

PLAN LOCAL D'URBANISME

Approuvé

Dannemarie



Déclaration de projet & mise en compatibilité du P.L.U.

Réhabilitation d'une partie des locaux industriels de l'ancienne usine Peugeot en logements

DÉCLARATION DE PROJET & MISE EN COMPATIBILITE
N°1 DU P.L.U. APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU
CONSEIL MUNICIPAL DU :

LE MAIRE



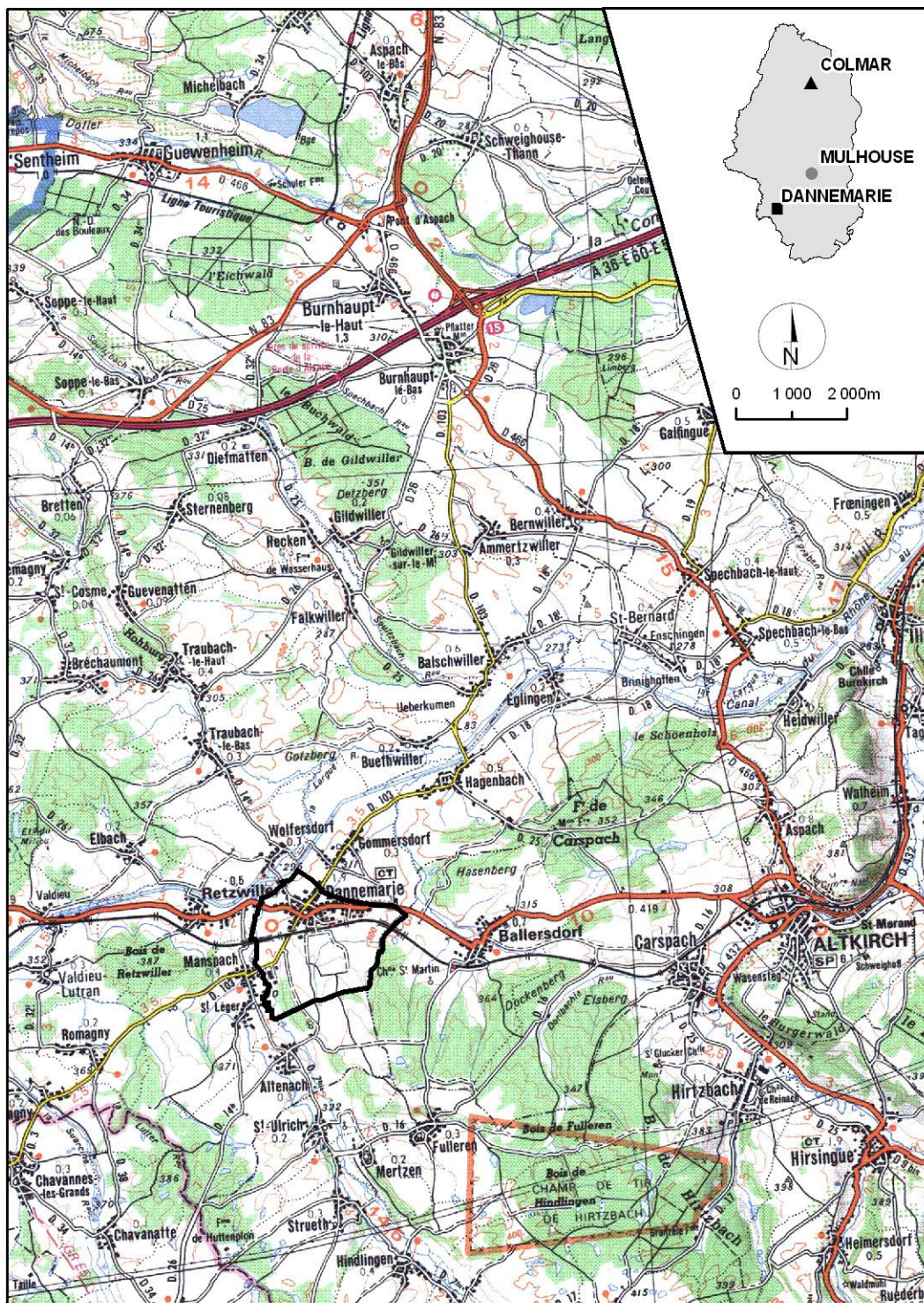
Mai 2014

Sommaire

1^{ère} partie : CADRE JURIDIQUE ET OBJET DE LA PROCEDURE	3
1. Objet de la procédure	5
2. Choix de la procédure.....	5
3. L'évaluation environnementale	6
2^{ème} partie : LA DECLARATION DE PROJET	9
1. Présentation du projet	11
1.1. Contenu et objectifs.....	11
1.2. Le cadre de l'opération	13
2. Incidences sur le site et l'environnement et mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur	15
2.1. Etat initial du site et de l'environnement.....	15
2.2. Incidences du projet	17
3. Justification de l'intérêt général du projet	20
3^{ème} partie : LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U.....	21
1. Objet de la mise en compatibilité.....	22
2. Mise en compatibilité du projet d'aménagement et de développement durables ...	24
3. Mise en compatibilité du zonage.....	26
4. Mise en compatibilité du règlement.....	28

1^{ère} partie :

CADRE JURIDIQUE ET OBJET DE LA PROCEDURE



Sources : SCAN 100 (c) IGN France 2002 BD-CARTO (c) IGN France 1996 - Réalisation ADAUHR/TD-Juin 2012

Le contexte territorial

1. Objet de la procédure

La commune dispose d'un P.L.U. approuvé le 28 mars 2007. Ce document d'urbanisme a fait l'objet d'une révision simplifiée approuvée le 27 novembre 2012 en vue de l'aménagement d'un village sénior.

La commune s'est rendue propriétaire de l'ancienne usine Peugeot, située rue de Bâle, qui a cessé son activité le 31 décembre 2012. L'objectif poursuivi par les élus est d'engager la reconversion partielle du site par la réhabilitation d'une partie des locaux industriels en logements.

2. Choix de la procédure

Cette opération de renouvellement urbain par réutilisation d'un ancien bâtiment d'activité est incompatible avec le classement actuel des terrains concernés en zone UE, délimitée pour l'accueil d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), dans son document écrit, exprime la volonté de *"soutenir les activités économiques existantes et favoriser leur diversification"*. Au moment de l'élaboration du P.L.U., DANNEMARIE est présentée comme un pôle d'attraction économique même si les PME existantes connaissent des difficultés.

Le document graphique qui accompagne le PADD confirme cette orientation visant au sein du site considéré, à permettre la densification des zones d'activités existantes pour de nouvelles activités ou l'extension des activités présentes.

Le projet exige donc un réexamen et une rectification du zonage et un changement du PADD. La procédure de modification ne peut être mise en œuvre, l'article L.123-13 disposant expressément que le changement des orientations du PADD relève d'une procédure de révision du P.L.U.

