

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

BARTENHEIM



1. Note de présentation

Valant rapport de présentation complémentaire

MODIFICATION N°2

Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 22 novembre 2022

 Le Maire

Bernard KANNENGIESER

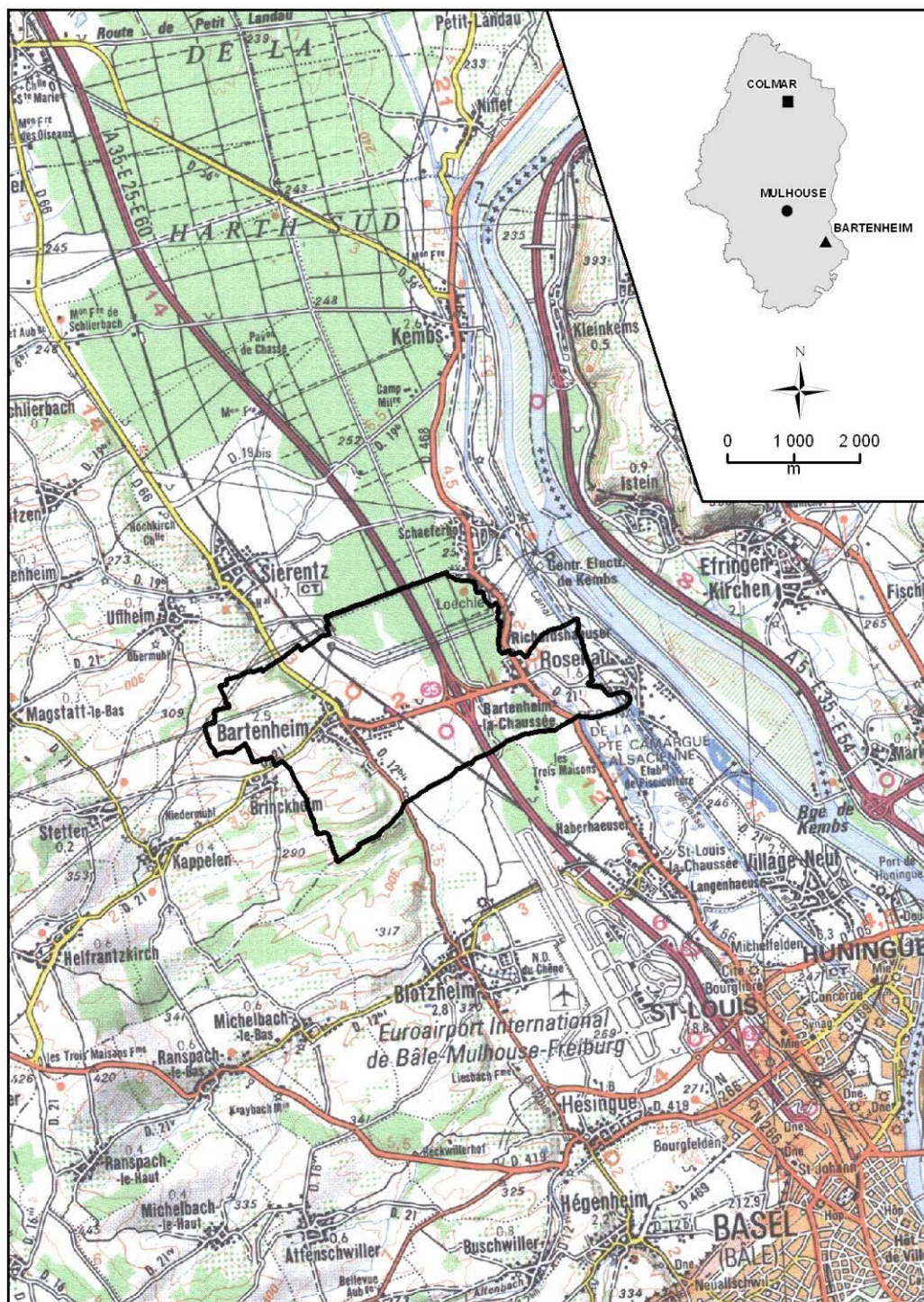


2022

SOMMAIRE

1. Rappel du contexte juridique	3
2. Composition du dossier	4
3. Objet de la modification du P.L.U. et justifications	5
3.1. Suppression de l'emplacement réservé n°30 et création d'un secteur UAb avec une orientation d'aménagement et de programmation	5
3.2. Modification de l'OAP du secteur AUc	10
3.3. Suppression de l'emplacement réservé n°12.....	11
3.4. Autres modifications du règlement écrit	11
3.5. Rectification d'erreurs matérielles	18
4. Dispositions modificatives	19
4.1. Règlement graphique.	19
Les documents graphiques au 1/2500^{ème} et au 1/5000^{ème} sont modifiés.	19
4.2. Document graphique : les secteurs de mixité sociale.....	24
4.3. Règlement écrit	25
4.4. Liste des emplacements réservés	27
4.5. Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	28
4.6. Rapport de présentation	28
5. Etat initial et Incidences prévisibles sur le site et l'environnement, et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur	30
5.1. Le milieu naturel et les écosystèmes.....	30
5.2. Les risques.....	34
6. Justification par rapport aux contraintes supra-communales et autres contraintes.....	38
6.1. Les servitudes d'utilité publique.....	38
6.2. Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Bâle-Mulhouse	38
6.3. Le SCoT des cantons de Huningue et de Sierentz	41
7. Le Plan Local de l'Habitat (PLH)	41
8. Procédure adoptée	41
9. Compléments apportés à la suite des phases de consultation et d'enquête publique.....	42

BARTENHEIM dans son contexte territorial



1. Rappel du contexte juridique

La commune de BARTENHEIM dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2014 et a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 27 mars 2018.

Le P.L.U. de BARTENHEIM s'inscrit dans le droit fil des dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale des cantons de Huningue et de Sierentz approuvé le 20 juin 2013, en cours de révision (SCoT arrêté).

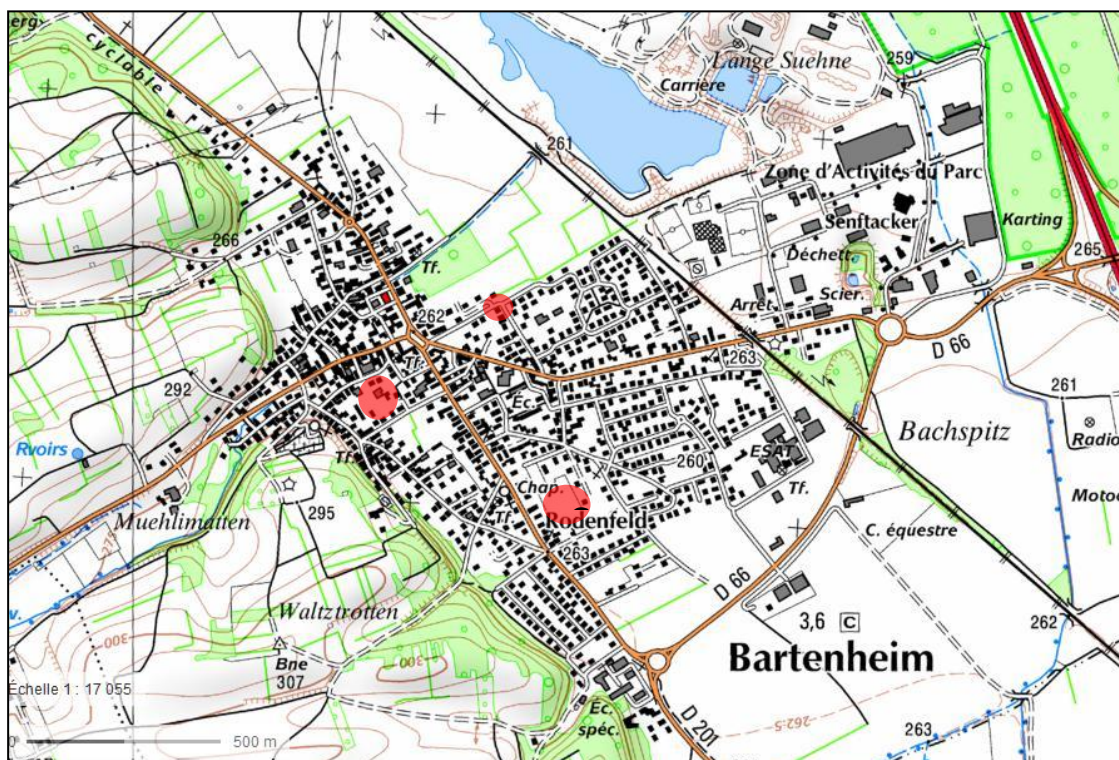
La procédure de modification du P.L.U. est mise en œuvre sans remettre en cause les grands équilibres et l'économie globale du document.

La procédure de modification porte sur :

- La suppression de l'emplacement réservé n°30, avec la création d'un secteur spécifique, accompagné d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur AUC (OAP) ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°12 ;
- Plusieurs modifications du règlement écrit ;
- Modification des documents graphiques sur les secteurs de mixité sociale
- Trois rectifications d'erreurs matérielles.

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme est encadrée par les articles L 153-31 et L 153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme.

Localisation des secteurs faisant l'objet de modification (hors modifications du règlement écrit)



2. Composition du dossier

Le présent dossier de modification n°2 du PLU de Bartenheim se compose des pièces suivantes :

1. *Note de présentation*
2. *Règlement graphique applicable au 1/5 000ème*
- 2a. *Règlement graphique modifié au 1/5 000ème*
3. *Règlement graphique applicable au 1/2 500ème*
- 3a. *Règlement graphique modifié au 1/2 500ème*
- 3c. *Secteurs de mixité sociale*
4. *Règlement écrit modifié*
5. *Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées*

Le PLU de la commune de Bartenheim, approuvé en 2014, comprend une évaluation environnementale.

Concernant la présente procédure de modification, le code de l'urbanisme prévoit une procédure au cas par cas, c'est-à-dire que l'autorité environnementale décidera, après cet examen, de soumettre le projet de modification à évaluation environnementale en cas d'incidences notables sur l'environnement.

Le dossier de modification sera donc transmis à l'autorité concernée qui décidera de la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale sur la modification.

