allochtones (peupliers, saules pleureurs, etc.) ont été plantées dans ces prairies pour désengorger les sols.



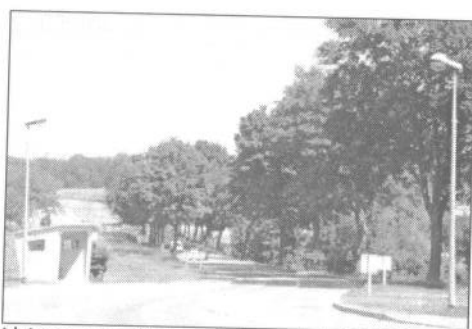
Les prairies occupent principalement les points bas de la topographie. Bien qu'en forte régression, elles permettent encore la libre stabulation du bétail.

- **Les plantations d'alignement et les arbres isolés**

Des plantations d'alignement, formées d'arbres à hautes tiges, bordent la RD 21 entre le village et la forêt du Thannenwald. Cet alignement est un élément paysager important qu'il conviendra de maintenir.

Le ban communal est également parsemé d'une multitude d'arbres isolés. Il s'agit d'arbres à haute tige ou d'arbres fruitiers qui sont autant de refuges pour l'avifaune.

Les zones urbanisées, tant en ce qui concerne le noyau ancien que les extensions récentes sont émaillées d'arbres isolés qui sont soit des arbres fruitiers à moyenne tige soit des arbres à haute tige (noyers, sapins...).



L'alignement d'arbres le long de la RD 21 est continu jusqu'à Mulhouse, il donne à cette route un caractère bucolique qu'il semble intéressant de préserver.

Les arbres isolés permettent à l'avifaune de trouver des refuges et atténuent les impacts des constructions sur le paysage.

Les espaces humanisés

Le village s'est développé dans le fond de vallon du Bruebach et récemment sur les versants et les crêtes villageoises. Il présente une structure compacte hormis quelques cas d'urbanisation discontinue.

La zone urbanisée et ses abords immédiats sont constitués par un noyau ancien et par des extensions récentes sous forme de petits lotissements ou dispersées au gré des opportunités foncières.

D'une manière générale, on peut distinguer diverses typologies de bâti :

- Le noyau ancien

Le noyau ancien est composé de nombreuses fermes et bâtiments liés à l'agriculture, édifiés avant 1948 et de quelques constructions plus récentes. La morphologie globale du noyau ancien est caractéristique d'un bâti rural où les règles d'implantation obéissent avant tout à une utilisation pragmatique de l'espace.

Le bâti rural suit une organisation classique des fermes du Sundgau : habitation côté rue, dépendances et vaste cour intérieure.

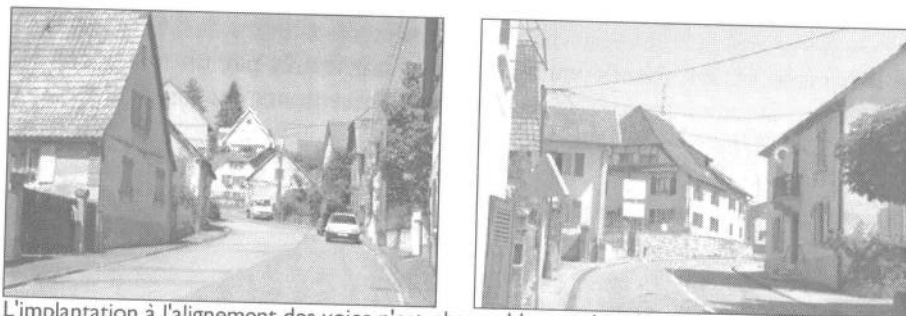


Le noyau ancien s'organise autour de la rue Principale. Les maisons les plus anciennes se situent rue de Landser dans la partie la plus basse de la commune. Rue de Flaxlanden, les constructions datent du 18^{ème} siècle.

Globalement, les constructions sont implantées à l'alignement des voies et sur une ou plusieurs limites séparatives. Le recours à l'implantation sur limites séparatives s'applique aussi bien aux constructions à usage d'habitation qu'aux annexes (garages, granges, etc.).

Les vides existants sont généralement clos par des murs pleins d'une hauteur suffisante pour limiter la perception de ces espaces vides et prolonger l'alignement minéral.

La combinaison de ces facteurs génère un paysage urbain où dominent les éléments minéraux et aboutit à un ordre urbain continu.



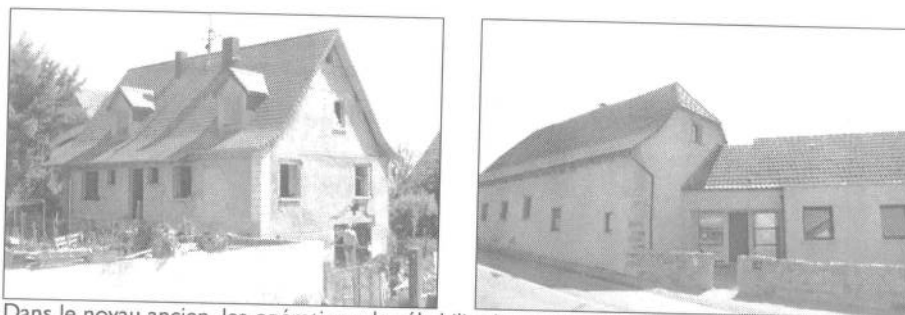
L'implantation à l'alignement des voies n'est observable que dans le noyau ancien.

Rue Principale : l'implantation des bâtiments à l'alignement des voies et sur limites séparatives associée aux clôtures en murs pleins confère un caractère dense localement (côté rue) mais relativement aéré au niveau des arrières de propriétés

La hauteur bâtie des volumes affectés à l'habitat ou aux activités varie de 1 à 3 niveaux habitables, la majorité de ces édifices comprennent 2 niveaux dont le rez-de-chaussée n'est pas de plain-pied.

Les espaces publics sont constitués par la voirie et la place de la mairie. L'emprise des voies de desserte du noyau ancien varie mais il apparaît clairement que la rue Principale est un axe urbain structurant.

Quelques opérations récentes dans le noyau ancien se soldent par la réhabilitation de granges, ou de maisons anciennes. Dans l'ensemble, le patrimoine bâti ancien est bien entretenu. Toutefois, on dénombre plusieurs constructions anciennes en très mauvais état.



Dans le noyau ancien, les opérations de réhabilitations concernent les maisons individuelles à usage d'habitat ainsi que des bâtiments publics tel que l'accueil périscolaire.

Les maisons les plus anciennes du village sont situées rue de Landser et rue Basse, il s'agit de maisons du XVI^{ème} et du XII^{ème}. Les autres maisons datent principalement du XVIII^{ème} et du début du XIX^{ème}.

Du point de vue fonctionnel, le noyau ancien présente une mixité malgré la superficie réduite des zones urbanisées et du noyau ancien lui-même qui s'inscrit dans un quadrilatère de 500 mètres sur 250 mètres.

La fonction d'habitat est prépondérante mais non exclusive. L'habitat individuel est largement dominant mais on dénombre quelques habitats collectifs dans des constructions anciennes réhabilitées (l'ancien restaurant par exemple).

Le tissu urbain comprend également des bâtiments à usage agricole, des constructions affectées aux activités économiques et au commerce de proximité ainsi que la quasi totalité des équipements publics (mairie, école, etc.).

Le noyau ancien présente une centralité et une mixité fonctionnelle qui est renforcée par le fait que la rue Principale ne draine pas que du trafic de desserte mais aussi et surtout du trafic de transit.

- Les zones d'extension

Si l'agencement des maisons du village traditionnel témoigne de la logique imposée par une économie agricole, il n'en va pas de même pour les extensions urbaines plus récentes, qui remplissent les vides du tissu ancien ou s'ordonnent sur un parcellaire neuf de type lotissement classique.

• Les lotissements

Plusieurs lotissements de taille modeste, dont la seule vocation est l'habitat individuel, sont implantés sur le territoire de Bruebach. Ces lotissements sont situés le long de la RD 21 à l'entrée Sud, et au Nord en direction de Brunstatt.

La morphologie de ces lotissements résulte de l'application à la parcelle des prospects issus des règles générales d'utilisation du sol. Les constructions à usage d'habitat sont implantées en retrait des voies, ce retrait définissant une marge de recul perceptible du fait de la faible hauteur des clôtures. Cette marge de recul étant variable, aucun alignement architectural défini par le plan des façades des constructions ne peut être observé. Le paysage urbain qui en résulte n'a pas la variété ou la richesse de celui du noyau ancien et s'apparente à un ordre urbain discontinu.

Le recours à l'implantation sur les limites séparatives ne s'applique qu'aux constructions de faible gabarit comme les garages par exemple, les autres constructions sont systématiquement implantées en retrait des limites séparatives.

La hauteur des constructions varie de 1 à 2 niveaux habitables, la majorité de ces édifices comportant 1 niveau dont le rez-de-chaussée n'est pas de plain-pied et des combles aménagés.

Les espaces publics sont constitués par la voirie qui comprend de nombreuses impasses, souvent privatives initialement.



Rue des alouettes : un lotissement de 20 lots a été réalisé en retrait d'extensions le long de la RD 21.

Les constructions implantées en milieu de parcelle comprennent un niveau dont le rez-de-chaussée n'est pas de plain-pied et des combles aménagés.

- Les extensions au gré des opportunités foncières

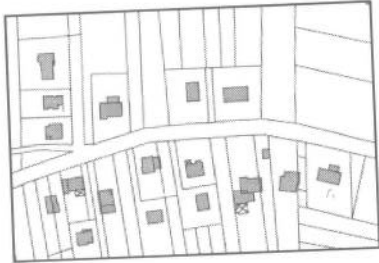
La morphologie de ces extensions est caractéristique d'un bâti issu de l'application des règles générales d'urbanisme.

Ces extensions aboutissent à une trame urbaine qui ne présente pas d'organisation particulière. Elles sont consommatrices d'espace et souvent ne permettent pas de bouclage de voirie. De plus, elles peuvent condamner les terrains situés à l'intérieur des îlots. La desserte de certaines parcelles provient d'arrangements entre propriétaires, générant des accès privatifs étroits.



Ces extensions au gré des opportunités foncières qui multiplient les voies privées et les impasses, sont fortement consommatrices d'espace. Elles empêchent une organisation rationnelle de l'espace, peuvent générer des conflits de voisinage, et créent un rapport peu satisfaisant avec le domaine public.

Ces extensions profitent souvent de la présence des réseaux le long des voies pour s'étendre de façon linéaire le long de ces dernières.



Le développement linéaire le long de la rue a laissé plusieurs dents creuses dans le tissu urbain.

Les opérations individuelles au "coup par coup" multiplient les réseaux privés, sans connexion rationnelle au village. C'est la disponibilité du foncier qui prime sur la cohérence d'aménagement.

En outre, la multiplication des sorties sur la route départementale peut poser des problèmes de sécurité par manque de visibilité et d'aménagements adéquats.

Potentiel d'aménagement

Le potentiel d'aménagement de la commune repose sur les vides existants dans le tissu urbain et sur les possibilités de requalification des bâtiments agricoles et en particulier des granges du noyau ancien.

La zone urbanisée a une superficie d'environ 33 hectares dont 5 hectares sont libres de toutes constructions mais occupés par des prés, des vergers, des jardins. Ces vides existants dans le tissu urbain présentent un fort potentiel d'aménagement par leur superficie globale relativement importante et parce qu'il s'agit dans la majorité des cas de surfaces ayant un accès direct et commode aux voies publiques. Ces vides sont susceptibles d'accueillir 50 constructions nouvelles soit environ 150 personnes.

Un potentiel plus facilement exploitable est celui constitué par les bâtiments agricoles du noyau ancien et plus particulièrement par les granges dont nombre d'entre elles menacent ruine. Il s'agit dans la quasi-totalité des cas de constructions ayant une grande emprise au sol et une grande hauteur. Le noyau ancien comporte de nombreuses constructions de ce type, dont quelques unes ont d'ores et déjà fait l'objet de travaux de réhabilitation pour accueillir des logements.

