PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°4

BARTENHEIM

1. Note de présentation

Valant rapport de présentation complémentaire

MODIFICATION N°4

Procédure en cours

Le Maire

Le Maire
Bernard KANNENGIESER

2026

SOMMAIRE

1. Rappel du contexte juridique 4

2. Composition du dossier 5

3. Objet de la modification du P.L.U. et justifications 6

3.1. Suppression des emplacements réservés n°6 et n°10 6
3.2. Ajout de l'emplacement réservé n°5 10
3.3. Suppression du secteur AUb4 et suppression de l'emplacement réservé n°13 12
3.4. Suppression du secteur UCc et suppression de l'OAP liée 16
3.5. Modification de l'OAP du secteur UAa 19
3.6. Ajout d'un glossaire dans le règlement écrit 22
3.7. Modification de l'article UA1.4, UB1.4, UC1.5, UD1.2, UE1.3, A1.4, N1.6 22
3.8. Modification des articles UA6.3, UB6.2 et UC6.3 et UA7.4, UB7.5,UC7.6 (dérogation pour les pergolas) 23
3.9. Modification des articles UA9, UB9.2 et UC9 concernant l'emprise au sol des constructions 26
3.10. Modification des règles de hauteur des zones UB 10 et UC 10 27
3.11. Modification des règles concernant l'aspect extérieur des constructions dans les zones UA11, UB11, UC11 et UE11.1 30
3.12. Modification des règles de clôture des zones UA11, UB11, UC11et UE11.1 30
3.13. Modification des règles UA13, UB13 et UC 13 concernant les espaces verts 32
3.14. Modification des règles de la zone UE 34
3.15. Modification du règlement écrit concernant le lien entre le document graphique représentant les secteurs de mixité sociale et le règlement écrit. 35
3.16. Modification des règles du secteur AUd concernant les espaces verts 35
3.17. Modification des règles de la zone N 36
3.18. Modification de l'annexe du règlement écrit (stationnement) 37
3.19. Ajout d'une annexe au PLU 37

4. Dispositions modificatives 38

4.1. Règlement graphique. 38

Les documents graphiques au 1/2500ème et au 1/5000ème sont modifiés en fonction de l'évolution du zonage (cf. chapitre précédent) et par la modification de la liste des emplacements réservés. 38
4.2. Document graphique : les secteurs de mixité sociale 39
4.3. Règlement écrit 40
4.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation.....41
4.5. Annexe 42
4.6. Rapport de présentation 43

5. Etat initial, incidences prévisibles sur le site et l'environnement, et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur 45

5.1. Le milieu naturel et les écosystèmes 45
5.2. Les risques 49

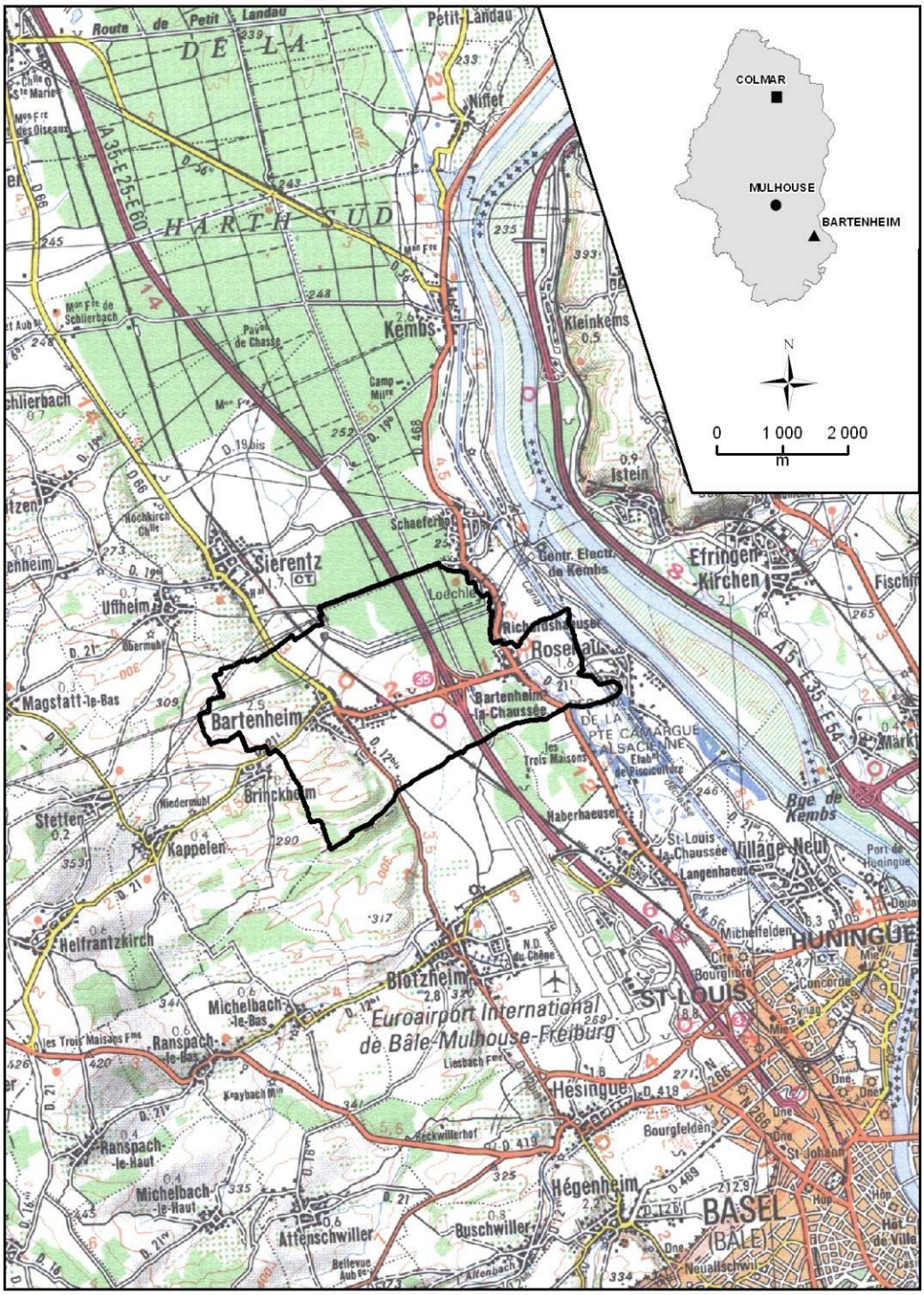
6. Justification par rapport aux contraintes supra-communales et autres contraintes.....52