Toutefois, dès lors qu'il s'agit de permettre un projet que la collectivité considère comme étant d'intérêt général, la mise en compatibilité du P.L.U. par la voie d'une déclaration de projet peut être engagée. Cette procédure présente l'avantage d'être plus rapide que la révision générale du P.L.U. Elle est régie par les articles L.123-14 et L.123-14-2 du Code de l'Urbanisme (modifiés par l'ordonnance du 5 janvier 2012).

L'article L.123-14 dispose que :

"Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet."

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence."

S'agissant d'un projet ne posant pas de problème en matière de maîtrise foncière (pas d'expropriation nécessaire, le bâtiment ayant été acquis par la commune), c'est la mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet qui est donc mise en œuvre.

Le caractère d'intérêt général de cette procédure est bien établi dans la mesure où l'opération :

- Consiste à créer du logement dans le cadre de la reconversion partielle d'une friche industrielle ;
- Contribue au maintien et à la mise en valeur d'un élément de l'histoire et du patrimoine industriel de la commune ;
- Favorise la création de logements au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, sans consommation d'espace, tout en utilisant les réseaux existants. En cela, le présent dossier s'inscrit dans le droit fil de la loi Engagement National pour l'Environnement de 2010 qui privilégie le renouvellement urbain afin de préserver les terres agricoles et les espaces naturels.

3. L'évaluation environnementale

L'article R.121-16 du Code de l'Urbanisme précise :

Une évaluation environnementale est réalisée à l'occasion des procédures d'évolution suivantes :

- 1° *Les procédures d'évolution des documents d'urbanisme mentionnés à l'article R. 121-14 qui permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*
- 2° *Les modifications, révisions et déclarations de projet relatives aux documents d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article L. 121-10 et aux 2° à 4° du I de l'article R. 121-14 qui portent atteinte à l'économie générale du document ainsi que, pour les modifications, révisions et déclarations de projet relatives aux documents d'urbanisme mentionnés au 1° de l'article L. 121-10 et au 2° du I de l'article R. 121-14, celles dont il est établi après examen au cas par cas qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;*
- 3° *En ce qui concerne les schémas de cohérence territoriale :*
 - a) *Les révisions ;*
 - b) *Les déclarations de projet lorsqu'elles portent atteinte aux orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables du schéma ou changent les dispositions du document d'orientation et d'objectifs prises en application du II de l'article L. 122-1-5 ;*
- 4° *En ce qui concerne les plans locaux d'urbanisme :*
 - a) ***Pour les plans locaux d'urbanisme mentionnés aux 5° et 6° du I et aux 1° et 2° du II, d'une part, les révisions et, d'autre part, les déclarations de projet qui soit changent les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, soit réduisent un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, soit réduisent 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 ;***
 - b) *Les révisions et modifications d'un plan local d'urbanisme autorisant des opérations ou travaux mentionnés au 3° du II de l'article R. 121-14 ;*

c) Les révisions et les déclarations de projet des plans locaux d'urbanisme mentionnés au III de l'article R. 121-14, s'il est établi après examen au cas par cas, qu'elles sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du 27 juin 2001 du Parlement européen et du Conseil relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

5° *En ce qui concerne les cartes communales :*

a) Les révisions de celles des communes dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;

b) Les révisions de celles des communes limitrophes d'une commune dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, s'il est établi, après examen au cas par cas, qu'elles sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, individuellement ou en raison de leurs effets cumulés.

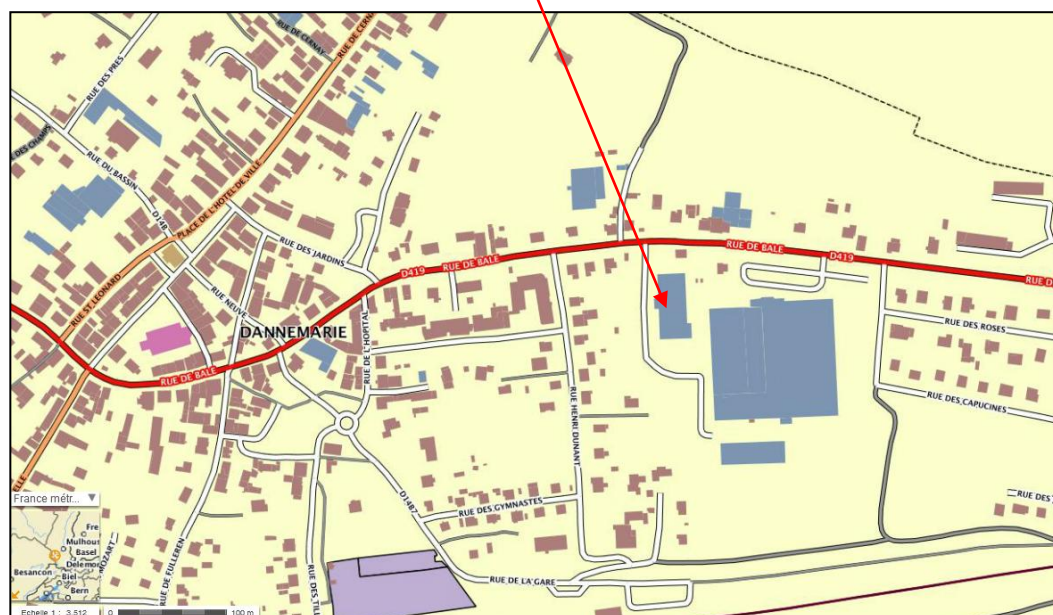
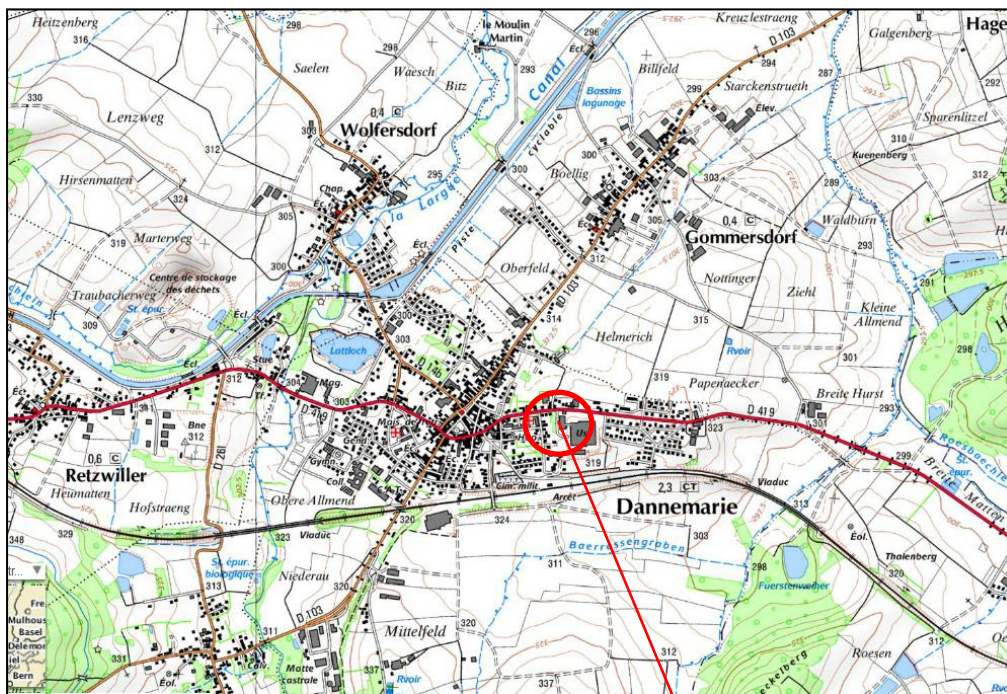
L'évaluation environnementale prend la forme soit d'une nouvelle évaluation environnementale, soit d'une actualisation de l'évaluation environnementale qui a déjà été réalisée.

