

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°1

WATTWILER



1. Exposé des motifs

Valant rapport de présentation de la modification simplifiée n°1 du PLU, complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé

Modification simplifiée n°1

Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal en date du 11/12/2023

Le Maire



Le Maire,
Mathieu ERMEL



Décembre 2023

SOMMAIRE

1. Rappel du contexte législatif relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée	3
2. Exposé des motifs	4
2.1. Objet de la modification simplifiée.....	4
2.2. Extraits du règlement graphique avant et après correction	5
2.3. Absence d'incidence notables des dispositions corrigées sur l'environnement	7
2.4. Demande d'avis de la CDPENAF	8
2.5. Contenu du dossier	8

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

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.

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.

2. Exposé des motifs

2.1. Objet de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Wattwiller a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 9 avril 2018. Ce PLU a fait l'objet d'un arrêté de mise à jour des annexes le 3 septembre 2019, et d'une procédure de modification approuvée le 21 février 2022.

Il s'avère qu'une erreur matérielle est contenue dans ce PLU approuvé.

En effet, le règlement graphique comprend une pièce « 6. Constructions isolées en A et en N » qui repère les habitations existantes et régulièrement édifiées au sein des zones agricoles et naturelles, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Par erreur, la construction fléchée en rouge sur l'extrait suivant a été oubliée lors du repérage des habitations isolées. Il s'agit pourtant d'un chalet régulièrement édifié suite à l'obtention d'un permis de construire délivré le 4 octobre 1973.

Extrait du règlement graphique du PLU

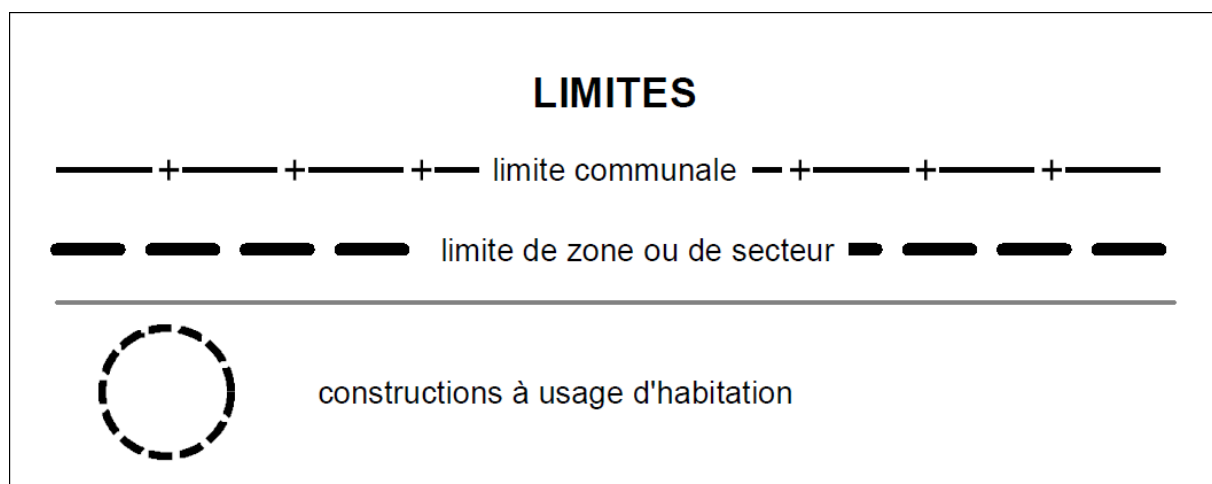
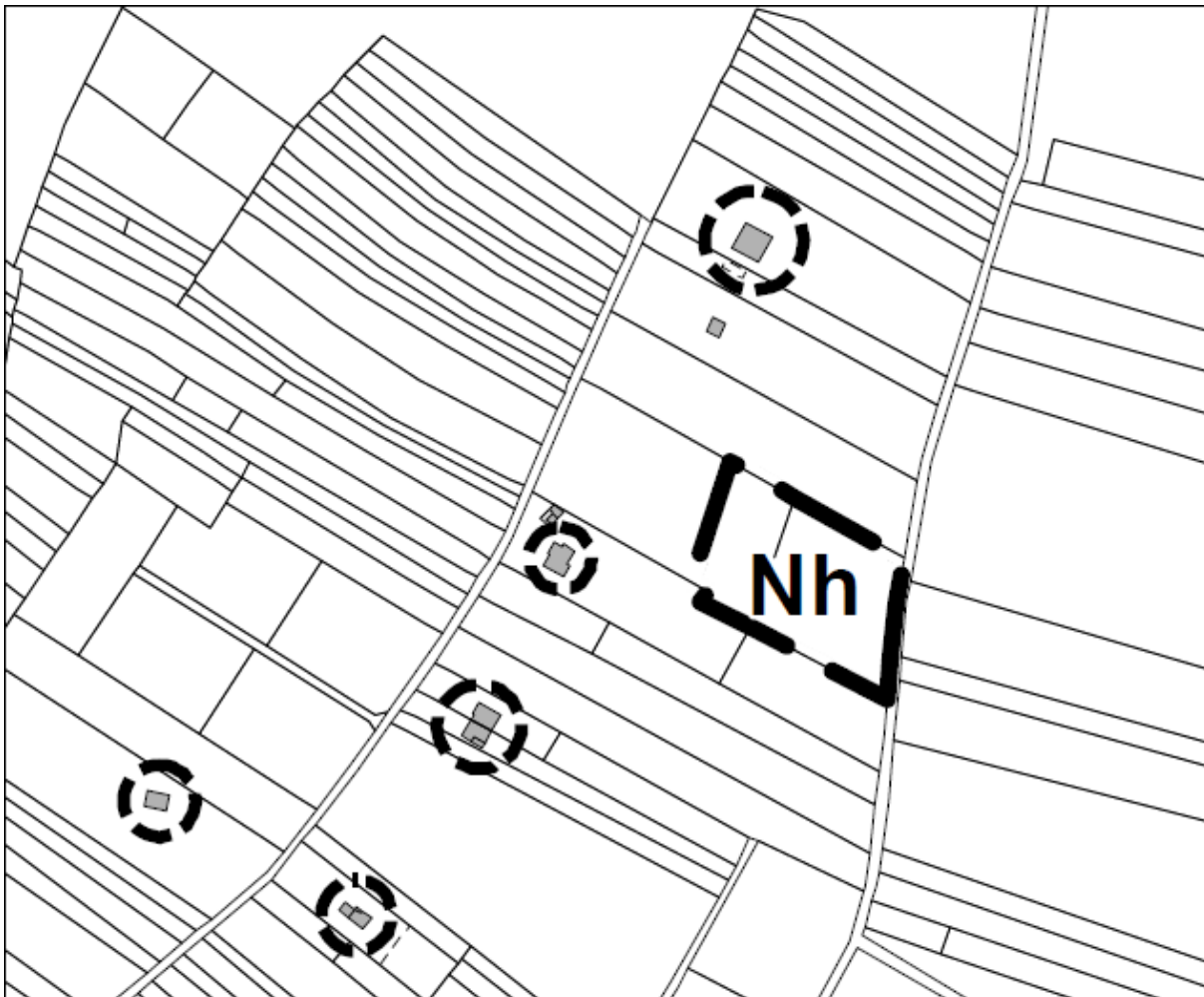