6.1. Les servitudes d'utilité publique.....52
6.2. Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Bâle-Mulhouse 52
6.3. Le SCoT de Saint-Louis Agglomération.....55

7. Le Plan Local de l'Habitat (PLH) 56

8. Procédure adoptée 56

BARTENHEIM dans son contexte territorial



1. Rappel du contexte juridique

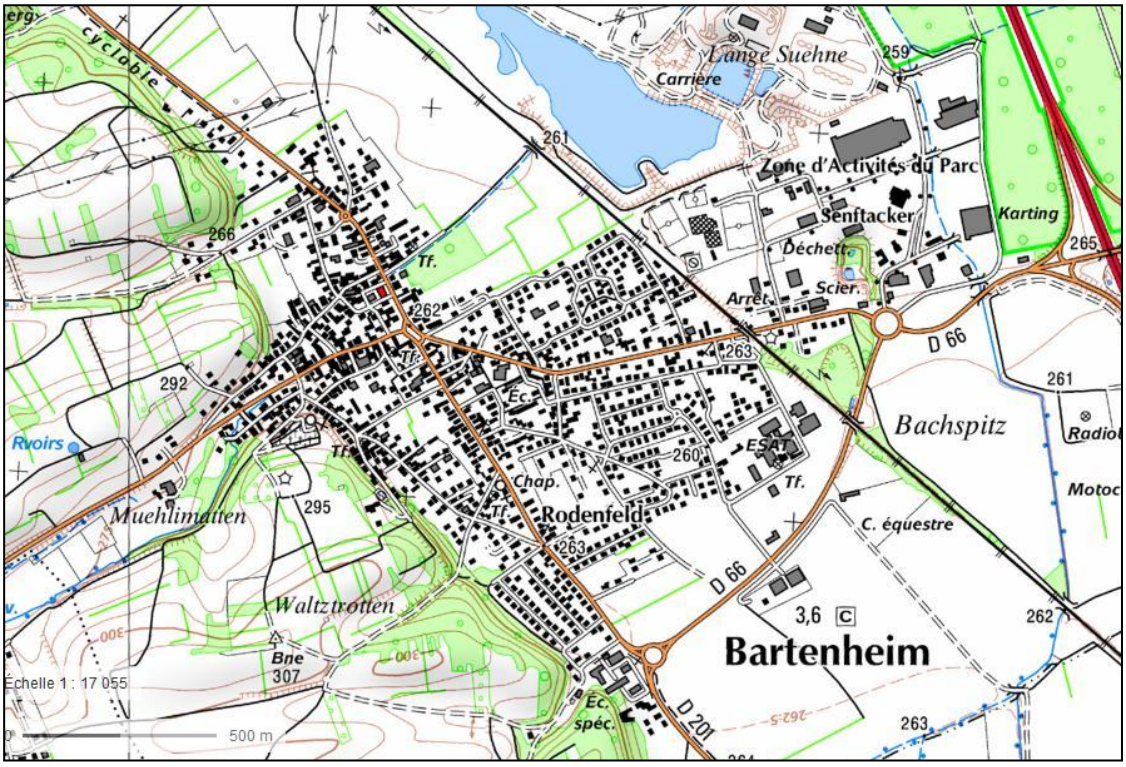
La commune de BARTENHEIM dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2014 et a fait l'objet de 2 procédures de modifications approuvées les 27 mars 2018 et 22 novembre 2022 par délibérations du conseil municipal et d'une procédure de déclaration de projet concernant la ZAC du Hattel, emportant mise en compatibilité du PLU, approuvée le 9 juillet 2025.

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 des emplacements réservés n°6, 10 et 13 ;
- L'ajout de l'emplacement réservé n°5 ;
- Changement de l'intitulé de l'emplacement n°7 et modification du nom du bénéficiaire pour les emplacements réservés n°7, 21 et 22 ;
- Le reclassement du secteur AUb4 en secteur UB et la suppression de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur AUb4 ;
- La suppression du secteur UCc et l'OAP liée ;
- La modification de l'OAP du secteur Aua ;
- Des modifications ponctuelles du règlement écrit et l'ajout d'un glossaire ;
- Ajout dans la partie annexe du PLU le périmètre de la ZAC du HATTEL.

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.



2. Composition du dossier

Le présent dossier de modification n°4 du PLU de Bartenheim se compose des pièces suivantes :

1. *Note de présentation*
3a*. Règlement graphique avant et après modifications (extraits)*
3b*. Règlement graphique modifié au 1/5 000ème*
3c*. Règlement graphique modifié au 1/2 500ème*
3d*. Carte de mixité sociale modifiée*
4*. Règlement écrit modifié*
5*. Orientations d'Aménagement et de Programmation modifiées*
Annexe 4.10 *: périmètre de la ZAC du Hattel*

