PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°2
Approuvée

Dannemarie

1. Note de présentation

Valant rapport de présentation de la modification simplifiée du PLU, complémentaire au rapport de présentation du P.L.U. approuvé en 2007

MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2
Portée à la connaissance du public du 8 février au 9 mars 2021.
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 7 avril 2021.

Le Maire

LE MAIRE
Alexandre BERBETT

MAIRIE DE DANNEMARIE (Haut-Rhin)

ALSACE Collectivité européenne

DAUHR ATD Alsace

Avril 2021

SOMMAIRE

1. Contexte 3

1.1. Les évolutions du PLU de Dannemarie 3
1.2. Le cadre législatif 3
1.3. Les étapes de la modification simplifiée 4
1.4. L'exposé des motifs de la modification 5

2. Les dispositions modificatives 12

2.1. Pour le mémorial 12
2.2. Pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives 12
2.3. Pour la latitude laissée aux clôtures 13
2.4. La superficie minimale des opérations dans un des secteurs d'extension 13
2.5. Les ajustements au contexte règlementaire actuel 14
2.6. L'emplacement réservé supprimé 14
2.7. La cartographie du risque de retrait-gonflement des argiles 15

3. Les incidences des modifications 16

3.1. L'officialisation de l'existence du mémorial 16
3.2. La modification de règles pour les quartiers récents et futurs. 16
3.3. Des opérations plus petites dans un secteur d'extension 17
3.4. Les actualisations 18

4. Justifications par rapport aux documents supra-communaux 18

5. Contenu du dossier 19

1. Contexte

1.1. Les évolutions du PLU de Dannemarie

La commune de Dannemarie dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 28 mars 2007.

Depuis, il a connu plusieurs évolutions :
- une modification simplifiée en 2010, pour l'adaptation de certaines règles en zones urbaines ;
- une mise en compatibilité pour Déclaration d'Utilité Publique en 2011, pour la déviation de la RD419 ;
- une révision simplifiée en 2012, pour la réalisation d'un village senior ;
- une mise en compatibilité pour déclaration de projet en 2014, pour la création de logements dans une partie de l'ancienne usine Peugeot ;
- une mise en compatibilité pour déclaration de projet en 2017, pour la création d'un quartier à Haute Qualité Sociétale (HQS).

Aujourd'hui, une modification simplifiée n°2 du PLU permettra d'ajuster quelques règles afin de répondre aux besoins nouveaux :
- souligner la vocation nouvelle (mémorial) de l'ancienne friche Peugeot qui devait accueillir des logements ;
- favoriser une utilisation optimale des parcelles, en autorisant, dans les quartiers récents et futurs, les constructions de taille modérée sur limites séparatives ;
- laisser la liberté de choisir la localisation des clôtures sur rue dans ces mêmes quartiers ;
- baisser la superficie minimale requise pour qu'une opération d'aménagement groupé puisse être réalisée dans la zone d'extension proche du canal.

La modification représente aussi l'opportunité d'actualiser le règlement du PLU en :
- remplaçant les références à la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) par des renvois à la « surface de plancher » ;
- supprimant explicitement les articles 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 14 (Coefficient d'Occupation des Sols ou COS) pour toutes les zones, ces notions ayant été abrogées par la loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) de 2014.

Enfin, la modification permet de supprimer l'emplacement réservé destiné à une déviation de la RD419, le projet ayant été abandonné.

Les services de l'Etat souhaitent qu'à l'occasion d'une évolution d'un document d'urbanisme, comme la modification du PLU, la nouvelle cartographie des risques de dommages dus aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles soit présentée.
Le public peut ainsi être informé des contraintes qui en découlent dans certains cas, comme celui de la vente d'un terrain.

1.2. Le cadre législatif

Il ressort de la combinaison des articles L153-31 (relatif à la révision du PLU) et L153-36 (relatif à la modification), du code de l'urbanisme, que le PLU peut faire l'objet d'une évolution par voie de modification dès lors que les changements envisagés :

- ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de

Développement Durables (PADD) ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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.

La modification peut, de plus, s'opérer par la procédure simplifiée lorsque les conditions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme sont réunies, c'est-à-dire que le projet de modification :

- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminue pas ces possibilités de construire ;
- ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La présente modification du PLU de Dannemarie entre dans ce cadre.
Elle a notamment pour objet de changer les conditions d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, mais les possibilités de construire ne sont pas modifiées.
En effet, les règles de l'emprise maximale au sol des constructions sur une parcelle ne varient pas (seule leur organisation sur la parcelle peut changer), et dans l'ensemble la hauteur maximale des constructions autorisée n'est pas modifiée.

1.3. Les étapes de la modification simplifiée

Les phases de la procédure sont expressément prévues par les articles L153-47 et L153-48 du code de l'urbanisme, et peuvent être résumées de la manière suivante :

- une fois le dossier de modification simplifiée validé par la commune, elle délibère pour définir les modalités de mise à disposition du public du projet de modification ;

- ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition ;

- le projet de modification simplifiée du PLU est notifié à l'ensemble des personnes publiques associées (services de l'Etat, Conseils Départemental et Régional, chambres consulaires, Syndicat chargé du Schéma de Cohérence Territoriale, …), et ce, avant le début de la mise à disposition du public ;

- la mise à disposition du public a lieu pendant un mois en mairie ; un registre accompagne le dossier afin que le public puisse consigner des observations ;

- à l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan au conseil municipal qui approuve la modification simplifiée du PLU par délibération motivée.

Toutefois, en préalable à la notification du dossier aux personnes publiques associées, et à sa mise à disposition du public, la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) doit être saisie sur le projet de modification simplifiée du PLU.
Elle juge si une « **évaluation environnementale** » du projet de document d'urbanisme est nécessaire, notamment pour estimer plus précisément ses incidences sur l'environnement.
La MRAe, par décision du 2 décembre 2020, a choisi de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet de modification du PLU de Dannemarie.

