
Commune de DANNEMARIE
SUR CRETE

Modification n°2 du PLU

Notice explicative

FEVRIER 2025

Modification n°2 du PLU en application de l'article L. 153-36
du code de l'urbanisme – PLU approuvé par délibération du
Conseil municipal du 27 juin 2003

GRAND BESANÇON METROPOLE
LA CITY – 4 RUE GABRIEL PLANÇON – 25043 BESANÇON CEDEX

Sommaire

Table des matières

Sommaire	2
Contexte général de la modification n°2 du PLU	3
Maîtrise d'ouvrage.....	3
Contexte local.....	3
Situation du document d'urbanisme	3
Objectifs de la modification n°2 du PLU	4
Éléments du PLU à modifier	6
Dispositions du code de l'urbanisme.....	7
Cohérence de la modification avec le PADD.....	8
Rappel des orientations du PADD.....	8
Analyse.....	8
Compatibilité de la modification avec le SCoT.....	10
Rappel des orientations générales du SCoT	10
Analyse.....	10
Modification du règlement écrit.....	11
Zone UB du PLU	11
Modification du règlement graphique	25
Reclasser la zone OAP1 en zone Ub OAP1.....	25
Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	29
Objectifs.....	29
OAP 1 « A Chauffour »	29
Auto-évaluation sur l'absence d'effets notables sur l'environnement.....	36
Justification de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale	36

Contexte général de la modification n°2 du PLU

Maîtrise d'ouvrage

Grand Besançon Métropole en tant que Communauté Urbaine, est l'autorité compétente pour conduire les procédures d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme communaux. Elle en assure, à ce titre, la maîtrise d'ouvrage.

La commune de Dannemarie-sur-Crète souhaite engager une procédure de modification de son plan local d'urbanisme dans le cadre du projet de reconversion de la friche Bricostoc située sur le territoire communal.

Cette procédure de modification vise à :

- modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°1 au lieu-dit « A Chauffour »,
- créer un emplacement réservé n°18,
- modifier l'emplacement réservé n° 3.

Ces emplacements réservés visent tous deux à faciliter la connexion de la friche Bricostoc avec le reste de la commune.

L'objet de cette modification est conforme aux articles L. 153-36 et L. 153-38 du Code de l'urbanisme.

Madame la présidente de Grand Besançon Métropole a, par arrêté n°URB.25.08.A3 en date du 14 février 2025, décidé d'engager une procédure de modification n°2 du PLU de la commune de Dannemarie-sur-Crète.

Contexte local

Commune du Département du Doubs, Dannemarie-sur-Crète compte 1549 habitants (INSEE 2021) et fait partie du secteur « Ouest » de la Communauté Urbaine. A environ 19 km de Besançon, elle est positionnée à une altitude minimum de 239 mètres et à une altitude maximum de 304 mètres, sa superficie est de 4.06 km².

D'un point de vue géographique, Dannemarie-sur-Crète est limitrophe avec les communes de Pouilley-Français, Chemaudin-et Vaux, Saint-Vit et Velesmes-Essarts. Elle est également située en limite de la commune de Villers-Buzon, commune membre de l'intercommunalité du Val Marnaysien.

Dannemarie-sur-Crète est couverte par le Schéma de Cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération bisontine, aujourd'hui Besançon Cœur Franche-Comté, elle est à ce titre identifiée comme une « commune comportant une gare ou une halte ferroviaire ».

Situation du document d'urbanisme

Le territoire de la commune de Dannemarie-sur-Crète est couvert par un plan local d'urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 27 juin 2003.

Le PLU a déjà fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification n°1 : 04 février 2012 ;
- Mise en compatibilité n°1 : 15 avril 2016 ;
- Révision n°1 : 02 mars 2020 ;
- Mise à jour n°1 : 15 janvier 2024.

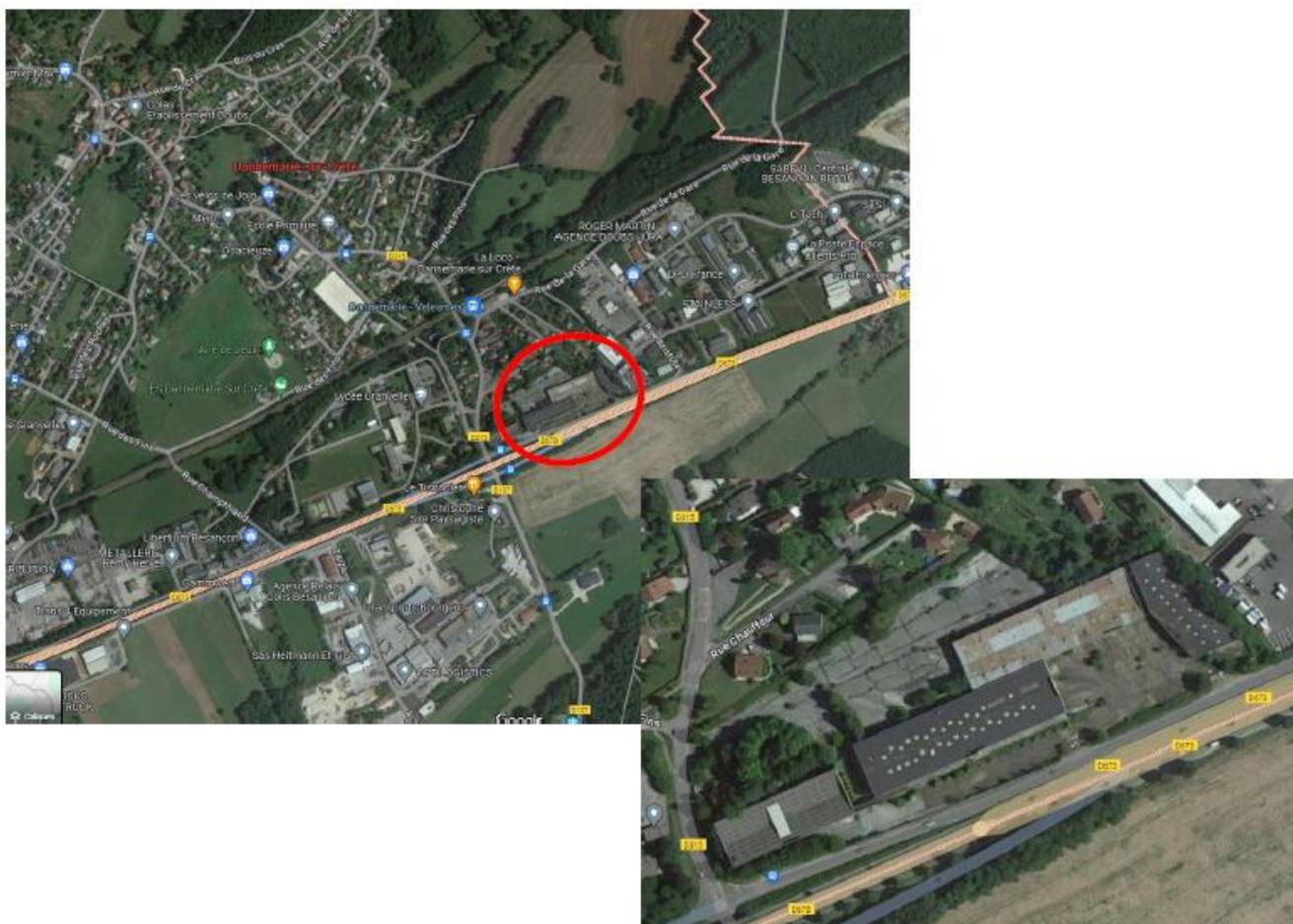
La présente procédure constitue donc la seconde modification de droit commun, soumise à enquête publique, conformément aux articles L. 153-36, L. 153-38 et L. 153-41 du code de l'urbanisme.

Objectifs de la modification n°2 du PLU

Cette modification du PLU porte sur 3 objets :

- La modification de l'OAP n°1 au lieu-dit « A Chauffour » afin de permettre la reconversion du site « Bricostoc » situé sur le territoire communal ;
- la création de l'emplacement réservé n°18 pour une liaison « modes doux » qui reliera la rue « A Chauffour » depuis la friche Bricostoc ;
- la modification de l'emplacement réservé n°3 de 8 m, prévu pour une liaison routière, à 4 m pour une liaison « modes doux » reliant la rue Platon depuis la friche Bricostoc.

Vue aérienne du site :



Le site a déjà fait l'objet d'une déconstruction (voir photo ci-dessous) :



Le site de l'actuelle friche Bricostoc a été construit en 1968. Il marque le début de l'urbanisation du sud de la commune. Le site a été progressivement artificialisé par ses propriétaires. A partir de 2006, le site Bricostoc cesse toute activité et c'est en 2021 que la commune saisit l'opportunité de racheter, par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Foncier (EPF) du Doubs, la parcelle restée à l'état de friche pendant une quinzaine d'années.

Après des études et la consultation de la population, le projet comportera les éléments suivants :

- La création de logements ;
- Une structure séniors ;
- Une structure petite enfance ;
- Des bureaux ;
- Des commerces et des services ;
- Un éventuel équipement structurant ;
- Un village d'artisans.

L'aménagement projeté n'est aujourd'hui pas compatible avec l'OAP n°1 au lieu-dit « A Chauffour » actuellement en vigueur au PLU. La modification de cette dernière permet donc à la commune de mener à bien ce projet de reconversion de friche industrielle.

Le projet permet la valorisation d'une friche et s'inscrit de fait dans une logique de sobriété foncière puisqu'il évite la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. En février 2024, un dossier « fonds verts » a d'ailleurs été déposé.

Parmi les éléments qui sont à modifier, ne seraient pas conservés :

- La construction d'une maison de santé. Un établissement de ce type est en cours de réalisation sur le territoire de la commune, il n'est pas indispensable d'en créer un second ;
- Le nombre de logements ;
- Le fait de créer majoritairement du logement collectif ;
- La réalisation d'un parking relais puisque d'autres zones de stationnement sont implantées à proximité ;
- La création d'un axe routier connecté à la rue Platon, les différences altimétriques le rendant impossible.

D'autres éléments sont à prendre en compte :

- La création d'une liaison « modes doux » avec la rue A Chauffour ;
- La modification de la liaison avec la rue Platon (création d'une liaison « modes doux » à la place de la création d'une liaison routière).

Le rapport de présentation du PLU en vigueur indique que les OAP ont été définies pour favoriser la densification, encadrer le renouvellement urbain et assurer le développement raisonné de la commune. L'OAP n°1 au lieu-dit « A Chauffour » est d'ailleurs voué au renouvellement urbain de la friche commerciale Bricostoc. L'implantation