Ces volumes importants représentent un potentiel non négligeable qui pourrait être exploité selon des modalités qui s'apparentent au renouvellement urbain. Il est en effet possible soit de démolir les constructions vétustes pour utiliser leur terrain d'assiette pour de nouvelles constructions, soit, lorsque l'état du bâti le permet, de réaménager les volumes existants pour les affecter à de l'habitat, de l'activité ou des services à la population. Compte tenu de la localisation des terrains libres, cette requalification du bâti ancien pourrait être envisagée en intégrant sans grande difficulté la problématique du stationnement et du traitement des abords des constructions.

LE POTENTIEL D'AMENAGEMENT DES ZONES URBANISEES en 2003



LE PARCELLAIRE...



... ET LE BATI



2.3. Les sites d'intérêt écologique

Les Zones à Intérêt Ecologique et Paysager (Z.I.E.P.)

Ces zones sont définies par le Plan Départemental des Espaces Naturels Sensibles du Haut-Rhin, qui s'appuie sur les inventaires du patrimoine naturel existant et, notamment, celui réalisé dans le cadre de la Directive Européenne pour la préservation des habitats, ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

Le ban communal recouvre partiellement la Z.I.E.P.n°17 : Bas Sundgau.

Le Bas-Sundgau qui s'étend des portes de Mulhouse jusqu'au Thalbach est constitué de coteaux recouverts d'un épais manteau de loess. Sur ce territoire traditionnellement agricole et nouvellement résidentiel, deux types de milieux naturels, d'intérêt communautaire, sont à préserver : les collines calcaires et les zones humides ponctuelles, refuges d'espèces rares.

Les zones humides abritent de nombreuses espèces de papillons en raréfaction dont le Cuivré des marais.

Les objectifs du conseil général pour le Bas-Sundgau sont de limiter l'urbanisation, de veiller à l'intégration des nouvelles constructions et d'aménager les sites naturels.

3. Le milieu urbain

Rappel de l'histoire de la commune

Bruebach est le fief de la seigneurie autrichienne de Landser. En 823, l'abbaye de Masevaux y est propriétaire de biens.

Jusqu'en 1648, Bruebach appartient aux Habsbourg. Le village est détruit en 1445 par les bâlois, en guerre contre les Habsbourg, puis lors de l'invasion des Armagnacs.

En 1632, durant la guerre de trente ans les habitants de la commune trouvent refuge à Mulhouse. Douze ans plus tard, Bruebach devient le quartier général du maréchal de France.

La commune est affectée par les deux guerres mondiales. A partir de 1916, jusqu'à la fin de la guerre, le village héberge les réfugiés de Spechbach. En 1918, des combats ont lieu entre Brunstatt et Bruebach.

La guerre de 39-45 ne fut pas destructrice malgré des tirs d'artillerie en mars 1945. Le village est libéré le 21 novembre 1944 par des chars venant de Steinbrunn-le-Bas.



Particularités archéologiques

La Direction Régionale des Affaires Culturelles fait état de la présence d'un patrimoine archéologique important allant de l'époque protohistorique au Moyen-Age. Le Ministère de la Culture a délimité 5 zones sensibles :

- site 823 : occupation néolithique, protohistorique et romaine ;
- site 824 : occupation protohistorique ;
- site 825 : Lieu-dit Schlüsselberg : occupation néolithique et protohistorique ;
- site 826 : occupation néolithique ;
- site 827 : occupation protohistorique et romaine, village disparu de Walbertswiller.

Particularités architecturales

La commune de Bruebach comporte un patrimoine bâti digne d'intérêt comme en témoigne l'Inventaire général Mérimée (architectures) établi par le Service Régional de l'Inventaire de la Direction Régionale des Affaires Culturelles en 1980.

Au titre de cet inventaire, 66 constructions ou ensembles de constructions ont été repérés et 3 étudiés.

Les constructions étudiées et repérées sont les fermes et logis édifiées du 16^{ème} au 19^{ème} siècle. La plupart des anciennes fermes appartenaient à des agriculteurs vignerons. La majorité des maisons et des fermes repérées a pignon sur rue, est en pierre et a un étage carré.

Les constructions et les édifices publics étudiés dans le cadre de l'Inventaire Mérimée sont les suivantes :

- Eglise paroissiale Saint-Jacques-le-Majeur, rue Principale
- Presbytère, rue de l'église
- Maison, 8 rue de Landser
- Ferme, 11 rue de Landser
- Ferme, 37 rue principale

Il convient également de mentionner le patrimoine, constitué par les croix monumentales et les calvaires qui est particulièrement riche à Bruebach. Sur 8 croix repérées, 4 ont été étudiées.

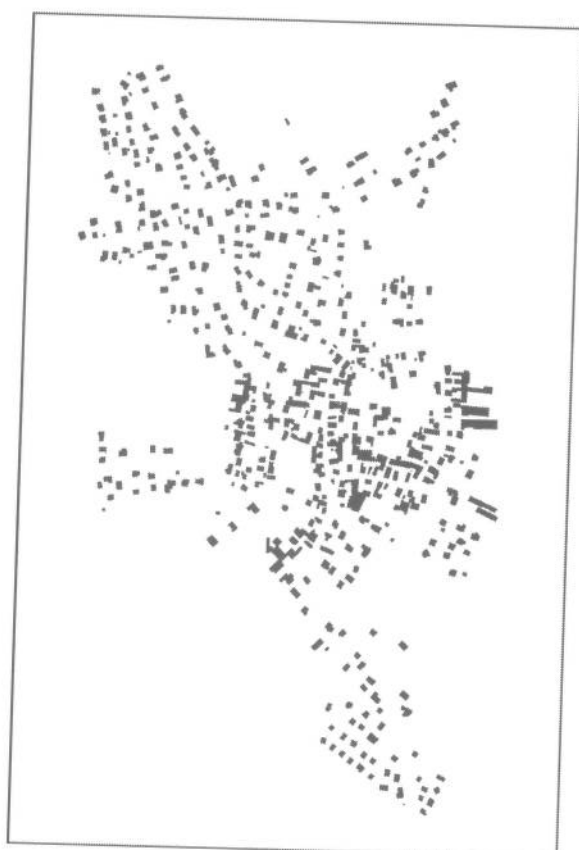
Les étapes du développement urbain



1885



1957



2002

Les étapes du développement urbain

Le développement urbain, à Bruebach, est un phénomène récent. En effet, il faut attendre la deuxième moitié du XX^{ème} siècle pour observer des changements importants.

1885 : un village agricole du Sundgau

La commune de Bruebach présente la structure typique d'un village sundgauvien. Le Sundgau avec ses terrains fertiles est un terroir propice au labour. La forêt originelle s'est maintenue sur les terrains les moins propices à l'agriculture (les fortes pentes et les sommets). Sur un parcellaire très morcelé, une polyculture évoluée s'est mise en place. A l'Est du village dans le vallon du Bruebach, les versants adrets étaient plantés de vignes. De nombreux arbres et quelques haies permettaient une diversification paysagère de l'espace agricole.

Le village implanté en fond de vallon se caractérise par un urbanisme compact. L'enveloppe urbaine correspond à l'actuel noyau ancien. La transition entre l'espace urbanisé et l'espace agricole se fait par une importante ceinture de jardins et de vergers.

1885-1957 : le statu quo

Seul quelques terrains ont été consacrés au développement urbain. Cette stagnation du développement urbain s'est accompagnée d'une évolution des pratiques agricoles et de mutations du bâti existant. La transition avec l'espace naturel est toujours assurée par une ceinture de vergers.

1957-2002 : l'explosion urbaine

Au cours de cette période l'enveloppe urbaine explose. Certains vergers et les espaces agricoles proches de la commune sont urbanisés. Plusieurs lotissements sont réalisés au Nord et au Sud du noyau ancien et le développement s'effectue de manière linéaire le long des axes et notamment la RD 21.

L'évolution des pratiques agricoles se traduit par un délaissement du noyau ancien peu propice à l'adaptation du bâti aux techniques de production «modernes» : les exploitations s'implantent à la périphérie du village.

Malgré l'importante consommation de l'espace, le village reste entouré d'une ceinture de vergers conséquente.

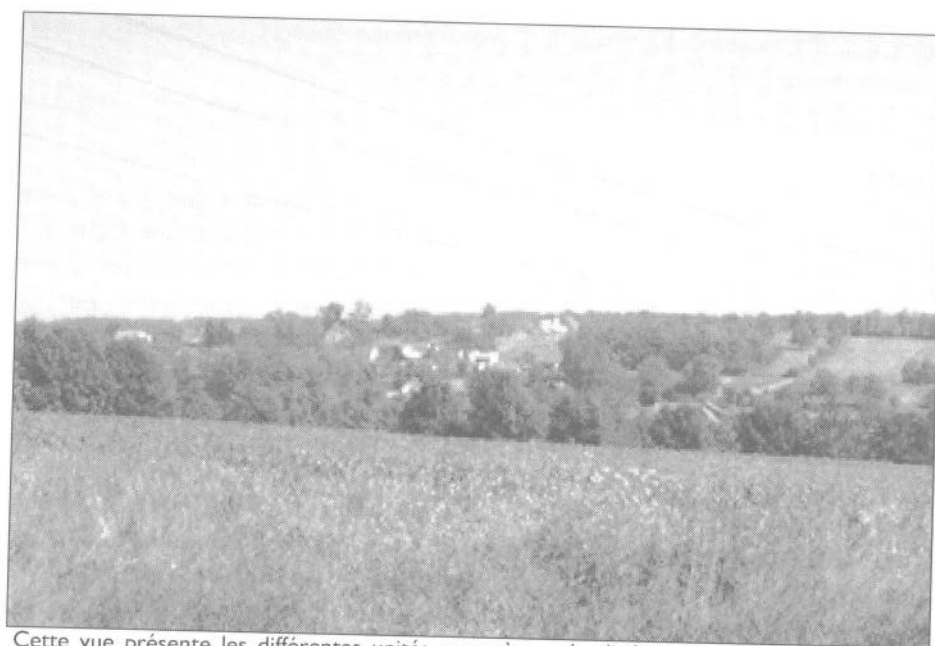
Actuellement, le développement urbain se caractérise par des extensions qui s'effectuent au gré des opportunités foncières. La morphologie de ces extensions est caractéristique d'un bâti issu de l'application des règles générales de l'urbanisme : un habitat de type pavillonnaire implanté en retrait des voies et isolé des limites séparatives.

4. Le paysage

L'image qui reste attachée au Sundgau est celle d'un clocher, un ensemble d'habitations dont les toits aux tons ocres débordent au-dessus d'un écrin végétal composé de vergers qui encerclent le village, le tout s'insérant au creux d'un vallon verdoyant dont les plis du relief sont composés d'une mosaïque harmonieuse de prairies, labours, vergers.

Le paysage de Bruebach présente l'ensemble des caractéristiques communes à cette unité : relief contrasté, grand développement de lisières forestières sur les crêtes, belles forêts de hêtres, de chênes et de charmes, céréaliculture sur les terres fertiles, village groupé à maisons de pierres dans le noyau ancien. Le relief dessine l'horizon et compartimente cet espace, la forêt en souligne et en accentue les effets. Les herbages contribuent à la diversité et à l'ambiance des milieux ouverts, assurant à la belle saison un couvert floral et coloré, et en hiver un tapis vert permanent. Les arbres fruitiers sont encore très présents tout autour du village, l'entourant d'un écrin de verdure qui permet une transition douce entre l'espace bâti et l'espace naturel. Les haies et les bosquets, nombreux dans l'espace agricole, organisent le paysage.

La structure générale du paysage de Bruebach, déterminée par la topographie et les grandes lisières forestières, est fortement compartimentée en un ensemble d'espaces visuels tantôt confinés tantôt ouverts.

