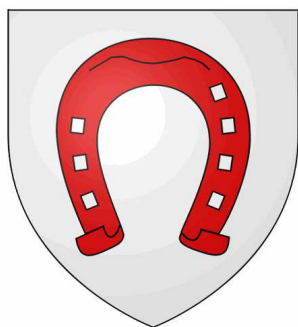


# DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN

## Commune de BRUNSTATT-DIDENHEIM



### Dossier mis à disposition du public 1. Note de présentation

#### Plan Local d'Urbanisme de DIDENHEIM

Approbation : 25 novembre 2004

Révision simplifiée n°1 : 14 décembre 2010

Modification simplifiée n°1 : 10 mars 2014

Modification simplifiée n°2 : 26 janvier 2017

#### Projet de Modification simplifiée n°3

16 novembre 2017

#### **AUTHENTIFICATION**

Modification simplifiée du PLU  
approuvée par délibération du  
Conseil Municipal du

.....

**LE MAIRE**

**Bernadette GROFF**

# SOMMAIRE DE LA NOTE DE PRÉSENTATION

<b>SOMMAIRE DE LA NOTE DE PRÉSENTATION .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Rappel du contexte juridique.....</b>	<b>3</b>
1.1 Définition et champs d'application de la modification simplifiée .....	3
1.2 Déroulement de la procédure.....	3
1.3 Les textes qui régissent la modification simplifiée.....	4
<b>2. EXPOSE DES MOTIFS ET CONTENU de la modification simplifiée DU PLU.....</b>	<b>9</b>
2.1 La Zone d'Aménagement Concerté communautaire « Parc des Collines II », une zone économique en développement .....	9
2.2 Ajuster le règlement graphique pour permettre le regroupement d'activités d'une association reconnue d'utilité publique œuvrant dans le domaine de la protection de l'enfance et du handicap .....	11
2.3 Préciser le champ d'intervention du secteur UF4 du règlement écrit.....	12

# 1. RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE

## 1.1 Définition et champs d'application de la modification simplifiée

---

La procédure de modification du PLU est mise en place lorsque le Maire décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement. Elle est initiée par la Commune qui établit le projet de modification. Les modalités de mise à disposition du public sont précisées par délibération du Conseil municipal.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée pour :

- Rectifier une erreur matérielle,
- Majorer les possibilités de construction dans les conditions prévues par l'article L151-28 du code de l'urbanisme,
- Modifier les dispositions qui n'entrent pas dans le champ de la modification classique c'est-à-dire celles qui n'ont pas pour effet de :
  - o augmenter de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
  - o diminuer les possibilités de construire
  - o réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Cette procédure est encadrée par les articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme.