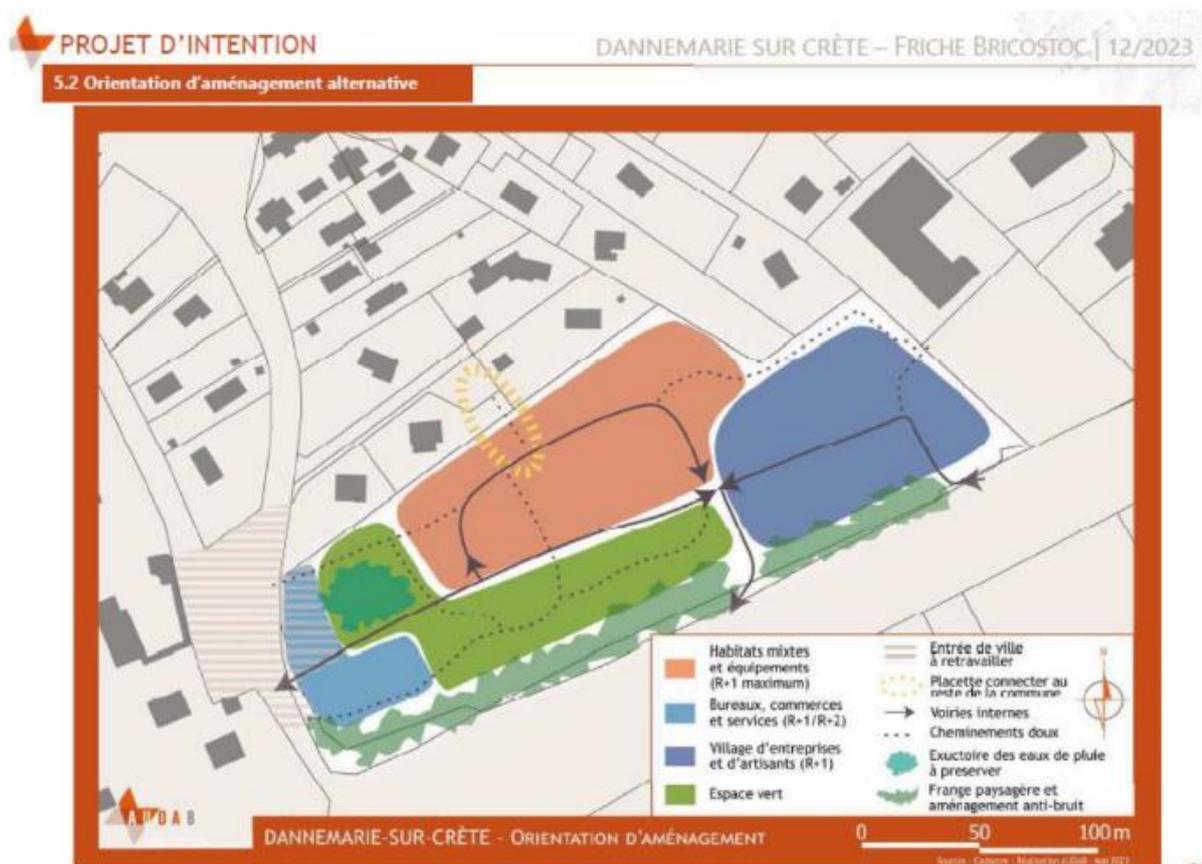
d'une activité commerciale d'envergure à Dannemarie n'est pas considérée comme opportune, il est envisagé la requalification de ce secteur et sa participation à l'effort de densification et de diversification de l'offre d'habitat. L'objectif est multiple :

- Développer sur ce site un quartier intergénérationnel équipé de services de proximité ;
- Améliorer l'image de la commune perçue depuis la RD 673.

Le rapport de présentation précise également que cet aménagement ne pourra voir le jour qu'après démolition préalable des hangars existants et dépollution éventuelle du site.

La modification du PLU s'inscrit donc dans le sens du parti d'aménagement des auteurs du PLU de Dannemarie-sur-Crète au moment de son élaboration.

Ci-après, le projet d'intention envisagé pour modifier cette OAP :



Les modifications ne remettent donc pas en cause l'économie générale du projet et entrent bien dans le champ d'application de la procédure de modification de droit commun défini par l'article L. 153-41 du Code de l'Urbanisme.

Eléments du PLU à modifier

- Le rapport de présentation du PLU par l'ajout de la présente notice ;
- Le règlement écrit du PLU par l'adaptation du règlement de la zone UB ;
- Le règlement graphique du PLU en créant un sous-secteur UB-OAP1, en créant un emplacement réservé n°18 pour la liaison « modes doux » en direction de la rue A Chauffour depuis le secteur UB OAP 1 et la modification de la largeur de l'emplacement réservé n°3 en direction de la rue Platon ;
- L'orientation d'aménagement et de programmation OAP n°1

Dispositions du code de l'urbanisme

Article L. 153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L. 153-38

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Article L. 153-40

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

Article L. 153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L. 153-43

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal.

Article L. 153-44

L'acte approuvant une modification devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-23 à L. 153-26.

Cohérence de la modification avec le PADD

Rappel des orientations du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU de la commune de Dannemarie-sur-Crète est organisé autour de 5 grandes orientations.

Orientation n°1 : Maintenir un certain dynamisme démographique et adapter l'offre résidentielle

- Modérer la dynamique démographique de ces dernières années ;
- Développer l'offre d'habitat ;
- Diversifier l'offre d'habitat ;

Orientation n°2 : Soutenir l'activité économique et le développement des services de proximité

- Promouvoir l'activité économique et l'emploi ;
- Renforcer les équipements et les espaces publics ;

Orientation n°3 : Améliorer la mobilité

- Améliorer la trame viaire ;
- Développer les modes de déplacements doux ;
- Organiser le stationnement ;

Orientation n°4 : Préserver la qualité du cadre de vie et maintenir le fonctionnement naturel du territoire

- Sauvegarder le patrimoine et l'identité paysagère communale ;
- Préserver les continuités écologiques ;
- Conserver le potentiel agricole ;
- Maintenir les espaces forestiers ;

Orientation n°5 : Promouvoir un urbanisme durable

- Modérer la consommation de l'espace ;
- Protéger la ressource en eau ;
- Promouvoir une offre résidentielle de qualité ;
- Minimiser l'exposition aux nuisances et aux risques naturels et technologiques.

Analyse

L'orientation 1 du PADD indique que la commune doit maintenir son dynamisme démographique et adapter son offre résidentielle, d'une part en développant son offre d'habitat mais aussi en diversifiant son offre.

Sur le développement de l'offre d'habitat, il est indiqué que ces logements sont à réaliser par réhabilitation-divisions de logements anciens. Pour ce faire, le PADD vise expressément la friche Bricostoc comme espace de renouvellement urbain pour accueillir de nouveaux logements.

Sur la diversification de l'offre d'habitat, le PADD du PLU précise qu'il faut contribuer par l'offre d'un parc de logements diversifiés et adaptés aux besoins de la population (jeunes actifs, jeunes ménages, séniors, familles

monoparentales). Il s'agit notamment de favoriser la réalisation de logements adaptés ou d'une structure d'hébergements séniors.

Ainsi, le projet Bricostoc, qui prévoit la création de logements et notamment à destination des séniors est compatible avec l'orientation n°1 du PADD.

L'orientation n°2 du PADD indique qu'il faut soutenir l'activité économique et le développement des services de proximité. Le projet souhaité par la commune intègre parfaitement cet objectif à travers les commerces et équipements prévus. De plus, des espaces verts seront aménagés afin de renforcer en quantité et en qualité les espaces publics de la commune.

Enfin, la reconversion de la friche Bricostoc contribue à l'objectif de l'orientation n°4 du PADD qui vise à préserver la qualité du cadre de vie et maintenir le fonctionnement naturel du territoire. En effet, le projet permet de conserver le potentiel agricole et forestier du territoire sans consommer de nouvelles terres, tout en permettant de répondre aux besoins en logements, commerces et équipements de proximité.

En conclusion, le projet de modification du PLU ne contrarie pas les orientations générales du PADD et ne porte pas atteinte à son économie générale.

Compatibilité de la modification avec le SCoT

Rappel des orientations générales du SCoT

Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de l'agglomération bisontine, aujourd'hui appelé Besançon Cœur Franche-Comté a été approuvé le 14 décembre 2011. Il fixe les orientations générales suivantes, avec lesquelles les documents de rang inférieur doivent être compatibles :

I. Encadrer l'aménagement pour un développement plus durable

1. Développement d'une infrastructure verte et bleue irriguant le territoire
2. Gérer durablement les ressources du territoire
3. Prendre en compte les risques naturels et technologiques

II. Construire un territoire au service d'un projet de société

1. Concevoir un développement urbain économe de l'espace
2. Répondre aux besoins en matière d'habitat
3. Maîtriser les déplacements pour faciliter la mobilité de proximité
4. Dynamiser durablement l'emploi en organisant l'accueil des activités économiques
5. Développer la dynamique culturelle, touristique, sportive et récréative
6. Soutenir l'accessibilité au réseau numérique

III. Mettre les atouts du territoire au service de son attractivité

1. Affirmer le rôle de Besançon et de son agglomération en tant que capitale régionale
2. Ouvrir le territoire grâce aux grandes infrastructures de déplacements
3. Renforcer l'attractivité touristique à l'échelle nationale, européenne et internationale

Analyse

Le projet de reconversion de la friche Bricostoc ne remet pas en cause les orientations générales du SCoT. Les différentes composantes du projet contribuent à créer une offre diversifiée d'habitat et favorise le dynamisme économique et culturel. Cette modification répond donc à l'orientation II « Construire un territoire au service d'un projet de société » et précisément les points 2. Répondre aux besoins en matière d'habitat, 4. Dynamiser durablement l'emploi en organisant l'accueil des activités économiques et 5. Développer la dynamique culturelle, touristique, sportive et récréative ».

De plus, la reconversion d'une friche industrielle en secteur d'habitation mixte s'inscrit dans une logique de sobriété foncière et répond de ce fait au point 1. Concevoir un développement urbain économe de l'espace de l'orientation II « Construire un territoire au service d'un projet de société ».

En conclusion, le projet de modification n°2 du PLU de Dannemarie-sur-Crête est compatible avec les orientations définies par le SCoT.

Modification du règlement écrit

Pour faciliter la lecture : en **jaune**, ce qui est ajouté ou modifié ; en **barré rouge**, ce qui est supprimé.

Zone UB du PLU

Caractère de la zone

Article avant modification	Article après modification
<p>Extrait du rapport de présentation</p> <p>A Dannemarie-sur-crête, la zone UB concerne les zones d'habitat récentes et moyennement dense ; elle accueille une réelle mixité de fonctions : habitation, activité, services, équipements publics, ...</p> <p>L'objectif de la zone UB est de permettre la densification de ces espaces et d'y autoriser les fonctions qui sont le complément naturel de l'habitat.</p> <p>La zone « UB » comprend des secteurs concernés par des orientations d'aménagements et de programmation relevant de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme (pièce 5. Du PLU). La zone UB est concernée par un risque d'affaissement (aléa faible) et de glissement (aléa moyen) des sols ainsi que par des indices karstiques inconstructibles représentés sur le plan de zonage.</p> <p>Le permis de démolir pourra être instauré par le conseil municipal dans la zone UB ou dans l'un de ses secteurs par application des dispositifs de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Extrait du rapport de présentation</p> <p>A Dannemarie-sur-crête, la zone UB concerne les zones d'habitat récentes et moyennement dense ; elle accueille une réelle mixité de fonctions : habitation, activité, services, équipements publics, ...</p> <p>L'objectif de la zone UB est de permettre la densification de ces espaces et d'y autoriser les fonctions qui sont le complément naturel de l'habitat.</p> <p>La zone « UB » comprend des secteurs concernés par des orientations d'aménagements et de programmation relevant de l'article R.151-6 du code de l'urbanisme (pièce 5. Du PLU). La zone UB est concernée par un risque d'affaissement (aléa faible) et de glissement (aléa moyen) des sols ainsi que par des indices karstiques inconstructibles représentés sur le plan de zonage.</p> <p>Un sous-secteur UB-OAP1 est créé pour la reconversion de l'ancienne friche Bricostoc au lieu-dit A Chauffour. Les règles spécifiques au secteur UB-OAP 1 sont identifiées par la mise en page suivante : « En secteur UB-OAP1 ».</p> <p>Le permis de démolir pourra être instauré par le conseil municipal dans la zone UB ou dans l'un de ses secteurs par application des dispositifs de l'article R.421-27 du code de l'urbanisme.</p>
Justification : Permettre la reconversion du site de l'ancienne friche Bricostoc	

Section 1 : destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article UB -1 : destinations ou sous-destinations autorisées

Article avant modification	Article après modification
Les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sont indiquées dans le tableau à la page 24 du règlement écrit.	Les occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sont indiquées dans le tableau à la page 24 du règlement écrit.
Justification : Permettre la reconversion du site de l'ancienne friche Bricostoc	

