

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée

Helfrantzkirch



1. Exposé des motifs

Note de présentation-

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

Approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 17 Décembre 2021.

Le Maire



2021

SOMMAIRE

1. Contexte relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée et exposé des motifs	3
1.1. Rappel du contexte législatif relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée	
1.2. Exposé des motifs	4
1.3. Déroulement de la procédure de modification simplifiée.....	4
2. Justification de l'intérêt de la modification à apporter	5
3. Dispositions modificatives	5
3.1. La rectification de l'erreur matérielle de zonage sur le Document graphique du PLU approuvé du plan de zonage au 1/2000.....	5
3.2. Justifications des choix retenus	10
4. Les incidences de la modification simplifiée	10
5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux et de la procédure .	11
6. Contenu du dossier.....	11

1. Contexte relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée et exposé des motifs

1.1. Rappel du contexte législatif relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée

Il ressort de la combinaison des articles L153-31 (relatif à la révision du PLU) et L153- 36 (relatif à la modification) du code de l'urbanisme que le PLU peut faire l'objet d'une évolution par voie de 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 ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser dont la création date de plus de 9 ans...
- ne créent pas des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une ZAC.

Une modification d'après l'article L 153-36 peut s'opérer si la commune décide de :

- modifier le règlement, les OAP ou le programme d'orientations et d'actions ;

Une modification soumise à enquête publique peut s'opérer lorsque les conditions de l'article L153- 41 du code de l'urbanisme sont réunies c'est-à-dire que le projet de modification :

- majore de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminue ces possibilités de construire ;
- réduit la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- applique l'article L 131-9 du code de l'urbanisme (disposition de PLU tenant lieu de PLH prenant en compte toute nouvelle obligation..).

Une procédure de modification simplifiée peut s'opérer d'après l'article L 153-45 dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153- 41 relative à la modification (avec enquête publique) c'est à dire par déduction 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 ;
- n'applique pas l'article L 131-9 du code de l'urbanisme (disposition de PLU tenant lieu de PLH prenant en compte toute nouvelle obligation..) ;
- ou à pour but de rectifier une erreur matérielle ou dans les cas de majorations de droits à construire prévus à l'article L 151-28 du code de l'urbanisme.

1.2. Exposé des motifs

La commune de Helfrantzkirch dispose d'un PLU approuvé le 19 décembre 2017.

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle concernant le plan de zonage au 1/2000 du PLU pour un secteur Nj.

Dès lors, il est possible d'engager une modification simplifiée du PLU dans la mesure où ces modifications ne correspondent pas :

- ✓ à une révision au sens de l'article L 153-31 : on ne change pas les orientations du PADD, ne touche pas à un espace boisé classé, ne réduit pas une protection édictée)
- ✓ ni à une modification : elle n'inscrit pas de majoration de possibilité de construction de plus de 20 %, ne diminue pas les possibilités de construire..

et comme le précise l'article L153-45 du code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- dans les cas autres que ceux mentionnées à l'article L 153-41
- dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L 151-28
- dans le cas où **elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle**

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

1.3. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

Les étapes de la modification du PLU par procédure simplifiée.

Elles 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 collectivité locale (commune de Helfrantzkirch) délibère pour définir les modalités de mise à disposition du projet de modification au public ;
- ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition ;
- le dossier du projet de modification est notifié à l'ensemble des personnes publiques associées et ce, avant le début de la mise à disposition du public ;
- la mise à disposition du public a lieu pendant un mois en mairie; un registre accompagne le dossier afin que le public puisse consigner des observations ;

Le document a été Mis à la disposition du public du 15 Novembre au 15 Décembre 2021.

- 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.

2. Justification de l'intérêt de la modification à apporter

Un décalage lié à une erreur de report d'un projet de lotissement sur un fond cadastral ancien pose aujourd'hui problème en terme d'instruction des autorisations du droit des sols. Ce décalage entre le plan de zonage du PLU approuvé et le fonds cadastral occasionne pour les propriétaires du secteur une incompréhension et un blocage qui doit être maintenant rectifié sur le plan de zonage, étant entendu qu'il a toujours été rappelé que le secteur jardin Nj correspondait à une bande 10 mètres au-delà de la limite parcellaire Nord du lotissement rue de Zaessingue.