1.4. L'exposé des motifs de la modification

1.4.1. L'affirmation de l'existence du nouveau musée

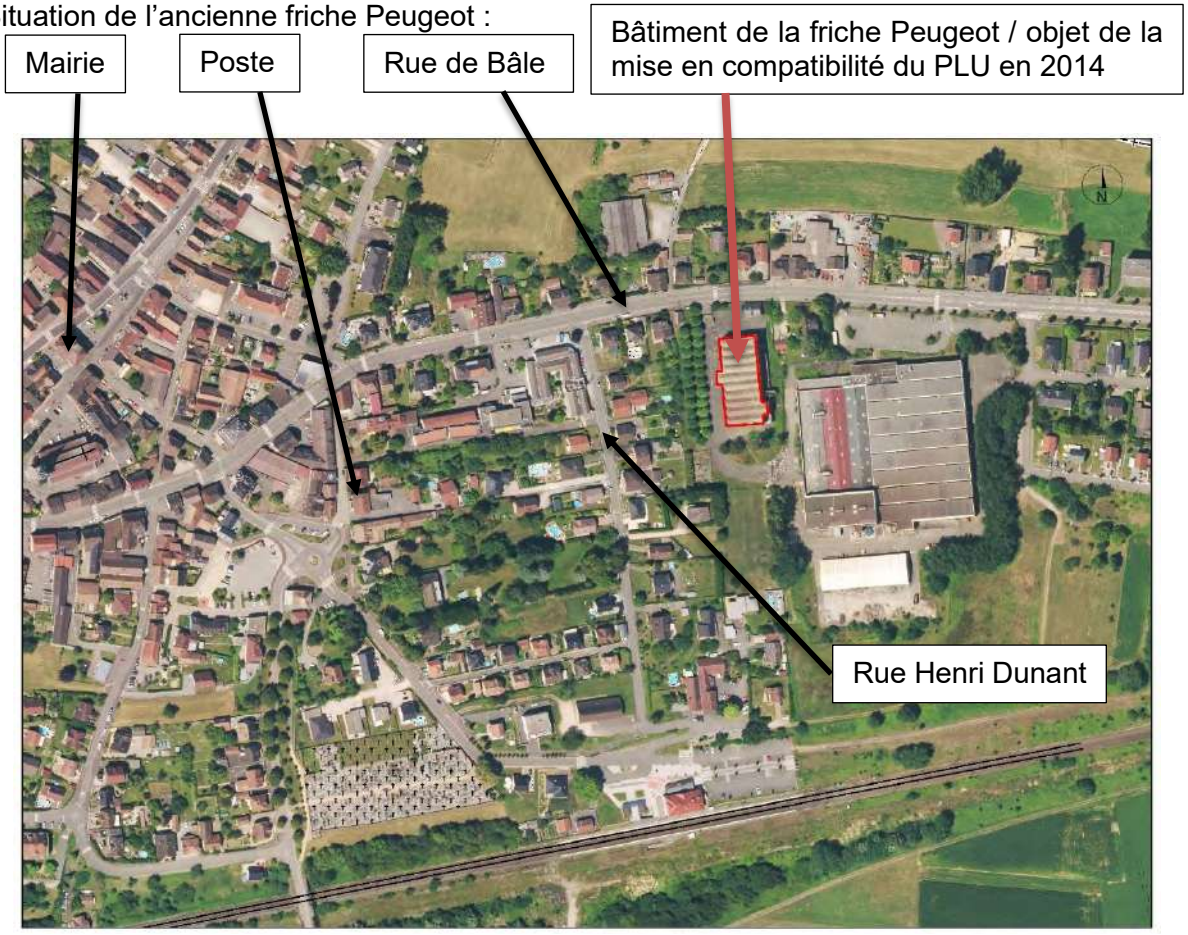
1.4.1.1. La situation et le rôle du bâtiment dans la commune

La mise en compatibilité du PLU pour déclaration de projet de 2014 visait à permettre la réalisation de logements dans un bâtiment de l'ancienne usine Peugeot.
Ce projet avait pour but le renforcement et la diversification du parc de logements de Dannemarie, mais aussi :

- la réutilisation d'une friche,
- et la protection et mise en valeur d'un bâtiment faisant partie du patrimoine industriel et historique de la commune.

Le projet de logements n'a toutefois pas pu être mené à bien et le bâtiment de l'usine Peugeot, racheté par la commune après la fermeture de l'établissement, est resté à l'abandon.
Ce bâtiment se situe en bordure de la rue de Bâle, à l'est de la ville, dans un cadre principalement composé de maisons pavillonnaires datant de la deuxième moitié du 20ème siècle.

Situation de l'ancienne friche Peugeot :



Le bâtiment en briques rouges s'y distingue par sa volumétrie, son aspect et son architecture.

Vues du bâtiment en février 2020 :





Sa construction date des années 1920 et il est le témoin et le vestige de différentes périodes de l'histoire de la commune.
Il a ainsi connu de nombreux usages au fil des années : fabrication de textile, usine de munition pendant la Seconde Guerre Mondiale, production de casseroles et machines à écrire de la marque Japy, production de scooters du constructeur Peugeot.

Aujourd'hui, l'état d'abandon dans lequel il se trouvait depuis plusieurs années est résorbé, grâce à l'installation du « mémorial de Haute Alsace » en son sein.

En plus des collections retraçant les caractéristiques de la vie militaire et civile durant la Première Guerre Mondiale, le mémorial comprend un restaurant et une salle de réunion.

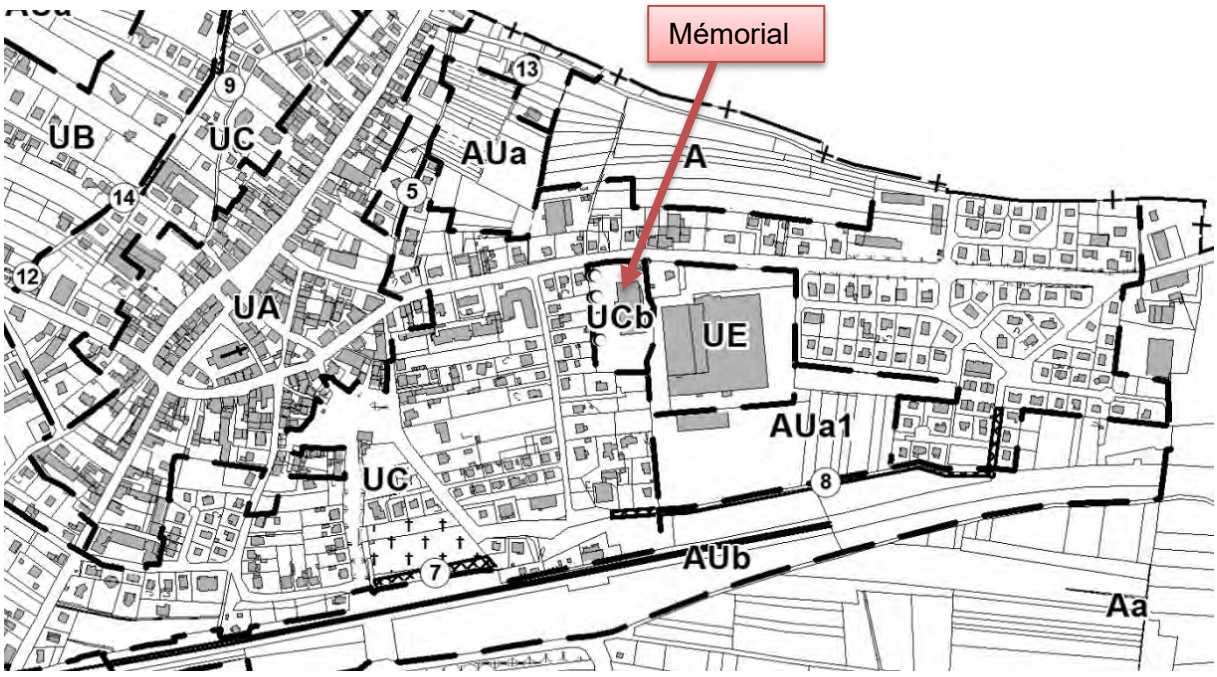
Vue du projet d'aménagement du site :