Article UB -2 : interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article avant modification	Article après modification
<p>1- Secteurs à risques</p> <p>Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent tenir compte des risques géologiques inhérents au terrain (secteurs identifiés à risque de mouvement de sol). Une étude spécifique sera réalisée pour définir la caractéristique du sol et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions. Cette étude s'appuiera sur les éléments et la note de la DDT figurant en annexe du Rapport de présentation du présent PLU.</p> <p>Le comblement des dolines (fonds et flancs compris) et des cavités est interdit, celle-ci devant rester en état.</p> <p>2- Usages et affectations interdits ou soumis à des conditions particulières</p> <p>a) Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures ne sont pas autorisés, ainsi que le camping-caravaning et les habitations légères de loisirs.</p> <p>b) Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous conditions d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant. Les mouvements de terrain devront ainsi être traités pour présenter les pentes et les hauteurs de mur de soutènement n'entraînant pas de partie surhaussée supérieures à 0,80 m en tout point de cet exhaussement par rapport au sol avant travaux à l'aplomb de ce point.</p> <p>3- Mixité fonctionnelle et sociale</p>	<p>a) Secteurs à risques</p> <p>Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent tenir compte des risques géologiques inhérents au terrain (secteurs identifiés à risque de mouvement de sol). Une étude spécifique sera réalisée pour définir la caractéristique du sol et les dispositions constructives à mettre en œuvre pour assurer la stabilité et la pérennité des constructions. Cette étude s'appuiera sur les éléments et la note de la DDT figurant en annexe du Rapport de présentation du présent PLU.</p> <p>Le comblement des dolines (fonds et flancs compris) et des cavités est interdit, celle-ci devant rester en état.</p> <p>b) Usages et affectations interdits ou soumis à des conditions particulières</p> <p>c) Les carrières, dépôts de ferrailles, déchets, vieux matériaux et carcasses de voitures ne sont pas autorisés, ainsi que le camping-caravaning et les habitations légères de loisirs.</p> <p>d) Les exhaussements et affouillements du sol sont admis, sous conditions d'être liés à une opération autorisée dans la zone et de s'intégrer harmonieusement au paysage environnant. Les mouvements de terrain devront ainsi être traités pour présenter les pentes et les hauteurs de mur de soutènement n'entraînant pas de partie surhaussée supérieures à 0,80 m en tout point de cet exhaussement par rapport au sol avant travaux à l'aplomb de ce point.</p> <p>3- Mixité fonctionnelle et sociale</p>

<p>a) Dans les secteurs OAP, les opérations d'habitats sont autorisées sous réserves de respecter une densité minimale de 7 à 60 logements à l'hectare (hors voirie et espaces publics) selon les secteurs. Les opérations envisagées dans les secteurs OAP ne doivent pas compromettre les principes illustrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone (pièce 5 du PLU).</p> <p>b) L'artisanat et le commerce de détails, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous réserves de ne pas entraîner de nuisance (sonores, olfactives, paysagères, ...), de danger incompatibles avec l'habitat et à condition que la surface de plancher consacrée à l'activité commerciale n'excède pas 300 m².</p> <p>c) L'industrie est autorisée sous réserve de ne pas entraîner de nuisances (sonores, olfactives, paysagères, ...), de dangers incompatibles avec l'habitat et à condition que la surface de plancher consacrée à l'activité industrielle n'excède pas 200 m².</p>	<p>a) Dans les secteurs OAP, les opérations d'habitats sont autorisées sous réserves de respecter une densité minimale de 7 à 60 logements à l'hectare (hors voirie et espaces publics) selon les secteurs. Les opérations envisagées dans les secteurs OAP ne doivent pas compromettre les principes illustrés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone (pièce 5 du PLU).</p> <p>En secteur UB (hors UB OAP 1) :</p> <p>b) L'artisanat et le commerce de détail, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous réserves de ne pas entraîner de nuisance (sonores, olfactives, paysagères, ...), de dangers incompatibles avec l'habitat et à condition que la surface de plancher consacrée à l'activité commerciale n'excède pas 300 m².</p> <p>c) L'industrie est autorisée sous réserve de ne pas entraîner de nuisances (sonores, olfactives, paysagères, ...), de dangers incompatible avec l'habitat et à condition que la surface de plancher consacrée à l'activité industrielle n'excède pas 200 m².</p> <p>En secteur UB OAP 1 :</p> <p>L'artisanat et le commerce de détails, la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont autorisés sous réserves de ne pas entraîner de nuisance (sonores, olfactives, paysagères, ...), de dangers incompatibles avec l'habitat. et à condition que la surface de plancher consacrée à l'activité commerciale n'excède pas 300 m².</p> <p>L'industrie est autorisée sous réserve de ne pas entraîner de nuisances (sonores, olfactives, paysagères, ...), de dangers incompatibles avec l'habitat. et à condition que la surface de plancher consacrée à l'activité industrielle n'excède pas 200 m².</p>
<p>Justification : Permettre la reconversion du site de l'ancienne friche Bricostoc</p>	

Section 2: caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysage

Article UB -3 : volumétrie et implantation des constructions

Article avant modification	Article après modification
<p>1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>1) Règles Les constructions s'implantent suivant un recul compris entre 3 et 8 mètres de la limite de la voie ou de l'emprise publique. En tout état de cause un recul de cinq mètres est maintenu devant les entrées de garages.</p> <p>Les annexes, constructions et installations de moins de 20 m² pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques, excepté les garages qui devront s'installer au plus près de la voie de desserte.</p> <p>2) Règles alternatives</p> <p>a) La règle précédente n'est pas applicable pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des bâtiments existants, ceux-ci pouvant s'envisager avec un retrait par rapport aux voies et emprises publiques similaires à l'existant dans un souci de meilleure intégration architecturale de l'ensemble. - Les équipements techniques d'intérêt général (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, abribus, pylônes, antennes, etc.), pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent nécessiter une implantation différente, mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère et du maintien de bonnes conditions de sécurité pour les usagers de la routes. - Les équipements d'intérêt collectifs et services publics, ceux-ci pouvant être implantés à des reculs différents pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique. <p>b) Dans le cas de circonstances particulières, (angles de rue, virage, croisement de voies, pentes, configuration particulière du terrain, etc.), pour des motifs de bonnes fonctionnalités, de sécurité ou de recherche du meilleur ensoleillement, il pourra être</p>	<p>1- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>1) Règles</p> <p>En secteur UB (hors UB OAP 1) : Les constructions s'implantent suivant un recul compris entre 3 et 8 mètres de la limite de la voie ou de l'emprise publique. En tout état de cause un recul de cinq mètres est maintenu devant les entrées de garages.</p> <p>Les annexes, constructions et installations de moins de 20 m² pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques, excepté les garages qui devront s'installer au plus près de la voie de desserte.</p> <p>En secteur UB OAP 1 : Les constructions s'implantent suivant un recul d'au moins 3 mètres compris entre 3 et 8 mètres de la limite de la voie ou de l'emprise publique. En tout état de cause un recul cinq mètres est maintenu devant les entrées de garages.</p> <p>Les constructions s'implantent suivant un recul d'au moins 1 mètre de la limite des voies piétonnes ou cyclables.</p> <p>Les piscines s'implantent suivant un recul d'au moins 2 mètres de la limite de la voie ou de l'emprise publique.</p> <p>Les annexes, constructions et installations de moins de 20 m², excepté les piscines pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques, excepté les garages qui devront s'installer au plus près de la voie de desserte.</p> <p>2) Règles alternatives</p> <p>a) La règle précédente n'est pas applicable pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'extension des bâtiments existants, ceux-ci pouvant s'envisager avec un retrait par rapport aux voies et emprises publiques similaires à l'existant dans un souci de meilleure intégration architecturale de l'ensemble.

imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

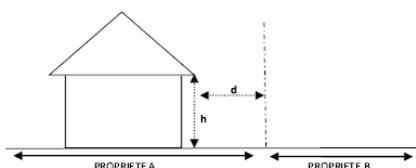
Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis-à-vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation.

2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Règles

- a) Les constructions sont implantées avec un recul égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point d'un bâtiment au point le plus proches des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d = h/2$, minimum 3 mètres).

Illustration proposée par PRELUDE de la règle $d = h/2$, minimum.



Les constructions en limite séparatives sont autorisées :

- A condition que la façade sur limite ne dépasse pas 5 mètres de longueur et 4 mètres de hauteur au faitage et 2,5 m à l'égout de toit ;
- Sans restriction en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ;
- En cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin, à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant.

2) Règles alternatives

- a) Les règles précédentes ne sont pas applicables pour :

- Les équipements techniques d'intérêt général (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, abribus, pylônes, antennes, etc.), pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent nécessiter une implantation

- Les équipements techniques d'intérêt général (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, abribus, pylônes, antennes, etc.), pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent nécessiter une implantation différente, mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère et du maintien de bonnes conditions de sécurité pour les usagers de la routes.

- Les équipements d'intérêt collectifs et services publics, ceux-ci pouvant être implantés à des reculs différents pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique.

- b) Dans le cas de circonstances particulières, (angles de rue, virage, croisement de voies, pentes, configuration particulière du terrain, etc.), pour des motifs de bonnes fonctionnalités, de sécurité ou de recherche du meilleur ensoleillement, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux énoncés ci-dessus selon les cas pour l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Une notice paysagère comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis-à-vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation.

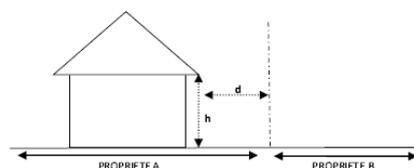
2- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Règles

En secteur UB (hors secteur UB-OAP 1) :

Les constructions sont implantées avec un recul égal à la moitié de la différence d'altitude de tout point d'un bâtiment au point le plus proches des limites séparatives, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d = h/2$, minimum 3 mètres).

Illustration proposée par PRELUDE de la règle $d = h/2$, minimum.



<p>différente, mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements d'intérêt collectifs et services publics, ceux-ci pouvant être implantés à des reculs différents pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique. <p>b) Il peut être imposée une implantation différente des principes généraux énoncés ci-dessous pour des raisons d'harmonies, d'ombre portée ou de recherche de meilleur ensoleillement, notamment pour tenir compte de l'implantation ou de l'architecture des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, notamment de la situation des façades principales et de leurs ouvertures.</p> <p><u>Une notice paysagère</u> comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis-à-vis des constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation.</p> <p>3- Hauteurs des constructions</p> <p>1) Règles</p> <p>La hauteur des constructions et des installations admises ne devra pas excéder une hauteur de 9 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère. Elle sera mesurée en tous points par rapport au terrain naturel avant travaux. Dans les secteurs OAP1 et OAP2, la hauteur maximum des constructions pourra atteindre 12 m au faitage ou au sommet de l'acrotère.</p> <p>En limite séparative, la hauteur des constructions ne pourra excéder 4 mètres au faitage ou 2,5 m à l'égout de toit sur une longueur de 5 mètres. Toutefois, en cas d'endossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin, la hauteur pourra être identique à la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant.</p> <p>Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres au faitage ou à 2,5 m de l'égout de toit.</p> <p>Dans tous les cas, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tels que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article UB4 relatives à l'aspect des constructions. Et les éléments techniques utilisés sur le toit afin d'assurer la performance énergétique du bâtiment ne rentre pas</p>	<p>Les constructions en limite séparatives sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ A condition que la façade sur limite ne dépasse pas 5 mètres de longueur et 4 mètres de hauteur au faitage et 2,5 m à l'égout de toit ; ▪ Sans restriction en cas de projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes ; <p>En secteur UB- OAP 1 L'implantation sur limite séparative est possible en ne respectant pas le gabarit défini ci-avant en cas de constructions jumelées sur la limite séparative. Dans ce cas, les constructions doivent s'adosser sur au moins 50% de la longueur du bâtiment, en respectant les règles de hauteur de l'article 3 ci-après.</p> <p>2 constructions contiguës ou jumelées doivent respecter une harmonie d'ensemble.</p> <p>2) Règles alternatives</p> <p>a) Les règles précédentes ne sont pas applicables pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les équipements techniques d'intérêt général (transformateurs électriques, réseau de transport d'énergie, abribus, pylônes, antennes, etc.), pour lesquels des exigences fonctionnelles ou techniques peuvent nécessiter une implantation différente, mais sous réserve d'une bonne intégration paysagère. - Les équipements d'intérêt collectifs et services publics, ceux-ci pouvant être implantés à des reculs différents pour répondre au mieux aux besoins des services publics et/ou dans le but de souligner leur rôle symbolique. <p>b) Il peut être imposée une implantation différente des principes généraux énoncés ci-dessous pour des raisons d'harmonies, d'ombre portée ou de recherche de meilleur ensoleillement, notamment pour tenir compte de l'implantation ou de l'architecture des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin, notamment de la situation des façades principales et de leurs ouvertures.</p> <p><u>Une notice paysagère</u> comprenant plans et photographies de l'environnement existant et de l'insertion du projet vis-à-vis des</p>
--	--