L'objet de la présente procédure de modification simplifiée est par conséquent de repérer au document réglementaire graphique cette habitation existante oubliée, et ainsi corriger l'erreur matérielle en question.

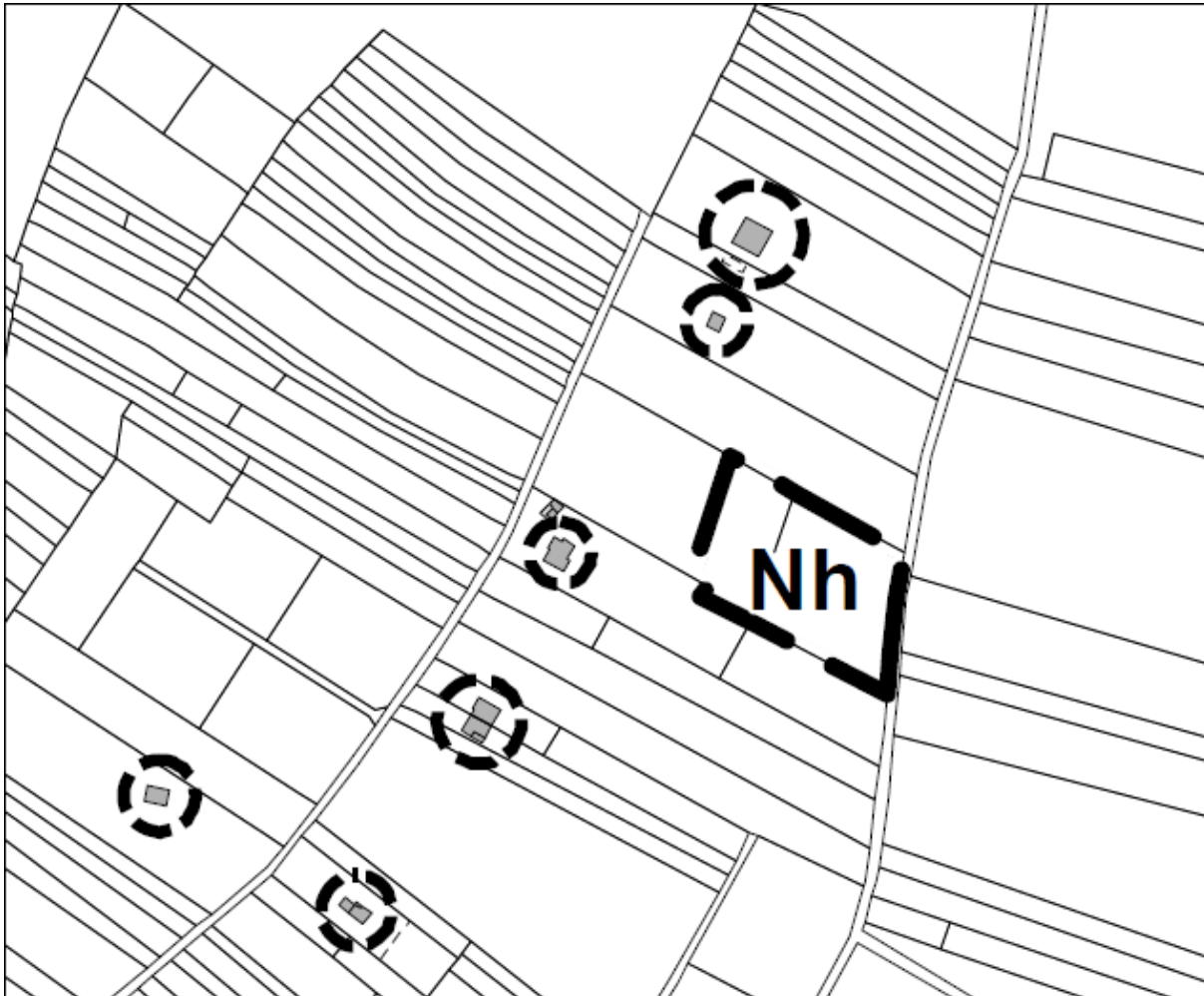
Le document « 6. Constructions isolées en A et en N » qui accompagne la présente note vise à corriger cette erreur matérielle en ajoutant la maison oubliée à celles déjà repérées.

2.2. Extraits du règlement graphique avant et après correction

2.2.1. Extrait AVANT correction



2.2.2. Extrait APRES correction



LIMITES

— + — + — + — + — limite communale — + — + — + — + —

— — — — — limite de zone ou de secteur — — — — —



constructions à usage d'habitation

2.3. Absence d'incidence notables des dispositions corrigées sur l'environnement

La présente modification visant uniquement à corriger une erreur matérielle, consistant à ajouter une habitation isolée à celles déjà repérées. Cette correction aura des incidences négligeables sur l'environnement, en permettant des possibilités d'évolutions très encadrée pour ladite habitation.

Extrait du règlement écrit applicable à la correction objet de la correction

- Pour les constructions d'habitations existantes et régulièrement édifiées mentionnées au plan du règlement graphique n°3c intitulé « constructions isolées en zones A et N » :
 - l'adaptation (mise aux normes sanitaire et sécurité, diminution de la vulnérabilité face aux risques, accessibilité, conformité aux autres règles du PLU) et la réfection des constructions existantes mentionnées sans changement de destination à condition de ne pas créer de nouveau logement et/ou de nuisance incompatible avec le voisinage et le site, et de ne pas compromettre l'activité agricole ou forestière,
 - les extensions mesurées des habitations existantes mentionnées dans la limite de 20 m² ou de 20% de surface de plancher supplémentaire,
 - l'extension des constructions de faible emprise à condition de ne pas dépasser 8 m² d'emprise supplémentaire après travaux, à condition d'être à proximité d'une construction d'habitation existante.
 - la création d'un carport d'une superficie maximale de 20m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faîtage, à condition d'être à proximité d'une construction d'habitation existante

(les extensions sont limitées à une extension par construction à partir de la date d'approbation du PLU)

2.4. Demande d'avis de la CDPENAF

En l'application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, la présente procédure fait l'objet d'un avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Article L151-12 du code de l'urbanisme
--

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
--

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
--

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

2.5. Contenu du dossier

La présente procédure de modification simplifiée comprend les pièces suivantes :

1. Exposé des motifs
6. Constructions isolées en A et en N