1.4.1.2. La situation du mémorial dans le PLU

Dans le PLU de Dannemarie en vigueur avant la présente modification simplifiée, le bâtiment se trouve classé en secteur UCb.

Extrait du plan de zonage du PLU :



Ce secteur a été créé lors de la mise en compatibilité du PLU en 2014, en vue « d'autoriser les opérations d'habitat de moyenne à forte densité », en prévision de l'opération de création de logements précitée.

Toutefois, la vocation des zones urbaines à dominante d'habitat du PLU (zones UA, UB, UC, et leurs secteurs, dont UCb) est mixte, c'est-à-dire que l'implantation d'activités compatibles avec les habitations, et d'équipements, doit être encouragée, notamment pour dynamiser la ville.

Ainsi, le règlement qui s'applique au secteur UCb dans le PLU y autorise non seulement les logements, mais aussi les établissements artisanaux et commerciaux sous conditions, les services, et plus généralement les activités non industrielles.

Le permis de construire pour le mémorial a donc pu être accordé sur cette base.
Cependant, le souhait de la municipalité est de préciser, pour davantage de clarté, dans le règlement relatif au secteur UCb, qu'il est affecté maintenant à des « équipements d'intérêt collectif et services publics ».
Cette destination comprend notamment les musées.

1.4.2. L'utilisation plus rationnelle du foncier

1.4.2.1. Les besoins actuels

Il convient également aujourd'hui d'accorder une plus grande latitude dans l'aménagement des parcelles constructibles, dans un contexte où celles-ci se réduisent, voire se raréfient.

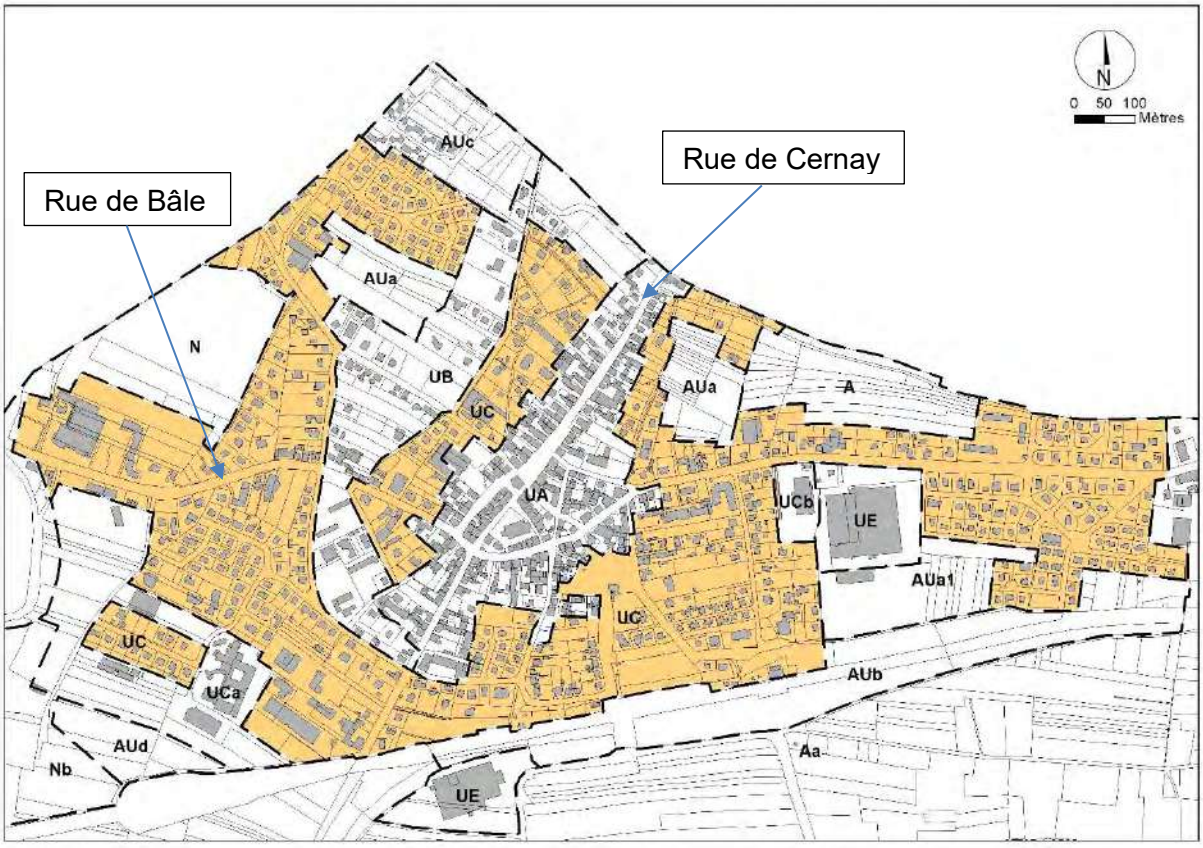
L'utilisation des terrains doit pouvoir être optimisée pour favoriser la densification des espaces bâtis, et préserver ainsi les espaces agricoles ou naturels, et les besoins nouveaux de la population doivent être pris en compte.