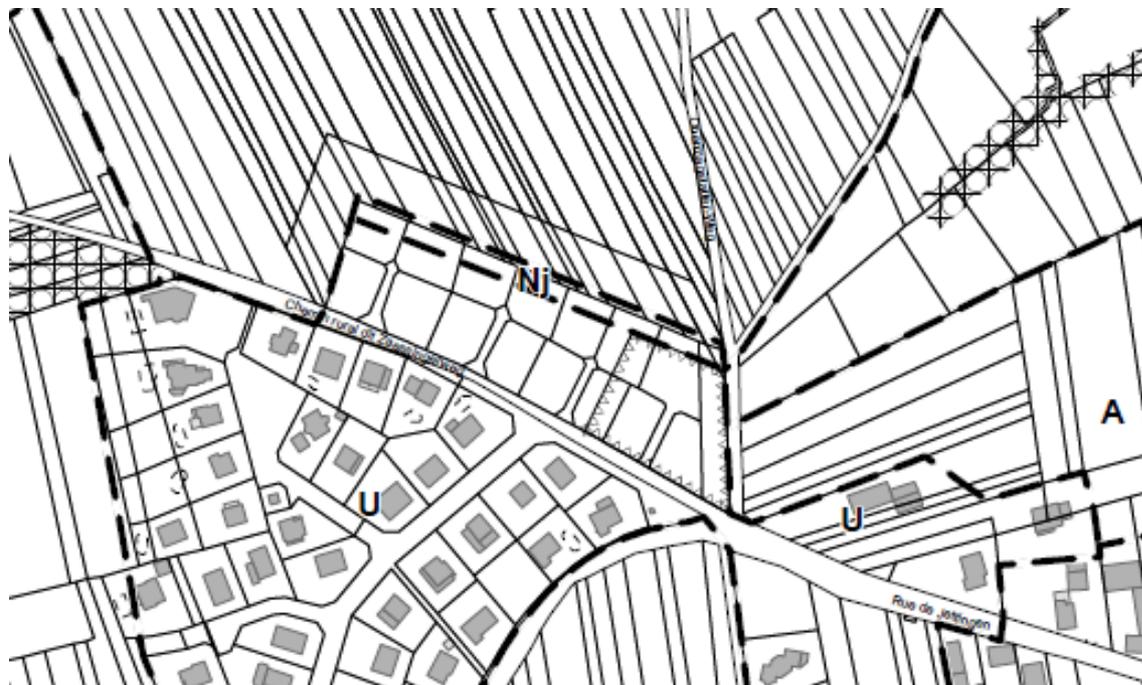
Il s'agit donc de rectifier cette erreur matérielle de report de plan à l'époque d'élaboration du PLU et de ne plus bloquer les derniers projets sur ce site.

3. Dispositions modificatives

3.1. La rectification de l'erreur matérielle de zonage sur le Document graphique du PLU approuvé du plan de zonage au 1/2000

3.1.1. Document du PLU concerné : le plan de zonage 1/2000

L'extrait du plan de zonage du PLU approuvé le 19 décembre, au niveau de la rue de Zaessingue est le suivant :



Ci-dessous avec le fonds parcellaire (noir) et la couche zonage bleue :



Le fonds parcellaire dans le PLU approuvé avait été mis à jour pour tenir compte de l'existence de ce projet de lotissement dans ce secteur U de la commune.

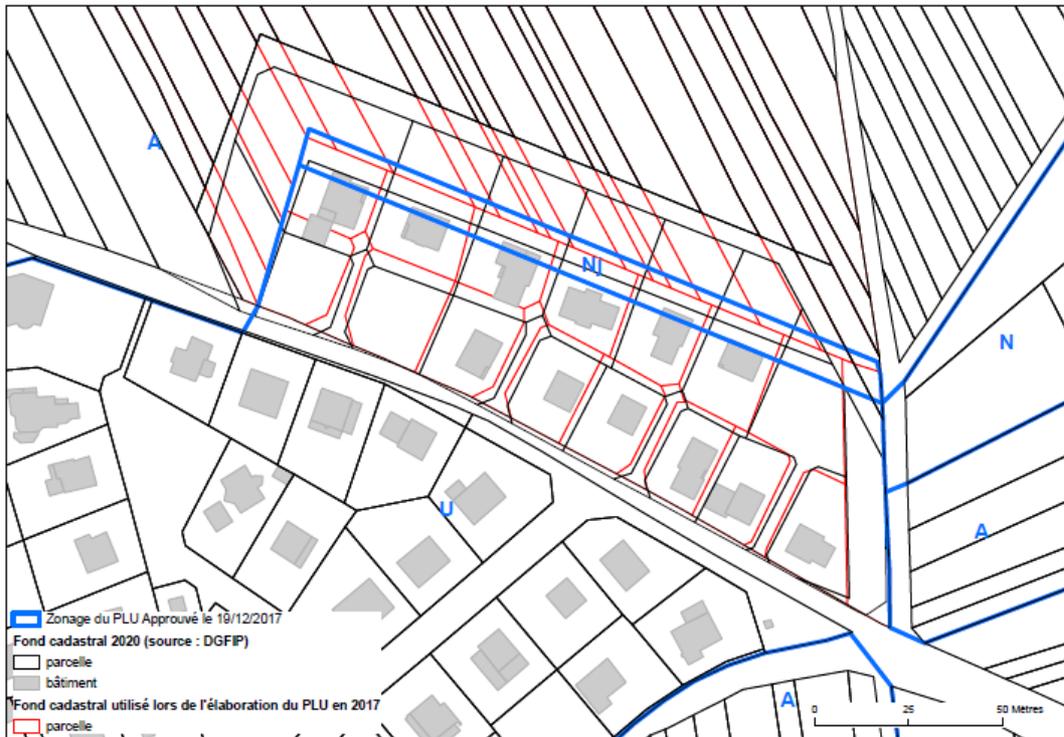
Toutefois il semble que l'erreur provienne de cette mise à jour manuelle, non géoréférencée et non intégrée au parcellaire cadastral de l'époque (il y a un décalage de 1 an a 1 an ½ avec l'inscription effective de la mise à jour du cadastre) que ce plan de lotissement a généré.