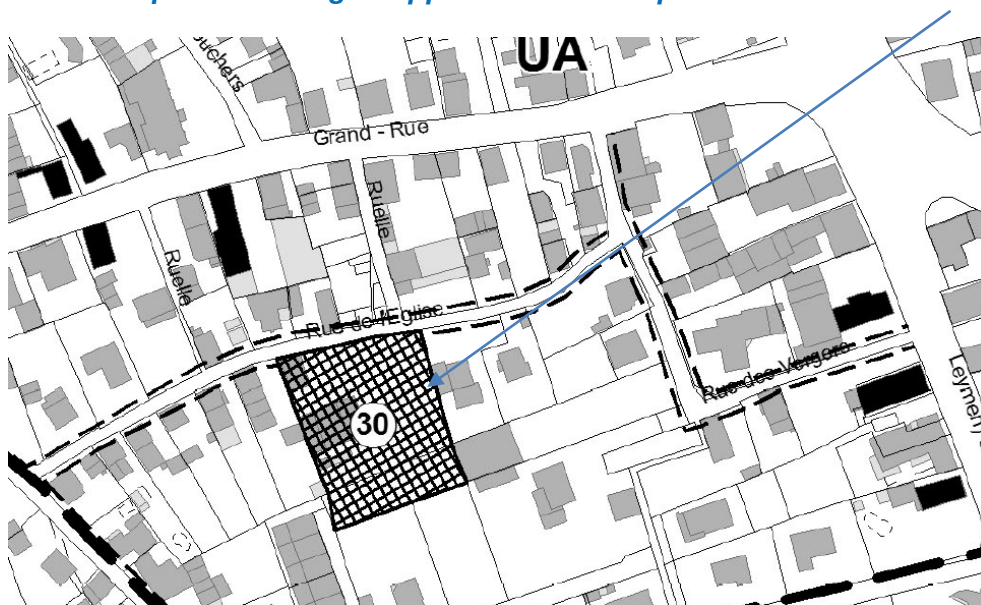
3. Objet de la modification du P.L.U. et justifications

3.1. Suppression de l'emplacement réservé n°30 et création d'un secteur UAb avec une orientation d'aménagement et de programmation

Suppression de l'emplacement réservé n°30 :

L'emplacement réservé n°30 (0,26 ha), réservé dans le PLU pour l'implantation d'une structure d'hébergement pour personnes âgées est supprimé, la commune privilégiant un autre site. Au regard de la spécificité des lieux et des possibilités d'accès limitées (site enclavé en milieu urbain), un secteur spécifique (dénommé UAb) est créé avec une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Extrait du plan de zonage-suppression de l'emplacement réservé n°30 :



Création d'un secteur UAb sur le site de l'emplacement réservé :



Nouveau
secteur
UAb

Adaptation du règlement écrit pour le nouveau secteur UAb et élaboration d'une OAP :

Le nouveau secteur UAb est situé le long de la rue de l'église, qui est une voie très étroite (4 mètres de large, parfois moins) et qui constitue son seul accès. C'est pourquoi un règlement adapté à la situation et une OAP sont intégrés au PLU. Le secteur, de taille très réduite (0,26 ha) est enserré en zone urbaine, sur des terrains plats, engazonné occupé par une maison (inhabitée) et un entrepôt.



Rue de l'église

OAP élaborée :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation comprend un schéma d'aménagement et des prescriptions écrites :

Schéma d'aménagement :



--- Recul des constructions de 3 mètres au moins (constructions nouvelles)

 Habitat intermédiaire (individuels accolés ou non accolés)

Prescriptions intégrées dans l'OAP	Justifications
Ce secteur sera desservi par la rue de l'église. Cette voie est particulièrement étroite sur tout son linéaire : c'est pourquoi les logements seront constitués de logements individuels accolés et/ou non accolés. Ce secteur sera à dominante de logements. La grange existante à la date d'approbation de la présente procédure, pourra faire l'objet d'une réhabilitation qui comprendra 3 logements au maximum.	L'étroitesse de la rue de l'église explique l'objectif consistant à limiter les flux, tout en optimisant le foncier, et à demander un recul des constructions nouvelles d'au moins 3 mètres de l'alignement de la voie. Pour tenir compte de cette contrainte, et pour rester en cohérence avec la morphologie urbaine du quartier, les logements (hors grange) seront des logements individuels accolés ou non.

Règlement écrit modifié concernant le nouveau secteur UAb :

Articles du règlement	Justifications
Dans la partie, « Préambules-dispositions générales», paragraphe 3 « Division du Territoire en zones » , ajout de la référence au secteur UAb.	Création du nouveau secteur UAb.
Préambule à la zone UA ; ajout de la référence au secteur UAb.	Création du nouveau secteur UAb.
Ajout de l'article UA1.8 <i>UA1.8. Dans le secteur UAb, seules sont autorisées les constructions à destination de logements et de bureaux.</i>	Il est indiqué que seules les constructions à destination de logements et de bureaux sont autorisées (du fait de l'accessibilité limitée au secteur).
Modification des articles UA2.4 et UA2.5	Il est mentionné que le secteur AUb n'est pas concerné par l'obligation de réaliser des logements aidés (option motivée par la configuration des lieux, la faible taille du secteur et son accessibilité limitée). Il est rappelé que le secteur UAb fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
Ajout de l'article UA6.2 : Implantation des constructions sur limites séparatives <i>UA6.2. Dans le secteur UAb : le long de la rue de l'Eglise, les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 3 mètres de l'alignement. Pour les autres voies, les constructions seront implantées à une distance de recul minimale de 3 mètres de l'axe de la voie. Les bâtiments existants sur le site pourront faire l'objet de réhabilitation.</i>	Etroitesse de la voie (rue de l'église) ; le recul demandé permettra à la fois une meilleure sécurité, une visibilité élargie et le maintien de l'ensoleillement des parcelles.
Ajout de l'article UA 10.3 : Hauteur maximale des constructions	

UA10.3. Dans le secteur UAb, la hauteur maximale des constructions est fixée 10 mètres au faîtage et à 5 mètres à l'égout du toit.

Prise en compte de la morphologie urbaine environnante.

3.2. Modification de l'OAP du secteur AUc

Le schéma d'aménagement du secteur AUc est modifié afin de préciser l'aménagement du secteur, en caractérisant la typologie des logements au sein du secteur et en intégrant des prescriptions en faveur de création de haies et d'espaces végétalisés.

Nouveau schéma d'aménagement du secteur AUc :



Prolongement du trottoir



Principe d'entrée unique



Activité de bureau avec possibilité de logements à l'étage



Logements intermédiaires (individuels accolés ou non accolés)



Haie arbustive

Prescriptions intégrées dans l'OAP	Justifications
Un accès unique au secteur AUc est à réaliser pour assurer une bonne gestion des flux, sécurisée, avec mise en place d'un trottoir le long de la rue de Blotzheim.	L'objectif est d'éviter la multiplication des accès le long de la rue de Blotzheim pour des raisons de sécurité et de fluidité du trafic sur une des entrées urbaines de la commune. Aussi, pour assurer une bonne gestion des flux, l'accès au site sera relié à la rue de Blotzheim par un seul point d'entrée-sortie.
Le secteur, qui sera à dominante de logements, comprendra une activité de bureau aux abords de la route de Blotzheim.	L'objectif est d'encadrer l'organisation spatiale du site et de garantir la typologie bâtie (cf. schéma d'aménagement) qui y est attendue afin d'assurer une bonne intégration paysagère.

3.3. Suppression de l'emplacement réservé n°12

- L'emplacement réservé n°12, à hauteur de la rue de l'Est, est supprimé. Réserve initialement à la réalisation d'un accès au secteur AUb1, il ne s'avère plus utile aujourd'hui. En effet, l'accès au site, depuis la rue de l'Est est prévu plus à l'Est dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur AUb1.

3.4. Autres modifications du règlement écrit

Les autres modifications apportées au règlement écrit sont les suivantes :

- **Articles 1 «occupations et utilisations du sol interdites » et 2 «occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » :**

Dans le PLU approuvé, le règlement indique qu'il est recommandé d'interdire la démolition des bâtiments protégés repérés au plan de zonage (dans les articles UA2.4, UB2.4, UC2.4 et A2.7).

Ces articles sont supprimés et remplacés par les articles UA1.6 , UB1.7, UC1.9 et A1.11 dans lesquels la règle suivante est intégrée :

« La démolition des bâtiments répertoriés sur le plan de zonage et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est interdite, sauf s'ils sont fortement dégradés. »

L'objectif consiste ici à passer de la recommandation à l'obligation afin de protéger le patrimoine bâti.

Il est précisé, dans le cadre de la présente procédure de modification dans **les articles 11 (aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords)** des zones concernées, le cadre au sein duquel les travaux sur les bâtiments protégés sont autorisés. Aussi la règle suivante est ajoutée dans les articles UA11.1, UB11.1, UC11.1 et A11.1 :

«Les bâtiments ou façades à protéger, repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19, pourront faire l'objet de travaux de réhabilitation, de transformation, d'amélioration, d'extension et de changement de destination à condition que ces travaux soient compatibles avec le caractère architectural et patrimonial de l'édifice. »

➤ **Articles 1 «occupations et utilisations du sol interdites » et 2 «occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » :**

Le cours d'eau du Muelgraben traverse le ban de Bartenheim. Afin de préserver ses abords , il ajouté, dans les zones urbaines et à urbaniser traversées par le cours d'eau la règle suivante :

« Les constructions nouvelles (hors infrastructures, ouvrages, entretien et sécurisation du cours d'eau) devront être en recul de 5 mètres au minimum du haut des berges du Muelgraben ».

Les articles UA1.7, UB1.8, UC 1.10 et AU1.4 et sont ajoutés pour intégrer cette règle.

➤ **Article 1 «occupations et utilisations du sol interdites » en zone agricole**

L'article A1.3 est modifié comme suit, pour des raisons environnementales, paysagères et de prévention des risques d'inondation :
1.3. Les affouillements et exhaussements de sol ~~d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une hauteur ou profondeur supérieure à 2m~~, sauf ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

➤ **Articles 2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » concernant les logements locatifs sociaux.**

L'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation traduit les principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) relatifs aux logements sociaux.