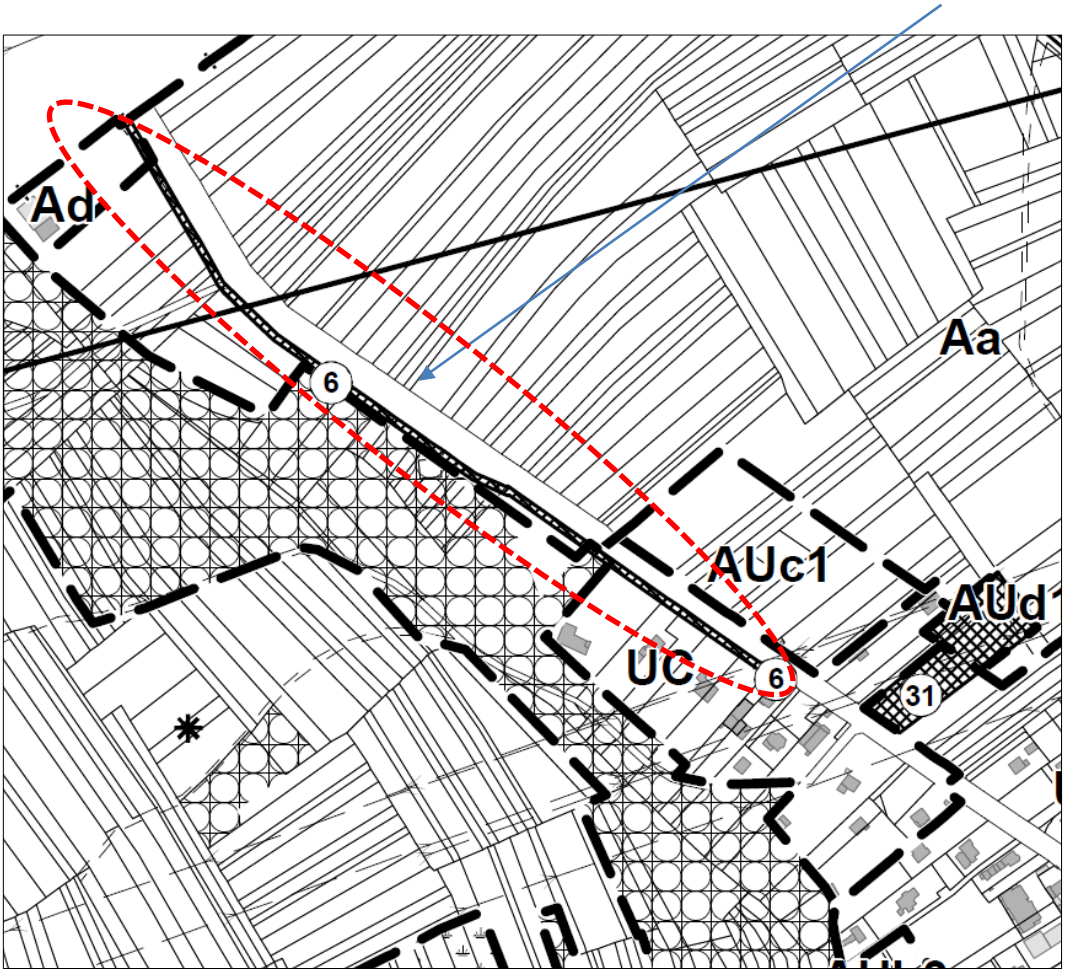
Le PLU de la commune de Bartenheim, approuvé en 2014, comprend une évaluation environnementale.

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

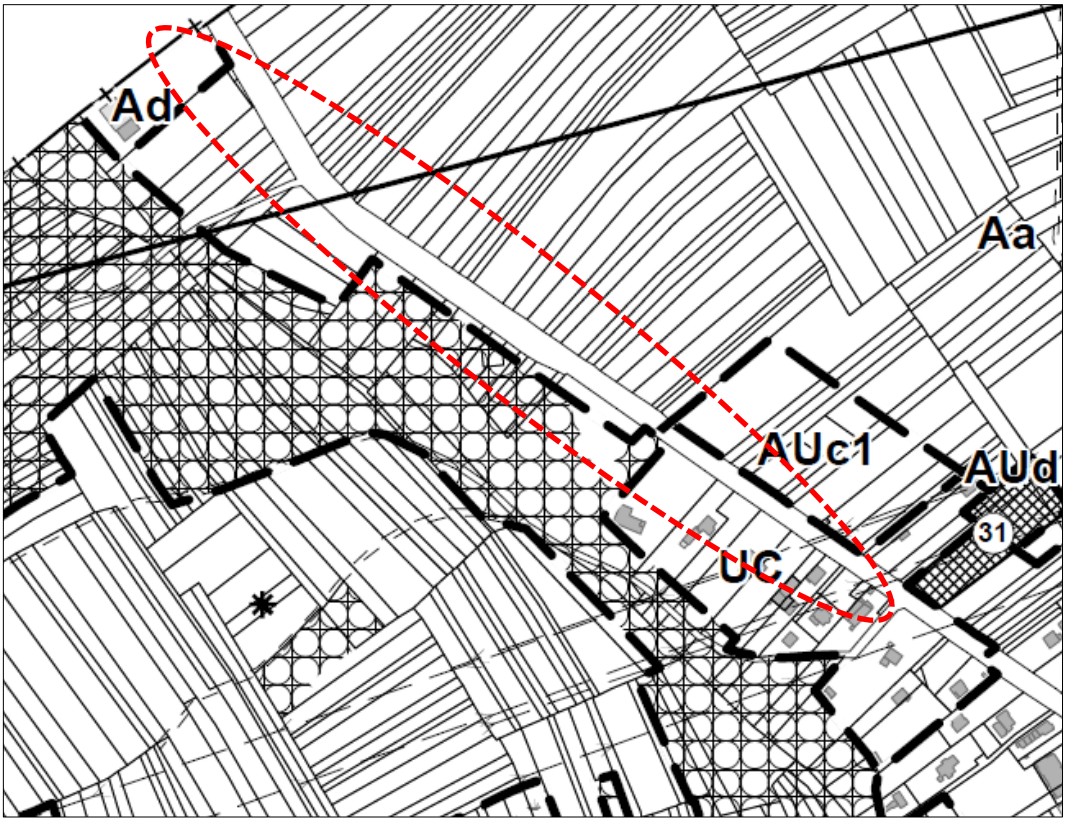
3.1. Suppression des emplacements réservés n°6 et n°10

Suppression de l'emplacement réservé n°6 :
L'emplacement réservé n°6, affecté dans le PLU à la réalisation d'une piste cyclable est supprimé (la piste étant aujourd'hui réalisée).