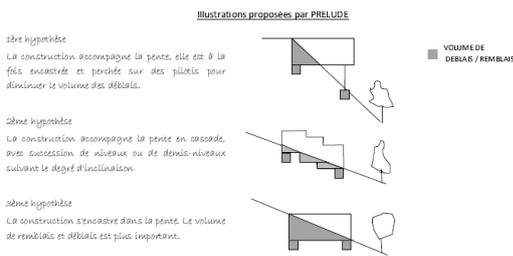
<p>dans le calcul de la hauteur maximale (panneaux solaire thermiques, ou photovoltaïques, aérogénérateurs...), sous réserve d'être dissimulés ou de constituer un élément de composition architecturale.</p> <p>2) Règles alternatives</p> <p>Pour les bâtiments publics, notamment dans le but de souligner le rôle symbolique et monumental de ces bâtiments, il pourra être fait abstraction de la règle générale.</p>	<p>constructions environnantes le justifie au sein du dossier d'autorisation.</p> <p>3- Hauteurs des constructions</p> <p>1) Règles</p> <p>En secteur UB (hors secteur UB OAP 1 et secteur OAP 2) La hauteur des constructions et des installations admises ne devra pas excéder une hauteur de 9 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère. Elle sera mesurée en tous points par rapport au terrain naturel avant travaux.</p> <p>En secteur UB-OAP 1 et en secteur OAP 2, La hauteur maximum des constructions pourra atteindre 12 m au faitage ou au sommet de l'acrotère.</p> <p>En secteur UB (hors secteur UB OAP 1) En limite séparative, la hauteur des constructions ne pourra excéder 4 mètres au faitage ou 2,5 m à l'égout de toit sur une longueur de 5 mètres. Toutefois, en cas d'endossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin, la hauteur pourra être identique à la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant.</p> <p>Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres au faitage ou à 2,5 m de l'égout de toit.</p> <p>Dans tous les cas, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tels que le rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article UB4 relatives à l'aspect des constructions. Et les éléments techniques utilisés sur le toit afin d'assurer la performance énergétique du bâtiment ne rentre pas dans le calcul de la hauteur maximale (panneaux solaire thermiques, ou photovoltaïques, aérogénérateurs...), sous réserve d'être dissimulés ou de constituer un élément de composition architecturale.</p> <p>En secteur UB-OAP1 En limite séparative, la hauteur des constructions ne pourra excéder 4 mètres au faitage ou 2,5 m à l'égout de toit sur une longueur de 5 mètres. Toutefois, en cas d'endossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin, la hauteur pourra être identique à la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant.</p> <p>Pour les annexes, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres au faitage ou à 2,5 m de l'égout de toit.</p> <p>Dans tous les cas, les dispositifs destinés à économiser de l'énergie dans les constructions, tels que le</p>
--	---

	<p>rehaussement de couverture pour l'isolation thermique, peuvent faire l'objet d'un dépassement de hauteur dans le respect des dispositions de l'article UB4 relatives à l'aspect des constructions. Et les éléments techniques utilisés sur le toit afin d'assurer la performance énergétique du bâtiment ne rentre pas dans le calcul de la hauteur maximale (panneaux solaire thermiques, ou photovoltaïques, aérogénérateurs...), sous réserve d'être dissimulés ou de constituer un élément de composition architecturale.</p> <p>2) Règles alternatives</p> <p>Pour les « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » bâtiments publics, notamment dans le but de souligner le rôle symbolique et monumental de ces bâtiments, il pourra être fait abstraction de la règle générale.</p>
<p>Justification : Permettre la reconversion du site de l'ancienne friche Bricostoc</p>	

Article UB -4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysage

Article avant modification	Article après modification
<p>a) Principes généraux</p> <p>Les règle suivantes sont à respecter à moins de démontrer qu'elles sont contraintes à l'usage de matériaux et de techniques de construction permettant la performance énergétique du bâtiment et l'utilisation de système de production d'énergie renouvelable.</p> <p>Des dispositions différentes de celles édictées ci-après peuvent être autorisés ou imposées pour les équipements d'intérêt collectifs ou services publics et de services publics pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.</p> <p>b) Volume et topologie</p> <p>Les constructions autorisées comportent un jeu de volumes simples. Les constructions font appel à une architecture de qualité s'intégrant parfaitement dans le paysage. Tout pastiche d'une architecture comportant des éléments typiquement étrangers à la région est interdit.</p> <p>c) Implantation</p> <p>Les constructions s'adaptent par leur conception au terrain naturel :</p>	<p>a) Principes généraux</p> <p>Les règles suivantes sont à respecter à moins de démontrer qu'elles sont contraintes à l'usage de matériaux et de techniques de construction permettant la performance énergétique du bâtiment et l'utilisation de système de production d'énergie renouvelable.</p> <p>Des dispositions différentes de celles édictées ci-après peuvent être autorisés ou imposées pour les équipements d'intérêt collectifs ou services publics et de services publics pour prendre en compte, notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent, les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.</p> <p>b) Volume et topologie</p> <p>Les constructions autorisées comportent un jeu de volumes simples. Les constructions font appel à une architecture de qualité s'intégrant parfaitement dans le paysage. Tout pastiche d'une architecture comportant des éléments typiquement étrangers à la région est interdit.</p> <p>c) Implantation</p> <p>Les constructions s'adaptent par leur conception au terrain naturel :</p>

- En terrain plat, les talus artificiels sont proscrits ; le rez-de-chaussée est implanté sensiblement au niveau du sol naturel. Les sous-sols avec rampes d'accès par l'extérieur sont strictement interdits.
- En terrain pentu ? on cherche à minimiser les mouvements de terrain en utilisant judicieusement la pente. La construction accompagne alors la pente ou s'encastre dans celle-ci, sous réserve de réaliser un drainage périphérique pour évacuer les eaux de surface qui proviennent du ruissellement.



d) Façades

D'une manière générale, les couleurs doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines. Les teintes proscrites sont les couleurs vives et criardes. Le blanc franc (hors menuiseries) est également interdit. Les appareillages techniques (climatiseur, pompes à chaleur, capteurs solaires...) sont à dissimuler de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou constituent un élément de la composition architecturale. Les annexes sont traitées avec des textures et des couleurs identiques à ceux prédominants sur l'ensemble des façades des bâtiments principaux.

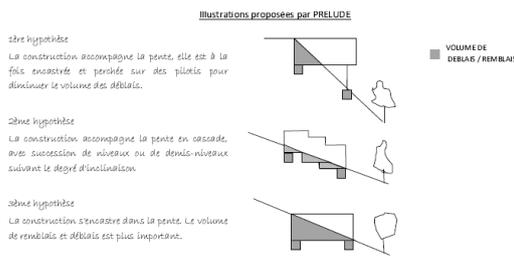
Rappel :

Les publicités, pré-enseignes et enseignes sont soumis aux prescriptions définies par le règlement local de publicité approuvé en avril 2014 annexé au PLU (annexe 44.5)

e) La toiture

Les toitures appelées à donner aux constructions un caractère insolite ou étranger à la région sont proscrites. Les matériaux de couverture seront constitués de tuiles rouge-brun ou gris, ardoisé, ou de matériaux d'aspect similaires. Les capteurs solaires, (thermiques, ou photovoltaïques) sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (carré, rectangle, bande..). Ils peuvent être installés sur l'ensemble de la surface à couvrir.

- En terrain plat, les talus artificiels sont proscrits ; le rez-de-chaussée est implanté sensiblement au niveau du sol naturel. Les sous-sols avec rampes d'accès par l'extérieur sont strictement interdits.
- En terrain pentu ? on cherche à minimiser les mouvements de terrain en utilisant judicieusement la pente. La construction accompagne alors la pente ou s'encastre dans celle-ci, sous réserve de réaliser un drainage périphérique pour évacuer les eaux de surface qui proviennent du ruissellement.



d) Façades

D'une manière générale, les couleurs doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines. Les teintes proscrites sont les couleurs vives et criardes. Le blanc franc (hors menuiseries) est également interdit. Les appareillages techniques (climatiseur, pompes à chaleur, capteurs solaires...) sont à dissimuler de façon à ne pas être visible depuis l'espace public ou constituent un élément de la composition architecturale. Les annexes sont traitées avec des textures et des couleurs identiques à ceux prédominants sur l'ensemble des façades des bâtiments principaux.

Rappel :

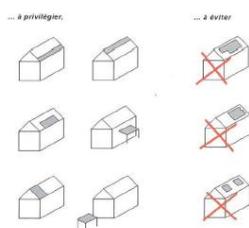
Les publicités, pré-enseignes et enseignes sont soumis aux prescriptions définies par le règlement local de publicité approuvé en avril 2014 annexé au PLU (annexe 44.5)

e) La toiture

En secteur UB (hors secteur UB OAP 1)

Les toitures appelées à donner aux constructions un caractère insolite ou étranger à la région sont proscrites. Pour les constructions, extensions, réhabilitations de la destination « habitation », les matériaux de couverture seront constitués de tuiles rouge-brun ou gris, ardoisé, ou de matériaux d'aspect similaires.

Illustration proposée par le CAUE25



f) La gestion des déchets

Pour toutes nouvelles constructions principales de plus de 300 m² de surface e plancher ou d'opération comportant plus de trois logement un emplacement doit être prévu sur le terrain privé, qu'il soit ou non intégré à la construction, permettant de stocker les conteneurs des déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur (notamment d'hygiène et de sécurité). Le compostage individuel ou en pieds d'immeuble devra également être possible. Chaque opération de ce type doit prévoir une aire adaptée pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères les jours de collecte, en accès direct depuis le domaine public où le véhicule de collecte circule et en lien avec les préconisations du service public de gestion des déchets.

Dans tous les cas, ces emplacements ou locaux devront être conçus avec un souci d'intégration au contexte paysager et urbain environnant.

3- éléments bâtis de paysages à protéger

Les éléments de patrimoine bâtis classés au PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés au règlement graphique (pièce 3 du dossier de PLU) et présenté dans le tableau à la page 29 du règlement écrit.

Les travaux exécutés sur un élément bâtis faisant l'objet d'une protection au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.

L'autorisation des travaux sur les édifices protégés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions. Des prescriptions de nature à préserver leurs caractéristiques ou à les mettre en valeur pourront être imposées. Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect urbain ou architectural pourront être interdites.

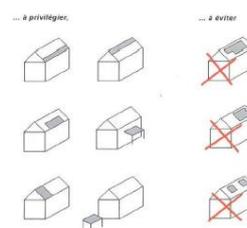
Les capteurs solaires, (thermiques, ou photovoltaïques) sont alignés dans le même sens et regroupés sur un seul champ de forme géométrique simple (carré, rectangle, bande, ...). Ils peuvent être installés sur l'ensemble de la surface à couvrir.

En secteur UB OAP 1

Le dernier niveau des constructions doit être sous comble ou en attique avec un retrait minimal de 2,50 m par rapport à la façade sur rue.

Pour toute destination autorisée, les toitures noires ou à faible albédo sont proscrites.

Illustration proposée par le CAUE25



f) La gestion des déchets

Pour toutes nouvelles constructions principales de plus de 300 m² de surface e plancher ou d'opération comportant plus de trois logement un emplacement doit être prévu sur le terrain privé, qu'il soit ou non intégré à la construction, permettant de stocker les conteneurs des déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur (notamment d'hygiène et de sécurité). Le compostage individuel ou en pieds d'immeuble devra également être possible. Chaque opération de ce type doit prévoir une aire adaptée pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères les jours de collecte, en accès direct depuis le domaine public où le véhicule de collecte circule et en lien avec les préconisations du service public de gestion des déchets.

Dans tous les cas, ces emplacements ou locaux devront être conçus avec un souci d'intégration au contexte paysager et urbain environnant.

3- éléments bâtis de paysages à protéger

Les éléments de patrimoine bâtis classés au PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés au règlement graphique (pièce 3 du dossier de PLU) et présenté dans le tableau à la page 29 du règlement écrit.