Ainsi, en application des articles R.121-14 et R 121-16 du Code de l'Urbanisme, compte tenu du changement nécessaire des orientations définies au PADD pour la mise en œuvre du projet et en raison de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire de DANNEMARIE, une évaluation environnementale a été réalisée par le cabinet Waechter.

Cette étude est annexée au présent document. Par ailleurs, des éléments de l'évaluation environnementale ont été retranscrits dans le présent rapport.

2^{ème} partie :

LA DECLARATION DE PROJET



Localisation du site

1. Présentation du projet

1.1. Contenu et objectifs

Après 37 ans de présence à DANNEMARIE, l'usine Peugeot d'assemblage de scooters, qui a compté jusqu'à 600 salariés, a fermé ses portes le 31 décembre 2012. Le site compte 14000 m² de bâtiments.

Un des bâtiments, le plus ancien, acheté par la Commune de DANNEMARIE, construit en briques et présentant un intérêt architectural certain, fait l'objet d'un projet de réhabilitation en logements mené par un opérateur immobilier. Les 28 logements programmés, dont la taille varie de 81 à 195 m² et d'une surface totale de 3792 m², se distribueront sur 3 niveaux dont le dernier en attique.

Compte tenu de la hauteur et du volume disponible, les logements compris dans les deux premiers niveaux disposeront de mezzanine d'où la grande taille de ces appartements. Il se trouve que de tels logements en collectif sont relativement rares dans le secteur de DANNEMARIE alors que la demande en faveur de ce type de biens est forte.

Une telle opération participe de la volonté communale :

- de conserver et mettre en valeur un élément du patrimoine industriel et historique de la commune ;
- de créer du logement au sein du tissu bâti sans consommer d'espace naturel ou agricole ;
- d'améliorer et de diversifier l'offre en logement dans une commune encore largement dominée par la maison individuelle ;
- de redynamiser la démographie locale en accueillant une part de population nouvelle pour, notamment, contribuer au maintien des équipements scolaires et périscolaires.

Ce projet de réhabilitation se limite à la transformation intérieure du bâtiment préservant ainsi ses caractéristiques architecturales. Par ailleurs, le double alignement de platanes sera également conservé. Une aire de stationnement sera aménagée, dimensionnée de manière à proposer deux places de stationnement par logement. Les espaces extérieurs seront valorisés et végétalisés notamment sous la forme d'une aire de jeux dans la partie Sud du terrain.

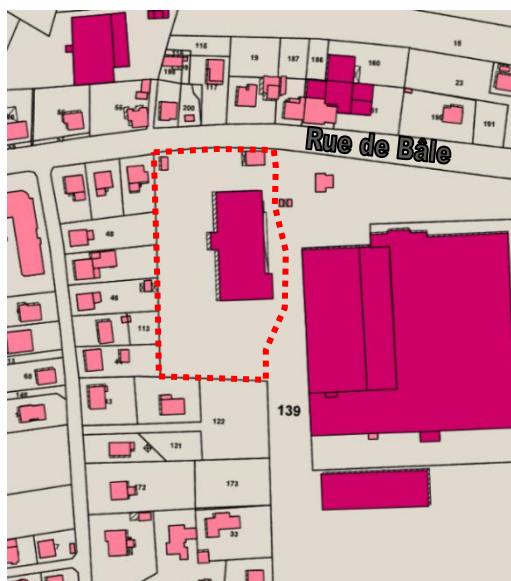
Les conditions de réalisation de l'opération permettront de proposer des appartements, pour certains de grande taille, à un prix raisonnable au m², soit en location, soit en accession à la propriété dans le respect des normes environnementales et d'efficacité énergétique qui s'appliquent désormais aux bâtiments d'habitation dans le cadre de la réglementation thermique 2012.



Plan masse et esquisse
(Source : Architecte .J.Colombo)



1.2. Le cadre de l'opération



De la parcelle 139 sur laquelle était implanté l'ensemble des établissements Peugeot, a été détaché un lot pour répondre aux besoins de l'opération.

Le terrain en question, à topographie plane, d'une superficie d'environ 9000 m², est attenant à la rue de Bâle et se situe dans un contexte de faubourg de centre secondaire, occupé par un bâti hétérogène dans cette partie Est de l'agglomération, associant des bâtiments industriels et des maisons pavillonnaires datant de la deuxième moitié du 20^{ème} siècle.

Au sein de ce paysage urbain relativement banal, le bâtiment, siège du projet, se singularise par sa volumétrie, son aspect et son architecture.



Perspective sur le site depuis la rue de Bâle.



Perspective depuis le Sud du terrain



La double allée de Platanes



La façade latérale Ouest

Compte tenu de sa situation, l'essentiel du site est artificialisé soit par l'emprise de la construction, soit par les aires de circulation et de stationnement. La double allée de Platanes contribue à la valeur esthétique des lieux.

2. Incidences sur le site et l'environnement et mesures prises pour sa préservation et sa mise en valeur

2.1. Etat initial du site et de l'environnement



Selon l'étude d'évaluation environnementale¹, le site ne présente pas d'enjeux majeurs au plan écologique.

La couverture végétale se résume en des plates-bandes d'agrément gérées de manière extensive (fauche sans engrais, ni produits phytosanitaires).

La flore est nettement plus diversifiée que dans des pelouses urbaines, elle est constituée d'espèces habituelles dans les prés plutôt secs et affectés par un début d'abandon : Lotier corniculé, Centaurée jacée, Grand plantain, Pissenlit, Trèfle rampant, Vulpin des champs, Millet commun, Fromental... La formation s'apparente à une prairie à Fromental altérée.

Le site comporte aussi quelques arbres : un bouleau verruqueux, un cerisier, et surtout un double alignement de platanes.

¹ Cabinet A. Waechter, Mise en compatibilité du P.L.U. de DANNEMARIE.

Au plan de la faune, le caractère urbain des lieux limite le nombre des espèces présentes. Il convient, toutefois, de signaler la présence d'au moins deux espèces de Chauves-souris, détectées dans le cadre de l'évaluation environnementale, favorisées par l'existence des vieux Platanes : la Pipistrelle commune et probablement l'Oreillard roux.

