

République Française
Département du Haut-Rhin

COMMUNE
68600
VOLGELSHEIM
B.P. 20036

Tél 03 89 72 52 09
Fax 03 89 72 96 59



Plan Local d'Urbanisme de VOLGELSHEIM

Modification simplifiée n° 1

En application des dispositions de l'article L 123-13-3 du code de l'urbanisme

Notice de présentation

*Dossier approuvé par délibération du
Conseil municipal en date du 31 mars
2015*



L'Adjoint délégué,

Roger PERRIN



Notice de présentation

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Volgelsheim a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 04 février 2014 et n'a depuis fait l'objet d'aucune modification ou révision.

1- Rappel des modalités de la procédure et de son cadre réglementaire

La procédure de modification simplifiée (article L 123-13-3 du code de l'urbanisme) du PLU a été modifiée par l'ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme et par la loi « accès au logement et un urbanisme rénové » dite loi ALUR du 24 mars 2014.

En vertu de ces nouvelles dispositions, relèvent du champ d'application de la **procédure de modification** les adaptations qui n'ont pas pour conséquence :

« 1° soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
2° soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° soit de réduire 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. »

En outre, cette procédure de modification peut revêtir une **forme simplifiée**, c'est-à-dire sans enquête publique, dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence :

« 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 »

Ou lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

La procédure de modification dans sa forme simplifiée est engagée à l'initiative du Maire. Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées qui doivent être consultées, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont alors enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition du dossier au public sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le conseil municipal qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

La modification est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité.

2- Etapes de la procédure

- Arrêté du Maire en date du 22 janvier 2015 prescrivant la procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Volgelsheim.
- Envoi du dossier de modification simplifiée pour avis aux Personnes Publiques Associées le 26 janvier 2015.
- Délibération du conseil municipal en date du 29 janvier 2015 fixant les modalités de mise à disposition du public sur le projet de modification simplifiée n° 1 du PLU.
- Parution dans un journal diffusé dans le Département 8 jours avant la mise à disposition du public.
- Mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée durant un mois dans des conditions permettant au public de formuler ses observations.
- Délibération du conseil municipal approuvant le projet de modification simplifiée.

3- Objet de la modification simplifiée n° 1 – Exposé des motifs

Lors de l'examen d'un projet d'extension des locaux d'une entreprise locale, leader mondial dans son domaine d'activité, la commune s'est rendue compte qu'une disposition du règlement du PLU était trop restrictive et pas en cohérence avec le bâti existant, empêchant de surcroît la réalisation de ce projet.

Il s'agit de **l'article 10 UX.3 du règlement du PLU** qui limite la hauteur à 12 mètres dans le secteur UXe, celui-ci correspondant à « une zone économique à usage principal d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services ». A noter qu'aucune motivation particulière n'a été à l'origine de cette limitation à 12 m lors de l'élaboration du PLU.

Or, le projet d'extension susvisé nécessite, pour des raisons purement techniques, une hauteur de 14 m.

Pour des raisons d'intérêt général, M. le Maire a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée afin de modifier l'article 10 UX.3 et permettre une hauteur maximale de 14 m dans tout le secteur UXe.

Les motifs qui l'ont précisément conduit à lancer cette procédure sont les suivants :

- Assurer une certaine cohérence dans le secteur UXe eu égard au fait que le bâti existant possède déjà une hauteur supérieure à celle permise aujourd'hui par le PLU.
- Assouplir une disposition réglementaire jugée trop restrictive.
- Respecter l'Orientation 1 du PADD, à savoir « Renforcer l'attractivité du territoire » : le PADD précise en effet (page 10) qu' « il est important de préserver, pérenniser et permettre le développement des activités existantes dans le tissu urbain ». Or, si le projet d'extension, qui est vital pour le développement de cette entreprise en France et sa pérennité, avec pour conséquence des emplois supplémentaires à la clef, ne pourrait être réalisé, ce serait fatalement une entreprise de plus qui fermerait ses portes en France et irait s'installer outre-rhin.
- Favoriser le développement économique de la commune et la création d'emplois. Eu égard au contexte économique actuel, cet enjeu économique ne peut que constituer une plus-value en termes d'intérêt général.

Par ailleurs, la procédure de modification simplifiée est la procédure adéquate. En effet :

- La modification envisagée ne porte pas sur un des points visés à l'article L 123-13 du code de l'urbanisme qui suppose une révision du PLU. En effet, en modifiant la hauteur dans le secteur UXe, on ne change pas les orientations définies par le PADD qui ne contient aucune disposition sur la hauteur, on ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et enfin, on ne réduit pas une protection spéciale puisqu'il ne s'agit pas d'une zone protégée.
- La modification ne porte pas plus sur un des points visés à l'article L 123-13-1 et L 123-13-2 du code de l'urbanisme qui suppose une modification avec enquête publique. En effet, la hauteur passant de 12 à 14 mètres, on ne majore pas plus de 20 % les possibilités de construction dans la zone UXe, on ne les diminue pas et on ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans ces conditions, la procédure de modification simplifiée est possible.

4- Disposition modificative retenue

La présente modification simplifiée concerne la modification du règlement écrit, **article 10 UX.3**. Cet article stipule que « dans le secteur de zone UXe, la hauteur maximale hors tout est limitée à 12 mètres ».

Il est donc proposé de modifier cet article comme suit : « Dans le secteur de zone UXe, la hauteur maximale hors tout est limitée à 14 mètres ».

5- Incidences de la modification simplifiée

L'objet de la modification simplifiée, à savoir la modification de l'article du règlement qui régit la hauteur dans le secteur UXe, est mineur et ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU, ne réduit pas un espace boisé classé ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, enfin ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Le projet de modification simplifiée n'a pas d'incidence environnementale puisqu'il a déjà été constaté dans le secteur UXe, réservé aux activités économiques, une hauteur de 14 m. L'impact paysager environnemental est donc négligeable. De surcroît, le secteur UXe ne bénéficie d'aucune protection particulière.