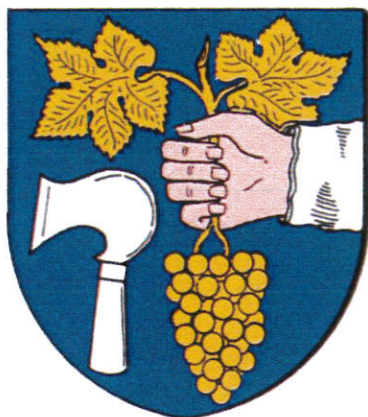


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée

Zimmerbach



1. Exposé des motifs

Valant note de présentation du projet de la modification simplifiée du PLU

Projet de modification simplifiée

Mis à disposition du public par délibération
du Conseil Municipal en date du 23/01/2017



Approbation du conseil municipal du

11 MAI 2017

Décembre 2016

Sommaire :

1.	RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF RELATIF A LA MODIFICATION DU PLU PAR PROCEDURE SIMPLIFIEE ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.	
2.	CONTENU DU DOSSIER.....	4
3.	EXPOSE DES MOTIFS.....	4
4.	LA MODIFICATION EFFECTUEE.....	5
5.	INCIDENCES DE LA MODIFICATION.....	5

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

1.1. Il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153-36 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.

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

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

La procédure de modification par voie simplifiée est également expressément prévue pour rectifier une erreur matérielle.

1.3. 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) 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, 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 concernée ; un registre accompagne le dossier afin que le public puisse consigner des observations.
- A l'issue de la mise à disposition, le Maire de la commune en présente le bilan au conseil municipal qui approuve la modification du PLU par délibération motivée.

2. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Le présent exposé des motifs valant note de présentation ;
2. L'extrait du règlement de la zone U modifié.

3. Exposé des motifs

La commune de Zimmerbach est dotée d'un plan local d'urbanisme approuvé le 27 janvier 2014.

Il est aujourd'hui nécessaire de faire évoluer ce document sur un point mineur du règlement de la zone U **suite à une erreur matérielle dans la rédaction de ce dernier.**

L'objet de la modification consiste à rectifier l'article U7– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (éléments à modifier en rouge), et plus particulièrement le point :

“7.1. Dans une profondeur de 20 mètres de la voie principale :

- *7.1.1. En secteur Ua, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché **doit être égale à 2 mètres** [...] ;*
- *Et 7.1.2. Dans le reste de la zone U (secteur Ua exclu, secteur Ui et Um compris), à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché **doit être égale à 3 mètres** [...] .”*

Le PLU actuel impose que les constructions en zone Ua situées dans une profondeur de 20 mètres par rapport à la voie principale soient implantées à une distance stricte de 2 mètres en tous points du bâtiment par rapport aux limites séparatives, ce qui est matériellement impossible. Il a en effet été omis la mention « **AU MOINS** égale à 2 mètres ».

Dans le même ordre d'idée, la même erreur a été faite dans l'article 7.1.2. régissant l'implantation des constructions en zone U (Ui et Um compris). Ainsi, les constructions situées dans une profondeur de 20 mètres par rapport à la voie principale doivent actuellement être implantées à une distance stricte de 3 mètres en tous points du bâtiment par rapport aux limites séparatives, ce qui est matériellement impossible. Il a en effet été omis la mention « **AU MOINS** égale à 3 mètres ».

Cette erreur matérielle se confirme lorsqu'on lit le rapport de présentation du PLU dans sa partie relative à la motivation des règles (en ce sens page 85 du rapport).

Elle engendre aujourd'hui des problèmes d'application du droit du sol dans cette zone U, les permis de construire pour des bâtiments non situés sur limite séparative ne pouvant pas être accordés.

Il convient donc de restaurer l'esprit initial de la règle conforme au rapport de présentation afin que l'urbanisation de la zone U puisse se poursuivre (construction en limite séparative ou en recul d'au moins 2 ou 3 mètres en tout point du bâtiment par rapport aux limites séparatives).

4. La modification effectuée

Extrait du règlement approuvé le 27 janvier 2014	
Article U7– implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :	
Article 7.1.1.	7.1. Dans une profondeur de 20 mètres de la voie principale : 7.1.1. En secteur Ua, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à 2 mètres [...]
Article 7.1.2.	7.1. Dans une profondeur de 20 mètres de la voie principale : 7.1.2. Dans le reste de la zone U (secteur Ua exclu, secteur Ui et Um compris), à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à 3 mètres [...].
Extrait du règlement modifié	
Article 7.1.1.	7.1. Dans une profondeur de 20 mètres de la voie principale : 7.1.1. En secteur Ua, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 2 mètres [...]
Article 7.1.2.	7.1. Dans une profondeur de 20 mètres de la voie principale : 7.1.2. Dans le reste de la zone U (secteur Ua exclu, secteur Ui et Um compris), à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres [...].

5. Incidences de la modification

La modification aura pour incidence de rétablir l'applicabilité et l'esprit initial de la règle qui est de maintenir un retrait **d'au moins** 2 ou 3 mètres (selon les secteurs U) en tout point du bâtiment avec les limites séparatives (exception faite des constructions qui se positionnent sur la limite séparative). Cette règle permet de respecter la morphologie initiale de la zone.