<p>Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation qui auront pour effet de modifier ou de détruire ces éléments du paysage doivent faire objet d'une déclaration préalable et un permis de démolir est exigé préalablement à la destruction de tout bâtiment protégé, en application des articles R.421-12 c. (édification des clôtures), R.421-17 d. et R.421-23 h. (travaux soumis à déclaration préalable) et R.421-28 e. (travaux soumis à permis de démolir) du code de l'urbanisme.</p>	<p>Les travaux exécutés sur un élément bâtis faisant l'objet d'une protection au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant leurs intérêts.</p> <p>L'autorisation des travaux sur les édifices protégés au titre du L.151-19 du code de l'urbanisme peut être refusée, ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions. Des prescriptions de nature à préserver leurs caractéristiques ou à les mettre en valeur pourront être imposées. Les modifications susceptibles de dénaturer l'aspect urbain ou architectural pourront être interdites.</p> <p>Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation qui auront pour effet de modifier ou de détruire ces éléments du paysage doivent faire objet d'une déclaration préalable et un permis de démolir est exigé préalablement à la destruction de tout bâtiment protégé, en application des articles R.421-12 c. (édification des clôtures), R.421-17 d. et R.421-23 h. (travaux soumis à déclaration préalable) et R.421-28 e. (travaux soumis à permis de démolir) du code de l'urbanisme.</p>
<p>Justification : Permettre la reconversion du site de l'ancienne friche Bricostoc</p>	

Article UB -5 : traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords de constructions

Article avant modification	Article après modification
	Non modifié

Article UB -6 : stationnement

Article avant modification	Article après modification
<p>1- Principes généraux</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale. Et les manœuvres de desserte de ce stationnement ne doivent pas gêner la circulation sur les voies de circulation.</p> <p>La localisation des aires de stationnement doit être effectuée dans un souci d'intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p>	<p>1- Principes généraux</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré impérativement en dehors des voies publiques et des voies ouvertes à la circulation générale. Et les manœuvres de desserte de ce stationnement ne doivent pas gêner la circulation sur les voies de circulation.</p> <p>La localisation des aires de stationnement doit être effectuée dans un souci d'intégration paysagère. Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.</p>

<p>2- Modalités de mise en œuvre</p> <p>1) Règles</p> <p>Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour des constructions à destinations d'habitation : une place de stationnement par logement et une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée, chaque tranche complète ou commencée étant prise en compte. ▪ Pour les constructions liées à de l'activité commerciale ou de services : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente créée, chaque tranche complète ou commencée étant prise en compte. ▪ Pour les bureaux, le nombre minimum de places de stationnement est déterminé en tenant compte des besoins pressentis par la nature de l'activité. Une note justificative sur les besoins du projet sera à fournir. ▪ Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis par la nature de l'activité ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité. Une note justificative sur les besoins du projet sera à fournir. <p>2) Règles alternatives</p> <p>a) En cas de faible extension d'un volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessous pourront être écartées.</p> <p>b) L'article L153-33 du code de l'urbanisme s'applique : « <i>lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultants du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de</i></p>	<p>2- Modalités de mise en œuvre</p> <p>1) Règles</p> <p>Une règle de stationnement vélo en UB OAP1 est créée.</p> <p>Pour déterminer le nombre de places de stationnement de toute construction, il sera exigé au minima :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Pour des constructions à destinations d'habitation : une place de stationnement par logement et une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher créée, chaque tranche complète ou commencée étant prise en compte. ▪ Pour les constructions liées à de l'activité commerciale ou de services : une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente créée, chaque tranche complète ou commencée étant prise en compte. ▪ Pour les bureaux et les activités artisanales et commerciales de détail, le nombre minimum de places de stationnement est déterminé en tenant compte des besoins pressentis par la nature de l'activité. Une note justificative sur les besoins du projet sera à fournir. ▪ Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre minimum de places de stationnement doit être déterminé en tenant compte de la capacité d'accueil de l'équipement et des besoins pressentis par la nature de l'activité ainsi que de la capacité des stationnements publics situés à proximité. Une note justificative sur les besoins du projet sera à fournir. <p>En secteur UB OAP1 :</p> <p>Pour les destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur UB OAP1, les obligations du Code de la construction et de l'habitation sont respectées pour le stationnement vélo. Au minimum, l'espace destiné au stationnement vélo est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une place par logement au minimum ; - Pour les constructions à destination de logement comportant 3 logements ou plus, une superficie minimale de 10 m² ; - Pour les constructions à destination de bureau : 1 place par tranche entière de 50 m² de surface de plancher avec une superficie minimale de 10m². <p>3) Règles alternatives</p>
---	---

<p><i>réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions .</i></p> <p><i>Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »</i></p>	<p>c) En cas de faible extension d'un volume existant, et si le terrain d'assiette avant travaux est insuffisant, les exigences minimales fixées ci-dessous pourront être écartées.</p> <p>d) L'article L153-33 du code de l'urbanisme s'applique : « lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions .</p> <p><i>Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »</i></p>
<p>Justification : Permettre la reconversion du site de l'ancienne friche Bricostoc</p>	

Section 3 : équipements, réseaux et emplacements réservés

Article UB -7 : desserte par les voies publiques ou privées

Article avant modification	Article après modification
	Non modifié

Article UB -8 : desserte par les réseaux

Article avant modification	Article après modification
	Non modifié

Article UB -9 : emplacements réservés

Article avant modification	Article après modification
	Non modifié

Tableau page 33 du règlement

N°	Destination	Parcelles concernées	Emprise ou superficie	Bénéficiaire
4	Aménagement d'une voie d'accès de la zone 2 AU « A l'Essart Porc »	AE p178 et p274	2 190 m ²	Commune
11	Création d'un chemin piétonnier desservant les équipements sportifs depuis la rue des Vieilles Perrières	AD p179	2,5 m	Commune
12	Création d'un chemin piétonnier reliant la rue des Chanets au parc urbain du lieu-dit « A la Corvée »	AB p199 et p 201	2,5 m	Commune
13	Elargissement de la rue de la gare	AE p130, p131, p138, p192, p193, p254, p256, p51, p300, p220, p51, p53, p62 à p65, p17 à p22	10 m et 8 m le long de la zone UY	Commune
18	Création d'une liaison « modes doux » pour rejoindre la rue A Chauffour depuis l'ancienne friche Bricostoc	AE p39	15 m de largeur	Commune

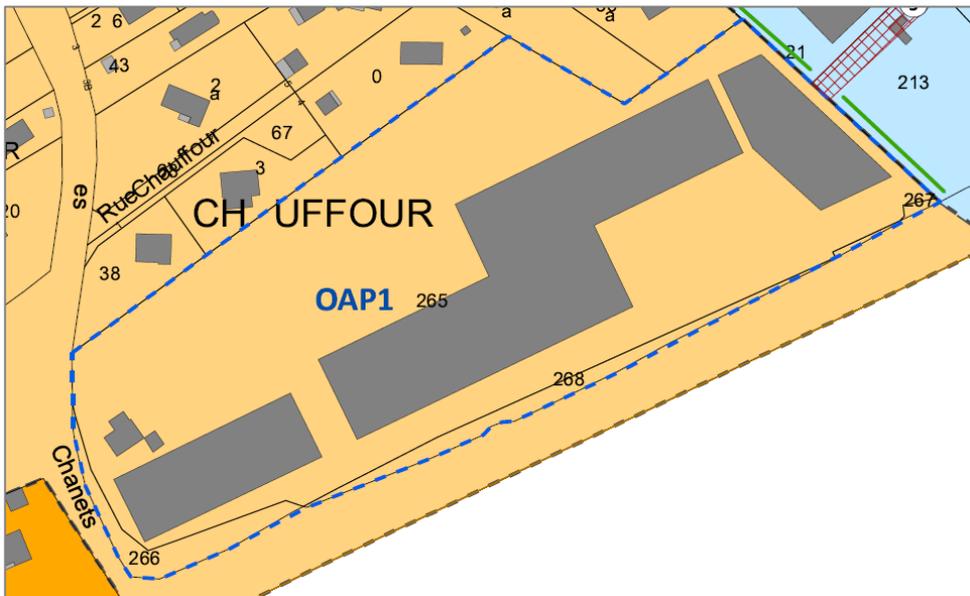
Tableau page 55 du règlement

N°	Destination	Parcelles concernées	Emprise ou superficie	Bénéficiaire
3	Aménagement d'une liaison « modes doux » entre le secteur UB OAP 1 «A Chauffour » et la zone UY « AU Sorbier » vers la rue Platon	AE p213	4 m de largeur	Commune
6	Aménagement d'un exutoire d'eaux pluviales rue de la gare « Au Sorbier »	AE 194 et p192	3433 m ²	CAGB
8	Elargissement de la rue des Vieilles Perrières de RD 673 à la voie ferrée	ZC p164, p166, p50, p170, p163, p48, p46 et p 45 ; AI p16, p29	2,5 m	Commune
13	Elargissement de la rue de la gare	AE p130, p131, p138, p192, p193, p254, p256, p51, p300, p220, p51, p53, p62 à p65, p17 à p22	10 m et 8 m le long de la zone UY	Commune

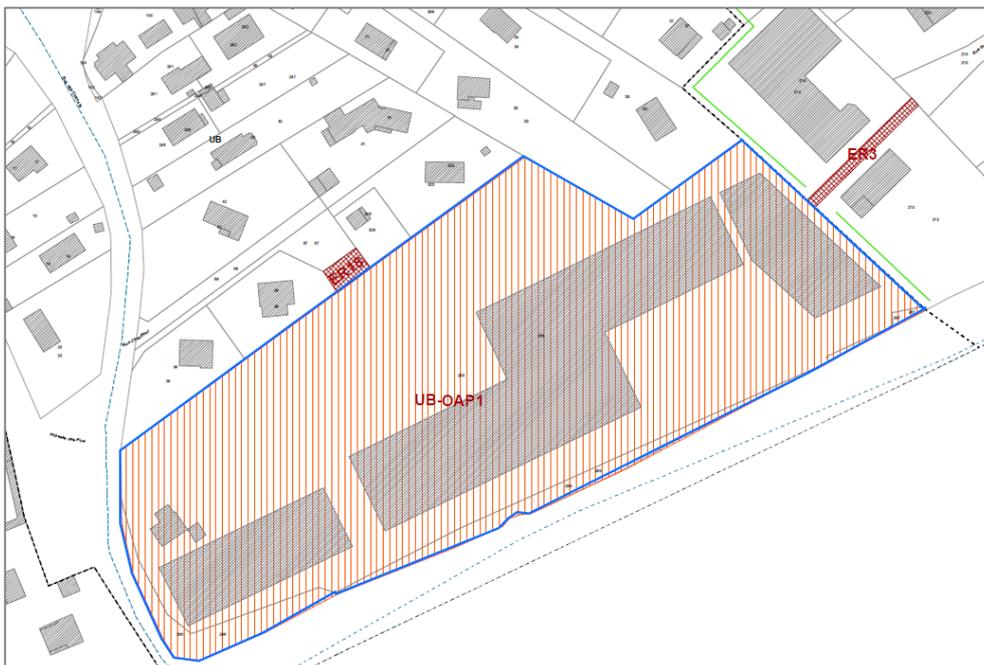
Modification du règlement graphique

Reclasser la zone OAP1 en zone UB OAP1

Extrait du règlement graphique actuel :



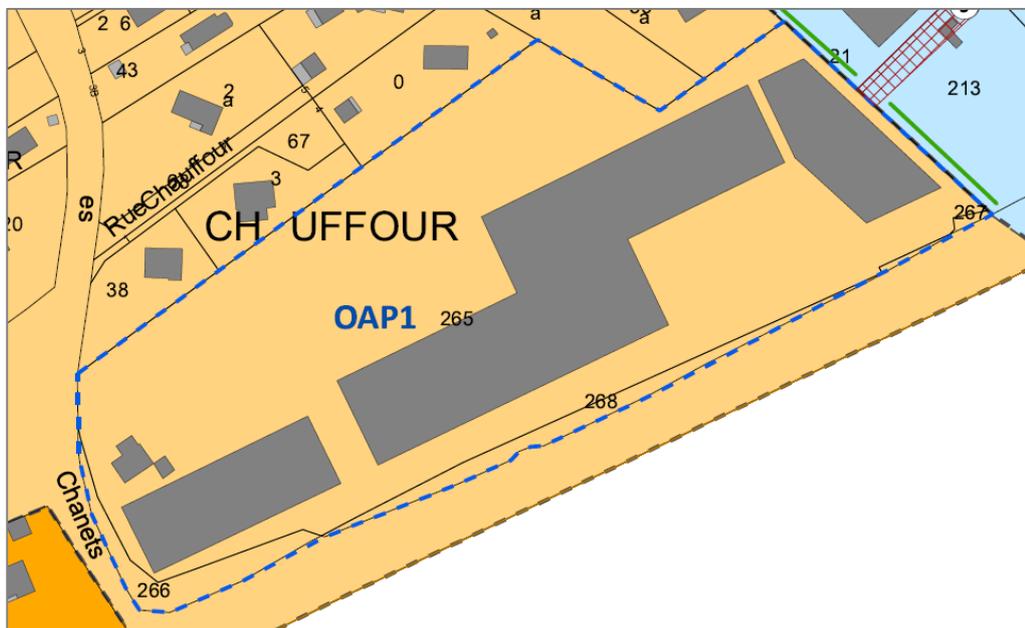
Extrait du règlement graphique après modification du PLU :