## 1.2 Déroulement de la procédure

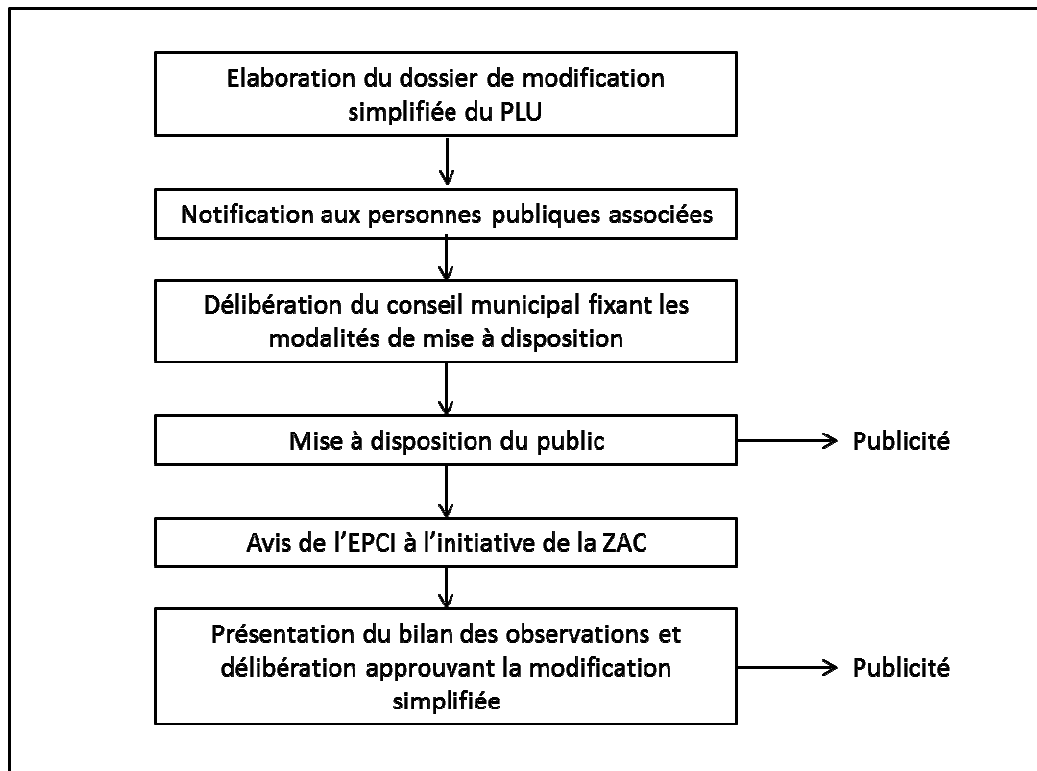
---

Le Maire notifie ensuite le projet de modification aux personnes publiques associées (Article L 153-40 du code de l'urbanisme) : l'Etat, la Région, le Département, l'autorité organisatrice de transport, l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, la chambre de commerce et d'industrie, la chambre de métiers, la chambre d'agriculture et l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et le cas échéant l'avis des personnes publiques associées sont **mis à disposition du public pendant un mois**, dans les conditions lui permettant de formuler des observations.

Le projet de modification étant situé à l'intérieur du périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC II du Parc des Collines située pour partie sur le ban de Brunstatt-Didenheim) qui a été initié par m2A, établissement public de coopération intercommunale (EPCI), la commune doit recueillir un avis favorable de ce dernier pour approuver la modification du PLU (article L153-39 du code de l'urbanisme).

A l'issue de cette mise à disposition, le Maire présente le bilan des observations devant le conseil municipal. Puis, celui-ci adopte par délibération motivée le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations formulées (article 153-47 du code de l'urbanisme). La délibération fait ensuite l'objet des mesures de publicité en vigueur.



*Schéma de synthèse de la procédure*

### **1.3 Les textes qui régissent la modification simplifiée**

#### LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

##### **Article L153-36 du code de l'urbanisme**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

##### **Article L153-37 du code de l'urbanisme**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

##### **Article L153-39 du code de l'urbanisme**

Lorsque le projet de modification a pour objet ou pour effet de modifier les règles d'urbanisme applicables à l'intérieur d'un périmètre de zone d'aménagement concerté créée à l'initiative d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune, l'avis de cette personne publique est requis préalablement

à l'approbation du plan local d'urbanisme modifié.

Lorsque la zone d'aménagement concerté a été créée à l'initiative d'un établissement public de coopération intercommunale, cette approbation ne peut intervenir qu'après avis favorable de cet établissement public.

#### **Article L153-45 du code de l'urbanisme**

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

#### **Article L153-47 du code de l'urbanisme**

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

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou 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

### LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

#### **Article L153-40 du code de l'urbanisme**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9.

Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

### **Article L132-7 du code de l'urbanisme**

L'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices prévues à l'article L1231-1 du code des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux sont associés à l'élaboration des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme dans les conditions définies aux titres IV et V.

Il en est de même des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture et, dans les communes littorales au sens de l'article L. 321-2 du code de l'environnement, des sections régionales de la conchyliculture. Ces organismes assurent les liaisons avec les organisations professionnelles intéressées.

### **Article L132-9 du code de l'urbanisme**

Pour l'élaboration des plans locaux d'urbanisme sont également associés, dans les mêmes conditions :

1° Les syndicats d'agglomération nouvelle ;

2° L'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale lorsque le territoire objet du plan est situé dans le périmètre de ce schéma ;

3° Les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale.

## LES MESURES DE PUBLICITE

### **Article L153-48 du code de l'urbanisme**

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

### **Article L2131-1 du code général des collectivités territoriales**

Les actes pris par les autorités communales sont exécutoires de plein droit dès qu'il a été procédé à leur publication ou affichage ou à leur notification aux intéressés ainsi qu'à leur transmission au représentant de l'Etat dans le département ou à son délégué dans l'arrondissement. Pour les décisions individuelles, cette transmission intervient dans un délai de quinze jours à compter de leur signature.