En résumé, cette présence de chiroptères est le seul enjeu du site.

Aucune servitude d'utilité publique particulière de nature à s'opposer à l'opération n'est à signaler. Le site n'est concerné par aucun risque naturel, ni contrainte majeure.

A ce chapitre, il faut néanmoins mentionner :

- La présence du risque lié au transport de matières dangereuses sur la RD 419 - rue de Bâle ; ce type de risque demeure maîtrisé et fait l'objet d'une réglementation au niveau européen.
- L'inscription du site dans la base de données BASOL recensant l'ensemble des sites pollués au niveau national. Etant donné l'activité industrielle ancienne ayant démarré en 1924 avec l'activité textile, puis la fabrication de machines à écrire, une pollution historique des eaux souterraines liée à la présence de chlorures et de solvants halogénés a été identifiée.

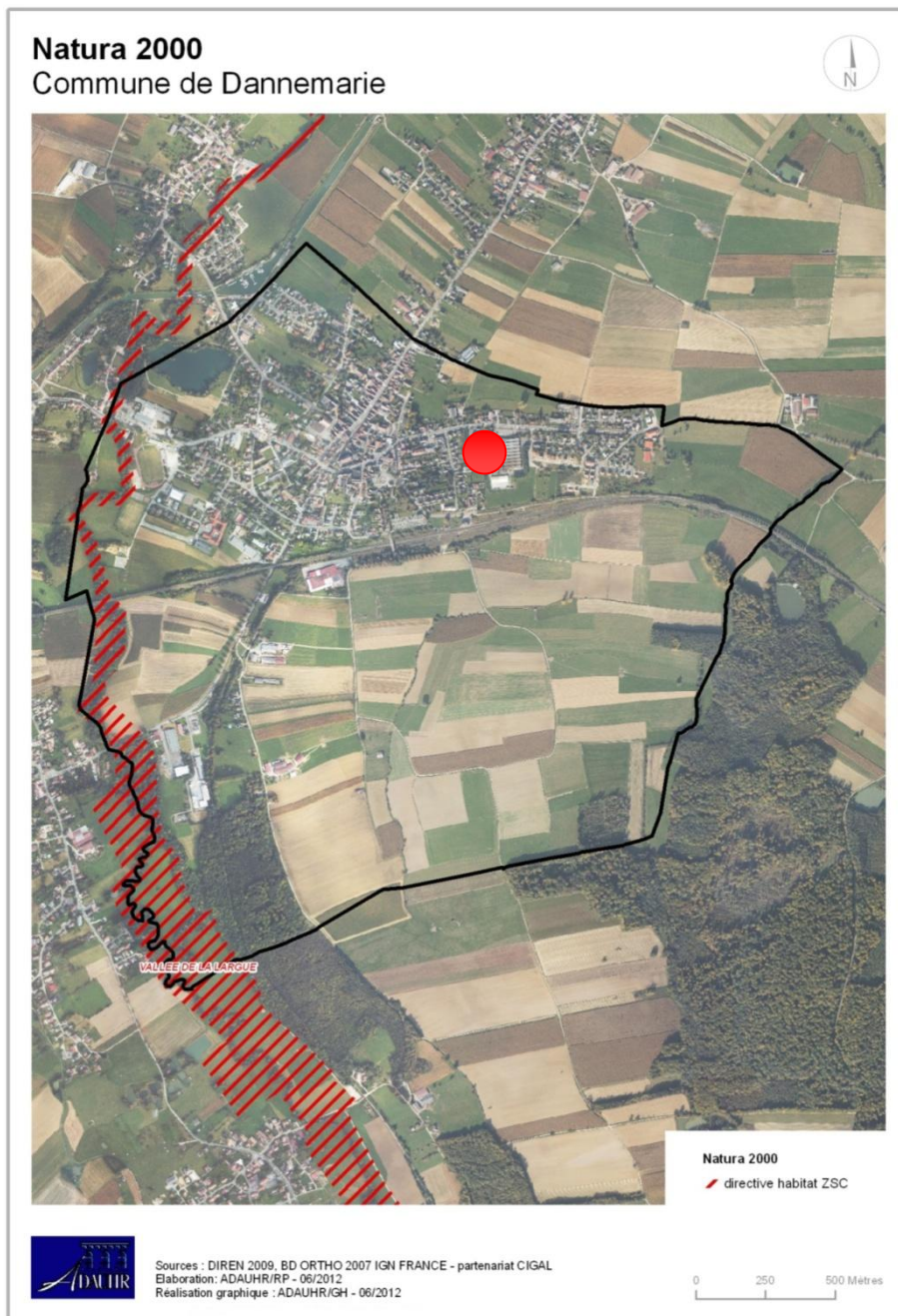
Un diagnostic approfondi a été réalisé sur le site qui fait l'objet d'une surveillance par la mise en place de piézomètres et d'une réglementation spécifique prescrite par arrêté préfectoral. Cette situation n'a pas pour effet de remettre en cause la création de logements au sein de l'ancienne usine.

2.2. Incidences du projet

➤ Sur le site Natura 2000

Le territoire de DANNEMARIE est concerné par le site Natura 2000 (code FR4202001) zone spéciale de conservation "Vallée de la Largue" au titre de la directive "Habitats".

Localisation du projet par rapport au site Natura 2000.



Compte tenu de la distance qui sépare le terrain d'assiette de l'opération de la Largue et de ses milieux riverains, soit près de 1,5 km, on peut considérer que l'opération n'est pas de nature à porter atteinte au site Natura 2000, aux espèces et habitats qu'il abrite.

➤ **Sur le milieu naturel**

Dans la mesure où le double alignement de Platanes est conservé, l'habitat des Chauves-souris n'est pas menacé, ce mammifère pourra continuer à fréquenter le site. Les aménagements paysagers et la végétalisation du terrain contribueront à un bilan environnemental positif de l'opération qui continuera à attirer la faune des parcs et jardins.

➤ **Sur le paysage**

Le projet aura pour effet de mettre en valeur le bâtiment et de l'ouvrir sur son environnement proche et sur l'espace public, d'où un gain en termes de qualité du paysage urbain le long d'un axe, la rue de Bâle, qui se révèle relativement monotone.

➤ **Sur la qualité de l'air**

D'une manière générale, compte tenu de sa situation à l'écart des flux majeurs de circulation et des pôles d'activités, DANNEMARIE n'est pas exposée à une pollution de fond et ne subit pas de pics de pollution. L'air est renouvelé sous l'effet d'un régime venteux, alimenté par les courants de la trouée de Belfort.

Toutefois, l'accueil d'une population nouvelle va donner lieu à une augmentation des migrations quotidiennes de travail vers les pôles d'activités du secteur et les pôles départementaux. Avec l'accroissement du taux de motorisation des ménages, on compte désormais 2 véhicules par ménage en moyenne. Dans le cas présent, la création de 28 logements va engendrer un accroissement du parc automobile de 50 à 60 véhicules environ.

