

PLAN LOCAL D'URBANISME BATTENHEIM

Modification simplifiée

1. Note de présentation **Complément au rapport de présentation**

Vu pour être annexé à délibération du
Conseil d'Agglomération du 26 juin 2023



Le Vice-Président
Rémy Neumann

SOMMAIRE

I.	LES OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE	
A.	Objectifs de la modification simplifiée	
B.	Justifications de la modification simplifiée.....	
II.	LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU.....	
A.	Choix de la procédure	
B.	Déroulement de la procédure de modification simplifiée	
III.	LA COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DE LA REGION MULHOUSIENNE ..	
V.	L' ABSENCE D'INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	

I. Objectifs et justifications de la modification simplifiée n°1

A. Objectifs de la modification simplifiée

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Battenheim a été approuvé le 17 décembre 2019 par son Conseil municipal.

Les grands axes du développement futur de la commune ont ainsi été définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et traduits dans les documents réglementaires écrits et graphiques ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Il est depuis apparu nécessaire de procéder à quelques ajustements mineurs du règlement écrit pour clarifier le contenu de certaines dispositions en les détaillant ou les complétant pour sécuriser l'instruction des demandes d'autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la Communauté d'Agglomération « Mulhouse Alsace Agglomération » (m2A), compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, conduit les procédures d'évolution des P.L.U. en vigueur et ce en étroite collaboration avec les communes concernées conformément aux dispositions de l'article L153-9 du Code de l'urbanisme.

Par arrêté n°73/2020 en date du 20 octobre 2020, Mulhouse Alsace Agglomération a engagé la première modification simplifiée du PLU de la commune de Battenheim pour répondre au besoin exprimé par la commune.

B. Justification de la modification simplifiée n°1

Il s'agit dans le cadre de la présente procédure de faire évoluer certaines dispositions du règlement opposables dans le secteur Ac afin de les mettre en cohérence avec les intentions de la Ville, rectifier quelques erreurs matérielles et lever toute ambiguïté réglementaire dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme afin de sécuriser les décisions d'urbanisme.

1. Suppression de la référence au secteur « Ac1 » dans le préambule de la zone A et clarification du champ d'application des conditions particulières relatives à la destination des constructions

a. Référence erronée au secteur Ac1

Le PLU en vigueur distingue dans la zone agricole :

- La zone A protégée de toute urbanisation aux fins de préservation de l'usage agricole des terres,
- Un secteur Ac « constructible » autour des exploitations de la commune.



L'article 2 des dispositions générales du règlement précise ainsi que le PLU de Battenheim comporte des zones :

- A destinée à la protection des terres agricoles,
- Ac destinée à la constructibilité encadrée de l'espace agricole.

Le règlement précise ainsi que la zone A correspond aux secteurs qu'il y a lieu de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et qu'elle comporte un secteur dédié à l'implantation de nouvelles constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation.

Si le règlement reprend effectivement cette dichotomie dans le chapeau introductif du règlement à la zone A, il y fait par erreur référence au secteur (Ac1), qui n'existe pas dans le PLU en vigueur, en lieu et place du secteur Ac dédié à l'implantation de nouvelles constructions nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

Il est donc nécessaire de corriger cette erreur matérielle en remplaçant le secteur Ac1 par le secteur concerné Ac.

b. Champ d'opposabilité des conditions particulières relatives à la destination des constructions

Le règlement de la zone A fixe des conditions particulières d'occupation et d'utilisation du sol pour certaines destinations en distinguant celles applicables dans toute la zone et celles opposables en sus dans le seul secteur Ac.

Or si pour cette deuxième catégorie de conditions, le règlement exclut explicitement la zone A en précisant « à l'exception de la zone A », la première série de conditions vise « toute la zone (secteur Ac) » pouvant laisser penser que seul le secteur Ac serait concerné. Cette présentation du champ d'opposabilité des conditions le rend sujet à discussion avec toutes les difficultés que cela peut induire dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Aussi et pour éviter toute erreur d'interprétation, il est proposé de préciser explicitement que ces conditions particulières relatives à la destination des constructions s'imposent dans toute la zone A et dans le secteur Ac.

2. Ajustement de la rédaction des dispositions relatives aux occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières dans le secteur Ac de la zone A

Le règlement dispose que sont admises dans le secteur Ac :
« Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation à condition :

- qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole,
- que l'activité nécessite une présence permanente sur place,

- *qu'elles soient limitées à 200m² de surface de plancher maximum,*
- *qu'elles soient réalisées postérieurement ou concomitamment au bâtiment d'activité.*

Pour le bâtiment repéré sur le document graphique (trame noire), le changement de destination est autorisé uniquement vers un équipement recevant du public ».

