

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## *Modification n°2* *Modification simplifiée*



**Commune de  
Brunstatt-  
Didenheim**

**BRUNSTATT**

## **2. Note de présentation**

Valant rapport de présentation du projet de modification simplifiée du PLU, complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé

### **MODIFICATION N°2 MODIFICATION SIMPLIFIEE**

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 11 octobre 2018 **Le Maire,**



Le Maire

**Antoine VIOLA**



Octobre 2018



# SOMMAIRE

<b>1. Contexte de la procédure et cadre juridique .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Objet et contenu de la modification simplifiée .....</b>	<b>5</b>
2.1. La question du logement social .....	5
2.2. Renforcement des dispositions en faveur du logement social en secteur 1AUc .....	6
<b>3. Dispositions modificatives .....</b>	<b>10</b>
<b>4. Incidences prévisibles du projet de modifications simplifiée sur le site et l'environnement.....</b>	<b>11</b>
<b>5. Procédure adoptée .....</b>	<b>11</b>
<b>6. Justifications par rapport aux documents supra-communaux .....</b>	<b>12</b>



## 1. Contexte de la procédure et cadre juridique

Les communes de BRUNSTATT et de DIDENHEIM ont fusionné au 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour former la commune nouvelle de BRUNSTATT-DIDENHEIM. L'ancien territoire de BRUNSTATT est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par Délibération du Conseil Municipal en date 22 mars 2018.

En ce qui concerne le territoire de DIDENHEIM, le P.L.U. en vigueur, approuvé le 25 novembre 2004, révisé en 2010, fait l'objet d'une procédure de révision prescrite le 20 avril 2015 qui se situe au stade après P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

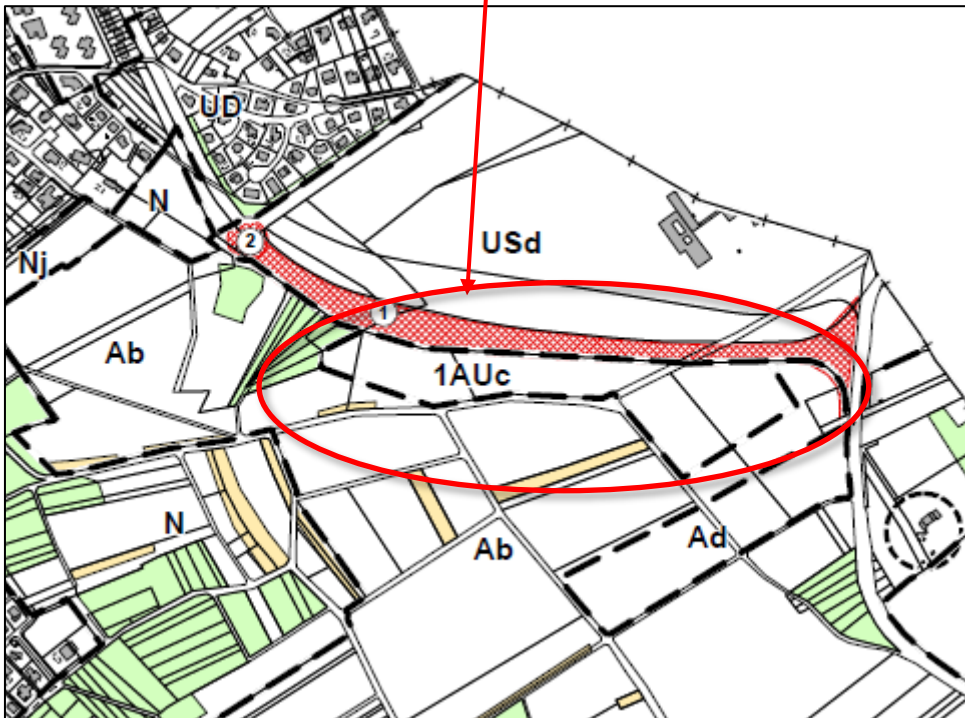
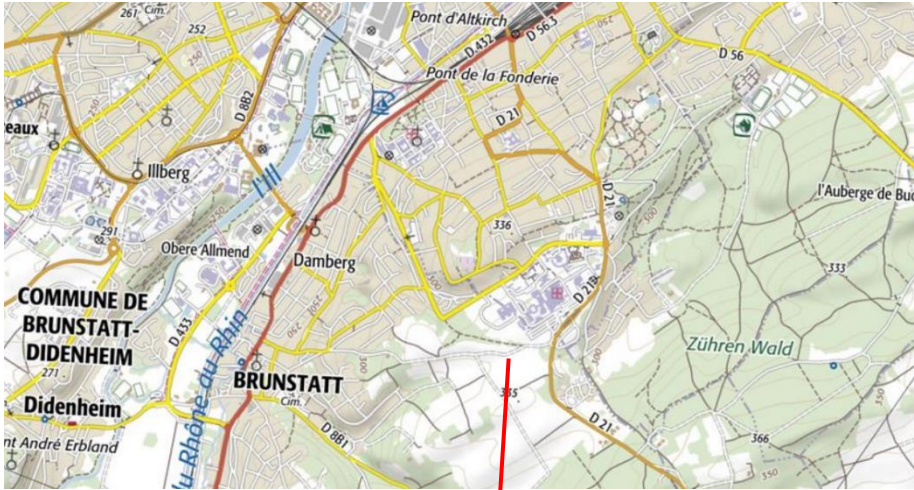
Le territoire communal appartient au périmètre du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) de la Région Mulhousienne approuvé le 15 décembre 2007. Ce document d'urbanisme de niveau supérieur couvre 39 communes et fait l'objet d'une procédure de révision.