Il touche les communes :

- dont la population est au moins égale à 3500 habitants,

- et comprises dans un Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants.

Bartenheim fait partie des communes concernées par les dispositions de cet article. La commune compte 3 912 habitants en 2018 (INSEE) et est soumise à l'obligation de disposer au moins 20 % de Logements Locatifs Sociaux (LLS) parmi ses résidences principales.

Au 1er janvier 2021, Bartenheim compte 100 logements locatifs sociaux, soit près de 6 % des résidences principales.

En situation de déficit de logements sociaux au regard des objectifs de la loi (déficit de près de 240 logements sociaux), la commune est amenée à renforcer le dispositif en la matière au sein du Plan Local d'Urbanisme.

Pour ce faire les leviers d'actions suivants sont pris en compte dans le cadre de la présente procédure :

- renforcement de la proportion minimale de logements aidés dans les secteurs de mixité sociale
- extension des secteurs de mixité sociale

Renforcement de la proportion minimale de logements sociaux

Au sein des zones UA, UB, UC, dans les secteurs de mixité sociale fixés dans le PLU approuvé en 2017, il est proposé d'augmenter la proportion minimale de logements aidés de 25 % à 30 %, et cela pour toute opération de 4 logements et plus (au lieu de 8 logements et plus dans le PLU applicable).

Aussi, la formulation suivante est intégrée dans le règlement écrit des zones UA2.4, U2.4B et UC2.4 :

« pour toute opération de constructions égale ou supérieure à 4 logements (construction neuve), au moins 30 % des logements seront affectés au logement aidé. Le nombre de logement aidé à créer sera arrondi à l'entier supérieur. »

Pour l'ensemble des secteurs d'extension AU indicés à dominante de logements (secteurs AUb1, AUb2, AUb3, AUb4, AUb5, AUc, AUc1), la proportion minimale de logements aidés passe également de 25 % à 30 % afin de résorber au mieux le déficit observé.

Il est en outre indiqué que le ratio minimal concernant la construction de logements aidés sera arrondi à l'entier supérieur. Cela concerne les articles UA2.4, UB2.4, UC2.4, AU2.2, AU2.3 et AU2.4.

Extension des secteurs de mixité sociale

Les secteurs de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme sont étendus comme suit :

- Concernant l'article UC2.4, il est demandé que la règle de construction minimale de logements sociaux s'applique à l'ensemble de la zone UC, et pas uniquement aux secteurs UCb et UCc comme prévu dans le PLU approuvé. Les secteurs UCa et UCa1 restent néanmoins exclus de ce dispositif (règle inchangée pour ces 2 secteurs par rapport au PLU approuvé).
- Le secteur AUb4 est intégré aux secteurs de mixité sociale ; l'article AU 2.2 est modifié en conséquence. Ainsi, tous les secteurs d'extension (AU indicés) à vocation de logements sont concernés par le dispositif visant à édifier une proportion minimale de logements aidés.

➤ **Articles 2 « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières »**

Les articles AU2.3, AU2.3 et AU2.4 sont modifiés : la surface minimale par opération est inchangée ; la phrase indiquant que la surface résiduelle peut faire l'objet d'une opération d'aménagement est supprimée, l'objectif étant d'éviter ce cas de figure.

L'article AU2.2, alinéa 4 : il est ajouté que si la surface du secteur est inférieure à la surface requise pour réaliser une opération d'aménagement, l'opération d'aménagement pourra être réalisée si l'ensemble de la superficie du secteur est pris en compte.

➤ **Articles 3 « Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public »**

Dans les articles UB3.2, UC3.2 l'obligation de largeur de l'accès et la limitation du nombre d'accès est supprimée car cette règle n'est pas toujours adaptée et applicable selon les situations.

La règle figurant dans le même article du règlement et indiquant que « dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation » est suffisante.

Règle supprimée :

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossables à une voie publique sont limitées à un accès de 3,50 mètres de largeur maximale par tranche de 30 mètres de longueur de façade, sauf nécessité découlant de l'utilisation des lieux.

➤ **Articles 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »**

Au sein des zones urbaines (UA, UB, UC), l'implantation des constructions doit respecter une règle de recul par rapport à la limite séparative ; cette distance est égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieure à 4 mètres dans le règlement du PLU. Cette distance minimale de 4 mètres est ramenée à 3 mètres lorsque le plan vertical de la façade a une hauteur de 6 mètres ou moins.

Cela facilitera l'implantation des constructions, tout en maintenant l'ensoleillement des terrains.

Aussi les articles UA7.1, UA7.2, UB7.1, UB7.2, UC7.1, UC7.2 et UC7.3 sont modifiés comme suit :

« La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (cette distance minimale est ramenée à 3 mètres lorsque le plan vertical de la façade a une hauteur de 6 mètres ou moins). »

➤ **Articles 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » et Articles 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »**

Une dérogation est introduite dans le règlement concernant l'implantation de piscines, afin de faciliter leur réalisation ; aussi les règles des articles UA 6.3, UA7.4, UB6.2, UB 7.5, UC6.3 et UC7.6. Ces dernières pourront s'implanter en recul ou sur limite.

➤ **Articles 10 « Hauteur maximale des constructions »**

Suite à la modification des règles de toitures (cf. modification de l'article 11), Le paragraphe réglementant les attiques est modifié comme suit (la phrase supprimée dans le cadre de la présente procédure est barrée avec une police bleue):

Articles UA10.1 et UB10.1 :

(...)

« Toutefois, la hauteur des constructions dotées d'une toiture plate est limitée à 6 mètres à l'acrotère, non comptés les sous-sols (lorsque la hauteur de ceux-ci, au-dessus du niveau moyen du sol préexistant, est inférieure à 1mètre) et l'attique.

~~*L'attique sera en recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan vertical de chaque façade et comprendra un seul niveau.*~~ Au total, les constructions à toitures plates auront une hauteur maximum de 10 mètres ».

Etant donné que toitures plates sont interdites pour les constructions à usage d'habitation (cf. modification de l'article 11), et que la hauteur maximale des constructions dotée d'une toiture plate est limitée à 6 mètres à l'acrotère et à 10 mètres au total, il n'est pas nécessaire de maintenir le recul visé.

➤ **Articles 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords »**

L'article encadrant la règle de toiture dans le PLU approuvé, ainsi que le schéma explicatif accompagnant la règle (dans l'annexe du règlement écrit) sont supprimés dans les zones UA (UA11.3), UB (UB11.3) et UC (UC11.3). Cette règle pose des problèmes d'application.

Règle supprimée :

Les toitures à pans pourront être avec ou sans lucarnes, chiens assis, à la Mansart.

Les volumes construits seront alors développés dans une enveloppe, comme figuré à l'annexe 2 du présent règlement, constituée par un quart de cercle de 5 m de rayon passant par l'égout du toit et dont le centre se situe sur une droite perpendiculaire au plan vertical de la façade.

Aussi, dans les zones UA et UB, afin de maintenir le cachet de la commune et sa typicité, la règle concernant les toitures est modifiée afin d'interdire les toitures plates pour les bâtiments à usage d'habitation dans le centre ancien et ses abords immédiats.

L'article qui a été ajouté est le suivant (UA11.3 et UB11.3) :

« Les toitures plates ou à très faible pente (inférieure ou égale à 5 %) ne sont pas autorisées sur le corps principal des bâtiments comprenant des logements. Les éléments d'accompagnement du bâtiment principal (accolés ou non) et annexes ne sont pas soumis à cette règle.

Les toitures à très faible pente ou plates existantes pourront être maintenues. »

➤ **Article 13 « obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations ».**

La ville souhaite maintenir, voire renforcer la trame verte au sein du tissu bâti afin de lutter contre les îlots de chaleur et pour la qualité du cadre de vie. Aussi les articles concernant la proportion minimale d'espace vert des zones UA et UB sont modifiés afin d'imposer une proportion d'espace vert plus importante pour les constructions neuves. Ces prescriptions ne concernent que les logements. Il est par ailleurs précisé que les places de stationnement ne sont pas comptées dans la proportion minimale d'espace planté (les modifications apparaissent en bleu) :

UA 13 : Pour les constructions à usage de logements ou comprenant des logements : la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 10% de la superficie du terrain (20 % pour les constructions neuves) ; ~~cette superficie minimale devra être d'un seul tenant pour les logements collectifs comprenant plus de 4 logements.~~

Les places de stationnement, y compris celles qui sont engazonnées, ne sont pas comptées dans la proportion minimale des espaces plantés.

UB 13 : Pour les constructions à usage de logements ou comprenant des logements : la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 15% de la superficie du terrain (20 % pour les constructions neuves) ; ~~cette superficie minimale devra être d'un seul tenant pour les logements collectifs comprenant plus de 4 logements.~~

Les places de stationnement, y compris celles qui sont engazonnées, ne sont pas comptées dans la proportion minimale des espaces plantés.

L'article UC 13 est modifié : il y est précisé que les places de stationnement ne sont pas comptées dans la proportion minimale d'espace planté.

➤ **Annexe : Normes minimales de stationnement**

Concernant les vélos : les normes minimales de stationnement, figurant en annexe du règlement écrit, sont modifiées pour le stationnement des vélos. Il est tenu compte des grilles figurant dans le code de la construction et de l'habitation, qui prend en considération une surface de 0,75 m² de surface de plancher par vélo. La règle est donc modifiée en ce sens. Il est par ailleurs demandé une aire de stationnement sécurisé pour les vélos, et non pas obligatoirement un local fermé.

La nouvelle rédaction de la règle est la suivante (en bleu pour les modifications) :

« Immeubles collectifs (constructions nouvelles) : ~~dans chaque immeuble collectif il devra être réalisé un local vélo aisément accessible.~~), il est demandé des aires de stationnement sécurisés pour les vélos, ~~Chacun de ces locaux devra être dimensionné~~ à raison de 2 vélos minimum par logement avec un ratio ~~de 1,5 m² de 0,75 m²~~ de surface de plancher par vélo.