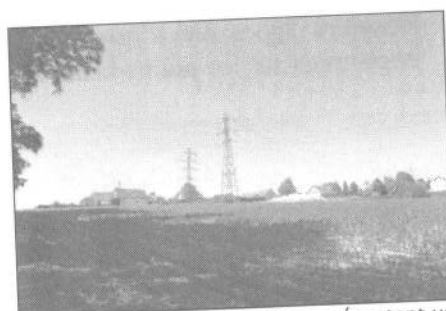


Cette vue présente les différentes unités paysagères : les lisières forestières soulignent le relief, le village est blotti dans un environnement de vergers et l'espace agricole est ouvert ou cloisonné par des haies.

Le paysage actuel qu'offre la commune de Bruebach est la résultante des systèmes agraires développés depuis la fin du 18^{ème} siècle. Ce paysage s'est mis en place très progressivement ; c'est en partie pourquoi il a persisté jusqu'à nos jours.

Les contraintes du milieu naturel ont constitué un facteur déterminant de la mise en place du paysage et de sa conservation : les versants trop raides et les crêtes sont occupés par des boisements, les sols humides forment des prairies permettant la stabulation du bétail, les terrains autour du village sont occupés par des vergers qui avaient une fonction économique importante (la récolte de fruits et la production d'eau de vie était un élément moteur de l'économie paysanne) et les terres fertiles étaient vouées à l'agriculture.

Globalement, le paysage de Bruebach n'a pas subi d'évolution radicale au cours du dernier siècle : l'organisation des voies principales et autres chemins ruraux a été conservée, l'équilibre boisements / espace ouvert est toujours respecté. Cependant, l'urbanisation a gagné du terrain en colonisant les versants pour offrir des vues agréables à la fois en direction de Mulhouse et du Jura. L'urbanisation a également gagné du terrain le long des voies, aussi bien en direction de Mulhouse que de Brunstatt et Steinbrunn.



Les extensions récentes occupent les versants et les crêtes. Ces constructions présentent un aspect assez groupé et bénéficient pour l'instant d'un encadrement d'arbres fruitiers permettant de mieux les absorber dans le paysage.

L'implantation des constructions sur les hauteurs procure, aux habitants, des vues panoramiques vers le Jura et les Alpes : le massif de la Jungfrau est visible par temps dégagé.

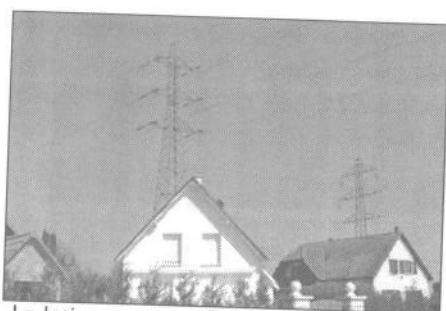
Les éléments qui identifient le territoire

Avec sa succession de vallons et de collines dont la couverture boisée souligne le relief, ses nombreux vergers et arbres de plein champ, le ban communal de Bruebach est constitué d'une mosaïque paysagère très riche participant fortement à l'identité propre de la commune.

Les principaux éléments structurants de l'espace, et les mieux perçus, sont :

- le relief, qui marque l'horizon vers le Nord et permet des vues lointaines vers le Sud. Il compartimente l'espace en une succession de vallons, de buttes, de dépressions, de versants aux pentes fortes, etc. ;

- les boisements, qui soulignent et accentuent les effets du relief ainsi que les lignes de force du paysage. Les nombreux lambeaux forestiers servent de relais à la faune locale et diversifient le paysage des espaces agricoles. La forêt revêt des couleurs variables qui modifient la perception du paysage au gré des saisons. Les nombreux sentiers et la végétation environnante sont des facteurs d'animation et des buts de promenade pour les résidents ;
- les vergers, les haies et les arbres isolés confinent l'espace et assurent la transition entre les espaces naturels et les espaces humanisés. Les haies de peupliers animent le vallon du Bruebach et protègent les étangs. Les vergers et les arbres isolés créent un aspect bocager et isolent des micro-terroirs ;
- le village, aux limites à l'urbanisation clairement définies est groupé dans le fond de vallon et sur les versants. Sa masse dense, minérale, aux tons harmonieux s'agglutine autour du clocher de l'église Saint-Jacques-le-Majeur, point d'appel visuel majeur dans le paysage. Toutefois, quelques constructions aux couleurs vives troublent la perception d'ensemble. Les constructions sur les crêtes, visibles de loin, diminuent la cohérence des unités paysagères.
- Plusieurs lignes électriques traversent le ban communal. Ces lignes souvent implantées sur les points hauts sont très prégnantes dans le paysage.



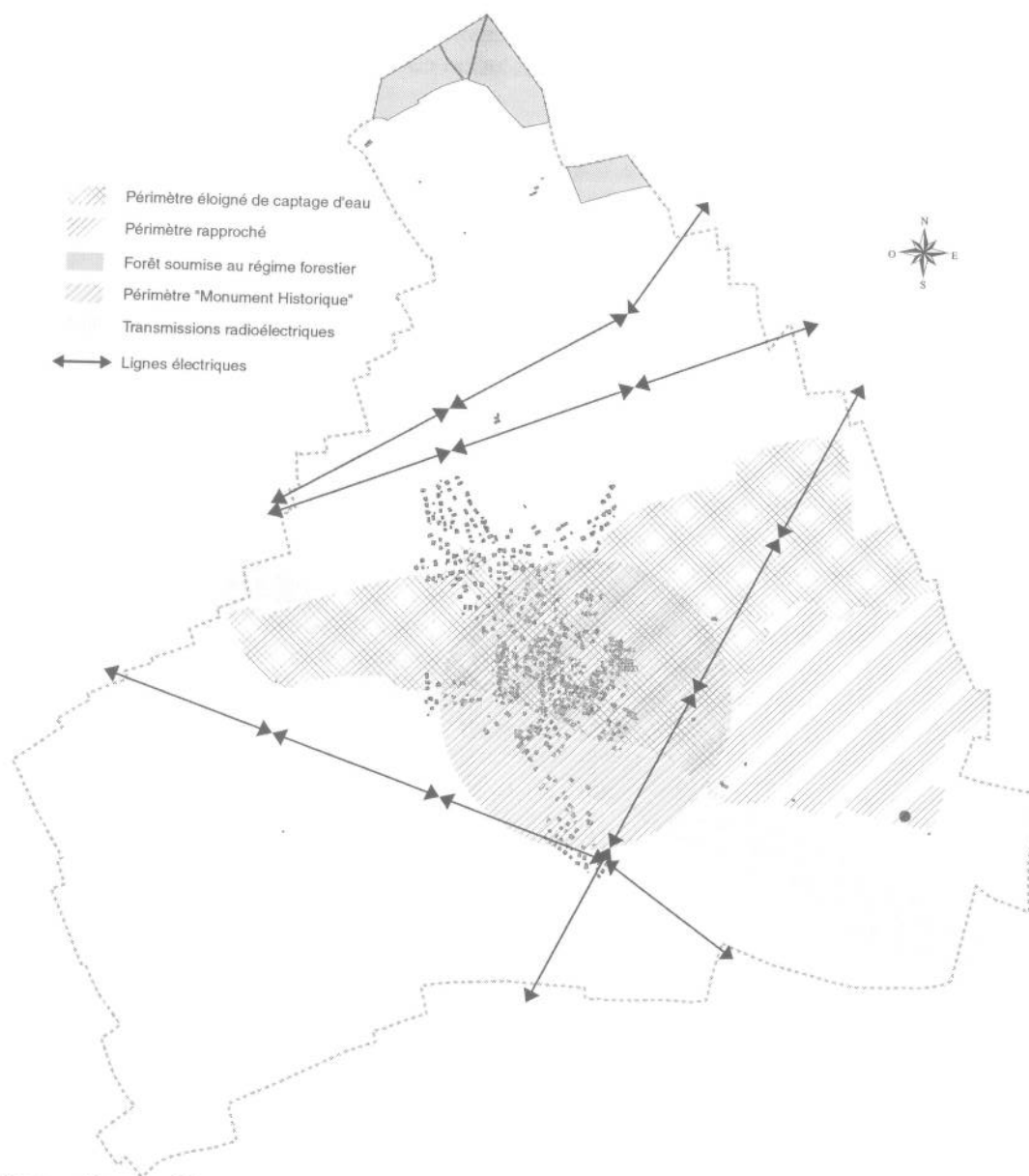
Le lotissement rue Principale s'est développé sous les lignes à très haute tension. Leur implantation sur les points hauts leur confère un caractère très prégnant dans le paysage.

Les perspectives d'évolution

Ces qualités paysagères, relativement préservées depuis plus d'un siècle, ne sont pas pour autant insensibles à certains risques d'évolution comme :

- La banalisation architecturale par dispersion de l'habitat sur les coteaux : le choix du mode pavillonnaire dispersé et peu dense nuit à la perception du bâti ancien qui caractérise le village ;
- la disparition des vergers, des haies et des arbres isolés qui simplifie le paysage ;
- l'étalement de l'urbanisation par des bâtiments de qualité architecturale souvent médiocre et mal intégrés, qui nuit à la cohérence d'ensemble du bâti et perturbe l'ambiance rurale d'origine du village ;
- la diminution du nombre d'agriculteurs à temps plein et les nouvelles pratiques agricoles liées d'une part à la mécanisation, d'autre part aux contraintes économiques tendent vers une simplification progressive du paysage : disparition de réseaux de haies, d'arbres de plein champ, régression des vergers sans valeur économique locale, extension de la culture de maïs, menacent l'identité paysagère de la commune.

Les principales servitudes d'utilité publique applicables au territoire



Sources : Direction Départementale de l'Équipement du Haut-Rhin

5. Les contraintes d'aménagement

D'une manière générale, la commune est tenue de respecter dans ses choix d'aménagement un certain nombre de contraintes légales. En outre, le ban communal est affecté par des contraintes naturelles dont la prise en compte est impérative.

5.1. Les contraintes légales

Les servitudes d'utilité publique

Les plus contraignantes en matière d'urbanisme sont les suivantes :

- Les espaces boisés du massif du Tannenwald sont soumis au régime forestier. Pour tout aménagement exigeant un défrichement en forêt communale, une demande préalable de distraction du régime forestier doit être adressée à l'O.N.F. ainsi qu'une demande d'autorisation de défrichement au Ministère de l'Agriculture. L'Etat exige des mesures compensatoires sous la forme de rachat de forêts privées ou de surfaces à reboiser.
- Le ban communal est concerné par un périmètre de protection de captage d'eau potable qui génère des dispositions particulières pour l'occupation du sol.
- Une façade Renaissance est inscrite au titre des Monuments Historiques. Elle engendre un périmètre de protection de 500 mètres dans lequel les constructions sont soumises à des dispositions particulières. Une procédure menée en parallèle avec celle du PLU vise à modifier ce périmètre. Elle a donné lieu à une enquête publique conjointe.

Les projets d'intérêt général

Le schéma régional des gravières en cours d'approbation a été défini comme projet d'intérêt général le 21 décembre 1988. Bruebach est concerné par la ZERC 3 de ce schéma; qui ne prévoit aucune zone graviérable sur le territoire communal.

Le Schéma Directeur Mulhouse-Rhin-Mines

Ce document d'urbanisme, approuvé le 15 septembre 1977 est opposable aux communes dans le cadre de l'élaboration ou la révision de leur P.L.U. Ce Schéma est en cours de révision et les premières orientations qui se dégagent sont les suivantes :

- Equilibrer renouvellement urbain et développement urbain ;
- Assurer la diversité des fonctions urbaines ;
- Assurer la mixité sociale dans l'habitat (rural et urbain) ;
- Développer l'urbanisation prioritairement dans les secteurs desservis par les transports collectifs ;
- Limiter l'étalement urbain ;
- Assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux ;

- Préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la qualité des écosystèmes, les espaces verts et protéger les espaces naturels et les paysages ;
- Préserver la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol ;
- Assurer la réduction des nuisances sonores et la prévention des risques naturels prévisibles.

5.2. Les contraintes naturelles et les autres contraintes

Le trafic routier

Les chiffres relatifs au trafic routier sont des moyennes journalières annuelles obtenues par comptage [source : DDE - données 2001]

Deux routes départementales supportant un trafic important coupent la commune :

- la RD 21 qui relie Mulhouse à Steinbrunn-le bas, supportait en 2001 un trafic moyen journalier de 5280 véhicules.
Cette route génère une bande de 100 mètres de part et d'autre de la voie nécessitant des aménagements acoustiques pour les nouvelles constructions.
- La RD 8 bis I (Brunstatt-Bruebach) enregistre un trafic moyen journalier de 2770 véhicules.