Extrait du plan de zonage avant modification-suppression de l'emplacement réservé n°6 :



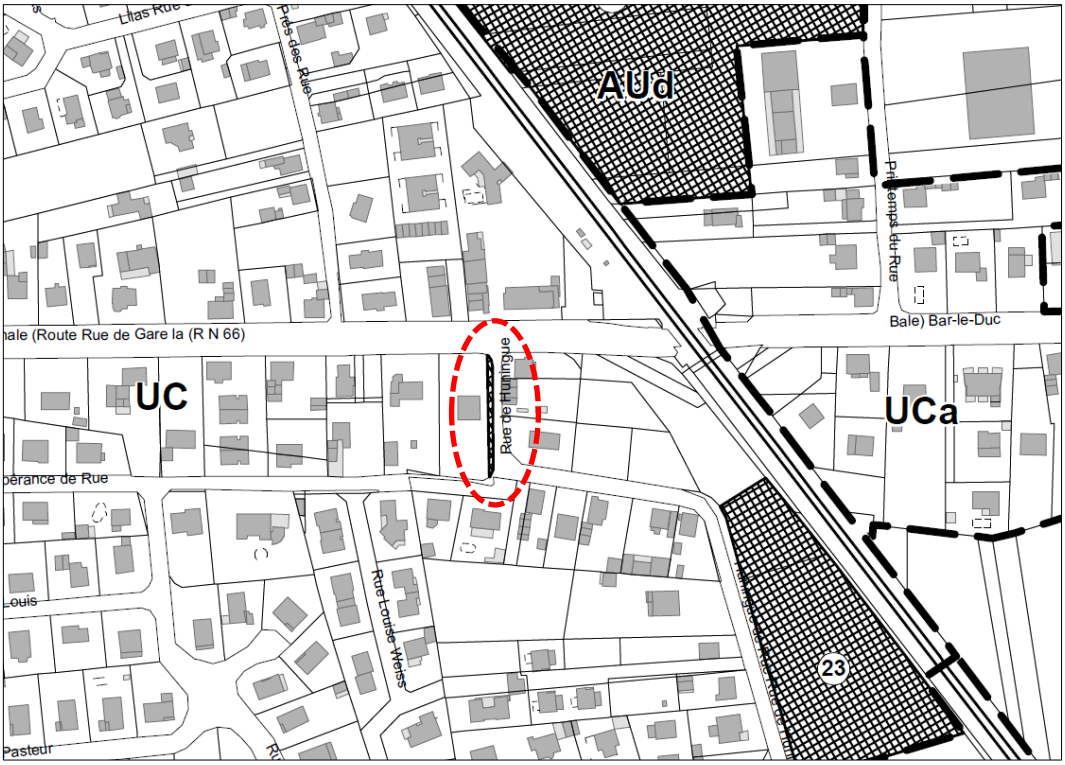
Extrait du plan de zonage après modification-suppression de l'emplacement réservé n°6 :



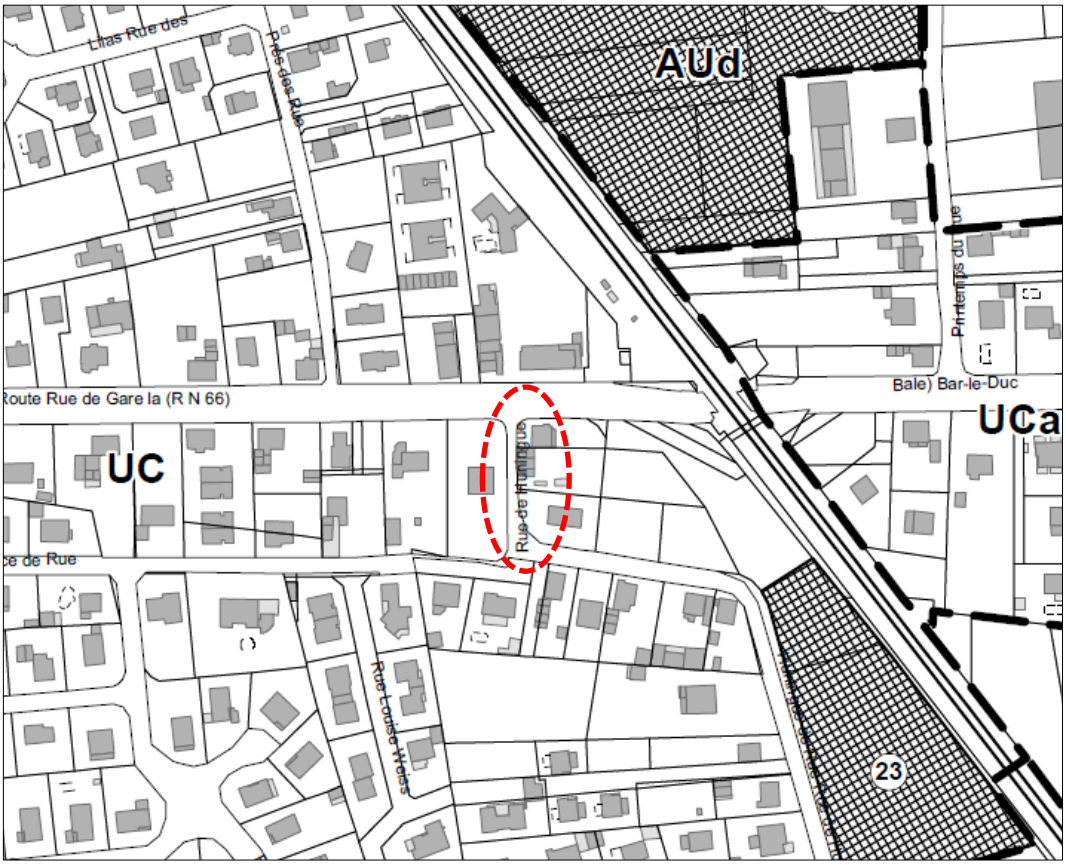
Suppression de l'emplacement réservé n°10 :

L'emplacement réservé n°10 est supprimé. La commune ne projette pas d'élargir cette voie.