Cette augmentation générale du trafic local va générer une hausse des émissions de polluants atmosphériques (CO₂, CO, NO_x, benzène, particules ...), dont certains sont responsables de l'effet de serre. Toutefois, DANNEMARIE bénéficie d'une situation favorable de par son statut de bourg-centre doté de nombreux commerces, services, équipements et d'une desserte ferroviaire qui devrait limiter les déplacements imposés. S'agissant des déplacements de proximité à l'échelle de l'agglomération, la localisation du projet à proximité du centre-bourg crée les conditions favorables à la marche à pied et à l'utilisation du vélo vers les équipements, l'école, les commerces...

Mais cette circulation n'est pas la seule contributrice à la pollution atmosphérique, le chauffage urbain tient également une place non négligeable. Dans le cas présent, bien qu'il ne soit pas encore déterminé, le mode de chauffage du bâtiment devra privilégier un système performant limitant fortement l'émission de gaz à effet de serre. Quoi qu'il en soit, le projet devra répondre aux normes d'isolation et d'efficacité énergétique fixées par la réglementation thermique 2012.

➤ **Sur l'ambiance sonore**

Cette opération à caractère d'habitat ne va pas aggraver le niveau local de nuisances sonores lié principalement à la circulation sur la rue de Bâle – RD 419 qui supporte un trafic de plus de 6000 véhicules en moyenne journalière annuelle selon les comptages effectués par le Conseil Général. Par ailleurs, les futurs occupants, du fait de la situation en retrait du bâtiment, ne subiront pas les effets de ces nuisances qui restent limitées et compatibles avec la fonction résidentielle du secteur.

➤ **Sur l'eau ¹**

Le passage du site de la fonction industrielle à la fonction résidentielle peut avoir trois conséquences sur les eaux :

- une évolution de la consommation d'eau potable,
- une évolution des volumes d'eau usée produite, avec un impact éventuel sur la qualité des eaux superficielles,
- une modification des volumes d'eau ruisselée sur les surfaces imperméabilisées.

La future population logée dans les appartements créés consommera 137 litres par jour et par personne, en moyenne, soit pour une population supplémentaire de 90 personnes, une consommation de 4 500 m³ par an environ. Cet accroissement représente un peu plus que les 3 660 m³ utilisés par l'usine Peugeot. En d'autres termes, la substitution d'une population résidente à la production de cycles ne modifie pas les conditions de satisfaction des besoins en eau potable de la ville de DANNEMARIE. En l'état actuel, les ressources sont suffisantes. La collectivité est alimentée à partir d'un forage situé dans l'Oberwald à Hindlingen.

De même, les capacités de la station d'épuration intercommunale à Wolfersdorf, mise en service en 2009 et d'une capacité de 5200 équivalents-habitant, répondent largement aux besoins liés à l'accueil de 90 personnes supplémentaires.

Enfin, le projet ne modifiant pas substantiellement la surface imperméabilisée, les volumes d'eau pluviale ruisselée n'évolueront pas.

^{1 1} Cabinet A. Waechter, Mise en compatibilité du P.L.U. de DANNEMARIE.

3. Justification de l'intérêt général du projet

Mené en partenariat entre la commune de DANNEMARIE et un opérateur privé, le projet qui motive la présente procédure présente incontestablement un caractère d'intérêt général pour la collectivité.

Cette opération en réhabilitant un ancien bâtiment industriel permet à la fois de sauvegarder un élément du patrimoine communal tout en réalisant de l'habitat au sein de l'enveloppe bâtie de la commune. En offrant la possibilité de créer 28 logements sur un terrain de moins de 1 ha compris à l'intérieur d'une zone urbaine, la mise en œuvre de la présente déclaration de projet contribue à la réduction de la consommation d'espace et à la maîtrise de l'étalement urbain.

Une telle opération améliore et diversifie l'offre actuelle en logements. Elle est susceptible ainsi de redynamiser la démographie locale, en voie de stagnation, en attirant une part de population extérieure, condition nécessaire au maintien des équipements, scolaires et périscolaires notamment, mais aussi des commerces et services.

Il est également important de continuer à faire vivre ce site en lui attribuant une vocation nouvelle pour que son histoire continue sous une forme différente et pour éviter que ne s'installe et ne se développe une ambiance d'abandon et de déprise dans cette partie du bourg.

3^{ème} partie :

LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU P.L.U.

1. Objet de la mise en compatibilité

Le projet de réhabilitation d'une partie des locaux industriels de l'ancienne usine Peugeot en logements est un projet d'intérêt général. Il est toutefois incompatible avec les dispositions du P.L.U. approuvé. Dès lors, le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une mise en compatibilité avec la Déclaration de Projet, pour permettre la réalisation de cette opération de réhabilitation.

La procédure de mise en compatibilité a pour but de mettre en cohérence le projet d'aménagement et de développement durable et le zonage avec le projet de réhabilitation d'une partie des locaux industriels de l'ancienne usine Peugeot.

Pour ce faire les parcelles n° 235, 236, 238, 239 et une partie de la parcelle 241 de la section 4 d'une superficie de 8,8 ares qui étaient classées en zone UE sont versées en zone UC.

Elle concerne ainsi :

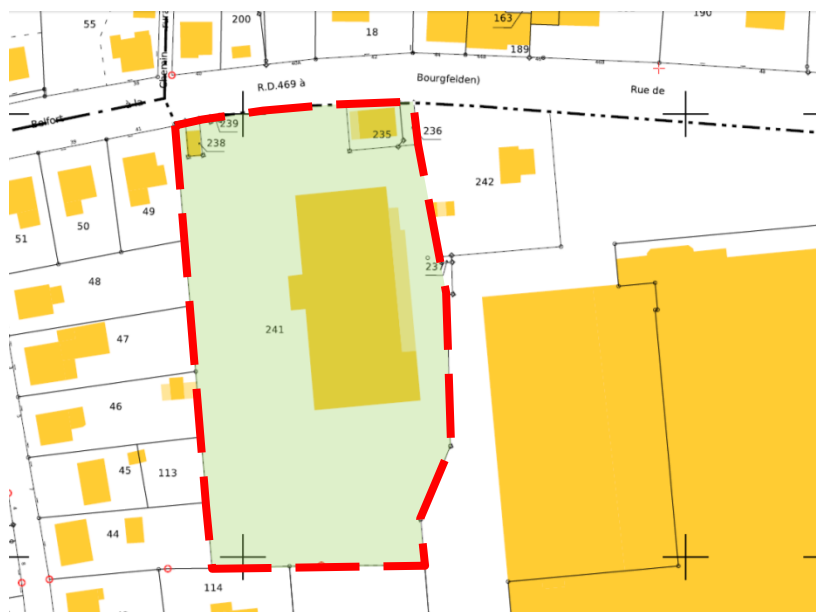
Le projet d'aménagement et de développement durables

Le présent document complète le rapport de présentation du P.O.S. afin d'explicitier les modifications apportées, d'exposer les justifications des dispositions du document d'urbanisme.