Une première procédure de modification simplifiée du P.L.U. a été engagée afin d'appliquer aux secteurs UDa et UDa1, formant un îlot au sein de la trame urbaine, la même règle en termes de hauteur que celle appliquée à la zone UD.

Une deuxième modification simplifiée est rendue nécessaire afin d'augmenter de 20 à 40 % le nombre de logements locatifs sociaux par opération au sein du secteur 1AUc (d'une superficie de 3,6 ha) contigu à l'hôpital Emile Muller. Ce secteur, compte tenu de sa situation, présente toutes les conditions requises en faveur du développement du logement social : proximité de l'hôpital, des transports en commun...

Ce point réglementaire, de portée restreinte, seul objet du présent dossier, relève de la procédure de modification simplifiée encadrée par les articles L 153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme créés par ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Extrait du plan de zonage du P.L.U. approuvé le 22 mars 2018



## 2. Objet et contenu de la modification simplifiée

### 2.1. La question du logement social

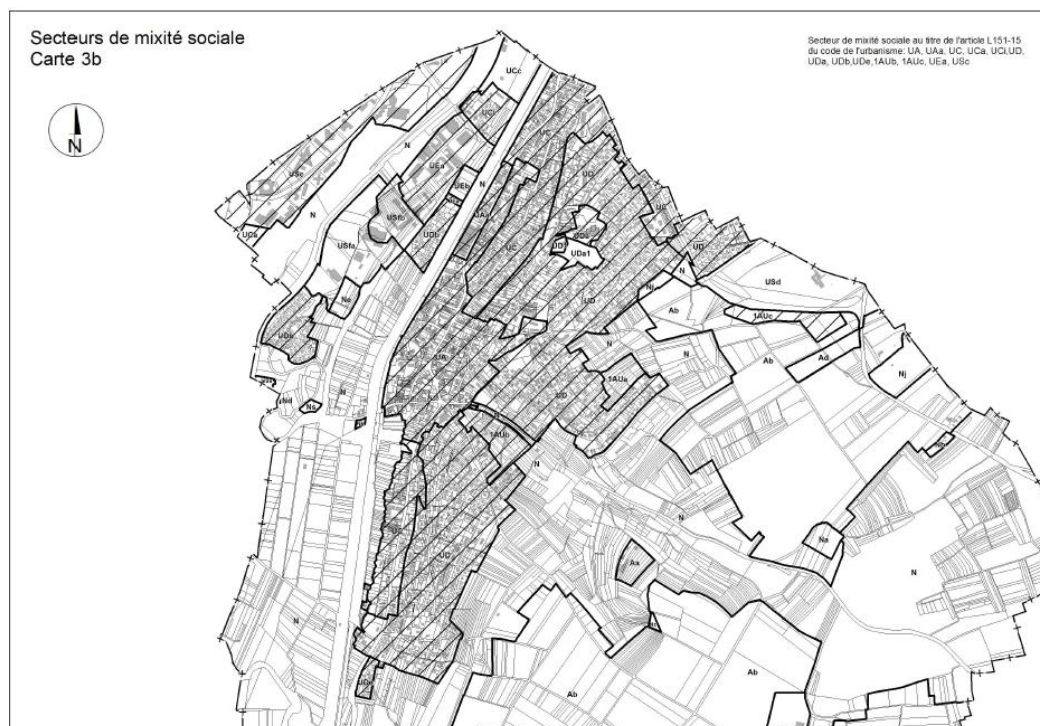
La commune de BRUNSTATT-DIDENHEIM, faisant partie de l'agglomération mulhousienne, est concernée par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain imposant un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux au sein de son parc de logements. Ce quota minimum n'est pas atteint dans la mesure où la commune nouvelle, qui compte 7853 habitants, ne dispose que de 358 logements locatifs sociaux sur les 758 requis au minimum, soit un déficit de l'ordre d'environ 400 logements.