Cette transmission peut s'effectuer par voie électronique, selon des modalités fixées par décret en Conseil d'Etat. Pour les communes de plus de 50 000 habitants, cette transmission est réalisée selon ces modalités dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République.

Le maire peut certifier, sous sa responsabilité, le caractère exécutoire de ces actes.

La preuve de la réception des actes par le représentant de l'Etat dans le département ou son délégué dans l'arrondissement peut être apportée par tout moyen. L'accusé de réception, qui est immédiatement délivré, peut être utilisé à cet effet mais n'est pas une condition du caractère exécutoire des actes.

La publication ou l'affichage des actes mentionnés au premier alinéa sont assurés sous forme papier. La publication peut également être assurée, le même jour, sous forme électronique, dans des conditions, fixées par un décret en Conseil d'Etat, de nature à garantir leur authenticité. Dans ce dernier cas, la formalité d'affichage des actes a lieu, par extraits, à la mairie et un exemplaire sous forme papier des actes est mis à la disposition du public. La version électronique est mise à la disposition du public de manière permanente et gratuite.

### **Article L2131-2 du code général des collectivités territoriales**

Sont soumis aux dispositions de l'article L2131-1 les actes suivants :

1° Les délibérations du conseil municipal ou les décisions prises par délégation du conseil municipal en application de l'article L2122-22 à l'exception :

a) Des délibérations relatives aux tarifs des droits de voirie et de stationnement, au classement, au déclassement, à l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, à l'ouverture, au redressement et à l'élargissement des voies communales ;

b) Des délibérations relatives aux taux de promotion pour l'avancement de grade des fonctionnaires, à l'affiliation ou à la désaffiliation aux centres de gestion ainsi qu'aux conventions portant sur les missions supplémentaires à caractère facultatif confiées aux centres de gestion.

2° Les décisions réglementaires et individuelles prises par le maire dans l'exercice de son pouvoir de police. En sont toutefois exclues :

-celles relatives à la circulation et au stationnement ;

-celles relatives à l'exploitation, par les associations, de débits de boissons pour la durée des manifestations publiques qu'elles organisent ;

3° Les actes à caractère réglementaire pris par les autorités communales dans tous les autres domaines qui relèvent de leur compétence en application de la loi ;

4° Les conventions relatives aux emprunts, aux marchés et aux accords-cadres, à l'exception des conventions relatives à des marchés et à des accords-cadres d'un montant inférieur à un seuil défini par décret, ainsi que les conventions de concession ou d'affermage de services publics locaux et les contrats de partenariat ;

5° Les décisions individuelles relatives à la nomination, au recrutement, y compris le contrat d'engagement, et au licenciement des agents non titulaires, à l'exception de celles prises pour faire face à un besoin lié à un accroissement temporaire ou saisonnier d'activité, en application des 1° et 2° de l'article 3 de la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la fonction publique territoriale ;

6° Le permis de construire et les autres autorisations d'utilisation du sol et le certificat d'urbanisme délivrés par le maire ou le président de l'établissement public de coopération

intercommunale, lorsqu'il a reçu compétence dans les conditions prévues aux articles L422-1 et L422-3 du code de l'urbanisme ;

7° Les ordres de réquisition du comptable pris par le maire ;

8° Les décisions relevant de l'exercice de prérogatives de puissance publique, prises par les sociétés d'économie mixte locales pour le compte d'une commune ou d'un établissement public de coopération intercommunale.