La zone inondable du *Bruebach*

La commune de Bruebach possède une zone inondable hors agglomération, à l'Est dans le secteur des étangs. Cette zone doit être préservée de toute construction afin d'assurer la sécurité des personnes et pour limiter les effets sur l'environnement (endommagement, érosion des terres, destruction de la faune et de la flore, etc.).

L'assainissement

Le réseau d'assainissement de la commune est géré par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de Dietwiller et environs. La commune dispose d'un réseau unitaire qui rejoint le collecteur principal aval de Dietwiller qui est relié à la station d'épuration.

La commune de Bruebach sera prochainement reliée à la future station d'épuration du SIVOM du Pays de Sierentz.

Notons que sur le ban communal, quelques rares constructions sont concernées par l'assainissement autonome.

L'alimentation en eau potable

La commune est alimentée en eau potable par un forage situé à l'Est du village. Des périmètres de protection ont été déclarés d'utilité publique par les arrêtés préfectoraux du 29 juin 1979.

La gestion des déchets

La collecte des ordures ménagères est assurée en porte à porte une fois par semaine. Des conteneurs à papiers, verre et vêtements sont installés dans la commune et permettent le tri sélectif des déchets. Une ancienne décharge se situe rue d'Altkirch, à l'Ouest du village à l'extérieur de la partie agglomérée.

Les lignes hautes tensions

Le ban communal de Bruebach est traversé par plusieurs lignes électriques dont 2 lignes très haute tension. Les lignes morcellent l'espace et leur implantation sur les points les plus hauts altère fortement le paysage.

Des constructions d'habitation se sont établies sous les lignes électriques qui outre la nuisance visuelle et les grésillements générés par temps humide, ne sont pas sans risque sur la santé.

Les Installations Classées

Deux élevages porcins (12, rue Basse et 5, rue Traversière) ainsi qu'un élevage bovin (23, rue de Landser) relèvent de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement.

Au titre de cette législation, un périmètre de protection de 100 mètres s'applique autour de l'installation classée. A l'intérieur de ce périmètre, les habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers sont interdits, sauf avis favorable de la Chambre d'Agriculture.

Un élevage de chiens (1, rue Principale) est également répertorié au registre des installations classées soumises à déclaration. A ce titre, il génère un périmètre inconstructible de 100 mètres autour de l'installation.

Risque sismique

Le ban communal est soumis à des risques sismiques d'importance faible (zone Ib) exigeant des mesures préventives et notamment des règles de construction et d'aménagement spécifiques.

3. Diagnostic résumé, besoins recensés et perspectives d'évolution

I. Les atouts et handicaps du territoire

	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
Environnement naturel	<p>Présence de 2 grands ensembles forestiers d'intérêt paysager et écologique : la forêt du Tannenwald et le bois de l'Altenberg</p> <p>Maintien d'une vaste ceinture de vergers qui entoure le village d'un écrin de verdure et permet la transition entre l'espace agricole et les fronts bâtis</p> <p>Présence d'un vallon humide et d'une végétation typique associée</p> <p>Alignement d'arbres remarquable le long de la RD 21</p>	<p>Part grandissante de la maïsiculture</p> <p>Espace naturel convoité, conflits d'intérêts entre promoteurs et protecteurs de l'environnement</p> <p>Implantation des constructions nouvelles sur les crêtes et les versants</p> <p>Forte fréquentation des routes secondaires au sein des espaces naturels</p> <p>Caractère prégnant des lignes à très haute tension</p> <p>Sols lourds fréquemment imbibés dans les points bas</p>	<p>Banalisation de l'environnement par forte consommation d'espace</p> <p>Diminution de la diversité du fait de l'intensification des cultures</p> <p>Avancé de l'urbanisation sur les espaces agricoles</p> <p>Disparition progressive des vergers au profit de l'urbanisation</p>	<p>Maintenir un haut niveau qualitatif de l'environnement garant du cadre de vie des habitants et de l'attractivité résidentielle de la commune</p> <p>Nécessité de préserver les milieux remarquables et de contribuer à l'échelle du ban communal à conforter la richesse écologique globale du territoire</p>

	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENTES
Espace bâti	<p>Cadre de vie agréable offrant, des vues préférentielles sur la nature encadrante</p> <p>Relation étroite du bâti ancien à son cadre naturel</p> <p>Qualité architecturale du centre ancien</p> <p>Patrimoine bâti ancien bien entretenu</p> <p>Possibilité de réhabiliter les logements vacants</p> <p>Alignement architectural remarquable le long de la rue Principale</p>	<p>Extensions fortement consommatrices d'espace, sans organisation rationnelle</p> <p>Pas de véritable lieu de centralité</p> <p>Construction sur les crêtes et sous les lignes à haute tension</p> <p>Confrontation rude entre types d'architecture.</p>	<p>Attractivité résidentielle croissante de la commune, pression foncière en augmentation.</p> <p>Sous-utilisation des terrains enclavés figurant au sein de la trame bâtie.</p> <p>Poursuite de l'étalement urbain et banalisation de l'architecture.</p>	<p>Fixer des limites strictes à l'urbanisation</p> <p>Définir de nouvelles zones d'extensions pour la construction avec une mixité individuel-collectif</p> <p>Stopper la construction sur les crêtes</p> <p>Favoriser le remplissage cohérent des vides du tissu urbain</p> <p>Favoriser une occupation plus rationnelle des volumes existants</p> <p>Protéger le patrimoine bâti remarquable</p>
Ressources / contraintes / nuisances	<p>Ressource en eau assurée par une station de pompage</p>	<p>Trafic en augmentation sur les axes de transit (RD 21 et RD 8 bis I)</p> <p>Présence de 2 lignes électriques très haute tension pouvant générer des problèmes de santé publique</p> <p>Nuisances olfactives liées aux installations classées agricoles</p> <p>Capacité des réseaux fluides à surveiller</p>	<p>Augmentation des flux de circulation sous l'effet de l'augmentation et du rallongement des migrations quotidiennes de travail</p> <p>Augmentation de la pression résidentielle sur les espaces naturels</p>	<p>Protéger les abords des ruisseaux</p> <p>Protéger les périmètres de captage d'eau</p>

	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
Paysage	<p>Identité paysagère forte de la commune liée à la situation topographique, aux perspectives remarquables et à la richesse du cadre naturel</p> <p>Paysage fortement compartimenté en un ensemble d'espaces tantôt confinés tantôt ouverts</p> <p>Persistance d'une activité agricole qui entretient les espaces ouverts</p> <p>Existence d'une réglementation des boisements.</p> <p>Village blotti dans un environnement de vergers</p> <p>Paysage évolutif au gré des saisons</p> <p>Présence de l'église, élément d'appel visuel remarquable</p>	<p>Sensibilité très forte des sites au plan paysager exigeant un conseil architectural et un encadrement pour tout projet</p> <p>Constructions sur les versants et les crêtes</p> <p>Etalement urbain en nappes pavillonnaires</p> <p>Lignes électriques constituant des points d'appel visuel forts</p> <p>Mauvaise intégration des fronts bâtis récents</p>	<p>Constructions sur les pentes, diminuant la qualité des unités paysagères</p> <p>Affaiblissement des façades villageoises et des entrées de commune</p> <p>Simplification du paysage</p> <p>Multiplication des points d'appel visuels qui brouillent la lisibilité du paysage</p>	<p>Nécessité du maintien d'un paysage ouvert, entretenu et accueillant.</p> <p>Maintien de la qualité du patrimoine bâti.</p> <p>Nécessité d'un traitement de qualité des opérations d'extension de l'habitat au contact des espaces naturels</p> <p>Maintien localement de zones tampons arborées entre l'habitat et les espaces naturels.</p> <p>Traiter les entrées du village pour en améliorer l'aspect et la qualité paysagère.</p> <p>Traiter les interfaces espaces bâtis - espaces naturels</p>

	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
Démographie	<p>Dynamisme démographique depuis 1962 par apports migratoires successifs importants</p> <p>Attractivité résidentielle de la commune, source de renouvellement de la population</p> <p>Classe des "actifs" bien représentée.</p> <p>Maintien d'une population jeune importante</p>	<p>Absence de dynamique économique, fige l'évolution démographique.</p> <p>Faible disponibilité du foncier.</p> <p>Offre foncière inadaptée aux besoins de stabiliser les jeunes actifs.</p> <p>Classe des jeunes actifs sous représentée</p>	<p>Vieillessement progressif de la population.</p> <p>Réduction de la taille des ménages.</p>	<p>Stabiliser la démographie et la sédentariser la population.</p> <p>Offrir des possibilités de maintien des jeunes actifs dans la commune par des logements adaptés.</p>
Logements - Habitat	<p>Parc de logements en forte croissance depuis 1968.</p> <p>Amélioration du niveau de confort des résidences principales.</p> <p>Maisons anciennes et patrimoine agricole : gisement intéressant de re-dynamisation du bâti.</p> <p>Potentiel de renouvellement urbain dans le tissu ancien.</p>	<p>Faiblesse de l'offre locative.</p> <p>Insuffisance du nombre d'habitats collectifs</p> <p>Attractivité de la commune tournée essentiellement vers la maison individuelle.</p> <p>Absence d'habitat social.</p> <p>Structure de l'habitat inadaptée à l'évolution des besoins de la population.</p>	<p>Evolution de la demande en logement.</p>	<p>Nécessité d'une certaine diversification de l'offre en logements : habitat collectif de type résidentiel, logements locatifs...</p> <p>Nécessité d'une meilleure occupation des locaux vides.</p> <p>Réhabilitation de l'ancien.</p>

	POINTS FORTS	POINTS FAIBLES	TENDANCE	BESOINS RECENSES
Economie Activités	<p>Maintien d'un niveau élevé d'activités agricoles : céréaliculture et élevage</p> <p>Diversité des activités artisanales</p>	<p>Dépendance vis-à-vis des pôles d'emploi extérieurs</p> <p>Diminution progressive des emplois locaux</p>	<p>Augmentation de la part de la population active</p> <p>Rallongement des migrations alternantes journalières (trajet plus long : Suisse)</p> <p>Augmentation du nombre de frontaliers</p>	<p>Maintien d'un haut niveau de population active jeune.</p> <p>Maintien des activités artisanales sur le territoire communal.</p>
Equipements et transports	<p>La commune dispose d'une salle festive et d'associations locales actives.</p> <p>Les équipements scolaires ont été récemment modernisés et agrandis.</p>	<p>La salle existante souffre d'une certaine vétusté. Des investissements sont nécessaires.</p> <p>Eloignement des transports collectifs de l'agglomération mulhousienne.</p>	<p>Evolution de la demande en matière d'équipements collectifs.</p> <p>Usage presque exclusif de la voiture pour les déplacements.</p>	<p>Renforcement des équipements de sports et de loisirs de plein-air.</p>

2. Perspectives d'évolution

2.1. En matière démographique

La croissance de Bruebach est régulière sur plusieurs décennies. L'accroissement démographique, observé depuis les années 60 à Bruebach, résulte principalement d'un solde migratoire largement excédentaire, notamment dans les années 80. La baisse d'attractivité communale depuis 1990 s'explique, principalement, par la faible disponibilité du foncier et la hausse du prix des terrains de construction.

Depuis 1982, les phénomènes migratoires se répercutent sur le mouvement naturel qui devient largement positif et permet le maintien d'une population jeune importante dans la commune.

Il faut noter que le profil des actifs change depuis 1982. La part des jeunes actifs est de plus en plus faible tandis que la part des actifs de plus de 40 ans ne cesse de croître. Cette hausse risque, à moyen terme, d'entraîner un vieillissement généralisé de la population communale.

Dans les années à venir, il est probable que le desserrement urbain de l'agglomération mulhousienne se poursuive et que la commune de Bruebach reste attractive pour les candidats à la construction.