Les projets d'immeubles collectifs (logements) devront en outre disposer ~~de 4 à 8 d'au moins 4~~ emplacements de vélos au minimum, destinés aux visiteurs à proximité de chaque entrée. «

Concernant les caractéristiques des places de stationnement :

Il est ajouté l'obligation, pour les logements collectifs, de réaliser au moins la moitié des places de stationnement en souterrain ou intégrée dans le

volume de la construction, afin de limiter le stationnement en surface et de limiter l'artificialisation des sols.

- Les modifications apportées au règlement génèrent des modifications (ponctuelles) de la numérotation des articles ; les articles renumérotés, ainsi que l'ensemble des modifications apportées apparaissent en rouge dans le règlement modifié joint au dossier. L'article ajouté est le suivant :

« Pour les logements collectifs (constructions neuves) : au moins 50 % des places de stationnement nécessaires devront être réalisées en souterrain ou intégrées dans le volume d'une construction. »

3.5. Rectification d'erreurs matérielles

- **Règlement écrit :** dans le préambule/dispositions générales, les rectifications suivantes ont été apportées : dans l'énumération des zones et secteurs des zones urbaines, figurent 2 erreurs : le secteur nommé par erreur AUa est le secteur UAa et le secteur nommé par erreur UCa est le secteur UCa1. Les rectifications apparaissent en rouge dans le règlement écrit modifié.
- Dans les articles UA7.1, UA7.2, UB7.1, UB7.2, UC7.1 et UC7.2 le terme de « bâtiment » est remplacé par le terme de « construction » conformément au titre de l'article (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives).
- **Règlement graphique :** suppression du secteur UBa (7,6 ha) sur le règlement graphique (n'a plus lieu d'être suite à la suppression du COS par la loi ALUR) ; le règlement de la zone UB s'applique donc à ce secteur, c'est pourquoi il sera intitulé UB. Le règlement UB, modifié en 2018 ne mentionne pas le secteur UBa qu'en introduction du chapitre, sans que des règles particulières ne s'y applique. Cette mention en introduction du chapitre UB est également supprimée.

4. Dispositions modificatives

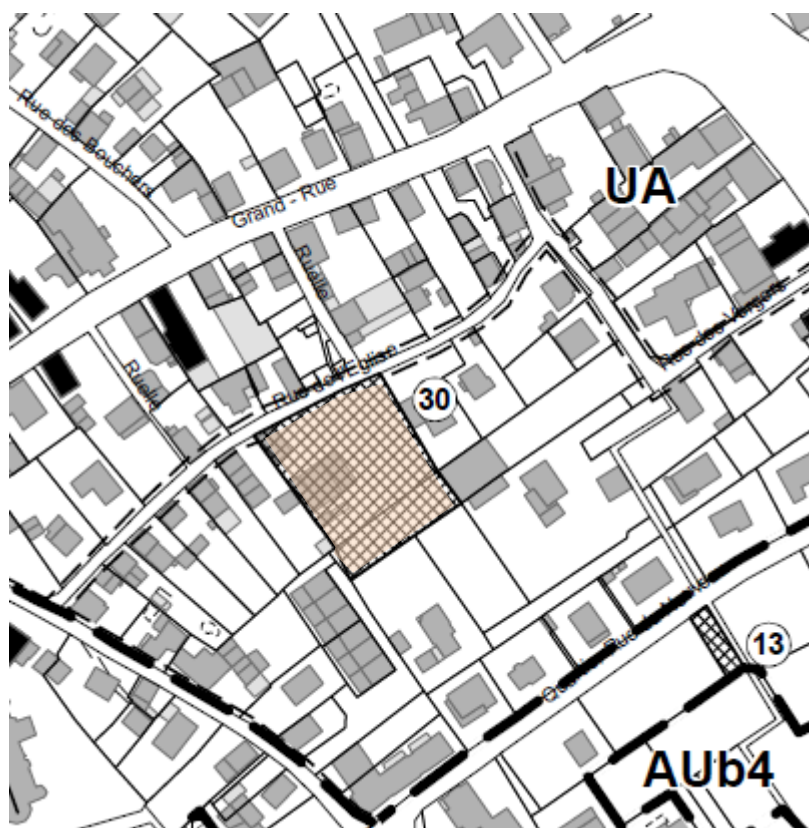
4.1. Règlement graphique.

Les documents graphiques au 1/2500^{ème} et au 1/5000^{ème} sont modifiés.

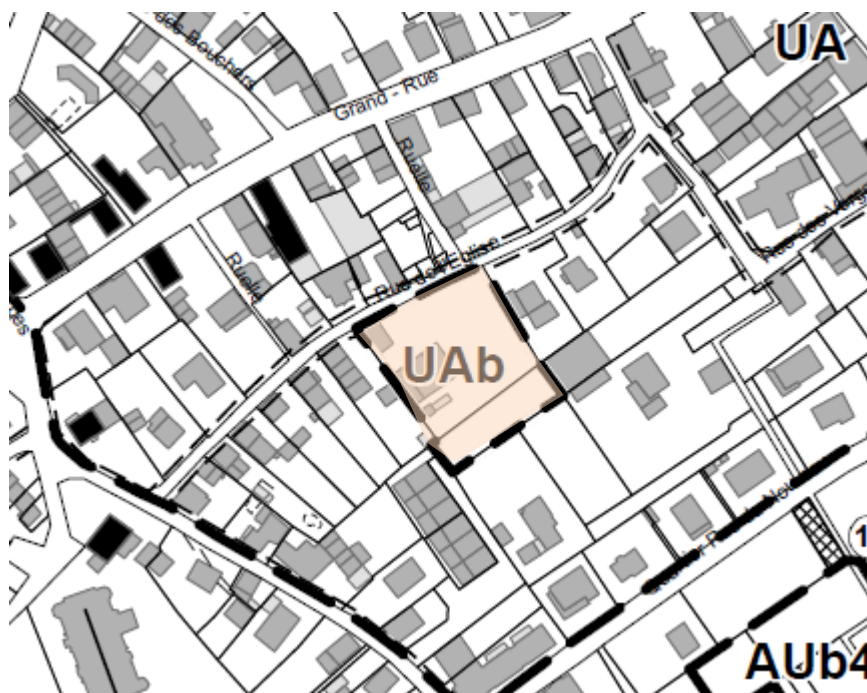
- **Suppression de l'emplacement réservé n° 30 au bénéfice de l'inscription d'un secteur UAb.**

L'emplacement réservé n°30 d'une surface de 0,26 ha est supprimé au bénéfice d'un nouveau secteur UAb.

Extrait du plan de zonage du P.L.U. approuvé :

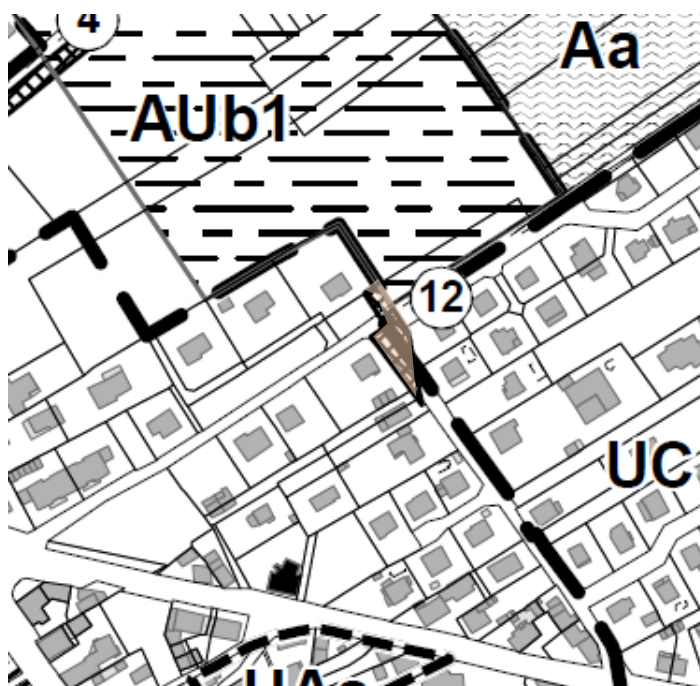


Extrait plan de zonage P.L.U. modifié :

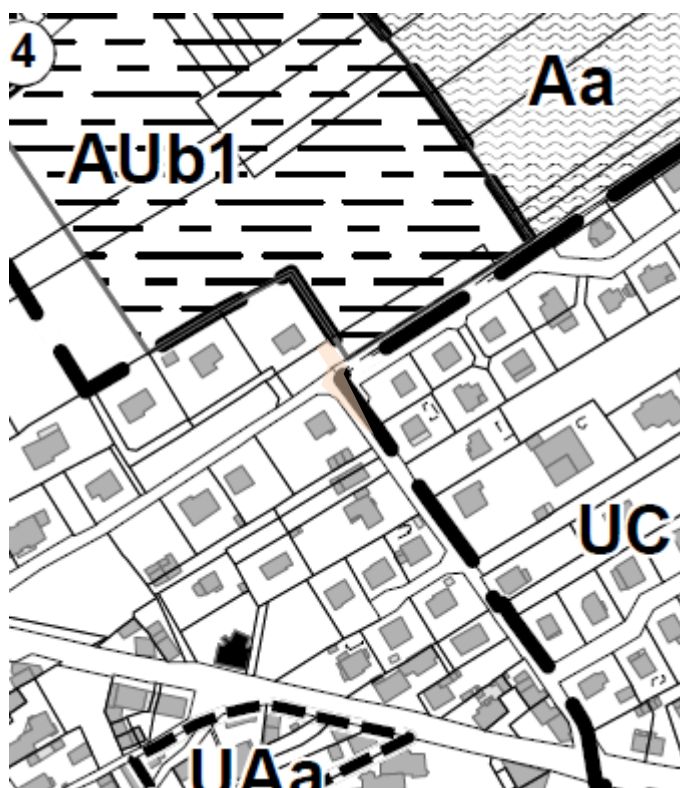


➤ **Suppression de l'emplacement réservé n°12**

Extrait plan de zonage P.L.U. approuvé :