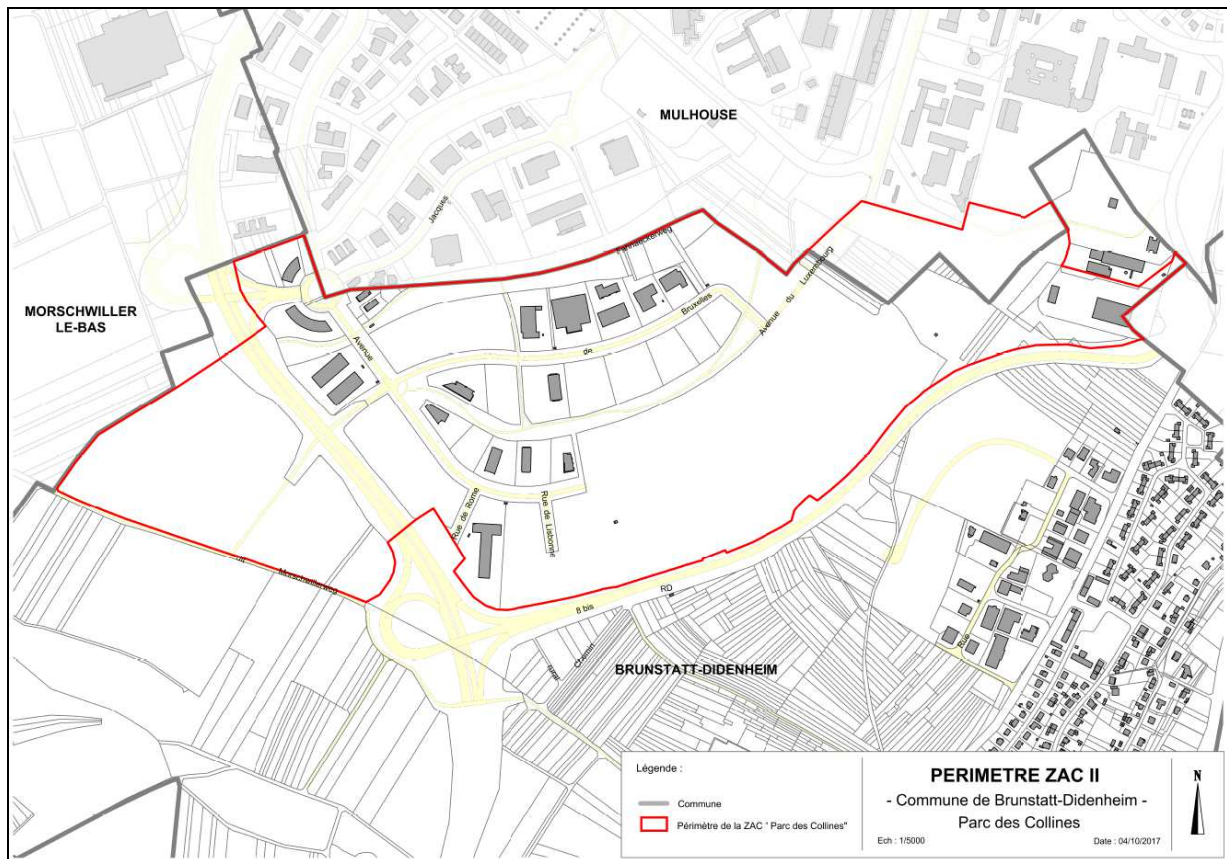


## 2. EXPOSE DES MOTIFS ET CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

Le projet d'aménagement qui motive la modification simplifiée du document d'urbanisme en vigueur est inscrit au projet d'aménagement et de développement durable au titre du développement économique.

### 2.1 La Zone d'Aménagement Concerté communautaire « Parc des Collines II », une zone économique en développement

La zone d'aménagement concerté (ZAC) II du Parc des Collines a été créée le 16 décembre 2004 par Mulhouse Alsace Agglomération (m2A). Elle se développe sur 50ha essentiellement sur le ban communal de Brunstatt-Didenheim et est concédée à CITIVIA SPL.



Elle fait partie d'un ensemble plus vaste, le Parc des Collines, qui se développe sur 150ha et sur trois communes (Mulhouse, Morschwiller-le-Bas et Brunstatt-Didenheim) et qui constitue un élément majeur du croissant technologique ouest.

Elle a deux objectifs principaux :

- Renforcer l'offre économique du territoire communautaire et poursuivre le rééquilibrage territorial au profit du secteur ouest de l'agglomération. L'opération a vocation à développer une offre foncière de qualité pour accueillir des entreprises non

polluantes, tertiaires, technologiques et de services. L'opération s'inscrit en complémentarité de l'offre proposée dans l'espace d'activités de Brunstatt-Didenheim.

- Offrir un cadre environnemental de qualité. L'aménagement doit garantir une bonne insertion du projet dans le site : insertion paysagère des constructions, infrastructures adaptées à la topographie, continuité urbaine et paysagère avec le Parc des Collines 1.