S'il semble clair que la vitalité de la commune passe probablement par un essor démographique, l'aspect purement quantitatif importe moins que le type et le rythme d'évolution supportable (avoir assez d'enfants pour maintenir les effectifs scolaires par exemple).

La commune souhaite maîtriser l'afflux de population et l'étaler dans le temps. Ainsi, seuls 3 secteurs d'extension sont prévus dans le PLU. La taille de ces secteurs et leur urbanisation différée dans le temps (pour deux d'entre eux) donnera à la commune le temps d'absorber cette évolution démographique positive.

Il est évident que toute action d'aménagement volontariste telle que la réalisation d'un lotissement par exemple, ou un blocage des possibilités de construction donne des perspectives d'évolution très différentes. Les choix en matière d'aménagement ne sont donc pas sans incidence sur la démographie et par voie de conséquence sur les besoins en équipements (réseaux, écoles, ...).

Rappelons que les capacités maximales des réseaux fluides sont presque atteintes.

2.2. En matière d'habitat

Trois tendances caractérisent actuellement l'urbanisation de la commune :

- le recours à un habitat strictement résidentiel qui s'exprime sous forme de maisons individuelles réalisées dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement) déconnectées ;
- la transformation du patrimoine rural ancien en logements avec densification ;

- l'utilisation des espaces libres privatifs à des fins d'opérations immobilières dans les vides du tissu existant.

Avec l'ouverture de nouvelles zones constructibles, on peut penser que le phénomène pavillonnaire va s'intensifier. L'aspiration majoritaire de la population à la maison individuelle ne doit pas faire oublier que ce type d'habitat ne couvre pas tous les besoins. Il faudra donc veiller à ce que l'évolution de l'urbanisme s'appuie sur une diversification de l'offre en logement. C'est là un enjeu primordial qui a des répercussions non seulement sur la forme urbaine mais aussi sur l'équilibre démographique.

La demande actuelle est croissante pour des logements de petite taille, notamment par les populations jeunes. Le tissu pavillonnaire, autrefois occupé par des familles complètes, se vide peu à peu ; on y observe un fort vieillissement de la population et les mutations de propriété n'y sont pas nombreuses.

Pour promouvoir la diversité de l'habitat, la commune dispose d'un triple potentiel : les vides existants, le village ancien et les nouvelles zones d'urbanisation.

Les vides existants dans le tissu urbain actuel, ou en contiguïté, devraient théoriquement permettre de couvrir une partie des besoins en matière d'habitat. Le principal facteur limitant l'utilisation de ces vides est la rétention foncière, qui s'exerce ici comme ailleurs, sur les vergers et jardins des propriétés existantes et sur les abords des corps de ferme.

Le village ancien constitue un gisement particulièrement intéressant du point de vue de son potentiel à fournir de l'habitat collectif ou des petites opérations de renouvellement urbain. Des opérations de renouvellement urbain sont déjà en cours dans le village, ainsi que des opérations immobilières de densification. Mais c'est dans cet ensemble ancien que l'on retrouve la plus grande rétention foncière.

Les nouvelles zones d'urbanisation permettront d'intégrer dans des opérations d'ensemble des logements dans des collectifs dont la taille et la morphologie seront adaptées au contexte communal rural. Le blocage de certains secteurs en zone AU inconstructible pour l'instant, permettra à la commune de mettre en œuvre ultérieurement des outils de l'aménagement (préemptions, échanges de terrains, négociations avec les propriétaires et les aménageurs) afin d'équilibrer les besoins en matière d'habitat.

2.3. En matière économique

L'ossature économique sur le plan commercial et artisanal apparaît relativement restreinte à Bruebach. Le nombre d'emplois locaux diminue, de même que les emplois agricoles. La population active, en forte augmentation suite aux apports migratoires importants, est donc obligée de quitter la commune pour travailler, ce qui confère à Bruebach les caractéristiques d'un village "dortoir".

Bruebach n'a pas vocation à s'étoffer sur le plan économique, vu la proximité de Mulhouse. Il est cependant souhaité que la commune conserve un certain dynamisme

dans ce domaine, en tentant de maintenir les emplois locaux et en offrant aux artisans les moyens de s'implanter et de pérenniser leur activité.

2.4. En matière socioculturelle et sportive

La commune a depuis longtemps déjà fait le choix de regrouper en un seul site les activités culturelles et de loisirs, et a opté autrefois pour la réalisation d'une salle multi-fonctions, qui aurait besoin aujourd'hui d'une remise à niveau. Pour satisfaire les besoins des associations locales et permettre aux nouveaux arrivants, souvent issus de la ville, de pratiquer une activité sur place, il est nécessaire de moderniser et d'agrandir les structures existantes.

Des travaux sur la salle existante sont envisageables, et la commune envisage parallèlement de créer un espace à usage de sports et de loisirs de plein-air sur un site dans le bas du village au contact de la nature. Ce plateau sportif pourrait comprendre un bâtiment destiné au vestiaire et au remisage du matériel, facilitant la pratique du sport pour les scolaires et les particuliers.

2.5. En matière d'équipements

La commune dispose depuis quelques années d'un nouveau bâtiment scolaire dimensionné pour les besoins actuels et futurs des élèves de maternelle et primaire. Le bâtiment a été conçu pour être facilement agrandi. Il comporte un accueil péri-scolaire pour les enfants du village, permettant même d'accueillir des enfants des villages alentour.

La question des transports et des déplacements reste entière : le réseau de transports collectifs de l'agglomération mulhousienne s'étend jusqu'à l'hôpital. AU-delà aucun transport collectif n'est assuré. L'essentiel des déplacements se fait donc par l'automobile, d'autant plus que très peu d'emplois sont offerts sur le ban communal. La caractère très rural qu'à su garder Bruebach, sous pression résidentielle, augmente les migrations pendulaires et le trafic automobile de transit entre le Sundgau, la région bâloise et Mulhouse.

4.

Exposé des choix et justification du P.L.U.

I. Les objectifs d'aménagement

Jusqu'à présent la commune ne disposait d'aucun document d'urbanisme pour sa partie urbanisée. Une partie du territoire était couverte par le POS partiel intercommunal du Tannenwald-Zuhrenwald, et l'établissement de ce PLU vaut révision de ce POS pour sa partie bruebachoise. La municipalité a souhaité se doter d'un Plan Local d'Urbanisme, essentiellement dans l'objectif de maîtriser l'urbanisation et par conséquent son évolution.

Il appartient à la commune de se positionner clairement pour, d'une part, répondre, dans la limite de ses compétences, aux besoins et enjeux recensés au chapitre précédent, et, d'autre part respecter les orientations définies par le Schéma Directeur Mulhouse-Rhin-Mines. Ce document d'urbanisme assigne à Bruebach une urbanisation groupée, une structuration du tissu urbain et une protection des coupures vertes. Le S.C.O.T. en cours de révision ne permet pas, au stade actuel de son avancement, de définir d'autres orientations générales.

A l'intérieur de ce cadre général, le PLU constitue le document de gestion du territoire par lequel la commune planifie et organise son devenir. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), document majeur qui structure l'ensemble du P.L.U., s'articule autour des objectifs principaux suivants : mise en valeur des zones agricoles et protection des espaces naturels ; maîtrise de l'urbanisation et préservation des spécificités urbaines.

Les premiers enjeux identifiés par la commission au cours des travaux du P.L.U. ont été les suivants :

- ✓ Stopper l'étalement urbain
- ✓ Maîtriser la démographie en maintenant une tendance à la croissance
- ✓ Rechercher des terrains à bâtir
- ✓ Permettre la création d'emplois locaux
- ✓ Diversifier l'offre en logement (mixité)
- ✓ Permettre la transformation des volumes bâtis existants (anciennes granges)
- ✓ Protéger dans le noyau ancien les bâtiments remarquables
- ✓ Réfléchir aux enjeux des zones urbaines : stationnement, préemption, espaces libres, aspect des constructions...
- ✓ Maintenir les surfaces agricoles
- ✓ Préserver les milieux naturels (forêt, zone inondable, etc.)
- ✓ Préserver les éléments forts du paysage naturel (collines boisées, espace agricole)
- ✓ Maintenir la ceinture de vergers
- ✓ Protéger les alignements d'arbres remarquables

Plus en détail, on adoptera les positions suivantes dans les choix d'aménagement et de développement :

1.1. Maintenir un cadre de vie agréable

Bruebach est un village rural à composante résidentielle, où l'espace naturel omniprésent, est constitué de forêts, de vergers, de champs et de bosquets occupant un relief vallonné. Afin de préserver ce cadre de vie agréable, aux portes de Mulhouse, le PLU s'attache à protéger les espaces agricoles ainsi que les espaces naturels.

1.1.1. Protéger les espaces agricoles

Les espaces agricoles qui structurent fortement l'espace et le paysage doivent être maintenus à l'écart de toute urbanisation ou mitage qui réduiraient leur potentiel économique et agronomique. Cependant, afin de ne pas pénaliser les exploitants agricoles du village, plusieurs secteurs où sont autorisées les constructions à usage agricole ont été délimités dans les parties du ban communal où peuvent être conciliés les besoins potentiels de la profession agricole et la volonté de protection des espaces naturels.

1.1.2. Protéger les espaces naturels

Les massifs boisés du Tannenwald-Zuhrenwald et de l'Altenberg jouent un rôle récréatif et paysager fondamental à seulement quelques minutes du centre de Mulhouse. Le P.L.U. de Bruebach contribue, en conséquence, à maintenir ces unités forestières ainsi que les bosquets pour leur rôle écologique majeur et leur intérêt en tant que forêts périurbaines. Il protège également les alignements d'arbres qui constituent l'entrée remarquable de la commune.

Les vergers qui assurent une bonne intégration des fronts bâtis et participent à la diversité écologique sont également, en grande partie, inconstructibles.

A l'Ouest du noyau ancien, le thalweg qui collecte les eaux de ruissellement lors d'épisodes orageux est soumis à un risque d'inondation et par conséquent protégé par le P.L.U. Le secteur des étangs, situé à l'Est du noyau villageois, constitue un secteur spécifique où des aménagements légers liés à la pratique de la pêche seront autorisés.

1.2. Développer une vocation résidentielle de qualité

Cette vocation résidentielle est liée à la présence d'un environnement naturel et paysager encore préservé, malgré le développement anarchique de nappes pavillonnaires sur les coteaux, ainsi qu'à la proximité de Mulhouse et des pôles d'emplois majeurs. L'objectif du P.L.U. est de structurer le village et de maîtriser son développement.

1.2.1. Préserver le patrimoine bâti remarquable

L'habitat ancien fait partie intégrante de notre patrimoine culturel et historique. A Bruebach, il forme un centre traditionnel typique porteur de l'image spécifique de la commune. Le centre ancien sera affirmé par un zonage spécifique le distinguant des extensions urbaines périphériques plus récentes.

Dans ce secteur, l'objectif de la municipalité consiste en la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti. Afin de garantir la pérennité de la forme urbaine du noyau villageois, des mesures réglementaires appropriées s'appliqueront dans ce secteur, notamment pour l'ordonnancement des constructions.

1.2.2. Organiser le renouvellement urbain

Le renouvellement urbain est un moyen permettant de limiter l'étalement urbain par requalification et mutation du tissu existant. Cette démarche peut garantir la vitalité du noyau ancien et limite la consommation d'espace en périphérie.

Le développement de l'offre locative favorisée par ce P.L.U. s'associe favorablement au processus de renouvellement urbain. En effet, cette offre trouvera plus facilement sa place dans des volumes importants, neufs ou réhabilités, que dans le tissu pavillonnaire périphérique.

1.2.3. Organiser le développement urbain

La seule exploitation du potentiel de renouvellement urbain ou celles des vides résiduels dans les zones urbanisées ne permettent pas de répondre de manière complète aux besoins. Par ailleurs, l'accueil de nouveaux habitants induit par l'ouverture à l'urbanisation permet, dans le cadre d'un développement urbain maîtrisé, d'influer sur l'évolution démographique.