Ainsi, dans les quartiers à dominante résidentielle, nombre de particuliers souhaite adjoindre à leur maison des bâtiments améliorant ou agrandissant leur habitat (terrasses, vérandas, buanderies, éventuellement logement de plus petite taille, …) ou leurs annexes (garages, carports, abris, …).
Toutefois, certaines dispositions du règlement du PLU empêchent en réalité ces adaptations. Des entreprises peuvent aussi être concernées par cet obstacle en matière de densification des parcelles.

1.4.2.2. Les dispositions du PLU avant modification

Dans le PLU de Dannemarie, la zone **UC** correspond aux extensions urbaines de faible densité qui se sont développées en périphérie du noyau ancien, puis se sont étendues à proximité des voies.

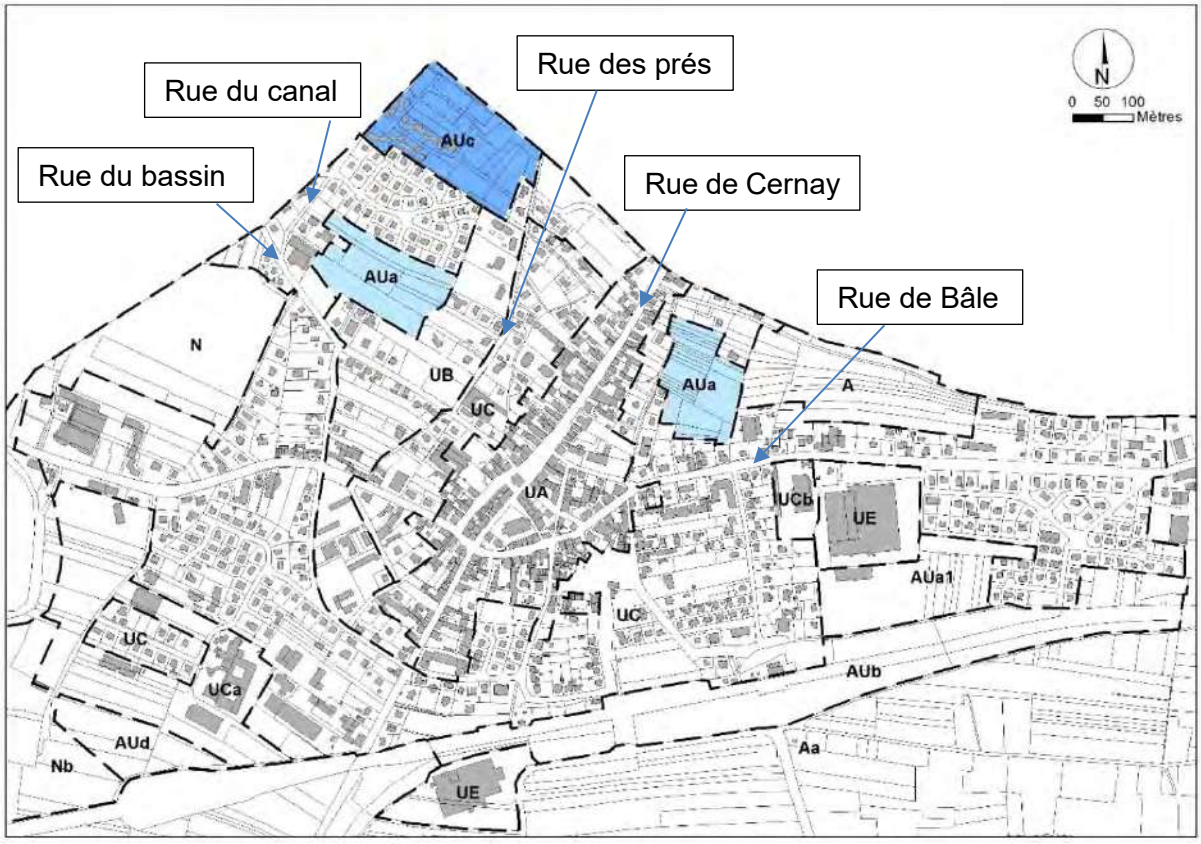
Extrait du plan de zonage du PLU, avec les zones UC colorées :



Les secteurs **AUa** correspondent à des secteurs d'urbanisation future, constructibles sous certaines conditions, et situés en périphérie immédiate des équipements publics nécessaires. Ces secteurs ont vocation à accueillir les extensions urbaines dont le caractère sera essentiellement résidentiel.

Le secteur **AUc** a été introduit par la révision simplifiée du PLU de 2012, dans le but de créer un village senior.
Les terrains concernés sont localisés à l'extrémité nord du ban, en bordure du port de plaisance du canal du Rhône au Rhin.
Depuis, l'opération a débuté, dans la prolongation de la rue du canal.

Secteurs AUa et AUc sur l'extrait du plan de zonage :



1.4.2.3. Les reculs par rapport aux limites séparatives

La plupart des règles de construction de la zone UC s'applique à ces secteurs AUa et AUc.
En effet, l'article AU2.1. du règlement des zones AU précise, pour ces secteurs, que : « les règles applicables aux opérations sont celles définies dans la zone UC sauf dispositions plus restrictives du présent règlement de zone AU ».

En particulier, l'article UC7 du règlement du PLU, relatif à **l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**, concerne l'urbanisation dans les zones UC, et les secteurs AUa et AUc.

L'implantation sur limite séparative

Cet article ne permet l'implantation sur limite séparative des constructions que :
- au-delà d'une profondeur de 15 m (sur la parcelle) comptés à partir de l'alignement avec la voie publique,
- et si les constructions ne dépassent pas 5 mètres de hauteur,
- et si les limites séparatives de la propriété ne sont pas bâties sur plus du tiers de leur longueur, sans pouvoir excéder 15 mètres cumulés mesurés le long de ces limites.

Donc, seuls les bâtiments de taille modérée peuvent être implantés sur limite séparative, et uniquement au-delà de 15 mètres de profondeur de parcelle par rapport à la rue, ce qui correspondait, dans l'organisation traditionnelle ancienne des aménagements sur les parcelles, aux jardins.

Cet agencement n'est aujourd'hui plus d'actualité, du moins plus systématique, du fait notamment des nouvelles formes d'habitat.
De plus, même sur les terrains aménagés selon l'ordonnancement classique passé, les besoins actuels se portent sur une densification du bâti.