Extrait du plan de zonage avant modification-suppression de l'emplacement réservé n°10 :



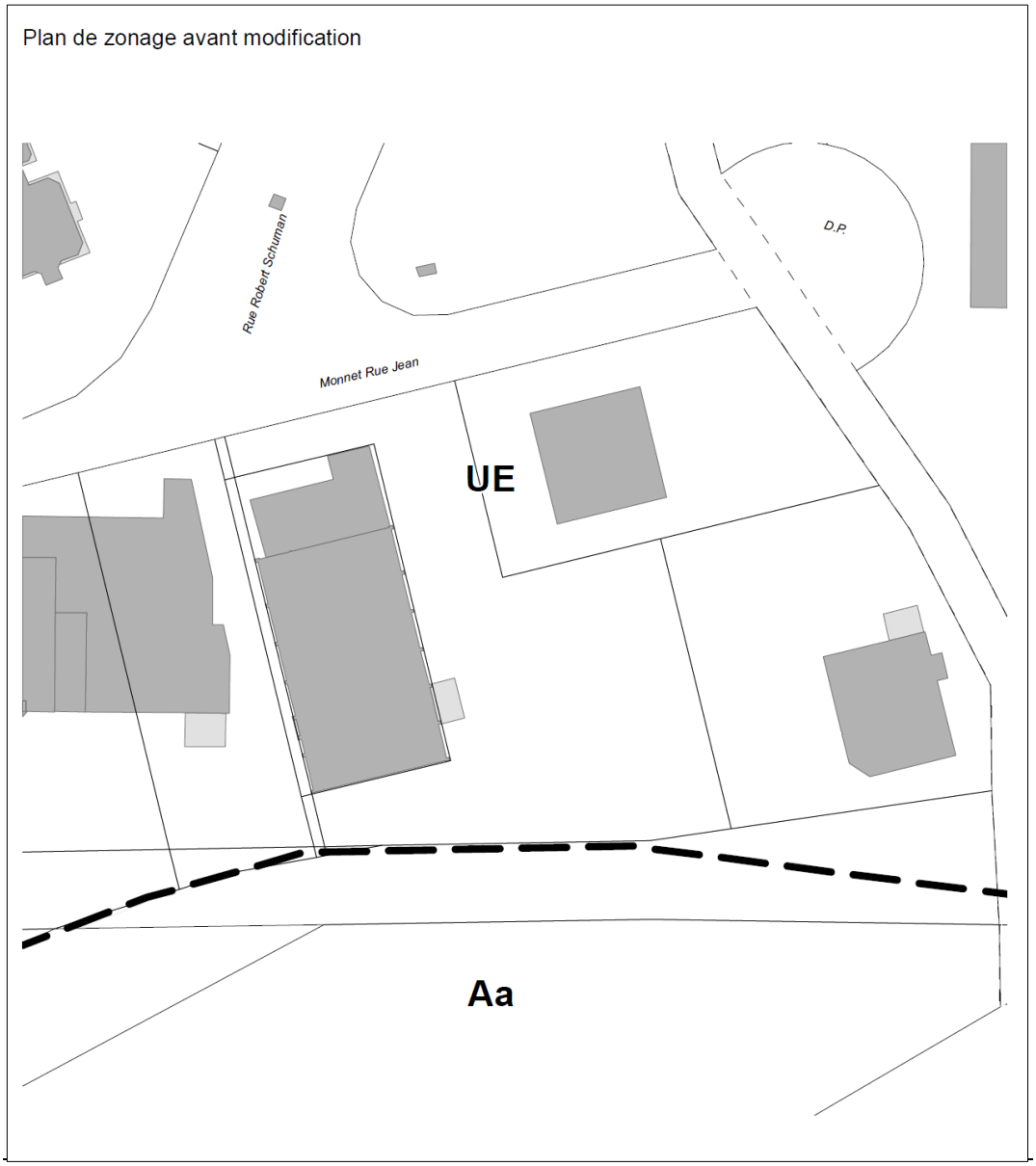
Extrait du plan de zonage après modification-suppression de l'emplacement réservé n°10 :