Il s'avère que dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, la rédaction actuelle peut laisser penser que seule une coopérative d'utilisation du matériel agricole serait autorisée à construire ou installer une construction nécessaire *au stockage et à l'entretien de matériel agricole.*

Or la rédaction retenue dans le cadre du PLU en vigueur se contente de reprendre le contenu des dispositions de l'article R151-23 du Code de l'urbanisme selon lequel :

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Aussi et afin de clarifier le champ d'application des dispositions réglementaires autorisant dans le secteur Ac l'implantation de constructions et installations sous certaines conditions particulières, il est proposé de lever tout ambiguïté sur les intentions des rédacteurs du PLU en complétant et précisant que sont autorisées dans ledit secteur :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, au nombre desquelles les bâtiments destinés au stockage et à l'entretien de matériel agricole par un exploitant, dans la mesure où il s'agit là de constructions ou d'installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les hangars destinés au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les dispositions relatives aux constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitations ne seront quant à elles pas modifiées.

3. Complétude des dispositions applicables aux façades dans le secteur Ac

Le règlement de la zone A comporte, dans sa partie relative à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, des dispositions qui s'imposent aux façades des constructions agricoles.



Ces dernières précisent :

- Qu'elles seront constituées d'un bardage bois vertical ou d'un bardage vertical ou d'un bardage métallique d'aspect mat. Ces règles ne s'appliquent pas aux serres ;
- Que les teintes utilisées devront être en harmonie avec l'éventuel bâtiment à usage d'habitation.

Si les façades des constructions agricoles s'accommodent d'une seule typologie de matériaux, il n'en reste pas moins que dans la pratique, il arrive fréquemment que nombre d'entre elles disposent d'une partie basse maçonnée.

Aussi et afin de laisser toute latitude aux exploitants, il est proposé d'admettre dans le secteur Ac en sus des façades constituées d'un bardage bois vertical ou d'un bardage vertical, celles qui disposeront d'un bardage métallique d'aspect mat sur au minimum 50% de la hauteur de la façade pratique.

4. Ajustement de la hauteur des clôtures sur limite latérale

Selon les dispositions générales du PLU, l'édification des clôtures est réglementée conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Les règlements des zones UA, UC, 1AU, A et N, limitent ainsi la hauteur totale des clôtures en distinguant celles implantées sur rue qui ne peuvent excéder 2 mètres, de celles projetées sur limite latérale, plafonnées à 1,80 m alors que leur hauteur maximale était de 2 mètres sous l'empire des anciennes dispositions en vigueur avant le 17 décembre 2019.

Il s'avère que la commune n'a jamais eu l'intention de modifier la hauteur des clôtures sur limite latérale. Elle n'en a, en effet, pris conscience de cette différence de hauteur qu'à l'usage lorsqu'elle a, notamment, été confrontée à l'impossibilité d'autoriser le remplacement de clôtures pourtant identiques à celles installées précédemment en raison de cette nouvelle règle de hauteur.

Compte tenu de l'impact négatif de ce distinguo notamment sur l'harmonie des clôtures selon qu'elles ont été installées avant ou après le 17 décembre 2019 et par souci d'équité et de cohérence d'ensemble, la commune souhaite aligner la hauteur maximale des clôtures installées sur limite latérale sur celles installées sur rue.

Il est donc proposé d'ajuster la hauteur des clôtures sur limite latérale afin qu'elle soit limitée à 2 mètres.

5. Adaptation des règles d'implantation du règlement de la zone UA opposables aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics

La commune de Battenheim projette d'agrandir les locaux de la mairie afin d'améliorer à la fois les conditions de travail des agents et les conditions d'accueil du public tout en disposant d'une salle moins étroite plus adaptée à la tenue des conseils municipaux.

Actuellement, les articles 1 et 2 du règlement de la zone UA opposables aux travaux projetés par la commune compromettent leur réalisation dans la mesure où les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas « dispensés » du respect de leurs dispositions alors que le règlement de la zone UE, spécifiquement dédié aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, ne leur impose aucune règle d'implantation eu égard notamment à la spécificité et la diversité de leurs caractéristiques très hétérogènes.

Aussi et dans la mesure où les locaux de la Mairie de Battenheim relèvent de la catégorie des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics et qu'il importe à l'équipe municipale de mener à bien ce projet qui vise à améliorer les conditions de travail des agents, des élus mais également l'accueil de la population, il est proposé d'exonérer les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics du champ d'application des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de la zone UA relatifs à l'implantation des constructions à l'exception des dispositions relatives au surplomb du domaine public le long de la RD 201.