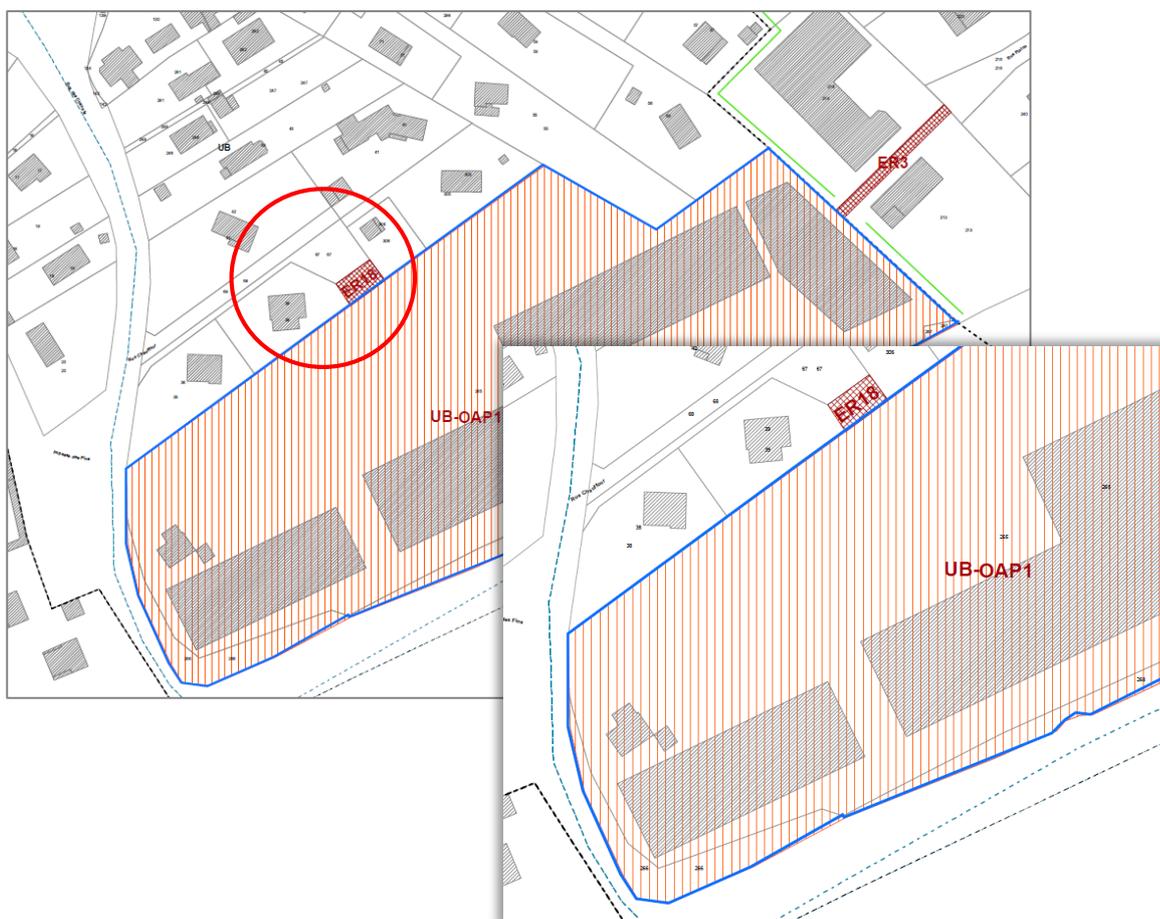
Créer un emplacement réservé n°18

D'une largeur de 15 m, cette liaison « modes doux » servira à rejoindre la rue A Chauffour depuis le site de l'ancienne friche Bricostoc.

Extrait du règlement graphique actuel :



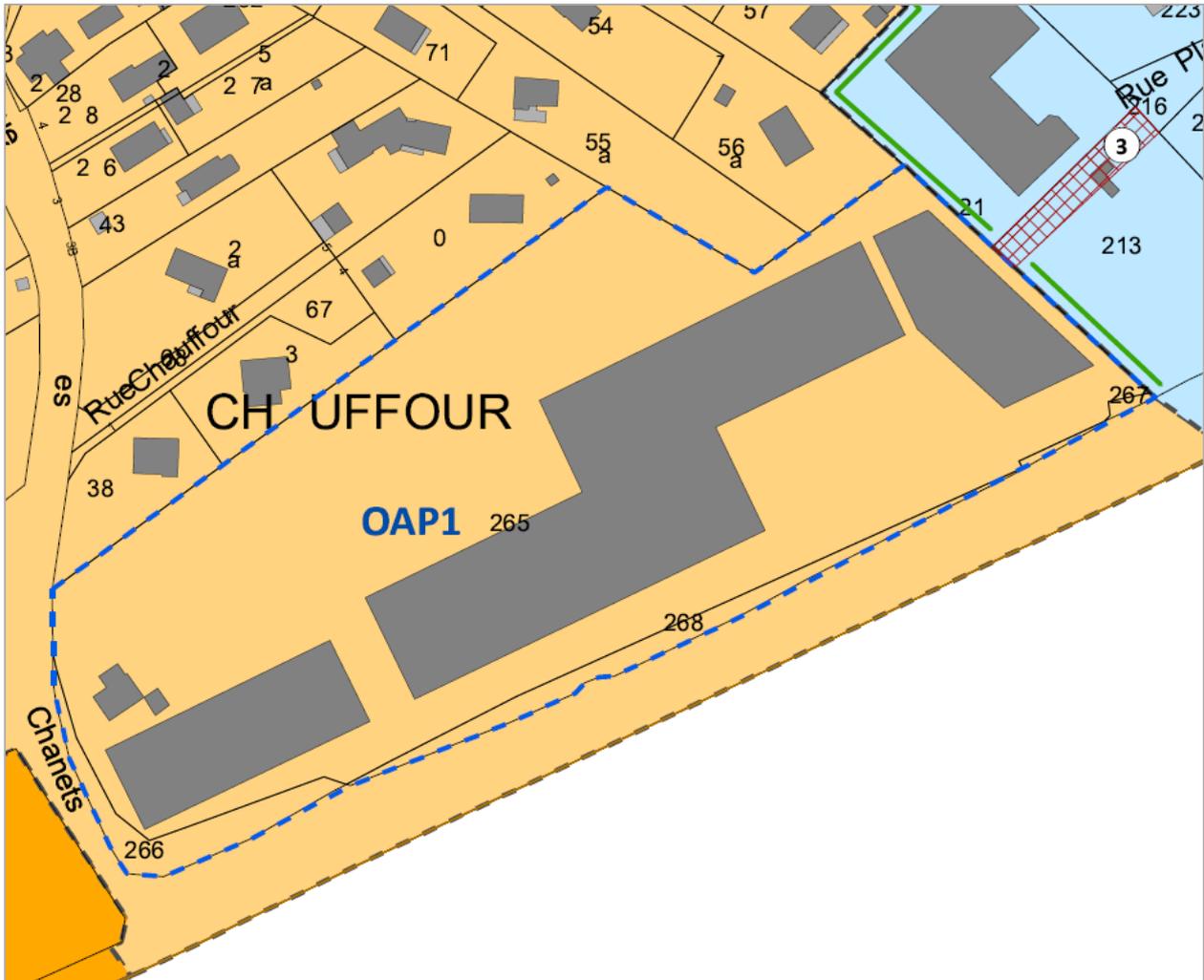
Extrait du règlement graphique après modification du PLU :



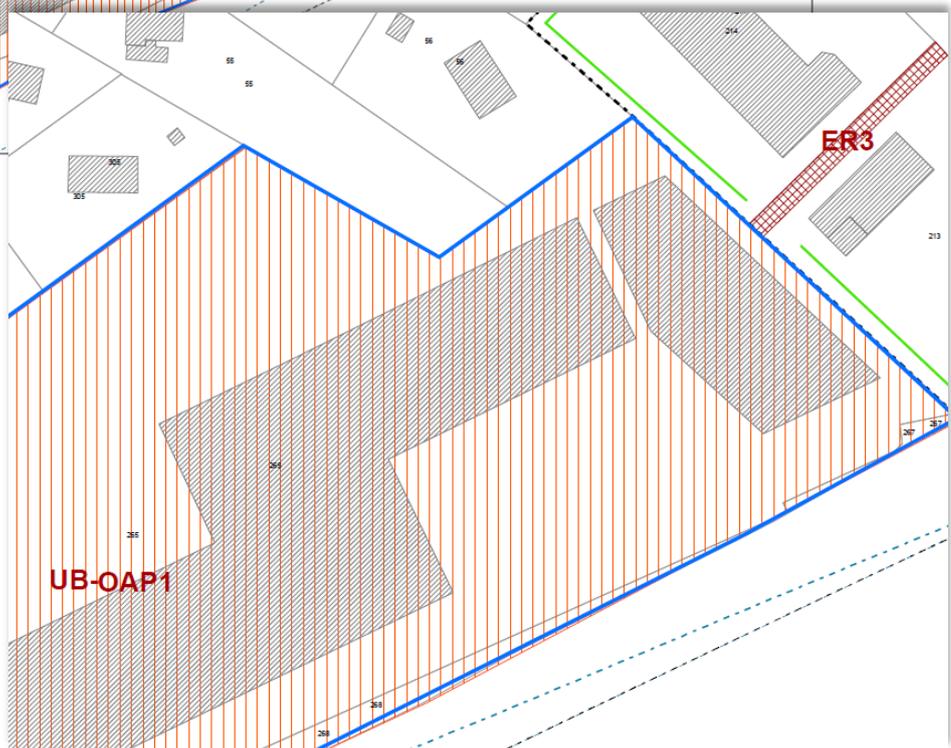
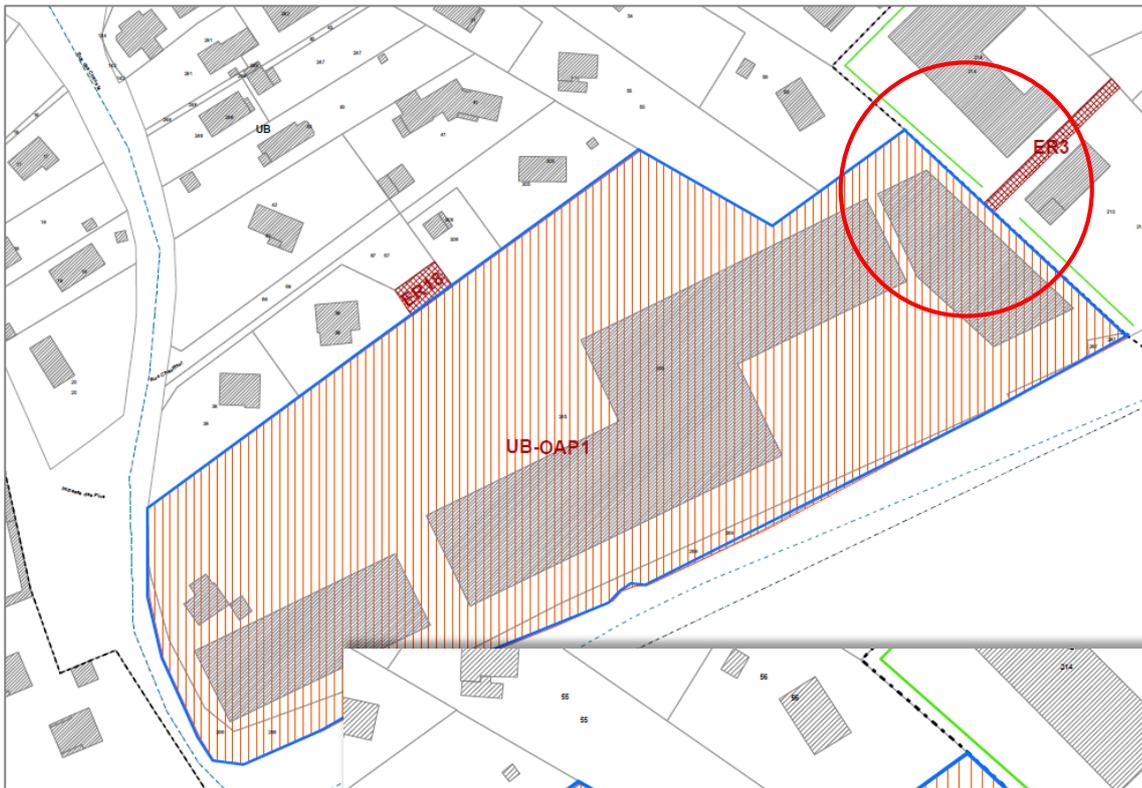
Modifier l'emplacement réservé n°3

Initialement prévu pour une liaison routière, l'emplacement réservé n°3 sera modifié sur le plan graphique en cohérence avec le règlement pour un « Aménagement d'une liaison « Modes doux » entre le secteur UB OAP1 « A Chaufffour » et la zone UY « Au Sorbier » vers la rue Platon ». Sa largeur passe donc de 8m à 4m.