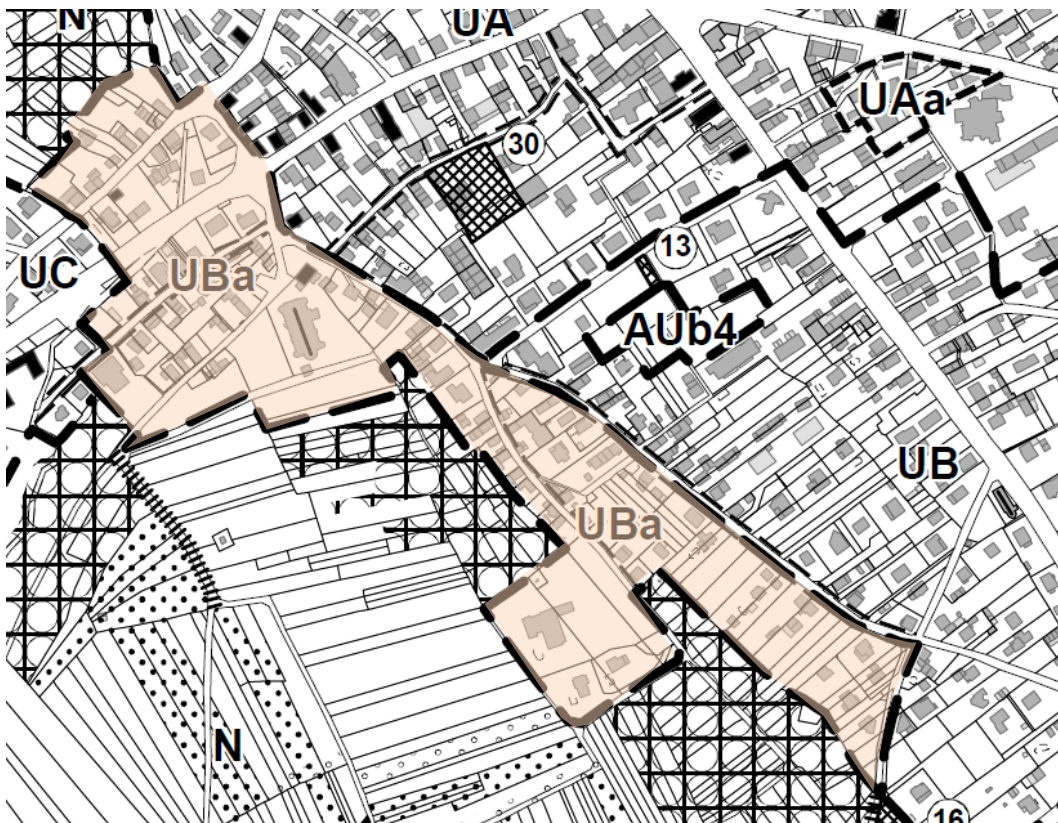


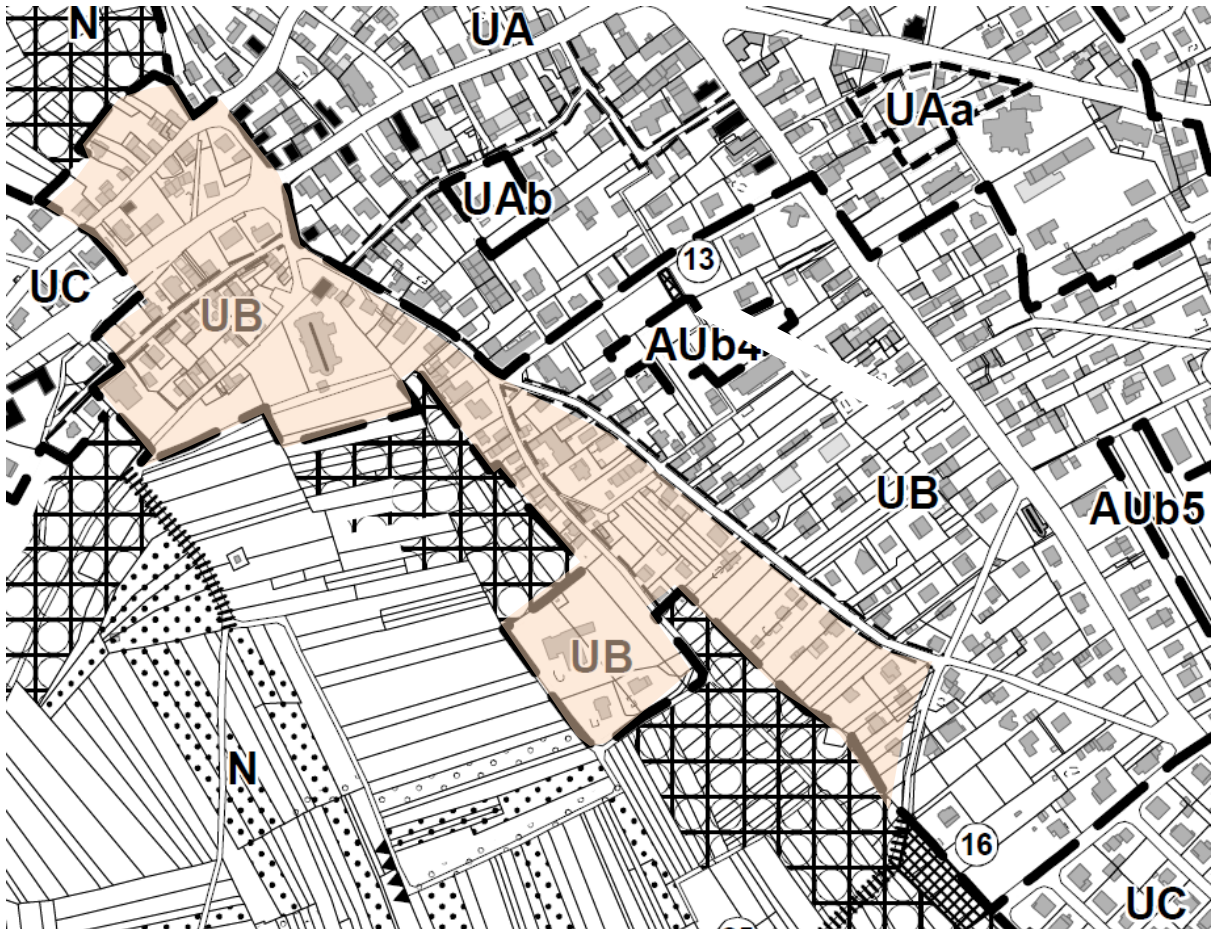
Extrait plan de zonage P.L.U. modifié :



- **Suppression du secteur UBa au bénéfice de la zone UB (rectification d'erreur matérielle)**

Extrait plan de zonage P.L.U. approuvé :





Le document 3c comprend une cartographie où figurent les périmètres des secteurs de mixité sociale, délimités au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

- La zone UC (sauf les secteurs UCa et UCa1) ; à noter que les secteurs UCb et UCc étaient déjà compris dans les secteurs de mixité sociale.
- Le secteur AUb4

4.3. Règlement écrit

Les articles suivants font l'objet de modifications ; les modifications figurent en **rouge** dans le règlement écrit modifié joint au présent dossier.

Articles modifiés	
Préambule : article 3.1 ajout de la mention du secteur UAb + rectification de la mention concernant le secteur UAa (AUa était inscrit par erreur)	Création du secteur UAb
Chapitre 1, zone UA : ajout de la mention du secteur UAb dans l'introduction	Création du secteur UAb
Ajout de l'article UA1.8	Définition des destinations autorisées en UAb
Modification de l'article A1.3	Interdiction des affouillements et exhaussements
Modification de l'article UA2.5 et ajouts des articles UA6.3 et UA10.3	Introduction de règles pour le nouveau secteur UAb
Suppressions des articles UA2.4, UB2.4, UC2.4 et A2.7	Concerne les modifications liées à la protection de certains bâtiments patrimoniaux
Ajouts des articles UA1.6, UB1.7, UC1.9 et A1.11	
Modifications des articles UA11.1, UB11.1, UC11.1 et A11.1	
Ajouts des articles UA1.7, UB1.8, UC1.10 et AU1.14	Introduction d'une règle de recul par rapport au Muelgraben

Modifications des articles UA2.4 (anciennement 2.5), UB2.4 (anciennement 2.5), UC2.4 (anciennement 2.5), AU2.2, AU2.3, AU2.4	Concerne notamment les modifications relatives aux logements locatifs sociaux
Modifications des articles UB3.2 et UC3.2	Desserte des propriétés
Modifications des articles UA7.1, UA7.2, UB7.1, UB7.2, UC7.2, UC7.3	Règles de recul des constructions
Modifications des articles UA6.3, UA7.4, UB6.2, UB7.5, UC6.3, UC7.6	Règles de recul des piscines
Modifications des articles UA10.1 et UB10.1	Règles de hauteur ; suppression recul des attiques
Modifications des articles UA11.3, UB11.3 (suppression et ajouts de nouveaux articles) L'article UC11.3 du PLU applicable est supprimé	Règles de toitures
Modifications des articles UA13, UB13 et UC13	Proportion minimale d'espace planté
Annexe : normes minimales en matière de stationnement	Modification des normes de stationnement concernant les vélos et limitation du stationnement en surface
Préambule, articles UA7.1, UA7.2, UB7.1, UB7.2, UC7.1 et UC7.2	Rectifications d'erreurs matérielles
Suppression de l'annexe : secteurs de mixité sociale	Fait l'objet d'un document graphique distinct

4.4. Liste des emplacements réservés

Cette liste qui figure sur les documents graphiques est modifiée en raison de la suppression des emplacements réservés n°12 et n°30.