3.1.2. Objet de la rectification d'erreur matérielle

La situation actuelle au regard du plan cadastral mis à jour par la DGFIP présente bien l'erreur matérielle évoquée.

Le secteur Nj de 10 mètres de large, qui devait de fait se situer au nord des lots (et donc du parcellaire urbain redécoupé) n'est pas calé comme prévu au départ, ce qui génère un problème d'instruction, tant en zone U qu'en secteur Nj même si certains permis de construire ont pu être délivrés conformément à l'autorisation de lotir.





Il est donc proposé de substituer le nouveau fonds cadastral (qui met à jour en particulier le parcellaire du lotissement Les Coquelicots rue de Zaessingue où les maisons d’habitation ont pu être accordées conformément à l’autorisation de lotir en date du) et de rectifier ainsi l’erreur matérielle observée.

Le parcellaire de cette deuxième bande de terrains constructibles, mis à jour (traits noirs) est d’ailleurs moins spacieux que celui de la version 2017 (en rouge).

Comme il a toujours été entendu, il s’agit d’admettre un secteur Nj sur une bande de 10 mètres à partir de la limite Nord du lotissement rue de Zaessingue.

Document du PLU concerné par la modification simplifiée :

✓ **Le plan de zonage 1/2000 et par conséquent le plan 1/5000**

Il est donc proposé de clarifier cette situation telle qu'elle avait été imaginée lors de l'élaboration du PLU et de mettre à jour en conséquence le plan de zonage 1/2000 (et par ricochet celui au 1/5000) : la limite du secteur Nj s'appuie dorénavant bien sur la limite parcellaire du lotissement et s'étend sur une bande de 10 mètres vers le Nord.



3.2. Justifications des choix retenus

La possibilité de recourir à la procédure de modification simplifiée a été évoquée rapidement après l'approbation du PLU, lors de l'instruction des autorisations du droit des sols, même si des permis ont pu être délivrés.

C'est suite à une demande récente d'abri à jardin qui n'aurait pu être délivré dans le secteur que la mise en route de cette procédure a été envisagée pour la correction de cette erreur matérielle.

Elle est en effet envisageable : il y a en effet une contradiction entre la lecture du plan de zonage approuvée en 2017 et l'intention des auteurs du PLU (maire, municipalité, services) qui entendaient faire commencer le secteur Nj de jardins à partir de la limite Nord du lotissement (et non « au milieu du lotissement »).

Il s'agit de rectifier cette erreur matérielle entre le fonds cadastral et le plan de zonage, qui fait obstacle à la réalisation des possibilités de construction dans la partie du secteur Nj (qui empiète sur le lotissement du fait d'un mauvais report de zonage) ou à l'édification d'abri à jardins plus au Nord.

Il y avait contradiction entre le zonage PLU approuvé et l'intention de la collectivité locale : cette procédure vise à modifier une malfaçon cartographique faisant obstacle à la concrétisation du projet de lotissement sur ce secteur rue de Zaessingue dont la volonté de le mener à bien était claire pour la Municipalité.

Cette procédure de modification vise l'intérêt général aussi plus généralement, en favorisant la clarification juridique des parcelles de la deuxième bande constructible du lotissement qui ont bénéficié de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme (permis d'aménager) leur ayant permis d'y construire leur maison d'habitation et qui pour un décalage de plan se retrouvent classés par erreur matérielle en Nj alors que les intentions des auteurs du PLU (municipalité, services) étaient d'accepter le secteur Nj sur une bande 10 mètres au-delà de la limite constructible.

Ainsi la délivrance d'abris de jardins -admis sous conditions dans le secteur Nj- pourra être instruite en toute légalité.

4. Les incidences de la modification simplifiée

Cette modification aura pour incidences :

- Le déblocage ou la facilitation de l'obtention des autorisations d'urbanisme pour des projets dans le respect du cadre légal.
- Une approche visuelle du village n'évoluant pas dans le cadre du lotissement mais pouvant évoluer à la marge avec des abris à jardins admis dans le cadre du secteur Nj conforme au PLU approuvé.
- La clarification juridique des parcelles de ce secteur avec un plan dont l'erreur matérielle est corrigée et mis à jour.

5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux et de la procédure

Compte tenu de sa portée limitée, la modification simplifiée apportée dans le cadre de la présente procédure est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié (dont le SCoT Huningue Sierentz/Scot pays de Saint-Louis et Trois Frontières) ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

Dans le cadre de cette procédure, il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du PLU. La modification n'a pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Cette procédure vise l'intérêt général en corrigeant une erreur matérielle et apportant la clarification attendue du statut des parcelles concernées du secteur.

Par ailleurs, la présente procédure

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

La présente procédure remplit donc les conditions définies par les textes en vigueur.

6. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Exposé des motifs/ Note de présentation
2. Plans de zonage au 1/2000 et 1/5000 avec fonds de plan cadastral DGFIP 2020 et zonage mis à jour sur ce secteur