Le parti d'aménagement s'inscrit en continuité des aménagements de la ZAC I du Parc des Collines et s'attache à soigner l'intégration du parc d'activité dans son environnement en observant des prescriptions paysagères et architecturales similaires à la ZAC I. Il prévoit :

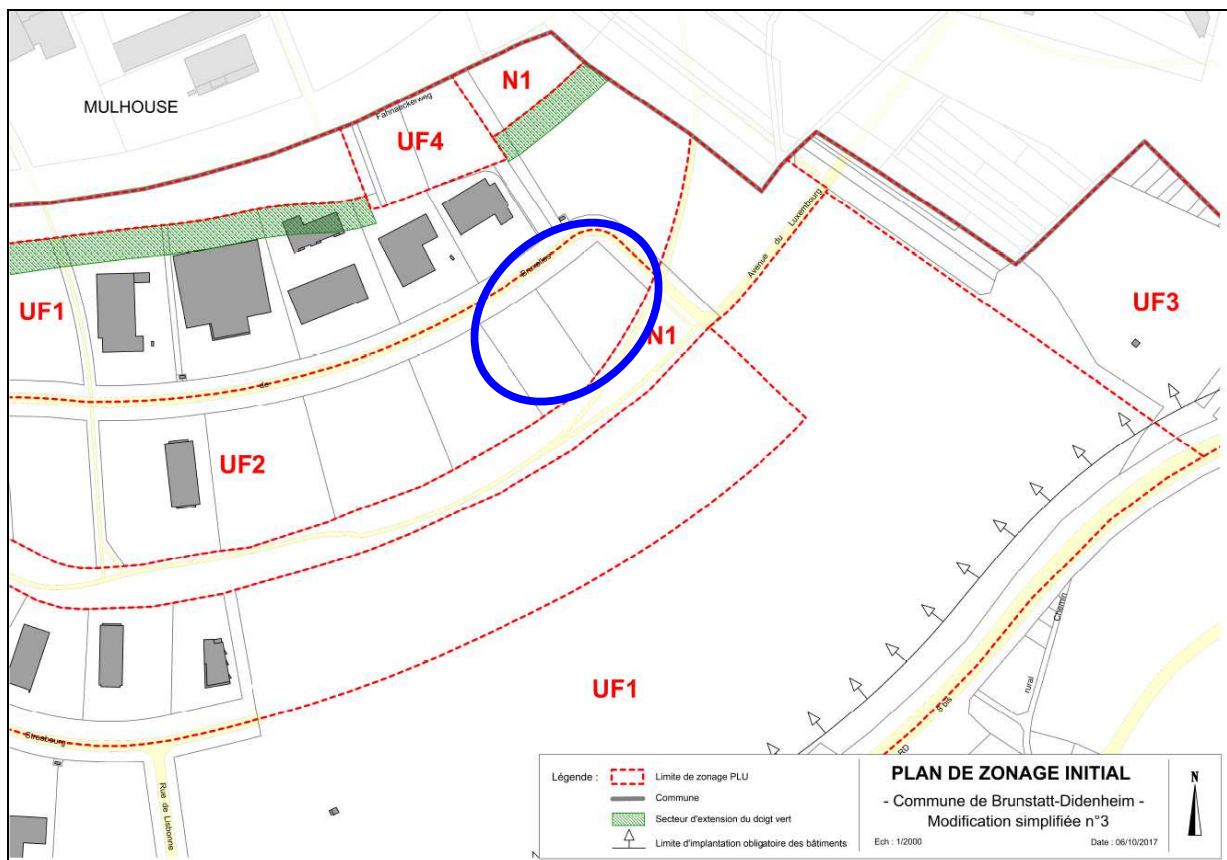
- Un parc central inséré en fond de vallée et qui constitue le cœur du parti d'aménagement
- Une desserte viaire principale en forme de boucle qui autorise une desserte optimale de la ZAC
- Un parcellaire modulable pour mieux adapter la commercialisation des lots aux besoins des futurs investisseurs
- Des aménagements paysagers qui occupent une proportion importante de l'assiette d'opération et qui contribuent largement à lui donner un caractère qualitatif
- La prise en compte des risques hydrauliques au moyen de bassins de captage parfaitement intégrés dans le cadre végétal (noues)
- La présence d'équipements de détente et de loisirs comme des cheminements cyclables et piétons, afin de conforter la constitution d'un espace de récréation pour l'ensemble de l'agglomération mulhousienne.
- Des espaces verts : un doigt vert le long du boulevard urbain, des espaces verts en accompagnement des voies et des noues et le maintien des haies existantes.