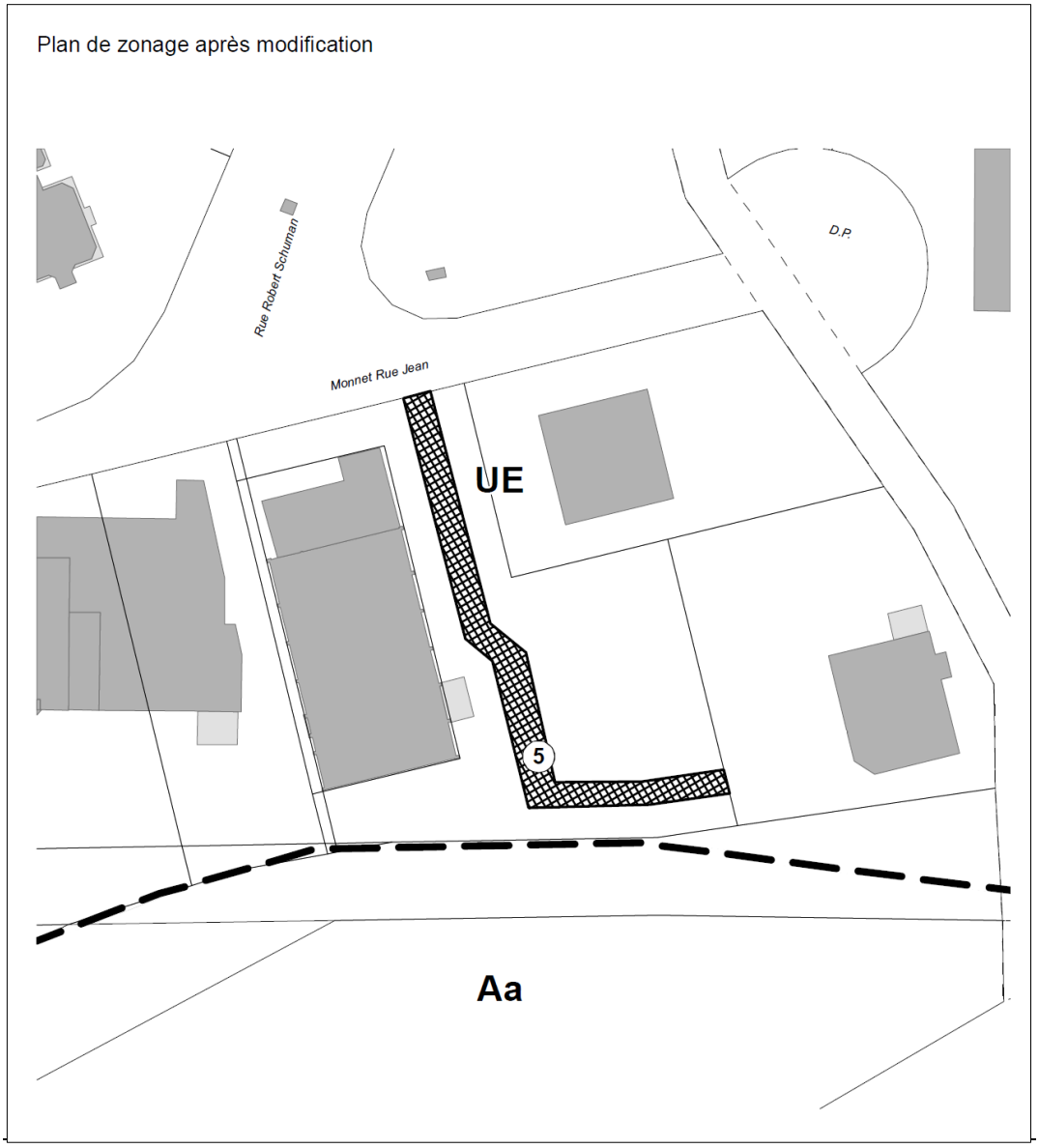
3.2. Ajout de l'emplacement réservé n°5

Cette section de parking fait l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice de la commune afin de garantir l'accès permanent au parking de la maison de santé et du garage automobile.

Extrait du plan de zonage avant modification :



Extrait du plan de zonage après modification :

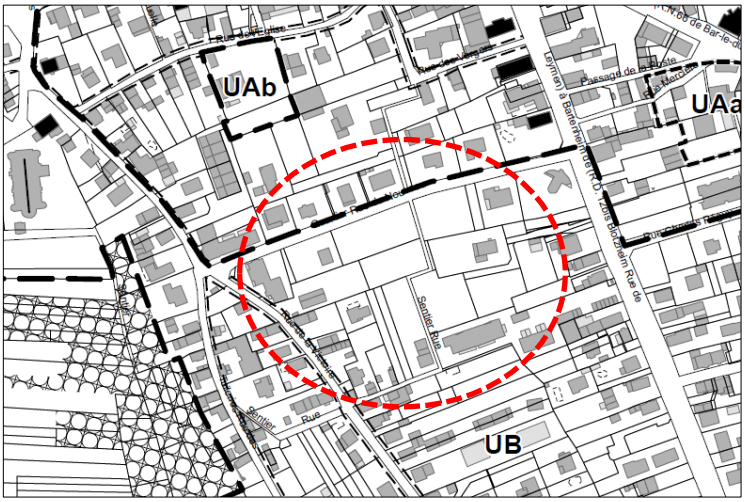


3.3. Suppression du secteur AUb4 et suppression de l'emplacement réservé n°13

Le secteur AUb4, situé à hauteur de la rue du Nouveau Quartier, d'une surface de 0,5 ha, est reclassé en zone UB et l'emplacement réservé n°13, au bénéfice de la commune, est supprimé. La commune ayant acheté le terrain situé le long de la rue du nouveau quartier, l'accessibilité des espaces en retrait est assurée.

Extrait du plan de zonage avant modification :

Extrait du plan de zonage après modification :



Cette suppression entraine la suppression des références au secteur AUb4 dans le règlement écrit, la suppression de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur AUb4, ainsi que la modification des secteurs de mixité sociale (le secteur modifié reste un secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme).

Règlement écrit modifié (les modifications figurent en rouge) :

La zone AU comprend les secteurs AUb1, AUb2, AUb3, ~~AUb4,~~ AUb5, AUc, AUc1, AUd (qui comprend le sous-secteur AUd1) et AUg.

Article AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Les constructions, installations et travaux autres que ceux autorisés à l'article AU 2.

1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières et la création d'étangs.

1.3. Dans le secteur **AUb1**, la construction de sous-sols est interdite.

1.4. **Dans le secteur AUb1** : 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

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dans l'ensemble de la zone sont autorisés :

- les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- les opérations figurant en emplacement réservé ;
- les infrastructures, ouvrages et équipements d'intérêt général et leurs annexes techniques ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux, aménagements, installations et constructions liés au fonctionnement et à l'aménagement du réseau hydraulique d'intérêt général ;

- les installations et travaux divers liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone AU ;

- l'extension mesurée des constructions existantes, à condition qu'elles n'entraînent pas la création de logements supplémentaires ainsi que la construction de bâtiments annexes à celles-ci.

Les secteurs AU nécessitent une modification du P.L.U. avant ouverture à l'urbanisation.

2.2. **Dans les secteurs AUb1, AUb2 et AUb3, ~~AUb4~~ et AUb5**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone UB à condition :

- qu'elles permettent un développement harmonieux du secteur notamment par une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes et qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagements et de programmations définies dans le PLU ;

- que le terrain d'opération soit contigu à des équipements publics existants ou financièrement programmés ;

- qu'en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne soit pas compromise ;

- que l'opération porte sur une surface minimale de 1 hectare dans les secteurs AUb1 et AUb2 et 0,5 ha dans les secteurs AUb3 et AUb5, ~~0,4 ha dans le secteur AUb4~~ ou sur l'ensemble de la superficie du secteur lorsque la surface du secteur est inférieure à la surface minimale mentionnée précédemment pour chacun des secteurs ;

- que pour toute opération de constructions de logements, au moins 30 % des logements seront affectés au logement aidé. Le nombre de logements aidés à créer sera arrondi à l'entier supérieur.

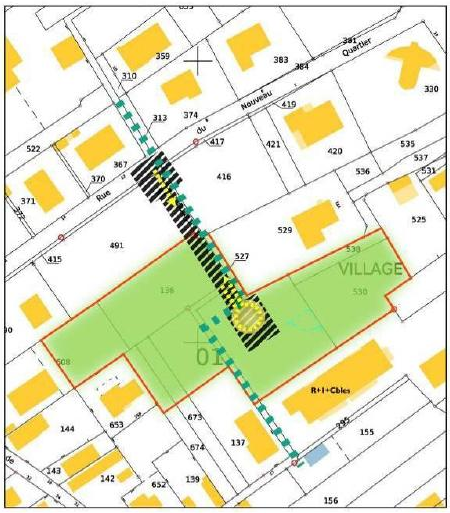
à condition que les règles propres à ces opérations respectent :

- les articles UB 3 à UB 5, AU 6, UB7 à UB 16.

OAP supprimée : suppression de l'OAP du secteur AUb4

Objectifs de la modification :
L'orientation d'aménagement et de programmation comportait des prescriptions concernant la desserte du cœur de l'ilot. Ces prescriptions sont supprimées.