En conséquence, en situation de carence, la commune est susceptible d'être soumise à des astreintes financières importantes. Pour faire face à cette problématique, un certain nombre de mesures réglementaires a été pris dans le cadre du P.L.U. de BRUNSTATT afin de réduire ce déficit. La même démarche est entreprise à l'échelle du P.L.U. de Didenheim en cours de révision.

Les dispositions suivantes ont été retenues par le P.L.U. de BRUNSTATT :

#### ➤ Création de secteurs de mixité sociale

Afin de favoriser une mixité sociale et pour éviter tout phénomène de ségrégation sociale, l'objectif de renforcement du parc social est inscrit dans la quasi-totalité des zones urbaines et à urbaniser du P.L.U.



Les prescriptions inscrites au P.L.U. pour les secteurs de mixité sociale **en zones urbaines** sont les suivantes :

*"Pour toute opération de construction à usage d'habitation portant sur la création neuve de seize logements ou plus, au moins 20 % des logements seront affectés aux logements locatifs sociaux".*

Le seuil de 16 logements est calé en fonction de la morphologie urbaine proche des services centraux. En zone UA, il est possible de construire sur 4 niveaux, soit 2 cages d'escaliers avec 2 logements par palier (petits collectifs). Au sein de la zone urbaine, la réalisation de logements locatifs sociaux est privilégiée à proximité des équipements centraux, également mieux desservis par les transports en commun. Par ailleurs, la réalisation de logements collectifs en zone UD de 16 logement et plus est tout à fait possible au regard des règles de prospects du P.L.U.

Les **secteurs d'extension** sont également soumis à l'obligation de produire des logements sociaux à raison de 20 % par opération d'aménagement dans les secteurs 1AUb et 1AUc.

- **Mise en place de 2 emplacements réservés en faveur de la création de logements locatifs sociaux (L151-41 du code de l'urbanisme) :**

N° de l'emplacement réservé	Désignation de l'opération	Bénéficiaire	Surface
4	Obligation de réaliser au moins 20 % de logements locatifs sociaux Nombre de logements à réaliser : 30 logements (+ ou – 10 %)	Commune	0,57 ha
7	Obligation de réaliser au moins 80 % de logements locatifs sociaux Nombre de logements à réaliser : 70 logements (+ ou moins 10 %)	Commune	0,9 ha

Au total, ces emplacements réservés présentent un potentiel d'au moins 63 logements locatifs sociaux réalisés à proximité du centre-ville et de la desserte en transports en commun.

Le parc des logements vacants représente également un réservoir et une réflexion est menée avec les acteurs concernés afin d'inciter les propriétaires à remettre leur logement sur le marché (logement social conventionné).

## 2.2. Renforcement des dispositions en faveur du logement social en secteur 1AUc

Au regard des besoins exprimés au niveau local, afin de promouvoir une plus grande diversification encore du parc de logements et compte tenu de sa situation actuelle de carence, la commune a décidé de renforcer le dispositif actuel inscrit au P.L.U. approuvé. A ce titre, le taux de logements locatifs sociaux par opération passe de 20 % à 40 % minimum en secteur 1AUc. L'article AU 2.4. du règlement du P.L.U. est modifié en conséquence.

Plusieurs motifs militent en faveur d'une part de logements locatifs sociaux plus importante en secteur 1AUc :

- superficie du secteur de 3,6 ha, constituant un "morceau d'agglomération", un nouveau quartier à part entière ;
- desserte du secteur par le réseau de transport en commun structurant de l'agglomération ;



- proximité immédiate de l'hôpital Emile Muller, plus gros employeur de la ville de Mulhouse, d'où la nécessité de répondre aux besoins en logements exprimés par le personnel ;
- possibilité de raccordement au réseau de chauffage urbain.

Ce secteur, du fait de sa situation sur les hauteurs de BRUNSTATT, au contact du domaine sundgauvien, offre un potentiel rare en termes de qualité environnementale et du cadre de vie.