Les documents graphiques du PADD figurant aux pages 24 et 25 ci-après donnent la situation avant et après mise en compatibilité.

Le zonage

La mise en compatibilité entraîne le classement en secteur UCb spécifique des parcelles n° 235, 236, 238, 239 et une partie de la parcelle 241 de la section 4 ainsi que la suppression de l'indication graphique de l'installation classée pour la protection de l'environnement qui était liée aux activités de l'usine Peugeot.



Par ailleurs, le double alignement de Platanes est identifié au plan de zonage en tant qu'élément de paysage à protéger au titre de l'article L 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme. Les extraits de plan de zonage figurant aux pages 26 et 27 ci-après donnent la situation avant et après mise en compatibilité.

Le règlement

Le classement du périmètre de l'opération en zone UC stricte, zone résidentielle de faible densité, n'est pas approprié étant donné la création de 28 logements sur une parcelle de 0,9 ha. Par conséquent, pour tenir compte des spécificités du projet et de la protection appliquée au double alignement de Platanes, un secteur UCb est délimité faisant l'objet de certaines adaptations concernant :

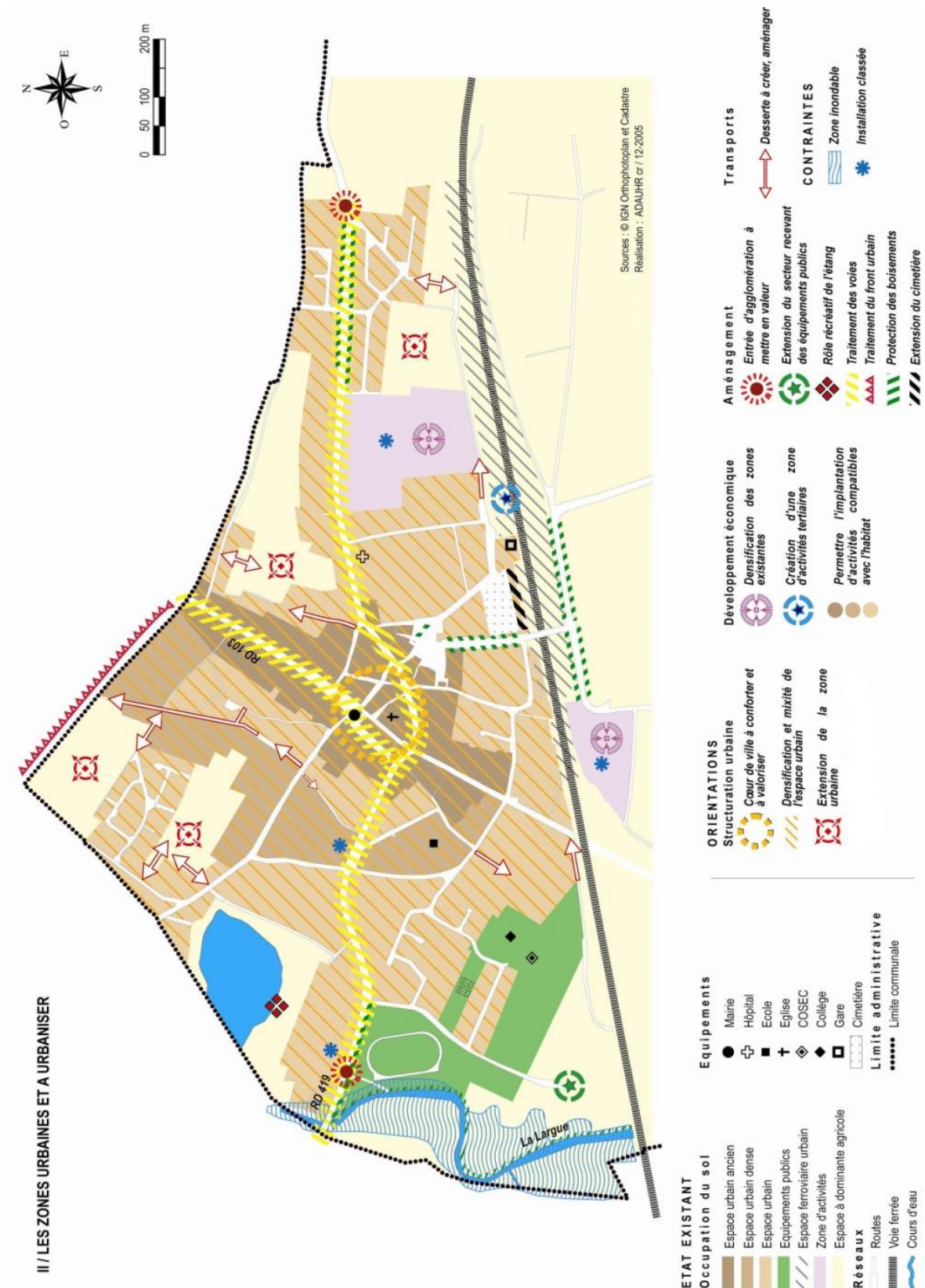
- Les occupations et utilisations du sol interdites (article UC 1) ;
- l'implantation par rapport aux limites séparatives (article UC 7) ;
- la hauteur maximale des constructions (article UC 10) ;
- les plantations (article UC 13) ;
- le coefficient d'occupation des sols (article UC 13).

Les extraits de règlement correspondant aux articles complétés figurent aux pages 31 et suivantes. Les compléments apparaissent ***en caractères italiques rouge***.

Le préambule du règlement est également complété à l'article 2 "Division du territoire en zones" en page 5, compte tenu de la création de ce nouveau secteur UCb.