Commune attractive située à quelques minutes de Mulhouse, Bruebach fait le choix, après un important développement pavillonnaire, d'une croissance urbaine complémentaire modérée. Il se traduit par la délimitation de zones d'extension de taille modeste, réparties aux abords immédiats de l'agglomération, et dont l'urbanisation, pour deux d'entre elles, est différée.

L'aménagement de ces zones, dans lesquelles l'initiative privée est motrice, est conditionné par une desserte et des accès corrects et sera encadré par un dispositif réglementaire approprié. Il est en effet impératif de considérer ces secteurs non seulement comme des territoires où s'exerce la créativité et l'initiative privée, mais aussi comme des éléments faisant partie intégrante de l'ensemble urbain en veillant à leur imbrication forte dans leur environnement bâti et naturel, sans gaspillage de terrain.

I.2.4. Renforcer la mixité urbaine

Trop souvent ces dernières années, les extensions urbaines ont été exclusivement pavillonnaires, excluant pour de nombreuses années la possibilité de diversifier le tissu urbain. Ce type de développement réduit les espaces publics à la voirie secondaire et limite les possibilités d'intervention sur le foncier.

Même si la fonction dominante est l'habitat, la vitalité des composantes urbaines repose sur une diversification des fonctions. Les activités compatibles avec l'habitat, les services et commerces de proximité, les équipements publics à l'échelle des quartiers ont toute leur place dans la majorité des zones urbanisées et n'entravent en rien la qualité de vie des habitants. Le choix a donc été fait de favoriser la mixité urbaine, notamment dans le noyau villageois ancien, en permettant l'extension des activités agricoles et des autres entreprises, et en autorisant l'implantation de nouvelles activités compatibles avec la proximité de l'habitat. Il n'a donc pas été retenu de zone spécialisée dans l'accueil des activités artisanales ou commerciales.

La notion même de mixité urbaine doit également s'appliquer à la fonction dominante : il est nécessaire de favoriser les formes d'habitat alternatives au pavillon individuel qui répondent à la fois au souci d'économie et aux nouvelles exigences nées de l'évolution de la structure des ménages et de leur capacité financière à accéder à la propriété. Les zones AU permettront la mise en œuvre de la mixité.

2. Les dispositions du P.L.U.

2.1. Délimitation des zones et exposé des motifs de règlement

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

- **Les zones urbaines, ou zones U**

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser, ou zones AU**

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs regroupant les espaces à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU 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 de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus, le cas échéant, par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

- **Les zones agricoles, ou zone A**

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

On distingue les secteurs à préserver de toute urbanisation pour des raisons de qualité des sites et paysages, et des secteurs où sont autorisées de nouvelles sorties d'exploitation (secteur Aa).

- **Les zones naturelles et forestières, ou zones N**

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, 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.

2.1.1. La zone urbaine

Elle délimite les parties actuellement urbanisées de la commune incluant les terrains non encore bâtis, constructibles immédiatement. Elle se compose des secteurs UA et UB.

La zone UA : mixité des fonctions et maintien de l'identité villageoise

Il s'agit d'une zone à dominante d'habitat de moyenne densité incluant commerces et services de niveau urbain qui correspond aux parties les plus anciennes et les plus denses de Bruebach. Le bâti en place, essentiellement des corps de ferme aux volumes imposants, présente une richesse importante. Elle se distingue de la zone UB par l'ordonnement de ses constructions (alignements architecturaux, constructions sur les limites de propriétés, volumes importants, localement forte densité, bâti rural ancien avec annexes).

La zone UA inclut l'essentiel des activités, services et équipements publics.

Le règlement prévoit une certaine densification de cette zone, un remplissage des vides du tissu existant et la possibilité de réutiliser les volumes existants, comme par exemple les granges.

Les possibilités d'implantation des nouvelles constructions, sur la rue et sur les limites séparatives, sont calquées sur l'organisation d'origine du village :

- l'article 6 prévoit plusieurs possibilités d'implantation, étant donné que le tissu existant n'est pas suffisamment homogène pour exiger de trop fortes contraintes dans ce domaine. En effet, certaines constructions existantes sont en recul faible, d'autres à l'alignement des voies, d'autres encore en fond de parcelle. Une possibilité est offerte de prolonger les façades sur rue existante, afin de compléter harmonieusement le volume initial. De même il est possible de compléter un alignement architectural sur une voie ou une portion de voie par une nouvelle construction.
- l'article 7 prévoit, dans le cas général un recul par rapport aux limites séparatives, le tissu d'origine n'étant pas particulièrement dense. Il distingue cependant, se basant sur l'existant, les constructions côté rue de celles situées en fort retrait par rapport au domaine public : les constructions côté rue, dans une bande de 20 mètres de profondeur pourront plus aisément être établies sur les limites séparatives, afin de permettre une certaine densification et limiter le gaspillage de terrain. En revanche, en fond de parcelle, la construction sur limites séparatives est limitée aux petits bâtiments et aux adossements, afin de réduire les gênes éventuelles de voisinage et conserver une aération des cœurs d'îlots.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale des constructions. Les autres règles (recul, obligation d'aires de stationnement, proportion d'espaces verts, COS...) suffisent à garantir un certain espace entre les constructions. Ce choix de ne pas limiter l'emprise maximale permet aussi de ne pas handicaper les éventuelles extensions sur petites parcelles existantes, ou la densification de certaines unités foncières.

La hauteur maximale autorisée est calquée sur celles des constructions à usage d'habitation les plus élevées du village, en excluant les bâtiments publics et les annexes à usage agricole. La hauteur proposée, 11 mètres, permet de réaliser sur un terrain deux

niveaux droits et un comble, surmontant un sous-sol semi-enterré, sachant que les toits plats sont interdits dans la zone UA. Cette hauteur se calcule au point le plus bas de l'emprise de la construction, car en certains endroits de la zone les terrains sont en pente forte. Le pétitionnaire désireux de réaliser un bâtiment de grande emprise sur un terrain en pente devra fractionner son volume et l'enterrer partiellement pour respecter cette règle ; il pourra ainsi s'intégrer dans l'environnement des constructions du voisinage.

Il est entendu qu'en cas de remblaiement préalable du terrain, de création de buttes ou autres exhaussements du sol préalables à la construction, la hauteur des bâtiments autorisés se calcule par rapport à l'état préexistant du terrain avant travaux, ceci pour préserver une homogénéité de hauteurs dans la zone.

Le nombre de niveaux sous les combles est limité à deux. Cette mesure concerne surtout les annexes agricoles qui pourraient bénéficier d'une transformation en logement : en effet certaines granges possèdent de très grandes toitures, et si la volonté de rentabiliser les volumes existants s'est exprimée à travers le PADD, il n'a pas été jugé opportun de trop densifier les espaces concernés en cœur de village.

Les dispositions de l'article 11 ont pour objectif de conserver l'ambiance traditionnelle du village, du point de vue des matériaux (beaucoup de réhabilitations en cours sont remarquables), des couleurs de façades et de toitures, et des volumes. Il a été estimé que les toits plats n'étaient pas bienvenus dans cet espace d'origine rurale.

L'article 13 prévoit de réserver une partie des terrains pour les espaces verts afin de conserver un aspect végétalisé à l'ensemble de la zone, et éviter une trop forte imperméabilisation des parcelles, sachant que les écoulements de surface sont difficiles à gérer au stade actuel.

Le COS de 0,40 qui vient compléter l'arsenal de règles a pour objectif de réduire le risque d'une densification trop grande de certaines parcelles de grande taille dans le village. Il existe en effet quelques grandes propriétés non bâties pour lesquelles les règles de recul, les hauteurs et les dispositions des articles 12 et 13 ne sont pas suffisantes pour maîtriser le développement de la surface de plancher, d'autant plus que l'article 9 n'a pas fixé d'emprise au sol maximale.

La zone UB : extensions pavillonnaires récentes

La zone UB recouvre les extensions urbaines à dominante pavillonnaire qui complètent le bâti ancien, en particulier au Nord et au Sud du noyau ancien.

Elle se caractérise par un habitat de faible (localement moyenne) densité édifié de manière discontinue et en recul par rapport à l'alignement des voies, sous la forme d'opérations isolées de construction ou de lotissement après restructuration du parcellaire. Le mode de développement de ce secteur a laissé de nombreux vides dans le tissu urbain. Ces derniers présentent un certain potentiel immédiatement constructible car il s'agit dans la majorité des cas de surfaces ayant un accès direct et commode aux voies publiques.

La zone comporte un secteur UBI destiné exclusivement à un plateau sportif, dans lequel sera autorisée uniquement la construction d'un petit bâtiment à usage de vestiaire et de remisage du matériel.

Le dispositif réglementaire mis en place au niveau des articles 6 et 7 est celui d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire isolé des limites séparatives et en retrait des voies de circulation. Les reculs minimaux généraux sont fixés à 4 mètres, alors qu'ils étaient de 3 mètres dans la zone UA plus dense. Le dispositif est plus tolérant pour les constructions de faible volume, pour les piscines, garages et autres annexes qui viendront agrémenter les parcelles. Les dispositions prises tendent à limiter les conflits de voisinage sur un espace majoritairement résidentiel.

L'article 8 exige un recul assez important entre deux maisons d'habitations, pour la même raison.

L'article 9 s'inscrit dans la logique d'une zone de quiétude résidentielle de densité faible à moyenne. Certains conflits de voisinage sont apparus par le passé en raison de la trop petite taille de certaines parcelles à usage d'habitation.

La hauteur admise est comparable à celle de la zone centrale UA, et permet de réaliser trois niveaux habitables dont un niveau sous toiture.

Le COS est plus faible qu'en UA, (0,30), densité cohérente avec les autres règles précédemment édictées par le règlement.

2.1.2. Les zones d'urbanisation future

Ce sont des zones naturelles insuffisamment desservies par des équipements publics, destinées à être urbanisées dans un avenir plus ou moins lointain et dont la constructibilité est possible soit par une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, par tranches successives cohérentes par exemple.

Plusieurs zones AU ont été réservées aux abords immédiats des parties agglomérées, de manière à se greffer harmonieusement sur le tissu existant.

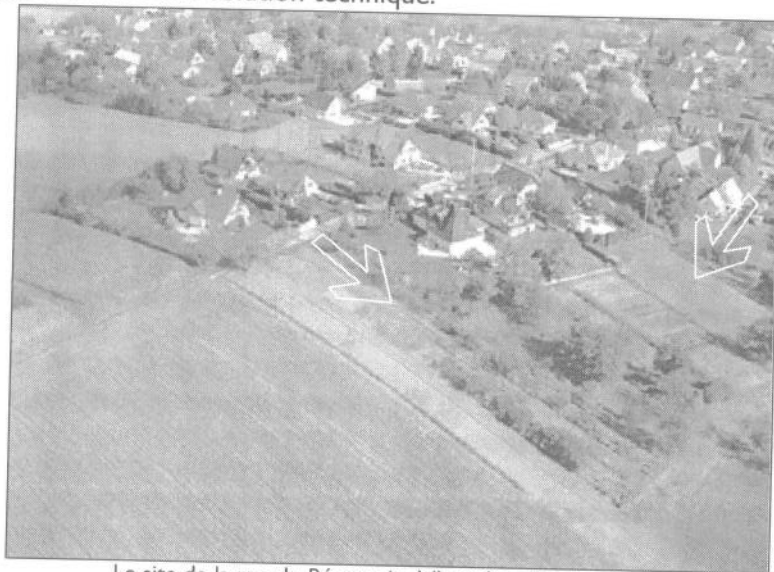
Seul le secteur AUa est immédiatement constructible sous certaines conditions, tandis que les autres zones AU restent pour l'instant inconstructibles dans le cadre du présent PLU, dans l'attente de projets d'aménagement satisfaisants, du financement de certains équipements et d'un phasage des opérations de construction sur les nouveaux quartiers.

Les zones AU ont la même vocation principale : elles sont destinées prioritairement à l'accueil de nouvelles constructions à usage d'habitation, en respectant un maillage de voies d'accès satisfaisant, bien connecté avec la voirie existante afin de faire partie intégrante du village. Elles devront cependant prévoir une certaine mixité pour répondre aux besoins de diversité de l'habitat, et les équipements, services, ou même activités non nuisantes ne devront pas systématiquement en être exclus.