Liste modifiée des emplacements réservés :

N°	Désignation des opérations	Localisation	Bénéficiaire
2	Création d'une voie d'accès (8 m)	Rue des Merles	Commune
3	Création d'une voie d'accès (8 m)	Rue du 19 Novembre	Commune
4	Aménagement du ruisseau et création d'une voie d'accès	Rue des Forges	Commune
6	Création d'une piste cyclable	RD 66	Collectivité Européenne d'Alsace
7	Création d'une station de pompage	Lieudit "Bleirain"	Syndicat Intercommunal d'eau et d'assainissement de Bartenheim, Kembs, Rosenau
8	Création d'une voie d'accès (8 m)	Rue de la Croix	Commune
10	Elargissement de voie accès (8 m)	Rue de Huningue	Commune
11	Extension du site d'équipements sportif et de loisirs et réalisation d'un atelier technique	Rue du Printemps	Commune
12	Création d'une voie d'accès (8 m)	Rue de l'Est	Commune
13	Création d'une voie d'accès	Rue du nouveau quartier	Commune
16	Bassin de rétention des eaux	Chemin du Brestenberweg	Commune
18	Création d'une amorce de voie d'accès (5 m)	Rue des Prés	Commune
20	Elargissement de voie	Rue de Huningue	Commune
21	Retenue temporaire d'écroulement des crues	RD 211	Syndicat Intercommunal du Muehlgraben
22	Bassin de rétention	Rue de Rosenau	Communauté de Communes des Trois Frontières
23	Extension du parking	Rue de Huningue	Commune
25	Bassin de rétention des eaux pluviales	Collines Ouest	Commune
26	Extension de l'emprise EAP (PIG)	Lieu-dit Hattel	Etat
27	Accès au secteur AUb5	Rue des Landes	Commune
30	Structure d'hébergement pour personnes âgées	Rue de l'église	Commune
31	Réalisation d'un parking	Rue du Gl de gaulle	Commune

4.5. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation fait l'objet des modifications et compléments suivants :

- Le schéma d'aménagement du secteur AUc a été modifié.
- Une orientation d'aménagement et de programmation a été ajoutée pour le secteur AUb.

4.6. Rapport de présentation

Le tableau des surfaces des zones et secteurs ci-après est modifié compte tenu de la création du secteur UAb et de l'intégration du secteur UBa en zone UB.

PLU applicable			PLU modifié
Zones et secteurs	Nbre	Surface en ha	Surface en ha
UA	1	22,5	22,24
UAa	1	0,5	0,5
UAb		-	0,26
UB	3	37	44,6
UBa	1	7,6	7,6
UC	8	78,1	78,1
UCa	1	3,3	3,3
UCa1	1	0,1	0,1
UCb	1	2,4	2,4
UCc		1,5	1,5
UD	1	6,2	6,2
UE	1	30,8	30,8
UEa	1	4,3	4,3
UEb	1	6,4	6,4
UEc	1	0,6	0,6
Total zone U	21	201,3	201,3
AU	2	11,9	11,9
AUb1	1	5,9	5,9
AUb2	1	2,1	2,1
AUb3	1	0,3	0,3
AUb4	1	0,5	0,5
AUb5	1	1,8	1,8
AUc	2	1,3	1,3

AUc1	1	1,7	1,7
AUd	1	1,6	1,6
AUd1	1	0,3	0,3
AUg	1	1,5	1,5
Total zone AU	13	29,4	28,9
Aa (dt Aaz : 5,6 ha)	4	235,7	235,7
Ab	2	175,9	175,9
Ac	1	1,8	1,8
Ad	2	12,8	12,8
Total zone A	9	426,2	426,2
N	13	231,3	231,3
Na	4	262,0	262,0
Na1	2	43,1	43,1
Na2	2	3,3	3,3
Nc	1	1,5	1,5
Nd	1	7,5	7,5
Ne	1	1,7	1,7
Nf	1	50,64	50,64
Ng	1	28,56	28,56
Total zone N	26	629,6	629,6
Total ban	69	1286,0	1286,0

5. Etat initial et Incidences prévisibles sur le site et l'environnement, et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

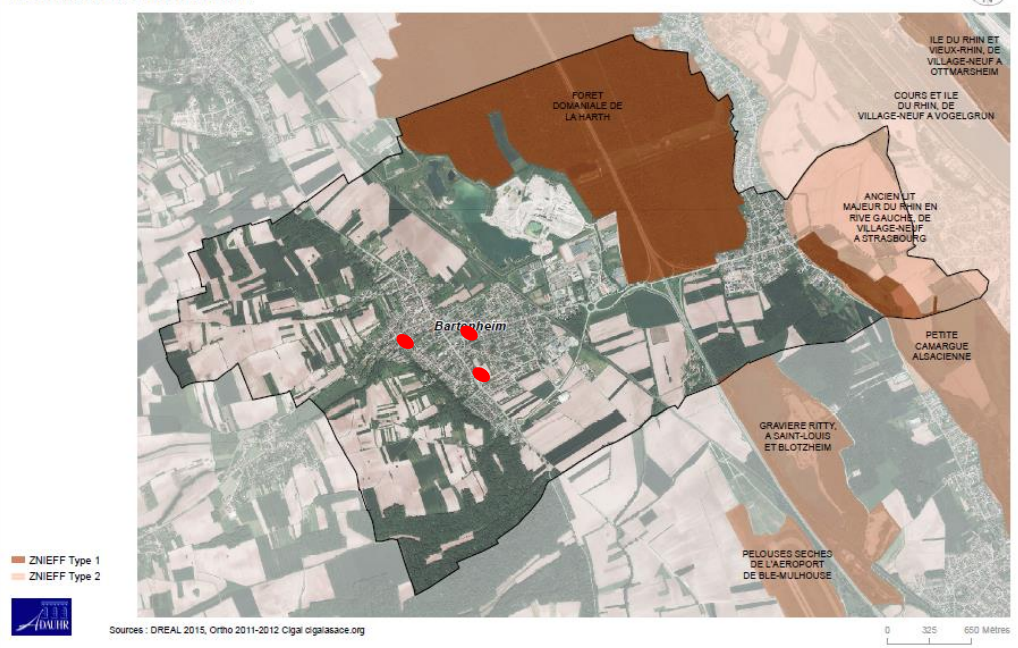
5.1. Le milieu naturel et les écosystèmes

Les modifications apportées par la présente procédure ne concernent que des secteurs situés en milieu urbain et déjà inscrits en zone urbaine ou à urbaniser dans le PLU initial (PLU ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale). Les modifications apportées sont mineures et ne concernent aucun milieu sensible du point de vue environnemental.



La commune comprend des sites Natura 2000. Ils se situent à plus de 1,6 km (Directive oiseaux) et plus de 3 km (Directive habitat) des sites soumis à adaptation réglementaire par la présente procédure. Les modifications apportées n'ont aucune incidence sur ces sites.

ZNIEFF modernisées Commune de Bartenheim



Zones inondables Commune de Bartenheim



Espaces naturels sensibles Commune de Bartenheim



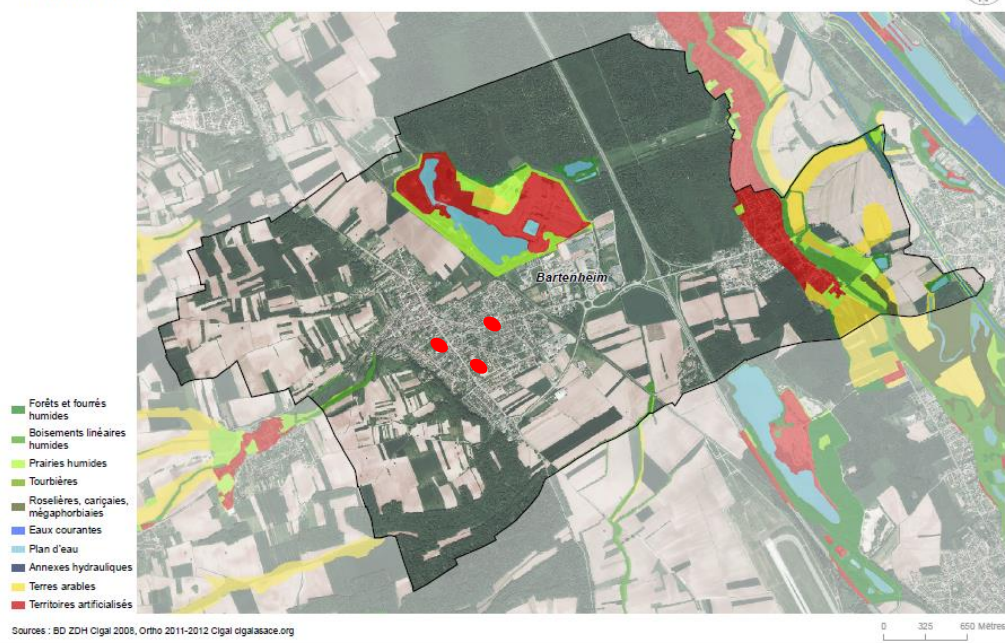
Réerves naturelles Commune de Bartenheim

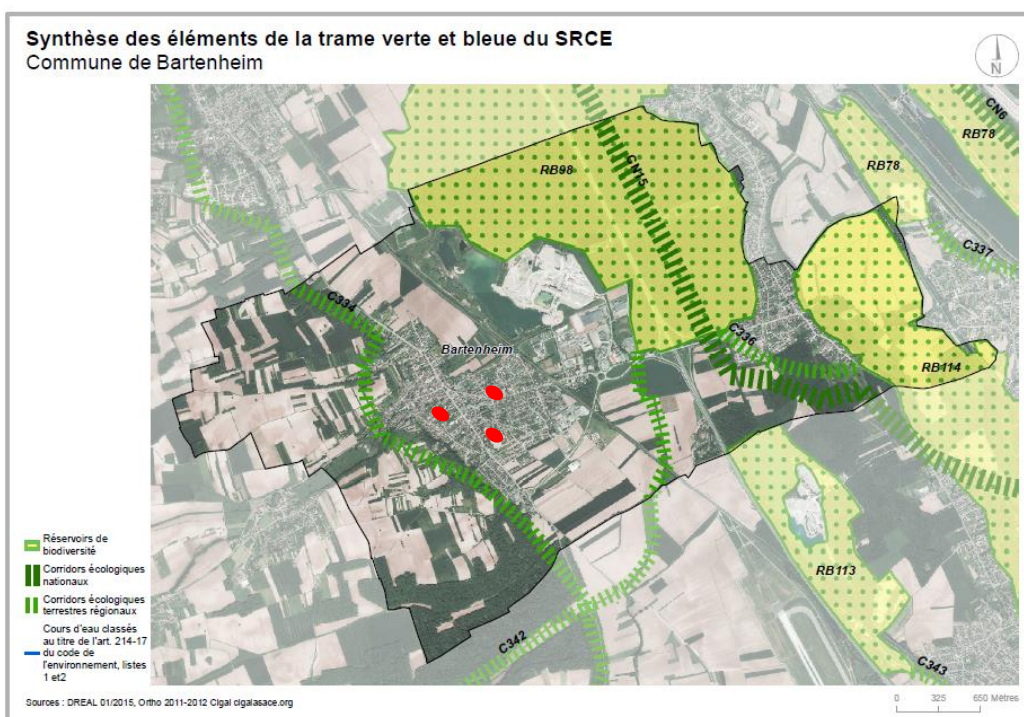


Zones humides Commune de Bartenheim



Zones à dominante humide CIGAL Commune de Bartenheim





Les cartes ci-dessus montrent les périmètres sensibles du point de vue environnementale ainsi que les secteurs concernés par la présente procédure de modification (point rouge sur les cartes). Ces secteurs modifiés sont tous éloignés des points sensibles et les modifications apportées n'ont aucune incidence sur les écosystèmes.