Schéma d'aménagement :



3.4. Suppression du secteur UCc et suppression de l'OAP liée

Les modifications apportées aux règles de la zone UC dans le cadre de la présente procédure (règles de hauteur et d'emprise au sol notamment) conduisent à harmoniser l'ensemble des règles de la zone UC et à supprimer le secteur UCc.

La hauteur de la zone UC est modifiée, la hauteur maximale est passé de 7 à 9m à l'égout de toit et de 10 à 13m au faitage, soit les hauteurs définies pour le secteur UCc.
L'emprise au sol du secteur UCc est de 50% est ramenée à un tiers, soit l'emprise définie pour la zone UC.

La suppression de ce secteur conduit à modifier les documents graphiques, le règlement écrit et la suppression de l'OAP.

Règlement écrit modifié (les modifications figurent en rouge) :

ZONE UC

La zone UC comprend les secteurs :

- Le secteur **UCa** ;
- Le secteur **UCa1** ;
- Le secteur **UCb** ;
- ~~Le secteur **UCc**.~~

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. **Sauf dans les secteurs UCb ~~et UCc~~**, l'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.

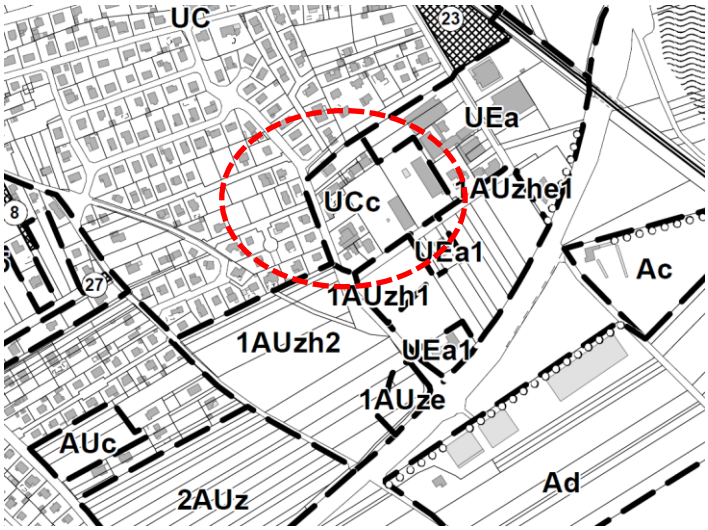
~~**9.2.** **Dans le secteur UCc**, l'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.~~

~~**10.4.** **Dans le secteur UCc,** la hauteur maximale des constructions est fixée 13 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'égout du toit.~~

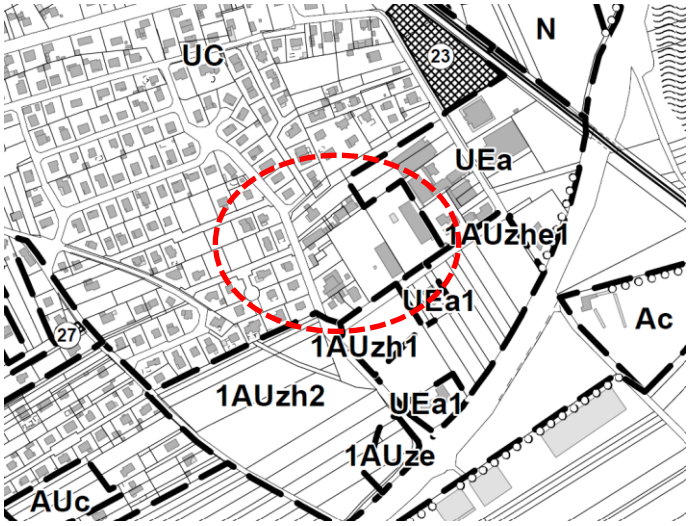
~~La hauteur des constructions dotées d'une toiture plate est limitée à 9 mètres à l'acrotère, non comptés les sous-sols (lorsque la hauteur de ceux-ci, au-dessus du niveau moyen du sol préexistant, est inférieure à 1mètre) et l'attique.~~

~~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 13 mètres.~~

Extrait du plan de zonage avant modification -



Extrait du plan de zonage après modification

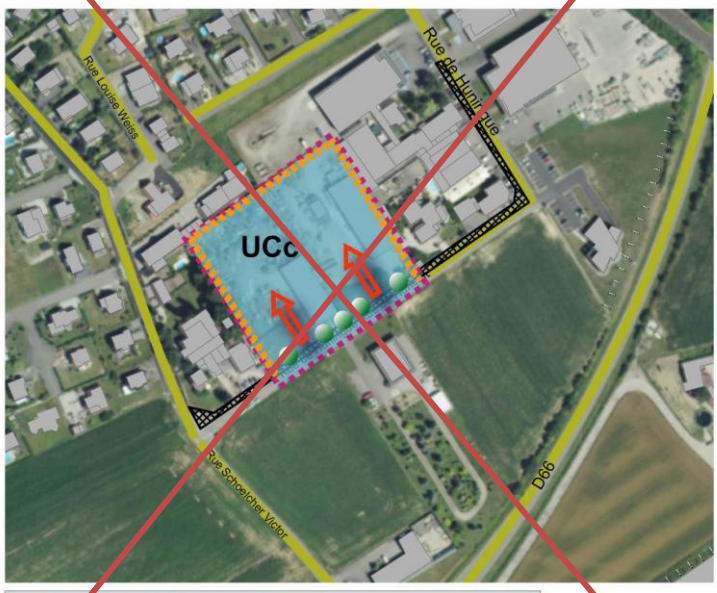


Suppression OAP du secteur UCc :

Objectifs de la modification :
L'orientation d'aménagement et de programmation a été en partie réalisée. De plus, la présente modification vise à uniformiser les règles des secteurs de la zone UC. À ce titre la hauteur des constructions en UC passe de 10 à 13 mètres.

L'emprise au sol est aussi harmonisée afin de favoriser la présence d'espaces libres sur les îlots de propriété.

BARTENHEIM ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT
Secteur UCc



Limites de secteur
Principale affectation programmée : habitat dominant
Voirie existante

Principes d'aménagement

Traitement de qualité du front du secteur à promouvoir

Accès à étudier depuis la rue du Huningue

Ménager des transitions avec les terrains périphériques

3.5. Modification de l'OAP du secteur UAa

Le secteur AUa, à vocation de logements, fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation. Celle-ci fait l'objet d'une adaptation, sous forme de 2 options, afin de garantir un aménagement cohérent et de qualité.