Il apparaît donc nécessaire de faire évoluer le règlement en permettant, hors des quartiers présentant des spécificités à conserver comme le centre historique, l'implantation de constructions sur limite séparative sur l'intégralité d'une parcelle.
La différenciation en fonction de la profondeur de 15 mètres n'a plus lieu d'être.

Toutefois, afin d'éviter de gêner le voisinage, les bâtiments installés sur limite séparative devront d'autant plus demeurer de hauteur modérée.
Cette hauteur maximale sur limite sera fixée à 3 mètres au total, suffisante pour aménager un niveau, et un seul.

De plus, la prescription du PLU de 2007 visant à réduire la longueur totale des constructions sur limites séparatives (15 mètres au maximum pour toutes les constructions sur limites) est obsolète dans le contexte de densification actuel, et ce d'autant plus si la hauteur maximale des bâtiments est limitée à 3 mètres.
Il n'y a pas de risque de fermeture nuisible du paysage, et les différentes limites latérales et de fonds de propriété ne concernent en général pas le même voisin.

Une limitation de longueur à 10 mètres par limite séparative sera tout de même fixée pour les bâtiments susceptibles de se trouver implantés sur limite, afin d'encadrer leur impact pour chaque voisin.

Dans les autres cas

Si le bâtiment n'est pas implanté sur limite séparative, le règlement du PLU de 2007 impose aux constructions :

- un recul, par rapport aux limites séparatives, proportionnel à la hauteur du bâtiment (au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment) ;
- et un recul minimal incompressible différent selon qu'un bâtiment se trouve :
  - dans les 15 mètres comptés à partir de la voie de desserte (recul incompressible de 3 mètres au minimum),
  - ou au-delà (recul incompressible 4 mètres au minimum).

Il n'est plus pertinent d'opérer des différenciations en fonction de la profondeur d'implantation d'un bâtiment sur une parcelle, d'autant plus que les parcelles bâties ne présentent plus une configuration en « lanières » depuis de nombreuses années.

Ainsi, la modification simplifiée n°2 du PLU changera ces dispositions obsolètes en imposant un recul minimal des constructions, par rapport aux limites séparatives, unique, quelle que soit la position de la construction sur la parcelle.

1.4.3. L'adaptation des clôtures en fonction des besoins en stationnement

Dans la zone UC et les secteurs AUa et AUc, soit les quartiers les plus récents et les sites d'extension de la ville, les clôtures sont règlementées comme suit, dans le PLU avant la présente modification :
« Les clôtures bordant le domaine public seront implantées à l'alignement des voies ».

Or, il apparaît que, de plus en plus, les places de stationnement privé ne sont vraiment utilisées et utiles, pour désengorger le domaine public, que si elles sont facilement accessibles depuis la rue.

Imposer une implantation de la clôture à l'alignement des voies implique qu'il n'est pas possible de contourner une **place de stationnement privée adjacente à la rue**, pour clôturer une propriété.
Il convient pourtant de favoriser le recours à ce type de stationnement privé, pour fluidifier et sécuriser les circulations de tous types dans la ville.

L'obligation d'installer la clôture à l'alignement devait donc être revue, d'autant plus que cette mesure n'a pas de fondement architectural dans les quartiers récents ou futurs.

1.4.4. Les opérations possibles dans le secteur d'extension proche du canal

Une des conditions que doit remplir un projet pour pouvoir se concrétiser dans les secteurs d'extension de la ville, AUa et AUc, est, dans le règlement du PLU avant la présente modification : « que l'opération porte sur l'ensemble du secteur ou sur une **surface minimale de 1 hectare** ».

Toutefois, le secteur AUa situé entre les rues du bassin, des prés, du canal et de la frégate (près du canal du Rhône au Rhin), présente une surface totale de 2,4 ha.
Il existe un projet d'aménagement sur ce secteur, qui se heurte à l'exigence de présenter une surface minimale de 1 ha, soit 42% de la superficie totale du secteur.

Il est donc nécessaire de baisser la surface minimale requise pour une opération, de façon à ce que ce secteur AUa puisse réellement être utilisé et remplir sa fonction.

1.4.5. Les actualisations

La notion de Surface Hors Œuvre Nette (SHON), que l'on retrouve dans plusieurs articles du règlement, n'est plus utilisée depuis 2012, en application de la loi Grenelle 2 de 2010.
La surface dite «surface de plancher» a remplacé la SHON.
En effet, l'obligation de compter l'épaisseur des murs extérieurs dans le calcul de la SHON encourageait les demandeurs à préférer des murs peu épais et donc moins solides ou isolant mal les habitations.

La référence à la SHON peut donc être remplacée par le renvoi à la « surface de plancher », dans le règlement.

Par ailleurs, la loi pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR), du 24 mars 2014, a supprimé immédiatement la possibilité de règlementer, dans les PLU, la superficie minimale des terrains constructibles et le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

On retrouve les articles 5 et 14, associés à ces notions, dans le règlement de toutes les zones du PLU de Dannemarie de 2007.

Tous ces articles n'ont pas été explicitement renseignés, mais leur mention dans le règlement laisse supposer que la règlementation dans ces domaines (superficie minimale des terrains et COS) est encore possible.

Ils devront donc être rayés du règlement.

Les autres articles ne peuvent toutefois pas être renumérotés, car il y est fait référence dans le rapport de présentation du PLU de 2007.

Enfin, la présente modification permet de supprimer du PLU l'emplacement réservé II, destiné à une déviation de la RD419.
Cet emplacement avait été introduit dans la PLU par la mise en compatibilité pour Déclaration d'Utilité Publique en 2011.

Toutefois :
- un emplacement réservé a pour effet de geler les terrains privés sur lesquels il se trouve, afin de pouvoir réaliser l'équipement public prévu ;
- la municipalité a été informée que le projet de déviation n'était plus d'actualité, information confirmée par courrier de la part du président du Conseil Départemental du Haut-Rhin reçu le 21 septembre 2020.

Il convient donc de supprimer du PLU cet emplacement réservé, afin de rendre disponibles les terrains qu'il affecte, dans différentes zones du ban.

2. Les dispositions modificatives

2.1. Pour le mémorial

Dans le PLU modifié, l'introduction du règlement de la zone UC est changé, pour une information juste sur la vocation actuelle du secteur UCb (site du mémorial) :

« Le secteur UCb est un secteur à vocation mixte ».

L'article **UC 2,** régissant les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, est également complété pour expliciter les types d'activités autorisées :

« 2.1.9. En outre, dans le secteur UCb, les équipements d'intérêt collectif et services publics ».