5.2. Les risques

Retrait-gonflement des sols argileux

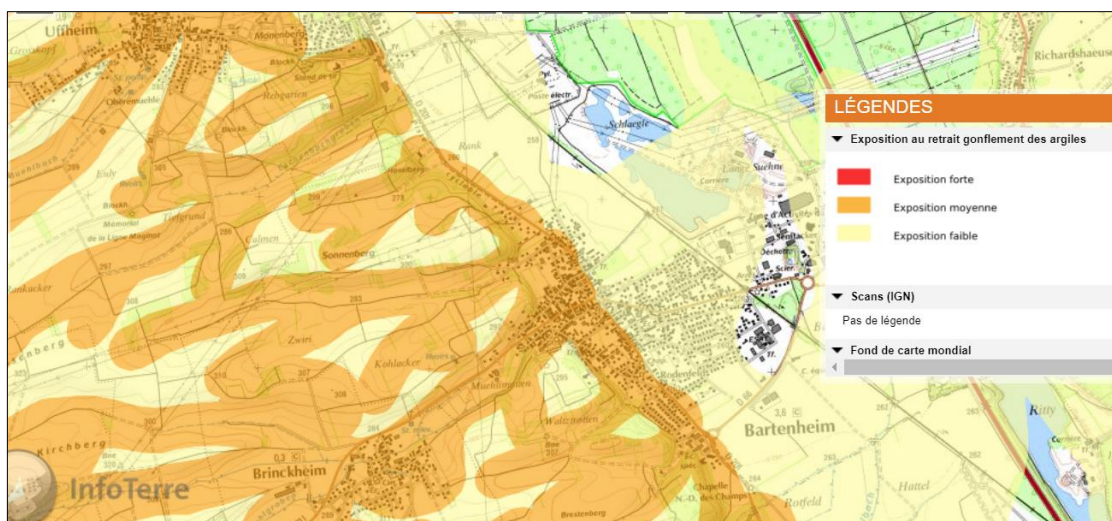
La consistance et le volume des sols argileux se modifient en fonction de leur teneur en eau :

- Lorsque la teneur en eau augmente, le sol devient souple et son volume augmente. On parle alors de « gonflement des argiles ».
- Un déficit en eau provoquera un assèchement du sol, qui devient dur et cassant. On assiste alors à un phénomène inverse de rétractation ou « retrait des argiles ».

Un « aléa fort » signifie que des variations de volume ont une très forte probabilité d'avoir lieu.

Aucun des sites faisant l'objet de modification ne se trouve en aléa fort. Un site (suppression de l'emplacement réservé n°30 en zone UA avec création du secteur UAb) se trouve en aléa moyen.

Aléas liés au retrait-gonflement :



Les cavités souterraines :

Les sites modifiés ne sont pas concernés par la présence de cavités souterraines.

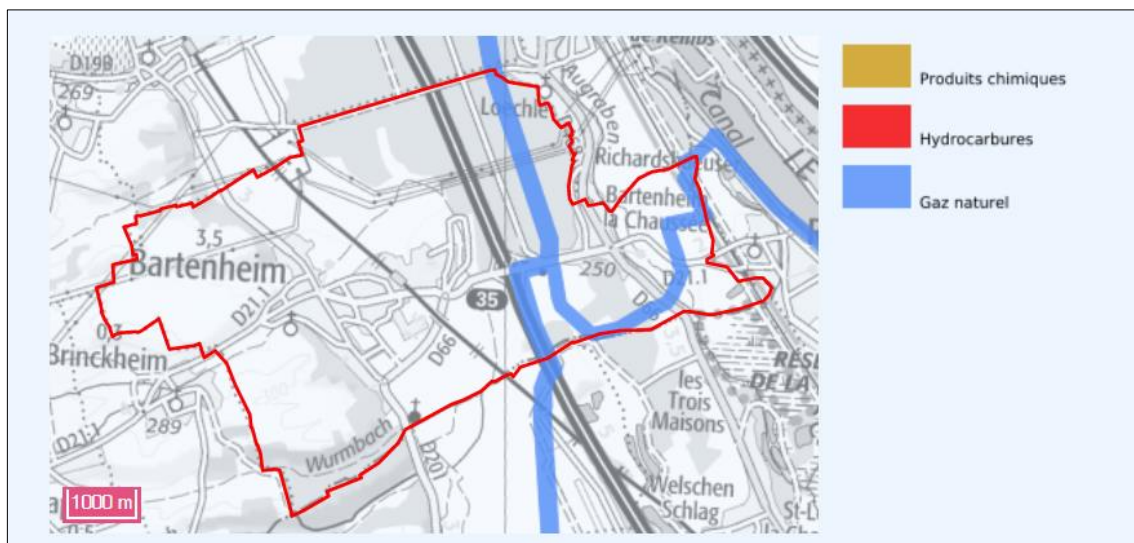


Risques industriels, pollution des sols et ICPE.

Aucun ancien site industriel ou de service, ni de site sites susceptible d'être pollué n'est recensé sur les sites modifiés. Aucun des sites modifiés n'est situé à proximité d'une ICPE, ni impacté par des périmètres à risque.

Canalisations de matière dangereuse

Les canalisations acheminant le gaz naturel à destination des réseaux de distribution sont éloignées des sites faisant l'objet de modification.



En conclusion :

- Les adaptations réglementaires apportées aux zones urbaines à dominante d'habitat ont pour but de clarifier l'application de certaines règles, de faciliter certaines implantations (piscine par exemple), de favoriser la présence d'espaces verts/trame verte en milieu urbain, tout en assurant une utilisation optimale des terrains. La modification des règles de toitures en zone UA et UB pour les bâtiments à usage d'habitation dans les espaces centraux, permettront de maintenir la morphologie et le cachet de la commune. L'introduction de la protection des bâtiments protégés (cela était une recommandation dans le PLU initial) répond au même objectif.
- Les modifications en faveur de la réalisation de logements aidés contribueront à atteindre les objectifs de la loi SRU.
- Les adaptations concernant le stationnement des véhicules permettront de limiter le stationnement en surface et limitera l'artificialisation des sols (constructions neuves de logements collectifs).
- La création d'une OAP associée au nouveau secteur UAb participe à la structuration de cet îlot de taille très réduite, en cohérence avec la capacité de desserte. La règle de hauteur a été définie de manière à assurer une bonne intégration des constructions futures dans le site.
- La suppression de l'emplacement réservé n° 12 permet de ne pas multiplier les accès au bénéfice d'une rationalisation et utilisation économe des terrains.
- La modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) appliquées au secteur AUc précise la typologie des logements et permet d'introduire des mesures en faveur de la création de haies.

6. Justification par rapport aux contraintes supra-communales et autres contraintes

6.1. Les servitudes d'utilité publique

Le territoire de la commune de BARTENHEIM est couvert par de multiples servitudes d'utilité publique.

Les dispositions du PLU ne s'oppose pas à l'application des servitudes d'utilité publique.

6.2. Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Bâle-Mulhouse

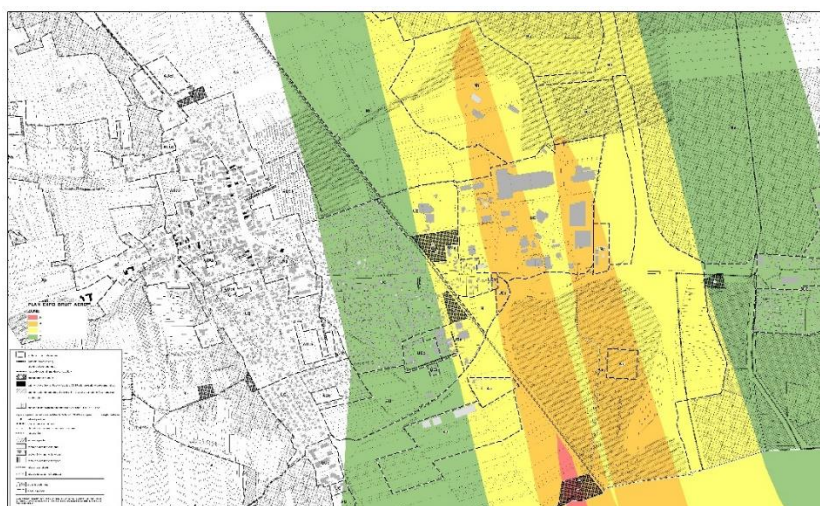
L'aéroport de Bâle-Mulhouse est doté des trois plans présentés dans cette rubrique :

- a) Le Plan d'Exposition au Bruit en vigueur a fait l'objet de l'arrêté préfectoral d'approbation n°2004-299-8 le 25 octobre 2004,

Le Plan d'Exposition au Bruit définit différents types de périmètres qui dictent les prescriptions d'urbanismes applicables dans les zones de bruit des aéroports. Ces secteurs hiérarchisés de A à D expriment le degré d'impact sonore engendré par l'activité aéroportuaire, «A» exprimant le niveau le plus contraignant.

Les périmètres sur lesquels portent les dispositions modificatives de zonage se situent à l'écart des secteurs définis par le PEB. Les adaptations réglementaires n'ont pas d'incidences et restent en phase avec le PEB.