2. Mise en compatibilité du projet d'aménagement et de développement durables

PADD graphique – Document graphique 2 - avant mise en compatibilité

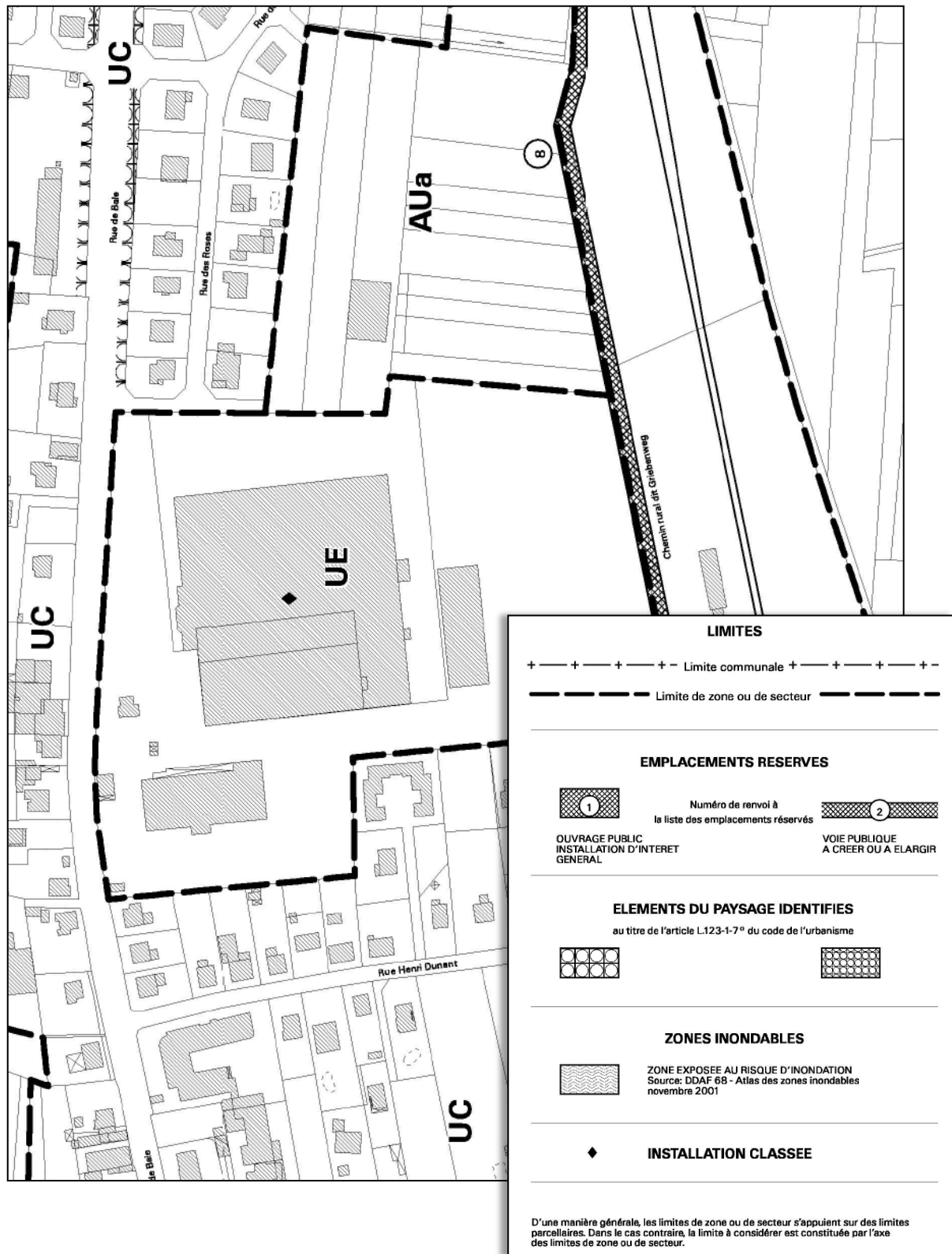


PADD graphique - Document graphique 2 - après mise en compatibilité

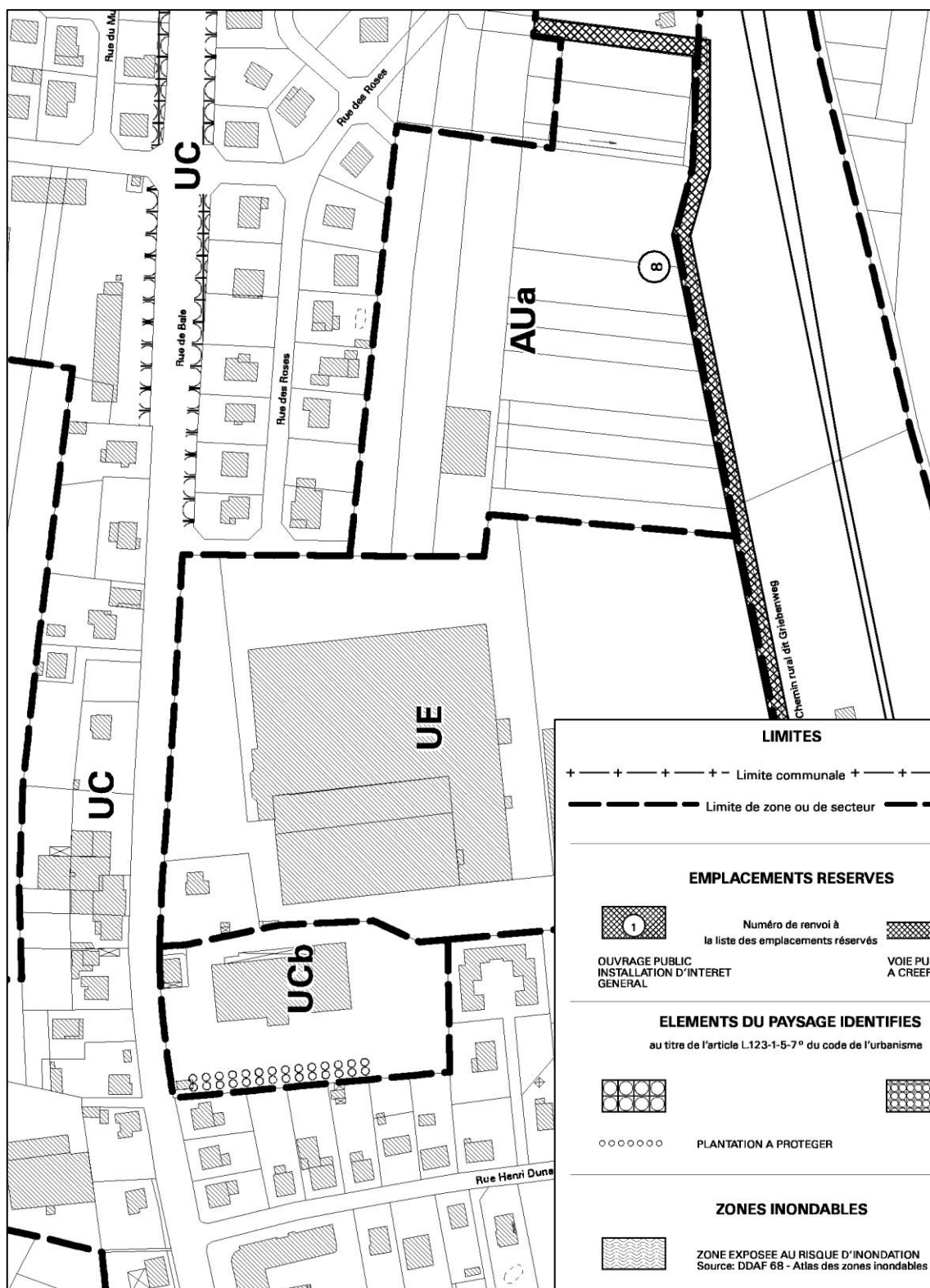


3. Mise en compatibilité du zonage

Extrait du zonage avant mise en compatibilité



Extrait du zonage après mise en compatibilité



4. Mise en compatibilité du règlement

Extraits du règlement avant mise en compatibilité

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. de Dannemarie définit :

- une zone urbaine UA,
- une zone urbaine UB,
- une zone urbaine UC qui comprend le secteur UCa,
- une zone urbaine UE,
- une zone à urbaniser AU qui comprend des secteurs AUa, AUb et AUd,
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa,
- une zone naturelle et forestière N qui comprend les secteurs Na et Nb.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les plans de zonage n°3.a et n°3.b.