II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

A. Choix de la procédure de modification simplifiée

Il ressort de l'application combinée des dispositions des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'urbanisme que le PLU fait l'objet d'une modification lorsque l'établissement de coopération intercommunal, compétent en matière de PLU, ou la commune décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation et que les évolutions projetées n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

En l'espèce, les évolutions proposées ne relèvent pas du champ d'application de la procédure de révision car elles ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- 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, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.



Elles relèvent donc de la procédure de modification de droit commun qui sera conduite selon la forme simplifiée conformément aux dispositions des articles L153-45 à L153-19 du Code de l'urbanisme dans la mesure où ces évolutions, dont certaines ont pour objet la rectification d'erreurs matérielles, n'ont pas pour effet de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

B. Déroulement de la procédure

1. Engagement de la procédure

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme est engagée à l'initiative du Président de Mulhouse Alsace Agglomération qui établit le projet de modification. La procédure de modification simplifiée n° 1 du PLU de la commune de Battenheim a ainsi été prescrite par arrêté n°73/2020 en date du 20 octobre 2020.

Le président de m2A notifie le projet de modification au Préfet et aux personnes publiques associée (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, ainsi qu'au Maire de Battenheim.

Il saisit également la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) afin qu'elle se prononce sur la nécessité ou non de soumettre le projet de modification simplifiée du PLU à évaluation environnementale.

2. Mise à disposition du public

Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 doivent être mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Aussi et conformément aux dispositions de l'article L153-47 du Code de l'urbanisme les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU de Battenheim ont été fixées par délibération du Bureau en date du 23 novembre 2020 et se déclinent comme suit :

- mise en ligne des pièces du dossier sur le site internet de Mulhouse Alsace Agglomération (<https://www.mulhouse-alsace.fr/>) ;
- mise à disposition du projet de modification simplifiée, de l'exposé des motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes mentionnées aux articles L132-7 et L132-9, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations, pendant un mois, à la Mairie de Battenheim aux jours et heures d'ouverture habituels au public.

Ces modalités de mise à disposition seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition par :

- la publication, en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département, d'un avis précisant l'objet de la procédure de modification simplifiée ;



- l’affichage du même avis à la mairie de Battenheim et au siège de m2A ainsi que sa mise en ligne sur le site internet de m2A.

3. Bilan et approbation

A l’issue de la mise à disposition, le Président ou son représentant en présentera le bilan devant le Bureau qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public par délibération motivée.

La délibération approuvant le projet de modification simplifié sera transmise au Préfet et fera l’objet des mesures de publicité et d’information prévues à l’article R153-21 du Code de l’urbanisme. Elle produira ses effets à compter de l’accomplissement de l’ensemble de ces formalités.

III. Compatibilité avec le SCOT de la Région Mulhousienne

Par délibération en date du 25 mars 2019, le Conseil d'Agglomération de m2A a approuvé le projet de révision du SCOT de la région mulhousienne.

Bien que les études d'élaboration du projet de PLU de Battenheim et du projet de révision du SCOT aient été menées de manière concomitantes, les orientations fixées par le Document d'Objectifs et d'Orientation (DOO) du SCOT de la Région Mulhousienne ont été prises en compte par les rédacteurs du PLU de telle sorte que le document en vigueur est compatible avec les orientations qui lui sont opposables.

Cette compatibilité n'est pas remise en cause par le présent projet de modification simplifiée. Il a, en effet, essentiellement pour objet de rectifier des erreurs matérielles et de préciser la rédaction de certaines dispositions mineures opposables dans la zone agricole et plus particulièrement le secteur AC afin de clarifier leur portée et ainsi sécuriser l'instruction des autorisations d'occupation et d'utilisation des sols. Le projet de modification n'est pas de nature à le rendre incompatible avec le DOO du SCOT ni à compromettre son équilibre.

IV. L'absence d'incidences sur l'environnement

Le projet de modification simplifiée du PLU de Battenheim tel qu'il est proposé, n'aura pas d'incidence sur l'environnement et la santé humaine et n'entraînera pas de consommation de foncier supplémentaire. L'enjeu du projet étant essentiellement, comme précisé précédemment, de rectifier des erreurs matérielles et incohérences réglementaires, qui insécurisent l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Enjeu	Incidence positive	Incidence négative	Commentaire ou compensation
Suppression de la référence au secteur « Ac1 » dans le préambule de la zone A	Néant	Néant	
Clarification du champ d'application des conditions particulières relatives à la destination des constructions	Néant	Néant	
Ajustement de la rédaction des occupations et utilisations du sol soumises à conditions Particulières dans le secteur Ac de la zone A	Néant	Néant	
Complétude des dispositions applicables aux façades dans le secteur Ac	Néant	Néant	