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique après modification du PLU :



Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Objectifs

Il convient de modifier l'OAP 1 « A Chauffour » du PLU de Dannemarie-sur-Crète pour permettre la faisabilité du site Bricostoc, projet de reconversion de friche industrielle.

Pour faciliter la lecture : en **jaune**, ce qui est ajouté ou modifié ; en **barré-rouge**, ce qui est supprimé.

OAP 1 « A Chauffour »

Vocation générale de la zone

Article avant modification	Article après modification
<p>Ce site constitue un secteur stratégique et sensible du fait de sa situation en entrée de bourg et à proximité de la gare. L'implantation d'une activité commerciale d'envergure à Dannemarie n'étant plus opportune, il est envisagé la requalification de ce secteur et sa participation à l'effort de densification et de diversification de l'offre d'habitat dans le quartier de la Gare conformément aux orientations portées par le SCoT.</p> <p>L'objectif est multiple :</p> <ul style="list-style-type: none">- Développer sur ce site un quartier intergénérationnel équipé de services de proximité (commerces, pôle santé, structure d'accueil pour la petite enfance, hébergements séniors),- Améliorer l'image de la commune perçue depuis la RD673,- Et enfin renforcer le stationnement à proximité du pôle multimodal (TER, Bus).	<p>Ce site constitue un secteur stratégique et sensible du fait de sa situation en entrée de bourg et à proximité de la gare. L'implantation d'une activité commerciale d'envergure à Dannemarie n'étant plus opportune, il est envisagé la requalification de ce secteur et sa participation à l'effort de densification et de diversification de l'offre d'habitat dans le quartier de la Gare conformément aux orientations portées par le SCoT.</p> <p>L'objectif est multiple :</p> <ul style="list-style-type: none">- Développer sur ce site un quartier intergénérationnel équipé de services de proximité (commerces, pôle santé, structure d'accueil pour la petite enfance, hébergements séniors),- Améliorer l'image de la commune perçue depuis la RD673,Et enfin renforcer le stationnement à proximité du pôle multimodal (TER, Bus). <p>Le projet fera l'objet d'un permis d'aménager global qui pourra être décliné en plusieurs phases.</p>
<p>Justification : Permettre la reconversion du site de l'ancienne friche Bricostoc</p>	

Principes généraux d'aménagement

Article avant modification	Article après modification
<p>Ce site est voué à une opération de renouvellement urbain ce qui impose, avant la réalisation de tout aménagement, la démolition des édifices existants et la dépollution éventuelle du site. L'aménagement de ce secteur doit être compatible avec les principes suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En termes de circulation, la rue des Chanets est à prolonger vers l'est de la parcelle la rue du Platon pour créer l'axe de circulation structurant connecté à la voie de décélération sur les accès existants de ce nouveau quartier. Cette voie nouvelle sera aménagée en sens unique avec un accès depuis la rue des Chanets. Un emplacement réservé est inscrit à cet effet en périphérie du secteur OAP1 (ER3). Une liaison piétonne complémentaire pourra être envisagée à terme par connexion de la voie de desserte à créer sur une voie en impasse périphérique afin de renforcer les liaisons vers les commerces et services de proximité, notamment la bibliothèque et la gare. 2. Un parking relais (P+R) ou parking multi-usage d'une centaine de places est à organiser en entrée de zone, au plus près des liaisons douces, afin d'encourager l'intermodalité entre la voiture et les transports publics périphériques (gare, bus Ginko). Des places devront être envisagées pour les véhicules électriques nécessitant des bornes de recharge. Les places de stationnement créées devront bénéficier aux services et équipements autorisés sur le site. Le stationnement affecté aux opérations d'habitat est indépendant, il devra être calibré dans le respect des normes définies au règlement écrit et envisagé autant que possible en sous-sol. 3. Le programme immobilier à envisager doit favoriser la diversité fonctionnelle, en permettant à la fois l'accueil de services et commerces de proximité et la réalisation d'habitat ou de structures d'hébergement. L'habitat sera majoritairement de type collectif et devra comporter au moins 25% de logements conventionnés (avec un minimum de 3 logements aidés par opération). La densité urbaine minimum requise sur site est de 50 logements par hectare, elle s'entend hors aménagement de voirie, espaces et équipements publics. Des cellules commerciales sont à aménager en rez-de-chaussée de l'habitat collectif sur les édifices les plus accessibles depuis les parkings et les liaisons piétonnes. 	<p>Ce site est voué à une opération de renouvellement urbain ce qui impose, avant la réalisation de tout aménagement, la démolition des édifices existants et la dépollution éventuelle du site. L'aménagement de ce secteur doit être compatible avec les principes suivants :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. En termes de circulation, la rue des Chanets est à prolonger vers l'est de la parcelle la rue du Platon pour créer l'axe de circulation structurant connecté à la voie de décélération sur les accès existants de ce nouveau quartier. Cette voie nouvelle sera aménagée en sens unique avec un accès depuis la rue des Chanets. Un emplacement réservé est inscrit à cet effet en périphérie du secteur OAP1 (ER3). Une liaison piétonne complémentaire est à envisagée à terme par connexion de la voie de desserte à créer pour rejoindre la rue A Chauffour sur une voie en impasse périphérique afin de renforcer les liaisons vers les commerces et services de proximité, notamment la bibliothèque et la gare. 2. Un parking relais (P+R) ou parking multi-usage d'une centaine de places est à organiser en entrée de zone, au plus près des liaisons douces, afin d'encourager l'intermodalité entre la voiture et les transports publics périphériques (gare, bus Ginko). Des places devront être envisagées pour les véhicules électriques nécessitant des bornes de recharge. 2. Les places de stationnement créées devront bénéficier aux services et équipements autorisés sur le site. Le stationnement affecté aux opérations d'habitat est indépendant, il devra être calibré dans le respect des normes définies au règlement écrit et envisagé autant que possible en sous-sol. 3. Le programme immobilier à envisager doit favoriser la diversité fonctionnelle, en permettant à la fois l'accueil de services et commerces de proximité et la réalisation d'habitat ou de structures d'hébergement. L'habitat sera majoritairement de type collectif et devra comporter au moins 25% de logements conventionnés (avec un minimum de 3 logements aidés par opération). La densité nette urbaine minimum requise sur site est de 50 logements par hectare, elle

Une structure d'hébergement pour seniors est à réaliser (de type MARPA, béguinage, ...) de préférence en secteur calme, à l'opposé de l'axe bruyant et du parking-relais. Le programme devra comporter environ 15 logements adaptés à des seniors autonomes.

La structure d'accueil des jeunes enfants et le pôle santé permettant de regrouper les professionnels de santé est à réaliser en secteur calme au plus près du parking relais, pour en faciliter l'accès et le stationnement des usagers tout en éloignant un maximum cet équipement de la Départementale.

4. **Les programmes de logement devront privilégier les orientations Sud-est** pour favoriser un apport lumineux et calorifique naturel, tout en mettant en place un dispositif permettant de se protéger de la chaleur d'été (brise-soleil, végétation apportant de l'ombre...).

Ainsi afin d'obtenir un bon confort thermique des bâtiments, les principes suivants pourront être appliqués :

- Végétalisation des pieds de façade par une bande de pleine terre plantée évitant ainsi l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux ;
- Protection solaire (casquettes, débord de toiture, brise-soleil pergolas ...) des façades exposées pour renforcer le confort d'été.

De façon générale, l'implantation des constructions (orientation, exposition, ombres portées ...) devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

5. **Un dispositif antibruit est à développer le long de la RD673 de type merlon paysager.** Cette mesure doit s'accompagner :

- D'un bon respect de la réglementation sur l'isolation acoustique des façades de chaque construction (classement sonore de la RD673, arrêté préfectoral du 3 décembre 2015), en ayant recours par exemple à des matériaux de façade absorbant le bruit, des vitrages performants et en positionnant les bâtiments bordant la RD673 en entonnoir pour casser la course du son.



Bâtiments positionnés en entonnoir (source : AUDAB 2017)

- D'une réflexion sur la distribution interne des pièces des logements situés le long de l'axe bruyant. Les terrasses et pièces à vivre sont à installer du côté calme.

s'entend hors aménagement de voirie, espaces verts et équipements publics et **seulement au regard de la superficie dédiée à l'habitat.**

~~Des cellules commerciales sont à aménager en rez-de-chaussée de l'habitat collectif sur les édifices les plus accessibles depuis les parkings et les liaisons piétonnes.~~

Une structure d'hébergement pour seniors est à réaliser (de type MARPA, béguinage, ...) de préférence en secteur calme, à l'opposé de l'axe bruyant ~~et du parking-relais. Le programme devra comporter environ 15 logements adaptés à des seniors autonomes.~~

La structure d'accueil des jeunes enfants ~~et le pôle santé permettant de regrouper les professionnels de santé~~ est à réaliser ~~en secteur calme au plus près du parking relais, pour en faciliter l'accès et le stationnement des usagers~~ tout en éloignant un maximum cet équipement de la Départementale.

4. **Les programmes de logement devront privilégier les orientations Sud-est** pour favoriser un apport lumineux et calorifique naturel, tout en mettant en place un dispositif permettant de se protéger de la chaleur d'été (brise-soleil, végétation apportant de l'ombre...).

Ainsi afin d'obtenir un bon confort thermique des bâtiments, les principes suivants pourront être appliqués :

- Végétalisation des pieds de façade par une bande de pleine terre plantée évitant ainsi l'accumulation de chaleur et la réverbération sur les sols minéraux ;
- Protection solaire (casquettes, débord de toiture, brise-soleil pergolas ...) des façades exposées pour renforcer le confort d'été.

De façon générale, l'implantation des constructions (orientation, exposition, ombres portées ...) devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

- ~~5. Un dispositif antibruit est à développer le long de la RD673 de type merlon paysager. Cette mesure doit s'accompagner :~~

- ~~— D'un bon respect de la réglementation sur l'isolation acoustique des façades de chaque construction (classement sonore de la RD673, arrêté préfectoral du 3 décembre 2015), en ayant recours par~~

Les bâtiments situés le long de l'infrastructure bruyante (RD673) devront assurer la protection des bâtiments situés à l'arrière. Ainsi l'ensemble des constructions implantées au Nord de l'axe de desserte à créer est de type R à R+1 afin de créer une transition douce avec le quartier pavillonnaire limitrophe ; tandis qu'au Sud, c'est-à-dire le long de la RD673, les programmes d'habitat avec commerces en RDC sont de type R+2 afin de s'assurer un effet écran pour les bâtiments situés à l'arrière.

La prise en compte des nuisances sonores générées par la RD673 pour l'aménagement global du site fera l'objet par l'aménagement d'une étude acoustique validant les différentes options évoquées ci-dessus.