PLU applicable et PEB :

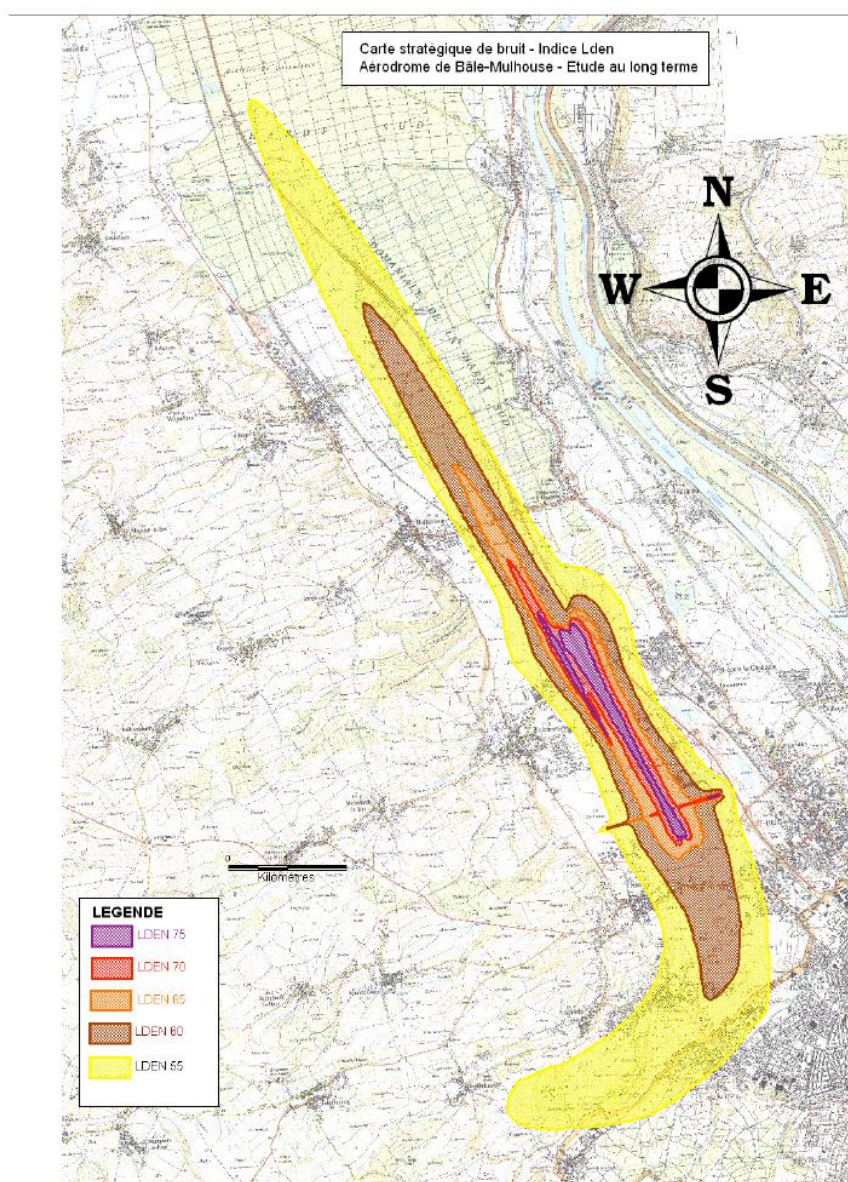


- b) Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 20 mars 2019.

Les secteurs à modifier se situent à l'extérieur des couloirs de bruit indiqués sur la carte du plan de prévention ci-après.

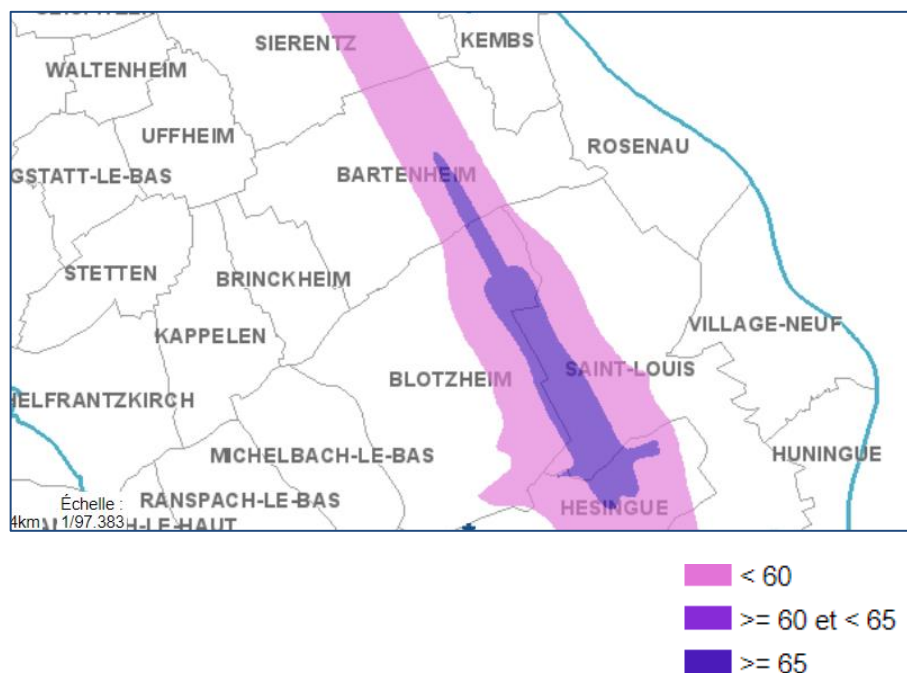
Les périmètres sur lesquels portent les dispositions modificatives se situent à l'écart des secteurs définis par le Plan de Prévention du Bruit.

Situation à long terme L_{den}



- c) Le Plan de Gêne Sonore a été approuvé par arrêté préfectoral le 15 décembre 2015.

Les périmètres sur lesquels portent les dispositions modificatives se situent à l'écart des secteurs définis par le Plan de Gêne sonore.



6.3. Le SCoT des cantons de Huningue et de Sierentz

Selon l'armature urbaine établie par le SCoT des cantons de Huningue et de Sierentz, approuvé le 20 juin 2013, BARTENHEIM constitue un «pôle intermédiaire», appelé à développer un certain nombre de services et d'équipements, d'emplois et de logements en complémentarité avec le pôle urbain principal (Saint-Louis/Huningue).

En créant les conditions favorisant la concrétisation de projets à vocation d'habitat au sein de l'enveloppe bâtie actuelle, le présent dossier de modification du P.L.U. conforte l'attractivité et le rôle de BARTENHEIM et s'inscrit ainsi dans le droit fil des orientations du SCoT.

Le SCoT, appelé désormais SCoT du Pays de Saint-Louis et des Trois Frontières, suit actuellement une procédure de révision (Scot arrêté le 11 mars 2020). Les modifications apportées au PLU s'inscrivent en compatibilité avec le SCoT.

7. Le Plan Local de l'Habitat (PLH)

SLA a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 14 décembre 2016. Ce document est applicable sur la période 2017-2022.

Un nouveau PLH est en cours d'élaboration au sein de Saint-Louis Agglomération. Le renforcement des prescriptions en faveur de la réalisation de logements sociaux dans le PLU s'inscrit en phase avec le PLH en cours d'élaboration.

Les options du PLU visant à renforcer le parc de logements locatifs sociaux dans la commune traduisent les objectifs du PLH.

8. Procédure adoptée

Cette procédure de modification n° 2 du P.L.U. se résume à :

- La suppression de l'emplacement réservé n°30, avec la création d'un secteur spécifique, accompagné d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur AUc (OAP) ;
- La suppression de l'emplacement réservé n°12 ;
- Plusieurs modifications du règlement écrit ;
- Modification du documents graphiques sur les secteurs de mixité sociale
- Trois rectifications d'erreurs matérielles.

Ainsi, conformément aux articles L 153-31 (modifié par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156) et L 153-36 (créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) du Code de l'Urbanisme, le contenu du présent dossier de modification du P.L.U. n'a pas pour effet de :

- *changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *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 ;*
- *d'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'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

9. Compléments apportés à la suite des phases de consultation et d'enquête publique.

Modifications apportées suite aux observations et avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :

L'ensemble des 3 avis réceptionnés sont favorables (CeA, Chambre d'agriculture d'Alsace et DDT). Suite aux observations et avec l'appui du commissaire enquêteur, les éléments suivants sont ajoutés au dossier de modification :

- ❖ **Suite aux observations de la collectivité européenne d'Alsace :** 3 rectifications, qui n'affectent aucunement le fond du dossier, ont été effectuées : corrections à deux reprises du nom d'une RD (RD 66 mentionnée par erreur au lieu de la RD201) dans le texte accompagnant l'orientations d'aménagement du secteur AUC1 et concernant l'intitulé de l'emplacement réservé n° 6. Dans la liste des emplacements réservés le terme département du Haut-Rhin est remplacé par « Collectivité Européenne d'Alsace » (emplacement réservé n°6).

Liste des emplacements réservés (extraits) :

N°	Désignation des opérations	Localisation	Bénéficiaire
2	Création d'une voie d'accès (8 m)	Rue des Merles	Commune
3	Création d'une voie d'accès (8 m)	Rue du 19 Novembre	Commune
4	Aménagement du ruisseau et création d'une voie d'accès	Rue des Forges	Commune
6	Création d'une piste cyclable	RD-66-RD 201	Département du Haut-Rhin Collectivité Européenne d'Alsace

- ❖ **Suite à une observation de la DDT**, la note de présentation a été complétée pour expliquer la règle relative aux affouillements et exhaussements de sols en zone agricole (interdiction des affouillements et exhaussements pour des raisons paysagères, environnementales et de prévention des risques d'inondation).

Modifications apportées suite aux observations issues de l'enquête publique :

- ❖ orientation d'aménagement et de programmation du secteur UAb : l'orientation d'aménagement et de programmation est complétée en indiquant que la grange pourra faire l'objet d'une réhabilitation avec 3 logements maximum afin d'optimiser les possibilités tout en restant en phase les caractéristiques des lieux.

Le commissaire-enquêteur a délivrer un avis favorable au dossier de modification n°2 du PLU.