Orientation d'aménagement du secteur AUa :

Le secteur AUa est situé entre la rue du réservoir et la rue des prés, et son urbanisation est conditionnée par la réalisation d'un bouclage de voirie interne entre ces deux rues, de façon à desservir correctement les futures parcelles.

Il est décidé de maintenir un accès carrossable depuis ce secteur vers la zone AU, sachant que dans un avenir plus lointain, ce territoire pourrait être ouvert à l'urbanisation, lorsque le problème de l'écoulement des eaux de ruissellement de ce bassin versant trouvera une solution technique.



Le site de la rue du Réservoir, à l'extrême Est du village.
Le secteur AUa propose une extension à usage d'habitat greffée sur ce quartier.

Ce secteur, de petite taille, pourrait recevoir s'il est entièrement urbanisé, une douzaine ou une quinzaine de maisons d'habitation. Compte tenu de sa situation géographique, il n'est pas souhaité d'y autoriser autre chose que de l'habitat, pour lequel la mixité n'est pas exclue.

Il est aisément raccordable au Nord et à l'Est au réseau public d'eau et d'assainissement.

Il peut bénéficier des règles générales de la zone UB limitrophe, dont il constituera à terme l'extension.

Son urbanisation par tranches est également autorisée, du moment que l'utilisation de l'ensemble du potentiel de la zone n'est pas compromis.

2.1.3. La zone agricole

La zone A correspond aux terres agricoles de la commune dont il convient de préserver le potentiel productif et l'aspect paysager. Il s'agit de reconnaître la fonction agricole exclusive de cet espace, qui doit être considéré comme l'outil de production des exploitants, et le rôle fondamental de l'agriculture dans la conservation de paysages ouverts. La zone agricole, constructible d'une façon générale pour les agriculteurs,

comprend un vaste secteur Aa inconstructible en raison de la qualité des paysages qu'il constitue, ou l'éloignement du village.

Le P.L.U. contribue à garantir la pérennité des structures agricoles présentes et futures par le maintien de ces espaces à l'écart de toute forme d'urbanisation supplémentaire non agricole et par l'interdiction de toute occupation et utilisation du sol de nature à compromettre leur potentiel agronomique, biologique et économique.

La première condition pour construire dans cette zone est de justifier de la mise en valeur d'une superficie suffisante pour que l'exploitation puisse être considérée comme pérenne.

En cas de nouvelle sortie d'exploitation, les constructions à usage d'habitation en dépendant sont limitées aux stricts besoins des agriculteurs concernés.

Certaines fermes actives existantes situées sur le pourtour immédiat du village conservent dans la zone U les bâtiments à usage d'habitation, alors que les bâtiments agricoles sont situés dans la zone A. Ce sont des exploitations classées nuisantes, concernées par les reculs d'inconstructibilité.

Bien entendu, les dispositions relatives à l'éloignement des éventuelles installations classées agricoles par rapport aux habitations, restent applicables dans les parties constructibles de la zone A, qui jouxtent le village, sauf dérogation expresse des instances agricoles.

2.1.4. Les zones naturelles et forestières

La zone N est une zone naturelle protégée en raison de la qualité des sites et des paysages, de la présence de la forêt ou de l'existence d'un risque naturel.

Elle recouvre principalement les espaces boisés de la commune, comprenant la forêt soumise au régime forestier et aussi les forêts privées. Elle comprend également les terrains inondables et humides. Un secteur Na est délimité autour des étangs de pêche autorisant l'édification d'abris de surface réduite.

Toutes les occupations et utilisations du sol étrangères à la sauvegarde et à l'entretien du site et de la forêt, à l'exception des équipements liés au trafic routier ou nécessaires aux services publics y sont interdites.

Il s'agit de conserver à ce patrimoine naturel son intégrité. La qualité de vie des habitants repose autant sur les actions de mise en valeur des milieux urbains que sur la préservation des espaces naturels et forestiers, aussi bien les forêts productives que celles à vocation de diversification paysagère.

On dénombre dans la zone N du Thannenwald un certain nombre de constructions et installations. Le PLU permet leur extension mesurée, mais interdit la création de nouveaux logements, en raison notamment de l'absence de réseaux.

2.2. Espaces boisés classés

L'article L.130-I du Code de l'Urbanisme a pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels il s'applique en rejetant de plein droit toute demande de défrichement. Au sein de ces "espaces boisés classés", les coupes et abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumis à autorisation préalable.

Le P.L.U. utilise cette protection pour :

- Préserver les fonctions productives, récréatives, écologiques et paysagères des massifs forestiers ;
- Préserver la fonction écologique des quelques bosquets encore présents en zone agricole ;
- Maintenir les espèces ligneuses bordant le Bruebach à proximité du captage d'eau potable, afin de favoriser le maintien des berges, augmenter l'épuration naturelle des eaux et augmenter la richesse écologique du milieu ;
- Pérenniser les alignements d'arbres, dans un but paysager.

2.3. Emplacements réservés

Deux emplacements réservés sont inscrit au P.L.U. L'un est destiné à la réalisation d'un équipement public à usage de plateau sportif avec bâtiment technique ; l'autre correspond à réserve de terrain permettant de désenclaver la zone AU au lieu-dit *Pfluegmatten* par la rue de Flaxlanden, et d'y connecter les réseaux.

3. Evaluation des incidences du P.L.U.

L'application des différentes options d'aménagement retenues par la commune vise d'une manière générale à l'amélioration de l'environnement urbain, à la préservation de l'environnement naturel, de l'espace agricole et du patrimoine sous ses différentes formes. Au final, la qualité du cadre de vie doit se trouver améliorée par la mise en œuvre du présent document d'urbanisme.

Les tableaux suivants listent les incidences prévisibles du P.L.U. sur l'évolution du site et de l'environnement et font état de la manière dont la commune prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de son cadre territorial.

Effets de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'évolution du site et de l'environnement

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
<i>Densification de l'enveloppe urbaine, renouvellement urbain et mixité des fonctions au sein du village.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - Meilleure utilisation du potentiel urbanisable résiduel. - Possibilités de réutilisation et d'amélioration du bâti ancien et des granges. - Possibilités de maintien d'une mixité de fonctions dans le village. - Arrêt de la dissémination des constructions en zone naturelle.
<i>Inscription d'une zone d'urbanisation future (AU) et d'un secteur d'urbanisation future AUa urbanisable sous conditions.</i> <i>Volonté de diversification de l'habitat et d'optimisation de 3 ensembles de terrains réunissant de nombreux atouts compte tenu de leur situation par rapport au centre village et aux équipements.</i>	<ul style="list-style-type: none"> - La délimitation précise de l'offre territoriale et résidentielle de la commune. - Possibilité de mixité d'habitat. - Orientation du développement du village en privilégiant en priorité 3 secteurs desservis par les équipements ; utilisation équilibrée et économe des sols, consommation d'espaces naturels limitée. - A terme diminution d'environ 4 ha de prés de fauche et de terres labourables, sans conséquence sur la pérennité et la viabilité des structures agricoles en place dans la commune. - Développement du village modéré compatible avec les contraintes du site, demeurant totalement en adéquation avec la capacité des équipements et le volume de trafic admissible sur le réseau routier desservant la commune. - Légère augmentation prévisible du trafic automobile lié à la création de nouveaux quartiers.

Inscription d'une zone A agricole constructible pour les seuls besoins agricoles, à l'exception d'un vaste secteur Aa totalement inconstructible.	- Evolution future se limitant à l'extension des structures agricoles déjà existantes dans la zone.
Inscription d'une zone N assortie d'un règlement y restreignant strictement l'utilisation et l'occupation du sol.	- Evolution ultérieure très faible des espaces considérés, demeurant strictement inconstructibles.

Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

Objet	Dispositions du P.L.U.
Site urbain	<ul style="list-style-type: none"> - Renforcement du caractère groupé de l'urbanisation et de la centralité. - Mise en place d'un corps de règles qui tend à préserver les caractéristiques du tissu bâti. - Renforcement de l'homogénéité du bâti. - Principe d'articulation et de liaisons cohérentes entre les secteurs d'extension et la trame urbaine existante. - Mixité des fonctions autorisées, facteur de vitalité et de dynamique urbaine. - Diversification des modes d'habitat.
Espace agricole	<ul style="list-style-type: none"> - Le P.L.U. garantit le potentiel de production et la vocation de la totalité de l'espace agricole. - Maintien de cet espace à l'écart de toute forme d'occupation et d'utilisation du sol de nature à compromettre la pérennité de l'activité agricole. - Mesures d'insertion imposées aux bâtiments agricoles. - Inconstructibilité totale des parties sensibles du terroir agricole
Espaces boisés	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zone N de la majeure partie des boisements. - N'y sont admises que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur de la forêt. - Application de l'article L.130-I aux espaces boisés soit 365 ha.

Milieux remarquables	<ul style="list-style-type: none"> - Classement en zones A et N des milieux remarquables d'altitude et de versant. - Limitation très stricte des occupations et utilisations du sol au sein de ces zones. - Préservation du potentiel faunistique et floristique de ces milieux. - Contribution au maintien d'un maillage de continuités naturelles à l'échelle du horst mulhousien.
Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> - Interdiction en toute zone de toute forme de nuisances susceptibles d'affecter le milieu naturel et de perturber les zones d'habitation. - Interdiction des dépôts, étangs et gravières en zone naturelle. - Limitation des implantations susceptibles de nuire à la qualité de l'air.
Paysage	<ul style="list-style-type: none"> - Définition des secteurs d'extension urbaine à l'intérieur des limites de l'enveloppe villageoise. - Préservation de l'unité et de l'identité du village dans son site. - Maintien d'un équilibre paysager entre espace ouvert et espace boisé confortant ainsi l'agriculture dans son rôle d'entretien de l'espace.
Economie et ressources locales	Mise en place de conditions favorables à l'exercice des activités liées à l'exploitation des richesses naturelles et compatibles avec leur préservation : sylviculture, agriculture, activités touristiques, tourisme vert.

Tableau de superficie des zones

TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONES

ZONES	Secteurs	P.L.U.	
ZONES URBAINES			
Total zone UA		13,30	
Total zone UB		38,90	<
	dont UB strict		38,20
	dont UB I		0,70
Total zone AU		6,60	<
	dont AU strict		4,80
	dont AU a		1,80
Total zones urbaines		58,80	
ZONES NATURELLES			
Total zone A		467,50	<
	dont A strict		21,60
	dont A a		445,90
Total zone N		174,60	<
	dont N strict		164,30
	dont Na		10,30
Total zones naturelles		642,10	
Superficie couverte par le P.O.S.		700,90	
Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme		122,60	

Les surfaces sont approximatives et exprimées en hectares.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification



BRUEBACH



Exposé des motifs de la modification

Modification du PLU approuvée par
Délibération du Conseil Municipal

du : 14 juin 2013

Le Maire

Guillemet Semminger



JUIN 2013

EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION

A l'occasion de l'octroi du permis de construire délivré pour l'implantation d'un pylône de plus de 180 mètres de hauteur, destiné à recevoir des paraboles et systèmes antennaires pour la réception de programmes de radio et télévision numériques terrestres, la commune a pris conscience que son PLU a omis, dans son règlement, d'encadrer ce type de construction.

Ce projet a depuis fait l'objet d'un retrait du permis de construire à la demande de son bénéficiaire.

Il s'avère nécessaire aujourd'hui, au vu des menaces qui pèsent directement sur la qualité des paysages et des sites de Bruebach tels qu'ils ont été identifiés par le PLU, de mieux protéger ces derniers de toute construction susceptible de les altérer, surtout que le PADD et le rapport de présentation mettent en avant la sensibilité environnementale de ces deux zones et fixent comme objectif au PLU de protéger strictement ces espaces en raison de leur qualité environnementale.

C'est d'ailleurs en raison de cette sensibilité environnementale que toutes constructions (notamment agricoles), sont déjà interdites ou très fortement encadrées en secteur Aa et N dans le PLU approuvé de 2005.