CHAPITRE III – ZONE UC

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle, de faible densité.

Le secteur **UCa** est destiné à l'accueil d'équipements publics sociaux, d'enseignement, de sport et de loisir.

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les activités, constructions et installations autres que celles visées à l'article UC 2.
- 1.2. L'aménagement ou la transformation des établissements agricoles, industriels, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage.
- 1.3. La création d'exploitations agricoles.
- 1.4. La création d'établissements industriels.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement isolé de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UC 2.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.7. **En secteur UCa** les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles admises en UC 2.2.2.

Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Sauf en secteurs UCa**, sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul :

La construction sera implantée à une distance qui, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En secteur UCa, si la construction jouxte une parcelle occupée par une habitation la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative entre ces deux parcelles qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans les autres cas, la construction sera implantée soit sur limite séparative soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à 3 mètres.

- 7.2. Sauf en secteur UCa** au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement :

- 7.2.1.** Les constructions devront être implantées à une distance qui, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- 7.2.2.** Toutefois, des constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur totale du bâtiment à édifier n'excède pas 5 mètres, et que les limites latérales et celles des fonds de propriété ne soient pas surbâties sur plus du tiers de leur longueur sans pouvoir excéder 15 mètres cumulés mesurés le long de ces limites.
- s'il existe sur le fonds voisin un bâtiment déjà implanté sur limite séparative la nouvelle construction pourra lui être adossée nonobstant les conditions définies ci-dessus, sans toutefois dépasser ni la longueur, ni la hauteur de ce bâtiment existant.

- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune, dans ce cas, les dispositions de l'article UC 8 sont applicables.

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1.** La hauteur maximum admise au faîte du toit est de 12 m.
- 10.2.** Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder trois y compris les combles aménageables.
- Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci, au-dessus du niveau préexistant du sol, est inférieure à 1,50 mètre.
- 10.3.** Les ouvrages techniques et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques le nécessitent.

Article UC 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1.** Tout espace libre d'une propriété devra être entretenu.
- 13.2.** La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain pour les constructions à usage d'habitat.
- 13.3.** Sur les espaces situés en bordure de la voie publique les plantations de résineux sont interdites.
- 13.4.** Les aires de stationnement, au delà de 4 emplacements, devront être agrémentées de plantations d'arbres feuillus régulièrement disposées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1.** Pour la zone UC, le C.O.S. est fixé à 0,70 pour les constructions à usage d'habitation. Pour les autres constructions, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.
- 14.2.** **Dans le secteur UCa** il n'est pas fixé de C.O.S.
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.

PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES

2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le P.L.U. de Dannemarie définit :

- une zone urbaine UA,
- une zone urbaine UB,
- une zone urbaine UC qui comprend les secteurs **UCa et UCb**,
- une zone urbaine UE,
- une zone à urbaniser AU qui comprend des secteurs AUa, AUb et AUd,
- une zone agricole A qui comprend le secteur Aa,
- une zone naturelle et forestière N qui comprend les secteurs Na et Nb.

Ces zones et secteurs sont délimités sur les plans de zonage n°3.a et n°3.b.

CHAPITRE III – ZONE UC

Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle, de faible densité.

Le secteur **UCa** est destiné à l'accueil d'équipements publics sociaux, d'enseignement, de sport et de loisir.

Le secteur UCb est délimité en vue d'autoriser les opérations d'habitat de moyenne à forte densité.

Article UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les activités, constructions et installations autres que celles visées à l'article UC 2.
- 1.2. L'aménagement ou la transformation des établissements agricoles, industriels, artisanaux et commerciaux existants s'ils aggravent les nuisances de voisinage.
- 1.3. La création d'exploitations agricoles.
- 1.4. La création d'établissements industriels.
- 1.5. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les parcs d'attraction ;
 - le stationnement isolé de caravanes ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UC 2.
- 1.6. L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- 1.7. **En secteur UCa** les constructions destinées à l'habitat, à l'exception de celles admises en UC 2.2.2.

- 1.8. En secteur UCb, tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des alignements de platanes repérés au plan de zonage comme "Plantations à conserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme".**

Article UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 7.1. Sauf en secteurs UCa**, sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'alignement ou de la marge de recul :

La construction sera implantée à une distance qui, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En secteur UCa, si la construction jouxte une parcelle occupée par une habitation la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative entre ces deux parcelles qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans les autres cas, la construction sera implantée soit sur limite séparative soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à 3 mètres.

- 7.2. Sauf en secteur UCa** au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement :

- 7.2.1.** Les constructions devront être implantées à une distance qui, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- 7.2.2.** Toutefois, des constructions peuvent être édifiées sur la limite séparative dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur totale du bâtiment à édifier n'excède pas 5 mètres, et que les limites latérales et celles des fonds de propriété ne soient pas surbâties sur plus du tiers de leur longueur sans pouvoir excéder 15 mètres cumulés mesurés le long de ces limites.
- s'il existe sur le fonds voisin un bâtiment déjà implanté sur limite séparative la nouvelle construction pourra lui être adossée nonobstant les conditions définies ci-dessus, sans toutefois dépasser ni la longueur, ni la hauteur de ce bâtiment existant.

- 7.3.** D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune, dans ce cas, les dispositions de l'article UC 8 sont applicables.

- 7.4. En secteur UCb, la réhabilitation et le changement de destination du bâtiment existant sont autorisés quelle que soit sa distance d'implantation par rapport aux limites séparatives.**

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10.1. La hauteur maximum admise au faite du toit est de 12 m.
- 10.2. Le nombre de niveaux des constructions ne pourra excéder trois y compris les combles aménageables.
- Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci, au-dessus du niveau préexistant du sol, est inférieure à 1,50 mètre.
- 10.3. Les ouvrages techniques et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques le nécessitent.
- 10.4. En secteur UCb, le nombre de niveaux n'est pas réglementé et la hauteur maximale admise est limitée à 13 mètres.**

Article UC 13 : OBLIGATION EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

- 13.1. Tout espace libre d'une propriété devra être entretenu.
- 13.2. La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 20% de la superficie du terrain pour les constructions à usage d'habitat.
- 13.3. Sur les espaces situés en bordure de la voie publique les plantations de résineux sont interdites.
- 13.4. Les aires de stationnement, au delà de 4 emplacements, devront être agrémentées de plantations d'arbres feuillus régulièrement disposées à raison d'un arbre pour 4 emplacements.
- 13.5. Les deux alignements de platanes, identifiés au plan de zonage, sont repérés comme "Plantations à conserver au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme".**

Article UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- 14.1. Pour la zone UC, le C.O.S. est fixé à 0,70 pour les constructions à usage d'habitation. Pour les autres constructions, les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.
- 14.3. **Dans les secteurs UCa et UCb**, il n'est pas fixé de C.O.S.
Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des articles UC 3 à UC 13.