2.2. Pour le recul des constructions par rapport aux limites séparatives

L'article **UC 7 (**de la zone UC), sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est simplifié afin :
- d'uniformiser les règles sur toute la profondeur d'une parcelle ;
- de clarifier les conditions d'implantation sur limite séparative ;
- de simplifier ces modalités, ainsi que celles régissant le recul minimal des bâtiments par rapport aux limites séparatives.

L'article 7.1. du règlement de la zone UC est alors amendé de la façon suivante, synthétisant les exigences :

« Sauf en secteur UCa *(secteur d'équipements publics),* les nouvelles constructions devront être implantées à une distance au moins égale à **3 mètres par rapport aux limites séparatives**.

Toutefois, des constructions pourront être édifiées **sur la limite séparative** dans les cas suivants :
- si leur hauteur totale n'excède pas 3 mètres,
- et si la longueur d'implantation d'une construction sur une limite séparative ne dépasse pas 10 mètres.

Par ailleurs, 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 ».

Le règlement pour les secteurs d'extension AUa et AUc, spécifie que, si les conditions d'aménagement prévues dans ces secteurs sont remplies, alors : « les règles applicables aux opérations sont celles définies dans la zone UC ».
Les modifications apportées au règlement de la zone UC s'appliquent donc aussi dans les secteurs d'extension AUa et AUc.

2.3. Pour la latitude laissée aux clôtures

L'article **UC 11,** sur l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, est rectifié, pour permettre une implantation variable des clôtures sur rue, selon les besoins et possibilités :

« 11.2 Clôtures
Implantation
Les clôtures pourront être implantées à la limite entre le domaine privé et le domaine public, et/ou en retrait par rapport à cette limite ».

Cette nouvelle possibilité s'applique donc dans les quartiers récents UC, mais aussi futurs, AUa et AUc.

L'article **UC 6** régissant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est également corrigé.
En effet, dans le PLU avant modification, il stipulait la disposition suivante, inadaptée en zone UC ou zones d'extension : « La continuité de la façade sur rue doit être assurée par un bâtiment annexe ou par la clôture ».

Cette obligation, concernant plus logiquement un centre ancien, est remplacée par les mentions :

« Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux clôtures.
Les clôtures pourront être implantées à l'alignement des voies et/ou en retrait par rapport à celui-ci ».

Elles exonèrent explicitement les clôtures des règles de l'article UC 6, et précisent qu'il est possible de les implanter librement en fonction des cas et des besoins.

2.4. La superficie minimale des opérations dans un des secteurs d'extension

Les opérations permises dans les secteurs d'urbanisation future AUa et AUc sont listées à l'article **AU 2**.
Cet inventaire des conditions d'aménagement des sites est modifié en ce qui concerne la surface minimale requise dans le secteur AUa proche du canal ; sont autorisés :

« 2.1. Dans les secteurs AUa et AUc, les constructions, installations et travaux autorisés dans la zone UC, après restructuration du parcellaire dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé, à condition que :
(…)
- toute opération, dans le secteur AUa situé entre les rues du bassin, des prés, du canal et de la frégate, porte au minimum sur une superficie de 35 ares ou sur les espaces résiduels inférieurs à 35 ares ».

On peut donc également changer la formulation des obligations pour l'autre secteur AUa (au lieu-dit Dittenmatten) et le secteur AUc (village senior), car, dans le PLU avant modification, il n'est pas précisé que les espaces résiduels peuvent être utilisés aussi.

Donc, sont désormais permis :

« 2.1. Dans les secteurs AUa et AUc, les constructions, installations et travaux autorisés dans la zone UC, après restructuration du parcellaire dans le cadre d'une opération d'aménagement groupé, à condition que :
(…)
- toute opération, dans le secteur AUc, et le secteur AUa situé entre les rues de Bâle, des vergers et des fleurs, porte au minimum sur une superficie de 1 ha ou sur les espaces résiduels inférieurs à 1 ha ».

2.5. Les ajustements au contexte règlementaire actuel

Enfin, les articles 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 14 (COS) de toutes les zones, abrogés depuis 2014, sont supprimés, ou plutôt « rayés » dans le règlement.

La « surface de plancher » remplace la notion de « SHON » dans tout le règlement ; une définition de la surface de plancher est alors ajoutée aux annexes :

Définition de la surface de plancher

Article R111-22 du code de l'urbanisme :
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6°Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7°Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8°D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

2.6. L'emplacement réservé supprimé

Les points qui précédent concernent des modifications du règlement du PLU.

Les documents graphiques du PLU, ou plans de zonage, sont également modifiés pour effacer l'emplacement réservé n°II destiné à créer une déviation de la RD419.

Le tableau des emplacements réservés, visible sur les plans, qui présente les bénéficiaires des emplacements, ainsi que les opérations concernées, est également changé.
Les mentions relatives à l'emplacement réservé n°II sont supprimées.