Il ya lieu de combler les lacunes réglementaires dans l'ensemble des zones agricoles et naturelles afin de clarifier les objectifs initiaux du PLU en faisant coïncider véritablement la réglementation du PLU avec ces objectifs de protection des paysages et de l'environnement clairement annoncés par le projet d'aménagement et de développement durable.

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification



BRUEBACH



Note de Présentation

Modification du PLU approuvée par
Délibération du Conseil Municipal
du : 16 juin 2013

Le Maire

Cécile Schmitt



JUIN 2013

Modification du PLU de BRUEBACH

1. Contexte et objet de la modification.....	2
2. Choix de la procédure	3
2. Les Modifications du règlement du PLU.....	4
3. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur	6
4. Compatibilité par rapport aux normes supra-communales	7
5. Procédure adoptée	10

1. Contexte et objet de la modification

La commune de BRUEBACH dispose d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 juin 2005.

Aujourd'hui une modification de ce document est prévue pour consolider l'objectif de qualité du cadre de vie de Bruebach.

Il s'agit d'opérer une petite intervention au niveau du règlement qui va permettre de clarifier les objectifs du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), notamment en ce qui **concerne la maîtrise du développement du village dans le respect du paysage et de l'environnement**.

Ce changement entre dans le dispositif des nouvelles procédures mises en place par l'ordonnance du 5 janvier 2012 et applicable au 1^{er} janvier 2013, dont la transposition dans le code de l'urbanisme figure au chapitre suivant.

La présente note constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé de Bruebach.



2. Choix de la procédure

Article L123-13-3

Créé par Ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012 - art. 3

I.-En dehors des cas mentionnés à l'article L. 123-13-2, et dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues au sixième alinéa de l'article L. 123-1-11 ainsi qu'aux articles L. 127-1, L. 128-1 et L. 128-2, le projet de modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.-Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

3. Les Modifications du règlement du PLU

Le règlement des zones naturelles et agricoles est adapté afin de limiter la hauteur des constructions admissibles dans ces zones qui constituent l'écrin naturel remarquable et fragile de Bruebach.

3.1 Occupations et utilisations du sol admises dans les zones A et N

Article 2 du règlement

Les occupations et utilisations du sols admises et soumises à des conditions particulières sont précisées. En effet, le nouvel article R123-9 du Code de l'Urbanisme apporte des précisions quant aux destinations susceptibles d'être réglementées. Les neuf destinations sont les suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, services publics ou d'intérêt collectif.

La notion de « services publics ou d'intérêt collectif » vient remplacer dans cet article 2 du règlement les notions anciennes d'« ouvrages d'intérêt général ».

3.2 Hauteurs des constructions dans les zones A et N

Article 10 du règlement

Le PLU approuvé en 2005 ne fixait aucune limite de hauteur aux superstructures et ouvrages de toute nature admis dans les zones naturelles et agricole, alors que toutes les dispositions du PLU militaient en faveur du respect du site. La modification propose de fixer un plafond de hauteur acceptable dans ce type d'environnement.

3.3 Insertion dans le site dans les zones A et N

Article 11 du règlement

Cet article qui traite de l'aspect extérieur des constructions et de l'aménagement de leurs abords mérite d'être complété afin d'apporter des garde-fous en cas de construction dommageable pour le paysage environnant Bruebach.

Ce sont les termes de l'article R111-21 du Code de l'Urbanisme, qui a pour objet de veiller à la qualité d'aspect des constructions nouvelles et à leur intégration harmonieuse dans le paysage.

Il s'applique aux autorisations dans toutes les communes, conjointement avec les législations spéciales relatives à la protection des sites et des monuments historiques, mais son rappel dans le règlement du PLU s'avère utile dans ce contexte.

Quelques illustrations de l'ambiance du site et de ses particularités



Près du lieu-dit « Auf den Thanner weg » en été : une mosaïque de labours et de prés, des arbres de plein champ et des vergers. Le bosquet en crête barre l'horizon lointain.



Ambiance du paysage bucolique environnant le village, avec une ligne de crête ponctuée d'arbres fruitiers. Le paysage est marqué localement par les lignes électrique mais présente une grande diversité et une bonne richesse biologique. Cette unité paysagère se prolonge sur les bords voisins de Brunstatt, Steinbrunn-le-bas et Zimmersheim.



Une vue sur les toits du village, blotti dans la verdure. On perçoit la richesse et la diversité du paysage fortement marqué par les vergers et les écrans boisés.

3. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

Les nouvelles dispositions du règlement vont dans le sens d'un meilleur contrôle des constructions et installations admises dans les zones A et N du PLU.

Elles permettent de limiter les hauteurs des constructions dans les sites naturels, et rendent possible le refus d'une construction si son impact sur le paysage ou la nature dans son ensemble, s'avère inapproprié et dommageable.

Le nouveau règlement permet d'éviter un mitage du grand paysage, et de préserver la qualité du site à Bruebach et au-delà sur les terroirs voisins.

La commune limitrophe de Zimmersheim d'ailleurs, dans son PLU en cours de finalisation, s'attache à prendre à sa charge l'enjeu de préservation des milieux naturels, en proposant également des mesures réglementaires concrètes.

La vision intercommunale permet d'assurer avec plus d'efficacité la préservation des milieux collinéens patrimoniaux de la frange sud de l'agglomération mulhousienne.

4. Compatibilité par rapport aux normes supra-communales

➤ Les Servitudes d'Utilité Publique

Le PLU modifié ne remet pas en cause les différentes servitudes d'utilité publique qui s'appliquent sur les zones agricoles et naturelles du territoire de Bruebach.

En particulier, les servitudes relatives aux ouvrages de transport de l'énergie électrique sont respectées grâce à des dérogations spécifiques.

➤ Le schéma de cohérence territoriale de la région mulhousienne

Ce document d'urbanisme approuvé en 2007, qui couvre le périmètre de la région mulhousienne, épouse les contours du bassin de vie. Il est actuellement dans la phase première de sa révision.

Les choix retenus pour le projet d'aménagement de ce territoire se déclinaient jusqu'à ce jour en quatre thématiques majeures :

- Organiser l'espace,
- Offrir un cadre de vie de qualité,
- Répondre aux besoins de développement urbain,
- Diversifier l'offre de transports.

Ces thématiques restent valables parmi d'autres dans la réflexion actuelle.

Le choix de renforcer la protection des paysages naturels entourant le village s'inscrit dans ces objectifs.

➤ Les prescriptions nationales et particulières

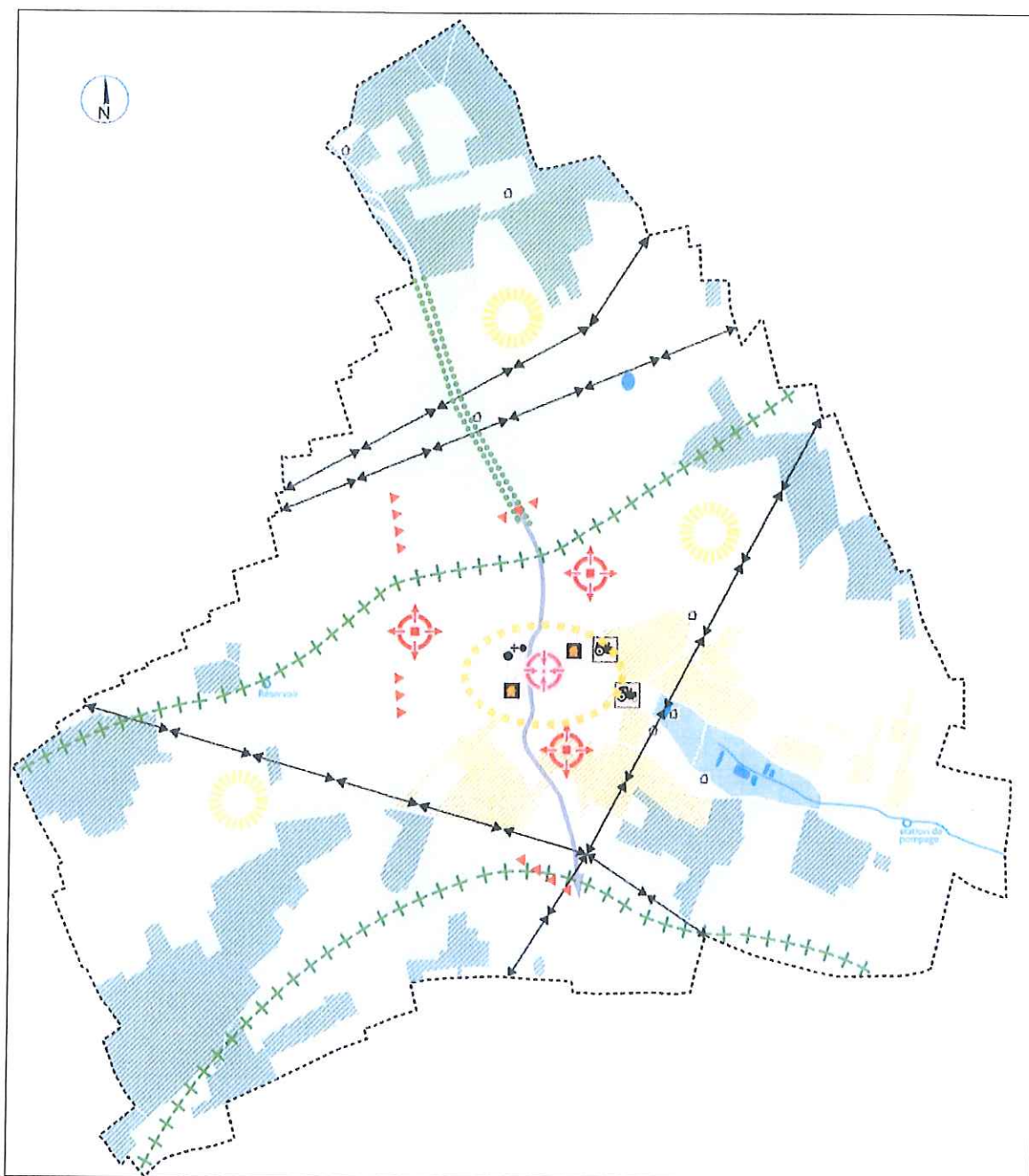
L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et précisé par la loi du 17 mai 2011, pose clairement les principes d'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.





Cette modification du PLU permet plus précisément de conforter les orientations en faveur de la protection des sites et des milieux et paysages naturels, telles qu'elles ont été affinées depuis l'approbation du PLU par les apports du Grenelle de l'environnement.

➤ Le respect du PADD du PLU

Le PADD du PLU, dont la carte est reproduite ci-dessous, montre nettement les lignes de crête du relief et les espaces boisés, les vergers, constituant un milieu particulièrement sensible du point de vue de l'environnement, et qu'il y a lieu de préserver pour le long terme.



Orientations en faveur de l'environnement

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

Le texte de ce PADD rappelle, entre autres, que *« 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. »*

Pour respecter le paysage et le cadre de vie, il faut *« éviter la prolifération de constructions dans l'espace naturel. »*.

La modification du PLU permet de mieux prendre en compte ce document.

5. Procédure adoptée

Les changements ainsi apportés au PLU approuvé, tels qu'énoncés ci-dessus, peuvent faire l'objet d'une procédure de modification telle qu'elle est prévue par le Code de l'Urbanisme dans la mesure où

- Ils ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Ils ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Ils ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette procédure présente l'avantage de s'inscrire dans un délai assez court, avec notamment l'absence d'enquête publique.

Les étapes principales de la procédure sont les suivantes :

- Mise au point du dossier de modification simplifiée ;
- Notification du projet aux personnes publiques associées ;
- Insertion d'un avis dans un journal local (annonces légales) précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations ;
- Affichage officiel en mairie ;
- Mise à disposition du projet de modification simplifiée, permettant au public de formuler ses observations.
- Approbation de la modification simplifiée par le Conseil Municipal.
- Avis au public par affichage et par voie de presse (annonces légales).
- Diffusion du dossier approuvé pour mise en application.