Les travaux de la 1<sup>ère</sup> tranche de 30ha ont été réalisés en 2012 et ont permis ainsi de proposer une trentaine de lots cessibles. Les trois quarts d'entre eux sont à ce jour commercialisés ou en voie de l'être.

C'est dans ce cadre que deux dispositions du PLU en vigueur doivent être ajustées. Cette évolution réglementaire concerne le document graphique (plan de zonage) et le règlement écrit.

## 2.2 Ajuster le règlement graphique pour permettre le regroupement d'activités d'une association reconnue d'utilité publique œuvrant dans le domaine de la protection de l'enfance et du handicap

Les secteurs constructibles du Parc des Collines relèvent pour l'essentiel des zones **UF1**, **UF2** et **UF3** qui peuvent accueillir les activités économiques, tertiaires, technologiques, industrielles et artisanales (non polluantes). Il comporte également une zone **UF4** jouxtant le doigt vert, de faible dimension, permettant d'accueillir notamment des équipements publics.



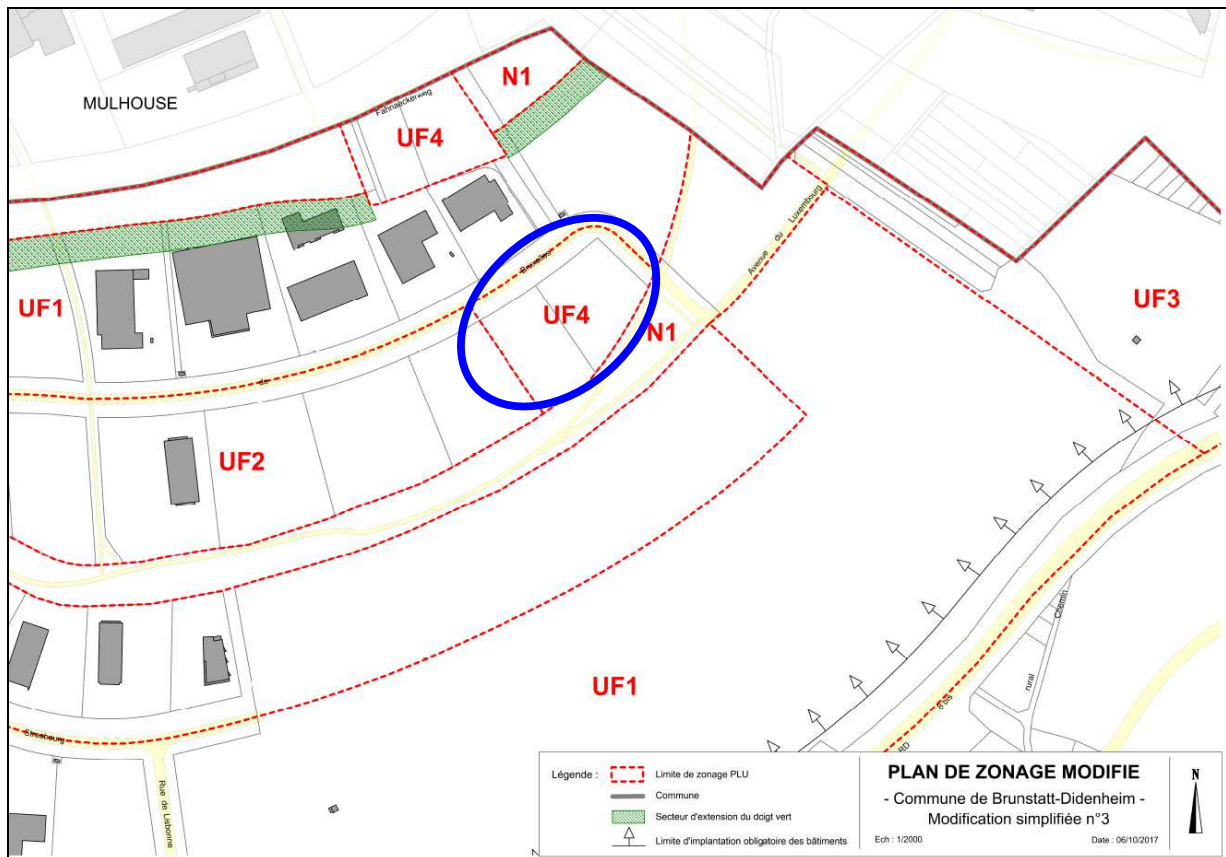
Plan de zonage actuel (extrait)

Ledit secteur **UF4** a été commercialisé à une association reconnue d'utilité publique<sup>1</sup> œuvrant dans le domaine de la protection de l'enfance et du handicap pour réaliser un institut médico-pédagogique. Les travaux sont aujourd'hui en cours.