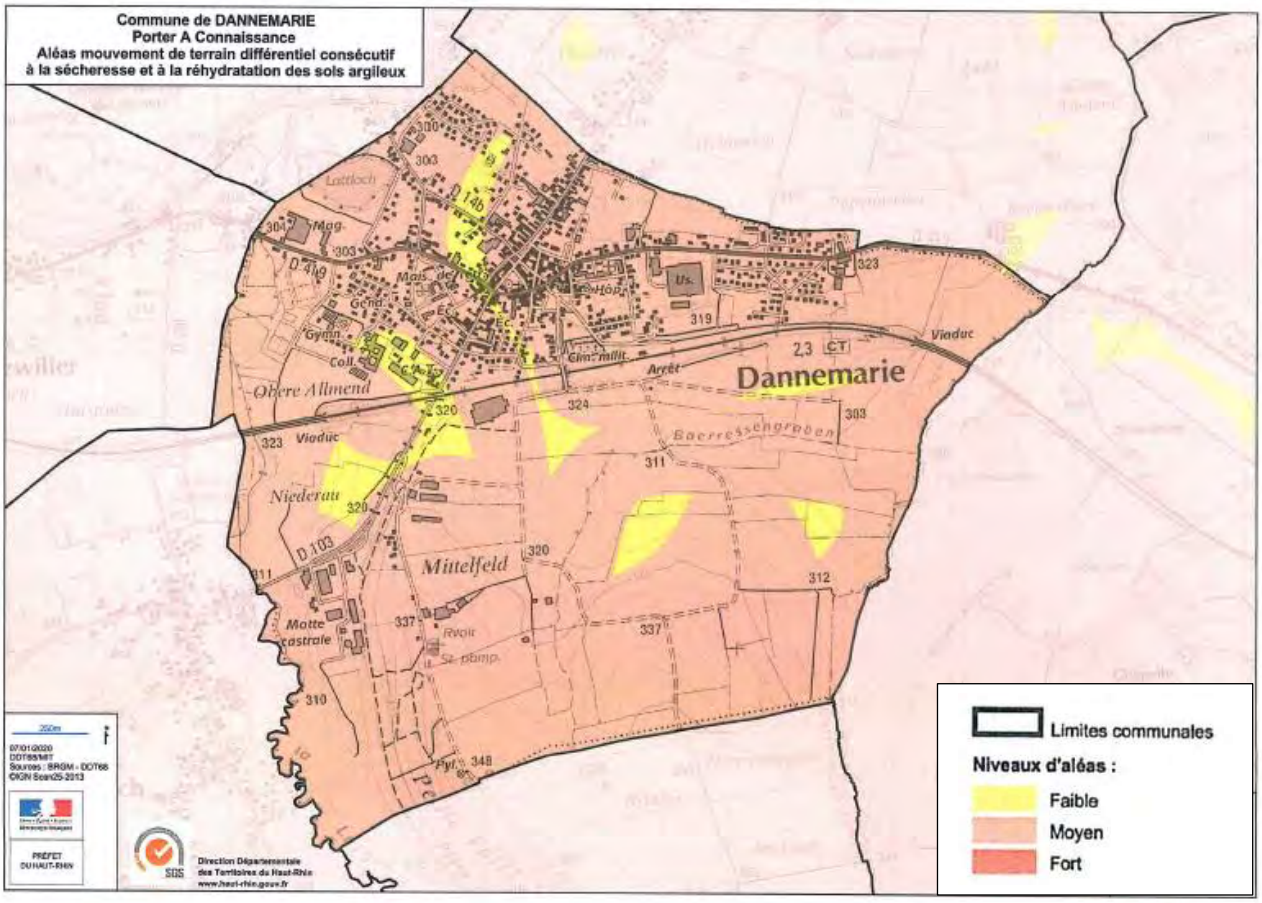
Aucun autre élément de zonage n'est modifié, en particulier aucune limite de zone n'est bougée par la présente modification simplifiée.

2.7. La cartographie du risque de retrait-gonflement des argiles

La mairie a reçu, au début de 2020, un « porter-à-connaissance » transmis par les services de l'Etat, présentant la nouvelle cartographie de la connaissance de l'aléa mouvement de terrain différentiel, consécutif à la sècheresse et à la réhydratation des sols argileux.
En effet, au cours des dernières décennies, les épisodes de sécheresse caractérisés par des températures élevées et un déficit hydrique se sont multipliés, avec pour effet une amplification du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.
Ce phénomène est devenu la deuxième cause d'indemnisations au titre des catastrophes naturelles, derrière les inondations.

La nouvelle politique de prévention mise en place par les pouvoirs publics doit permettre de mieux anticiper et maîtriser ce risque.
En particulier, la loi ÉLAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), de 2018, a rendu obligatoire l'établissement d'une étude géotechnique dans les zones exposées à des niveaux d'aléa moyen ou fort, d'une part pour les ventes de terrain à bâtir, et d'autre part pour les contrats de construction d'immeubles ne comprenant pas plus de deux logements. Ces nouvelles règles sont codifiées dans le code de la construction et de l'habitation, aux articles L.112-20 à L.112-24 et R.112-5 à R.112-10.
Les constructeurs sont tenus, soit de suivre les recommandations des études de sols fournies par le maître d'ouvrage lorsque celles-ci sont obligatoires, soit de respecter les techniques particulières de construction dont les objectifs sont définis à l'article R.112-10 du code de la construction et de l'habitation (fondations, teneur en eau des terrains à proximité, …).

La présente note de présentation étant complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé en 2007, elle peut présenter la nouvelle cartographie de ces risques.
Le territoire de Dannemarie présente, dans la nouvelle cartographie, globalement un niveau d'aléas moyen, ponctué de zones d'aléas faibles :



3. Les incidences des modifications

3.1. L'officialisation de l'existence du mémorial

Le fait de préciser dans le règlement, pour le secteur UCb, qu'il est destiné à une vocation mixte et à accueillir aussi des équipements d'intérêt collectif et services publics, n'a aucune incidence sur l'environnement ou l'organisation de la commune.

En effet, les aménagements comme le mémorial et ses services connexes étaient déjà admis par le PLU avant modification, le permis de construire a été délivré et le site sera ouvert au public prochainement.
Il s'agissait juste d'actualiser le PLU en ce qui concerne la fonction effective du secteur.

3.2. La modification de règles pour les quartiers récents et futurs.

3.2.1. Les implantations par rapport aux limites séparatives

Pour la zone UC, et donc les secteurs AUa et AUc, soit les quartiers les plus récents et les quartiers futurs, les règles en matière de reculs des constructions **par rapport aux limites séparatives** étaient les suivantes, dans le PLU avant la présente modification :

Sur une profondeur maximale de 15 mètres comptée à partir de l'alignement[1]	**Au-delà d'une profondeur de 15 mètres comptés à partir de l'alignement**
La construction devait être implantée, par rapport à une limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	La construction devait être implantée, par rapport à une limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois, des constructions pouvaient être édifiées sur la limite séparative lorsque la hauteur totale du bâtiment à édifier n'excédait pas 5 mètres, et que les limites latérales et celles des fonds de propriété n'étaient pas surbâties sur plus du tiers de leur longueur, sans pouvoir excéder 15 mètres cumulés mesurés le long de ces limites.

Ainsi, avant la modification simplifiée n°2, le recul incompressible des constructions par rapport aux limites séparatives était plus important en fond de parcelle, que dans les 15 premiers mètres de profondeur.
Par ailleurs, les constructions sur limite n'étaient autorisées, et sous conditions, que dans les fonds de parcelles.

Ces règles étaient plutôt adaptées à une configuration ancienne et/ou rurale du tissu bâti, lorsque les parcelles se présentaient souvent sous forme de lanière.
Aujourd'hui, les parcelles peuvent être de différentes formes (surtout les dents creuses), de taille réduite, et organisées en fonction de moyens ou besoins nouveaux.