6. **Un espace public fédérateur** composé d'une placette végétalisée, d'une aire de jeux et de places de stationnement complémentaires est à réaliser au cœur du site, au point de connexion entre l'axe de desserte et la liaison douce pouvant à terme mener à la bibliothèque et aux salles associatives par la rue de Chauffour. La façade principale des équipements situés à proximité (le pôle petite-enfance, le pôle santé et l'hébergement des séniors) devra être tournée et composée avec cette placette.
7. **A l'exception de la bordure avec le programme d'activités économiques (village d'artisans), une frange végétale** composée d'arbres et d'arbustes doit être aménagée le long de la RD673 et de la ZAE voisine afin de limiter la vue directe sur les bâtiments depuis la Départementale et de les isoler au mieux. Un traitement paysager est également à organiser en limite Nord du site afin d'assurer une transition douce avec le quartier résidentiel périphérique.
8. **La gestion des eaux pluviales** sera traitée de façon globale. Elle sera organisée à l'échelle du site à l'aide de dispositif approprié permettant leur absorption progressive sur le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement (noue, puits d'infiltration, bassin de rétention ...). L'exutoire existant situé en entrée de zone sera préservé et pris en compte dans le cadre de l'aménagement du parking-relais.
9. **Concernant les déchets**, il conviendra de doter chaque opération :
 - Pour toute nouvelle construction principale de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain privé, qu'il soit ou non intégré à la construction,

~~exemple à des matériaux de façade absorbant le bruit, des vitrages performants et en positionnant les bâtiments bordant la RD673 en entonnoir pour casser la course du son.~~



Bâtiments positionnés en entonnoir (source : AUDAB 2017)

~~D'une réflexion sur la distribution interne des pièces des logements situés le long de l'axe bruyant. Les terrasses et pièces à vivre sont à installer du côté calme.~~

- ~~6. **Un espace public fédérateur** composé d'une placette végétalisée, d'une aire de jeux et de places de stationnement complémentaires est à réaliser au cœur du site, au point de connexion entre l'axe de desserte et la liaison douce pouvant à terme mener à la bibliothèque et aux salles associatives par la rue de Chauffour. La façade principale des équipements situés à proximité (le pôle petite-enfance, le pôle santé et l'hébergement des séniors) devra être tournée et composée avec cette placette.~~
5. **A l'exception de la bordure avec le programme d'activités économiques (village d'artisans, commerces), une frange végétale** composée d'arbres et d'arbustes doit être aménagée le long de la RD673 et de la ZAE voisine afin de limiter la vue directe sur les bâtiments depuis la Départementale et de les isoler au mieux. Un traitement paysager est également à organiser en limite Nord du site afin d'assurer une transition douce avec le quartier résidentiel périphérique.
6. **La gestion des eaux pluviales** sera traitée de façon globale. Elle sera organisée à l'échelle du site à l'aide de dispositif approprié permettant leur absorption progressive sur le terrain d'assiette de l'opération d'aménagement (noue, puits d'infiltration, bassin de rétention ...). **La dépression topographique (exutoire) existante** située en entrée de zone sera préservée et prise en compte ~~dans le cadre de l'aménagement du parking-relais. Un aménagement en micro-forêt peut-être envisagé pour cet exutoire.~~

permettant de stocker les conteneurs de déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur (notamment d'hygiène et de sécurité).

- D'une aire de compostage. Pour la mise en œuvre de cet espace de compostage, il conviendra de respecter les recommandations du SYBERT :
 - o Disposer d'un espace de minimum 10 m² pour un collectif de 10 à 20 logements maximum permettant l'installation de 3 à 5 composteurs bois en série en pied d'immeuble,
 - o Disposer impérativement d'un espace en contact avec le sol naturel (pas de surface revêtue),
 - o Si possible positionner ce site à l'écart du bâtiment (à au moins 5 m ètres), l'ombre, facilement et proprement accessible à pied,
 - o Un accès VL doit également être possible (apport broyat et composteurs, évacuation compost).

7. Concernant les déchets, il conviendra de doter chaque opération d'un emplacement pour la collecte des déchets.

~~— Pour toute nouvelle construction principale de plus de 300 m² de surface de plancher ou opération comportant plus de 3 logements, un emplacement doit être prévu sur le terrain privé, qu'il soit ou non intégré à la construction, permettant de stocker les conteneurs de déchets selon les dispositions réglementaires en vigueur (notamment d'hygiène et de sécurité).~~

~~— D'une aire de compostage. Pour la mise en œuvre de cet espace de compostage, il conviendra de respecter les recommandations du SYBERT :~~

~~o Disposer d'un espace de minimum 10 m² pour un collectif de 10 à 20 logements maximum permettant l'installation de 3 à 5 composteurs bois en série en pied d'immeuble,~~

~~o Disposer impérativement d'un espace en contact avec le sol naturel (pas de surface revêtue),~~

~~o Si possible positionner ce site à l'écart du bâtiment (à au moins 5 m ètres), l'ombre, facilement et proprement accessible à pied,~~

~~Un accès VL doit également être possible (apport broyat et composteurs, évacuation compost).~~

Justification : Permettre la reconversion du site de l'ancienne friche Bricostoc

Schéma illustratif des principes d'aménagement de la zone avant modification

**Le schéma présenté ci-après illustre les principes d'aménagement à envisager sur ce secteur.
Ce schéma indicatif n'est pas prescriptif.**

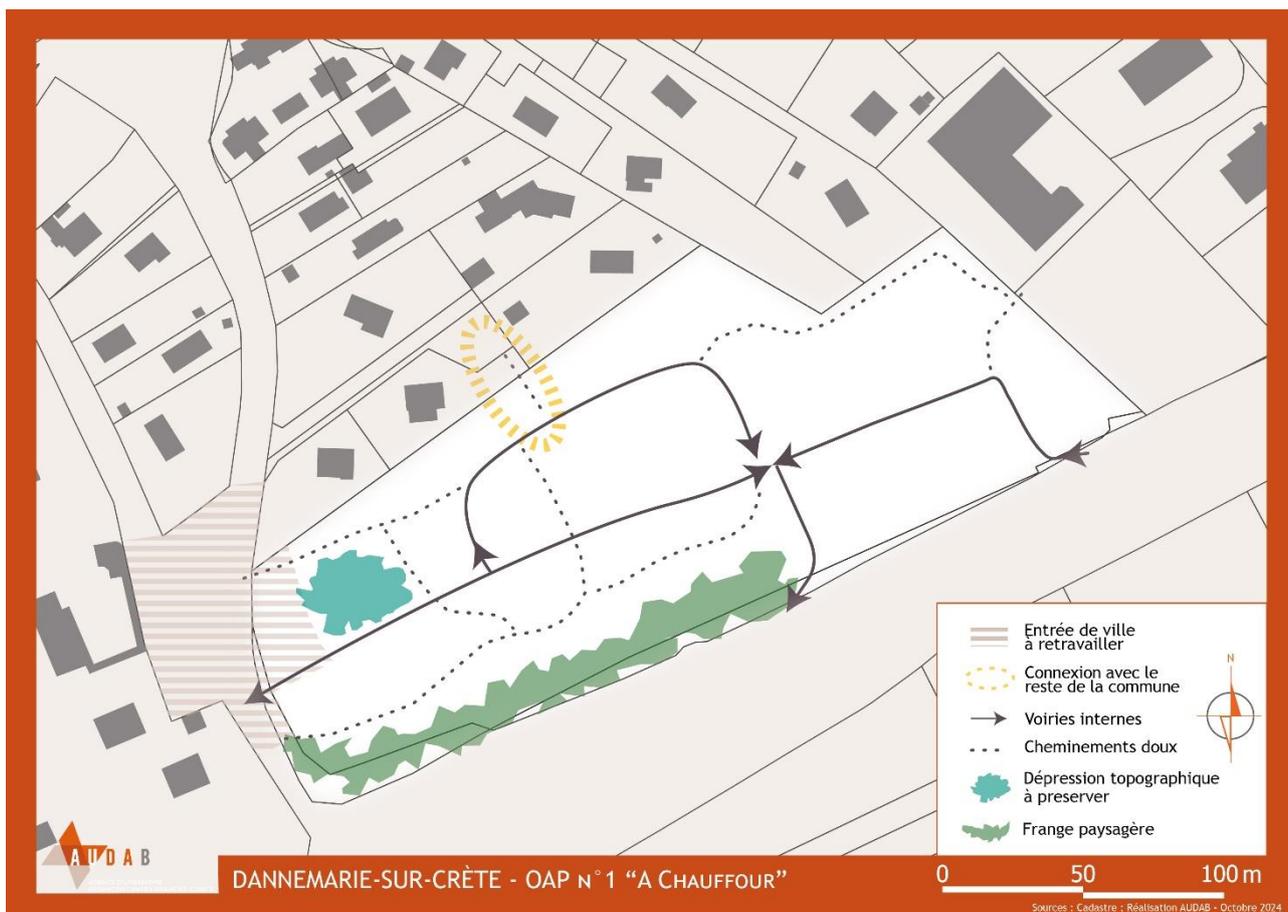


- | | |
|---|---|
|  Périmètre du secteur OAP1 |  Hypothèses de cheminement piétons à envisager sur le long terme |
|  Axe structurant de desserte à créer (en sens unique) |  Zone d'implantation à privilégier pour : |
|  Espace tampon végétal à réaliser le long de la RD673 et de la ZAE | a : structure petite enfance + pôle santé (R à R+1) |
|  Traitement paysager en limite Nord à organiser | b : hébergement séniors (R à R+1) |
|  Parking multi-usage à aménager en entrée de site | c : habitat intermédiaire ou individuel (R+1) possible |
|  Exutoire des eaux pluviales à préserver | d : habitat collectif + commerces en RDC (R+2) |
| |  Espace public fédérateur à créer et composition des façades sur la placette |

Un plan d'aménagement d'ensemble, pouvant être mis en œuvre par tranche opérationnelle, sera proposé qui ne pourra s'affranchir des principes suivants :

- densité : 50 logements / ha
- nombre de logements : 80 dont 25% de logements conventionnés
- typologie : une dominante d'habitat collectif
- en conséquence, surface dédiée aux logements (intégrant VRD) : environ 20 000 m² (y compris hébergement séniors).

Schéma illustratif des principes d'aménagement de la zone après modification



Auto-évaluation sur l'absence d'effets notables sur l'environnement

Justification de l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Le site de reconversion de la friche industrielle Bricostoc est localisé à Dannemarie-sur-Crète le long de la RD 673, à l'entrée de la commune sur la parcelle AE0265.

L'objet de cette procédure qui consiste à modifier l'OAP 1 « A Chauffour », le règlement de la zone UB et le règlement graphique du PLU a pour objectif de permettre la faisabilité du projet. Elle porte également sur la création d'un emplacement réservé n°18 et la modification de l'emplacement réservé n° 3 visant tous deux à faciliter la connexion de la friche Bricostoc et le reste de la commune.

En effet la municipalité ambitionne de requalifier l'entrée de la commune depuis la route départementale en aménageant ce site avec un projet structurant capable de répondre aux enjeux environnementaux actuels et aux besoins de la commune.

L'objectif est de concilier environnement et aménagement, une attention particulière sera portée à la gestion de l'eau et à la production d'énergies tout en créant des espaces verts de qualité et des bâtiments de qualité environnementale et architecturale.

Le site a d'ores et déjà fait l'objet d'une déconstruction dans une démarche vertueuse en privilégiant le réemploi, le recyclage et la valorisation des déchets issus de la déconstruction. Les élus municipaux ont eu l'ambition de valoriser plus de 85% des déchets inertes et non dangereux. Un inventaire des ressources a été établi avec un réemploi assuré.

De plus, la zone de projet n'est pas concernée par :

- la présence d'habitats naturels, de la flore et des insectes ;
- des milieux humides ou des zones humides ;
- une continuité écologique ;
- un plan de prévention des risques inondations ;
- un réservoir de biodiversité majeur du SCoT.

En conclusion, le projet de modification n°2 du PLU de Dannemarie-sur-Crète est sans impact notable sur l'environnement et ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

A l'appui de cet argumentaire, est mise à disposition une cartographie des enjeux environnementaux de la commune de Dannemarie-sur-Crète qui réunit les éléments de la modification du PLU.