### Le contexte environnemental et urbain du secteur 1AUc



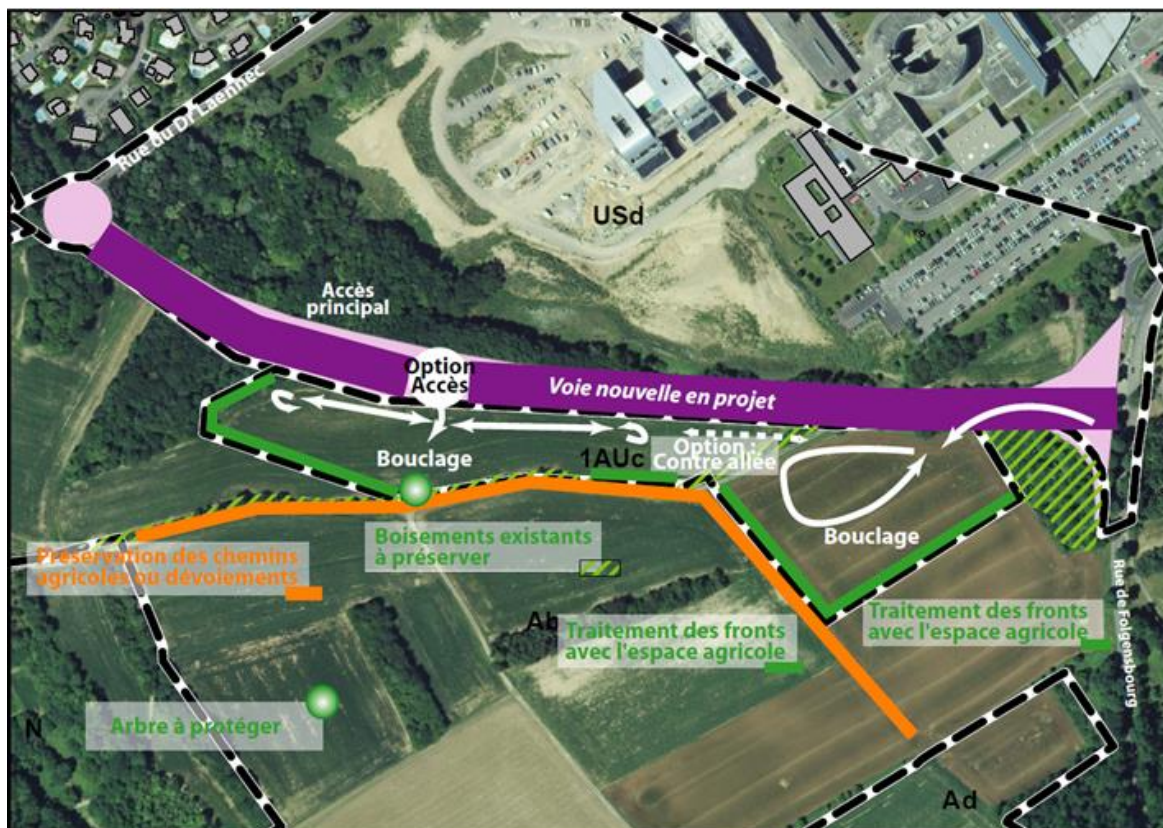
Il résulte des dispositions modificatives, l'offre minimale suivante en logements locatifs sociaux du secteur 1AUc :

Taille du secteur	Densité minimale	% minimal de logements locatifs sociaux (LLS)	Nb de LLS estimés au minimum
3,6 ha	60 logements/ha	<b>40 %</b> de LLS au minimum par opération	Environ 86 logements

Les autres dispositions réglementaires demeurent inchangées. Ce secteur fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui concernent :

- la densité des opérations d'habitat devant être au moins égale à 60 logements à l'hectare, dans cette perspective la proportion de l'habitat collectif est fixée à 75 % minimum ;
- l'accès principal au site qui sera raccordé à la liaison en projet dans le cadre d'une nouvelle desserte de l'hôpital "rue du Dr Laennec/rue de Folgensbourg" ;
- la réalisation de la desserte interne principale ;
- l'aménagement d'un espace public ;
- le traitement paysager des transitions avec l'espace agricole.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation intègrent également un certain nombre de prescriptions et de recommandations visant un bilan environnemental positif au terme de l'aménagement de ce futur quartier (gestion des eaux pluviales, déchets, stationnement mutualisé, liaisons douces,...).



Toutes les conditions sont ici réunies pour promouvoir la mise en œuvre d'un quartier de nouvelle génération proposant à ses habitants la plénitude d'un cadre urbain de grande qualité.