Ainsi, **il n'y aura plus de distinction entre l'avant de la parcelle et le fond.**
Les constructions devront, sur toute la surface de la parcelle, être en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

[1] = contact entre la voie publique et la propriété privée

Cela permettra de préserver une certaine aération du cadre de vie, mais aussi davantage de libertés dans les caractéristiques architecturales des constructions.

La densification des parcelles sera ainsi favorisée, soit à l'horizontale (nouveaux bâtiments, extensions, annexes, …), soit à la verticale (hauteurs, nombre de niveaux, compatibles avec l'article 10 du règlement de la zone UC).

Les **implantations sur limite pour les bâtiments de taille modérée seront désormais possibles sur toute la surface de la parcelle**, en fonction des besoins et de la situation, mais à condition d'être de hauteur plus modeste, au maximum 3 m.
Cette hauteur permettra de réaliser des constructions d'un niveau, garage, abri, mais aussi logement éventuel, …

La règle de longueur des bâtiments sur limite est simplifiée, afin notamment **d'accorder les mêmes droits à tous les propriétaires, quelle que soit la taille de leur parcelle**.
En effet, la possibilité d'implanter une construction sur limite séparative ne sera plus liée à la longueur des limites, ce qui ne garantit d'ailleurs pas le respect du voisinage dans le cas des très grandes parcelles.
Le bâtiment implanté sur limite devra présenter une longueur de 10 m au maximum, donc on peut imaginer l'implantation sur limite d'un logement supplémentaire de taille variable en fonction des possibilités du terrain.

3.2.2. Les clôtures

Dans ces mêmes zone et secteurs, UC, AUa et AUc, les clôtures pourront maintenant être réalisées en fonction des besoins, notamment **celui de créer une place de stationnement non close en bordure de rue.**

Cette modification n'a aucune incidence négative sur le paysage de ces quartiers, leur harmonie ne dépendant pas de l'uniformité de la localisation des clôtures.
Au contraire, elle aura un impact très positif sur l'environnement en général, en désencombrant l'espace public, rendant tous les types de circulation plus fluides et sécurisés.

3.3. Des opérations plus petites dans un secteur d'extension

Les règles du PLU avant modification n'autorisaient les opérations dans le secteur **AUa voisin du canal** que si elles portaient sur au moins 1 ha.

Le PLU modifié, **réduisant ce seuil à 35 ares**, permet toujours d'éviter un gaspillage de terrains constructibles, qui se raréfieront d'ailleurs encore davantage dans l'avenir.

En effet, les secteurs « A Urbaniser » (AU) sont destinés au développement du village, mais il est impératif d'en faire un usage rationnel et économe.

Il n'est plus envisageable, compte tenu de la pression foncière parallèle à la nécessité de préserver les ressources naturelles, d'ouvrir des terres à l'urbanisation sans garantie d'utilisation optimale.

Or, parfois une seule opération dans un secteur peut empêcher, par la suite, l'utilisation du reste des terrains, en bloquant tout accès par exemple.

Donc, une superficie minimale doit être conservée pour les opérations d'urbanisation, de façon à ce que ces dernières soient guidées et conçues par et dans un souci d'intérêt collectif, après une réflexion sur l'organisation potentielle de la totalité des terrains disponibles.

Il ne pourra donc y avoir ni opération au coup par coup au gré d'opportunités foncières, ni gaspillage de terrains par des enclavements.

Mais, il est également important de ne pas bloquer l'utilisation d'un secteur d'extension pour des raisons techniques, afin de :

- pouvoir répondre quand même aux besoins en logements, notamment pour le desserrement de la population locale,
- et ne pas entraver le renouvellement des populations rentabilisant les équipements publics.

Or, la diminution du seuil de superficie des opérations dans le secteur AUa près du canal rend aujourd'hui un projet possible, et donc contribue au développement de la commune tel qu'il avait été planifié dans le PLU.

Par ailleurs, le PLU modifié et précisé souligne qu'il est maintenant possible **d'utiliser les espaces résiduels** même s'ils n'atteignent pas le seuil exigé, dans les secteurs d'extension AUa et AUc.

Cela réduira également le gaspillage éventuel de terrains.

3.4. Les actualisations

La suppression explicite des articles 5 et 14 du règlement de toutes les zones du PLU, n'aura aucune incidence, car les dispositions qu'ils définissent sont abrogées depuis 2014, quelle que soit leur teneur dans les documents d'urbanisme.

Il en est de même pour le remplacement de la SHON par la surface de plancher, utilisée depuis 2012.

En effet, l'article 4 de l'ordonnance du 16 novembre 2011 stipulait que : « A compter du 1er mars 2012, les valeurs exprimées en surface hors œuvre nette et en surface hors œuvre brute dans tous les plans locaux d'urbanisme, (…) devront s'entendre en valeurs exprimées en surface de plancher telle que définie dans la présente ordonnance ».

La suppression de l'emplacement réservé n°II aura par contre pour effet de dégeler les terrains qu'il couvrait, qui seront utilisables pour d'autres usages, en fonction des règlementations des différentes zones ou secteurs concernés.

4. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Les dispositions du PLU doivent être compatibles avec celles du SCoT, Schéma de Cohérence Territoriale du Sundgau, approuvé le 10 juillet 2017.

Le PLU modifié est bien compatible avec le SCoT du Sundgau, dans la mesure où les éléments modifiés n'ont aucun rapport avec :

- la consommation d'espace globale ;
- la protection des milieux naturels, des continuités écologiques ;

- les ressources ;
- les risques ;
- les paysages, sauf dans la mesure où ils renforcent leur protection ;
- le potentiel agricole ;
- les équipements économiques ; …

On peut noter cependant qu'ils favorisent la réalisation de l'objectif de densification.
Les modifications apportées au PLU n'ont aucun lien non plus avec les Servitudes d'Utilité Publiques qui s'appliquent au territoire de Dannemarie.

Enfin, le PLU doit être compatible, le cas échéant, avec le PDU (Plan de Déplacements Urbains) et le PLH (Plan Local de l'Habitat).
Toutefois, la commune de Dannemarie n'est pas couverte par un PDU, et la communauté de communes Sud Alsace Largue ne dispose pas de PLH.

5. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Exposé des motifs/ Note de présentation
2. Règlement modifié
3a. Zonage 5000ième
3b. Zonage 2000ième

ALSACE
Collectivité
européenne
DAUHR
ATD
Alsace