Cette association, dont le siège social est déjà implanté sur le parc des Collines, souhaite achever le recentrage global de ses activités. Pour ce faire, elle souhaite développer un accueil de jour assurant un service d'éducation spéciale et de soins à domicile pour autisme (SESSAD) et un service d'accompagnement à la vie sociale sur un terrain relevant actuellement du règlement de la zone UF2 du PLU en vigueur.

<sup>1</sup> Arrêté ministériel du 27 mars 2017 portant modification de l'arrêté du 09 janvier 1990

Aussi et afin de permettre la concrétisation de ce projet d'intérêt général, il est nécessaire de créer une 2<sup>ème</sup> zone **UF4**, d'une surface d'environ 0,9ha, à proximité de la 1<sup>ère</sup> zone tel que matérialisé sur le plan de zone ci-dessous.



Plan de zonage projeté (extrait)

### 2.3 Préciser le champ d'intervention du secteur UF4 du règlement écrit

La zone **UF4** concerne aujourd'hui le secteur de l'ancienne ferme du Fuchsenrain. Cette zone ayant évolué depuis 2010 (démolition de la ferme, commercialisation des terrains et travaux de construction en cours) et ne se limitant plus au seul périmètre de la ferme, il importe d'ajuster le champ territorial en supprimant la partie du règlement y faisant référence.

Aussi, il convient :

- 1) de préciser les contours des destinations autorisées dans la zone **UF4** qui admet outre les activités de loisirs, de restauration ou de réunion ou toute activité valorisante pour le site, des équipements publics qui recouvrent selon la volonté des rédacteurs du PLU à la fois les services publics et les services d'intérêt collectif.
- 2) d'ajuster le contenu du règlement de la zone **UF4** dès lors qu'il ne se limitera plus au seul site de la ferme du Fuchsenrain.

Les modifications portent donc sur le caractère de la zone.

## **REGLEMENT – Extrait du PLU – Etat actuel**

### CARACTÈRE DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités économiques, tertiaires, industrielles et artisanales non polluantes, de laboratoires, de recherche et de formation.

Elle comprend les secteurs :

- UF1, destiné à l'accueil d'activités économiques conformes avec le caractère général de la zone ;
- UF2, destiné à l'accueil d'activités économiques conformes avec le caractère général de la zone, localisé à l'intérieur de la boucle principale de voirie de desserte interne formé par les avenues de Bruxelles et de Strasbourg.
- UF3, destiné à l'accueil général d'activités économiques, en particulier celles en relation avec les activités universitaires ou de recherche, ainsi qu'à des équipements publics, sportifs ou de loisirs
- UF4, qui comprend le site de la ferme du Fuchsenrain, destiné à des équipements publics, des activités de loisir, de restauration ou de réunion ou toute activité valorisante pour le site. A défaut, le site pourra être végétalisé pour être intégré au doigt vert.

## **REGLEMENT – Extrait du PLU – Etat futur**

### CARACTÈRE DE LA ZONE UF

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités économiques, tertiaires, industrielles et artisanales non polluantes, de laboratoires, de recherche et de formation.

Elle comprend les secteurs :

- UF1, destiné à l'accueil d'activités économiques conformes avec le caractère général de la zone ;
- UF2, destiné à l'accueil d'activités économiques conformes avec le caractère général de la zone, localisé à l'intérieur de la boucle principale de voirie de desserte interne formé par les avenues de Bruxelles et de Strasbourg.
- UF3, destiné à l'accueil général d'activités économiques, en particulier celles en relation avec les activités universitaires ou de recherche, ainsi qu'à des équipements publics, sportifs ou de loisirs
- UF4, ~~qui comprend le site de la ferme du Fuchsenrain~~, destiné à des ~~équipements publics~~ **services publics et d'intérêt collectif**, des activités de loisir, de restauration ou de réunion ou toute activité valorisante pour le site. ~~A défaut, le site pourra être végétalisé pour être intégré au doigt vert.~~