Il convient, au final, de souligner que la volonté communale de consolider son parc de logements sociaux à travers le présent dossier de modification simplifiée s'inscrit dans le droit fil d'une des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui affirme la nécessité de "*mettre en place les conditions d'un développement de l'habitat apte à assurer un développement harmonieux en veillant à préserver l'équilibre social (mixité sociale)*".

### 3. Dispositions modificatives

La présente procédure de modification simplifiée n° 2 du P.L.U. ne porte exclusivement que sur l'article AU 2.4.

La modification apportée à l'article AU 2.4. apparaît **en caractères italiques gras rouge**.

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
P.L.U. approuvé	P.L.U. modifié
<p><b>2.4. Dans le secteur 1AUc, les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;</li><li>- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;</li><li>- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;</li><li>- que l'opération porte sur une surface minimale de 1 hectare dans les secteurs ; toutefois si la surface résiduelle du secteur est inférieure à la surface minimale requise pour l'opération, l'opération d'aménagement peut être autorisée ;</li><li>- que chaque opération d'aménagement comporte au moins 20% de logements locatifs sociaux.</li></ul>	<p><b>2.4. Dans le secteur 1AUc, les occupations et utilisations du sol à usage principal d'habitation dans le cadre d'opérations d'ensemble à condition :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;</li><li>- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;</li><li>- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;</li><li>- que l'opération porte sur une surface minimale de 1 hectare dans les secteurs ; toutefois si la surface résiduelle du secteur est inférieure à la surface minimale requise pour l'opération, l'opération d'aménagement peut être autorisée ;</li><li>- que chaque opération d'aménagement comporte au moins <b>40%</b> de logements locatifs sociaux.</li></ul>

#### **4. Incidences prévisibles du projet de modification simplifiée sur le site et l'environnement.**

Le changement mineur lié à la présente procédure de modification simplifiée n'a pas pour objet d'augmenter la constructibilité au sein du secteur 1AUc, ne concerne en rien l'emprise, la densité, le gabarit des constructions. Les conditions d'aménagement et de mise en œuvre de ce nouveau quartier ne sont en rien modifiées. Le fait d'augmenter la part minimale des logements sociaux n'a pas d'incidences sur l'environnement urbain et la forme urbaine dominante de ce nouveau quartier qui est soumis à une part minimale de 75 % de logements collectifs au titre des O.A.P. Les dispositions modificatives ne portent que sur le statut des logements.

Il faut rappeler qu'en termes d'incidences sur l'environnement, le rapport de présentation du P.L.U. ne relève pas d'enjeu biologique et écosystémique particulier s'agissant du secteur 1AUc qui :

- ne présente aucune espèce protégée ;
- n'est pas inventorié en tant que milieu remarquable ;
- ne comporte aucune formation particulière présentant un quelconque intérêt biologique ;
- ne se situe pas au sein d'un corridor écologique ;
- n'est couvert par aucune servitude d'utilité publique relative à la conservation du patrimoine, des ressources et à la sécurité publique.

#### **5. Procédure adoptée**

Les changements apportés au P.L.U. se résument donc à une rectification mineure du règlement du secteur 1AUc ayant pour objet d'augmenter la part des logement sociaux par opération.

Par conséquent, il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153- 36 du Code de l'Urbanisme que le P.L.U. peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification dès lors que les changements envisagés :

- ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- 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 alors s'opérer par la procédure simplifiée lorsque les conditions de l'article L 153-41 et L 153-45 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.

Les étapes de la modification du P.L.U. par procédure simplifiée sont expressément prévues par les articles L153-47 et L153-48 du Code de l'Urbanisme et peuvent être résumées de la manière suivante :

- la ville de BRUNSTATT délibère pour définir les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée au public ;
- ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition. Il est important de préciser que cette mise à disposition du public ne porte que sur les points visés au chapitre 2. "Objet et contenu de la modification simplifiée" ;
- le dossier du projet de modification est notifié, avant le début de la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées ;
- 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 du P.L.U. par délibération motivée.

## 6. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Les dispositions modificatives, en confortant le dispositif réglementaire relatif à l'habitat social, loin de remettre en cause les différents documents supra-communaux applicables au territoire communal, contribuent au contraire à leur meilleure prise en compte :

- **le Schéma de Cohérence Territoriale** de la Région Mulhousienne approuvé le 15 décembre 2007, fixe, dans le Document d'Orientations Générales, s'agissant de l'orientation en termes de développement urbain, des objectifs de production de logements sociaux commune par commune ;
- **le Programme Local de l'Habitat** approuvé par le Conseil d'Agglomération du 19 décembre 2011 inscrit également comme priorité la production de logements sociaux dans son plan d'actions.