L'orientation écrite est modifiée comme suit (en rouge les modifications) :

Deux options d'aménagement et d'OAP sont possibles pour ce secteur :

A. Un aménagement à dominante de logements
B. Un aménagement comprenant un équipement d'intérêt général sur plus de la moitié de la superficie du secteur.

Selon le projet, l'OAP A ou B sera à prendre en compte.

Option A : un aménagement à dominante de logements

L'aménagement de cet îlot en cœur du bourg ~~d'ilot~~ devra tenir compte des principes d'aménagement suivants :

- optimiser le potentiel foncier du secteur dans le cadre d'une opération à dominante d'habitat ;

- les aires de stationnement seront conçues de manière à limiter l'imperméabilisation du sol ;

- ~~réaliser un front bâti structurant le long de la rue de la Gare ;~~

- prévoir une articulation et une bonne insertion à la trame urbaine existante par des liaisons piétonnes ;

- garantir ~~une ouverture~~ un accès piétonnier direct depuis le domaine public et un accès vers l'école ;

- offrir un nombre suffisant de places de stationnement en souterrain et proposer un nombre limité de places de stationnement le long de la rue de la Gare ;

- assurer la mise en valeur paysagère du centre du secteur par des plantations préférentiellement à base d'essences ~~fruitières ou feuillues~~ locales.

Option B : un aménagement comprenant un équipement d'intérêt général sur plus de la moitié de la superficie su secteur

Dans ce cas, les principes suivants seront à prendre en compte :

- les accès devront être conçus de manière à assurer une desserte cohérente de l'îlot
- les aires de stationnement seront conçues de manière à limiter très fortement l'imperméabilisation des sols
- le front urbain le long de la rue de la gare sera particulièrement soigné.

Le schéma d'aménagement de l'OAP avant modification sera supprimé et substitué par un autre schéma d'aménagement ; ci-dessous, le schéma supprimé :

Le schéma d'aménagement de l'OAP après modification (option A) :

3.6. Ajout d'un glossaire dans le règlement écrit

Les modifications du règlement écrit apparaissent en rouge.

Pour davantage de clarté et afin de faciliter le traitement des autorisations d'urbanisme, les définitions ci-dessous sont ajoutées au règlement écrit (ajout d'un chapitre 7 dans le préambule du règlement) :

7.Glossaire

Carport : construction ouverte sur 2 cotés au minimum (adossement éventuel à une construction compris) permettant d'abriter des véhicules légers. Son emprise est limitée à 30m² pour une hauteur maximale de 3 m.

Claire-voie : dispositif constitué d'éléments non-jointifs assemblés de manière suffisante espacé pour permettre de laisser passer le jour. Des panneaux troués sont également autorisés.

Pergola (treille, tonnelle, gloriette, …) : petite construction légère de jardin, qui possède un toit soutenu par des poteaux fixés. Construction **annexe ouverte, non close**, comportant des parties fixes et d'autres amovibles, son emprise est limitée à 20 m², pour une hauteur maximale de 3 m.

3.7. Modification de l'article UA1.4, UB1.4, UC1.5, UD1.2, UE1.3, A1.4, N1.6

Objectifs de la modification :
Il s'agit également d'harmoniser la réglementation concernant les caravanes à toutes les zones. La formulation existante sur le stationnement de caravane peut prêter à ambiguïté. À ce titre, la reformulation permet de préciser que le règlement vise le fait d'interdire le stationnement une ou plusieurs caravanes de manière isolée, c'est-à-dire hors d'un ensemble, d'une aire aménagée ou d'un regroupement autorisé.

Modification de l'article UA1.4, UB1.4, UC1.5, UE1.3, A1.4, N1.6

Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement isolé de caravane~~s isolées~~ ;
- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.

Modification de l'article UD1.2

1.2. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

le stationnement isolé ~~de plus de trois mois~~ de caravanes ~~isolées~~ ;
les terrains de camping ;
les terrains de caravanage ;
les garages collectifs de caravanes ;
les dépôts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules usagés et les dépôts de toute nature ;
les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés à des activités admises dans la zone ;
les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.

3.8. Modification des articles UA6.3, UB6.2 et UC6.3 et UA7.4, UB7.5,UC7.6 (dérogation pour les pergolas)

Les modifications du règlement écrit apparaissent en rouge.

Objectifs de la modification :

Il s'agit ici d'ajouter une dérogation aux règles de recul pour les pergolas, et faciliter ainsi leur mise en place :

Modification de l'article UA6.3

6.3. *Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- *aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.*
- *aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;*
- *aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;*
- *aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…).*
- *aux auvents, marquises, carports et abris de jardin de moins de 10 m^2 d'emprise.*

- *aux piscines et pergolas.*

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement.

Modification de l'article UB6.2

6.2. *Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :*

- *aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant ;*
- *aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;*
- *aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;*
- *aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…).*
- *aux auvents, marquises, carports et abris de jardin de moins de 10 m^2 d'emprise.*
- *aux piscines et pergolas.*

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de l'alignement ou sur l'alignement.

Modification de l'article UC6.3

6.3. Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- *aux bâtiments existants pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à celle(s)-ci ;*
- *aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement du réseau ferroviaire ;*
- *aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;*
- *aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…) ainsi que les carports, auvents, marquises et abris de jardins de moins de 10 m^2 d'emprise.*
- *aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement du réseau ferroviaire.*
- *aux piscines et pergolas*

Dans ces cas, les constructions pourront être implantées en recul ou sur l'alignement.

Modifications de l'article UA7.4

7.4. Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- *aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;*
- *aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;*
- *aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…).*
- *aux auvents, marquises, carports et abris de jardin de moins de 10 m^2 d'emprise.*
- *aux piscines et pergolas.*

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative ou sur la limite séparative.

Modification de l'article UB7.5

7.5. Les articles 7.1 et 7.2 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- *aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;*
- *aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;*
- *aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…).*
- *aux auvents, marquises, carports et abris de jardin de moins de 10 m^2 d'emprise.*
- *aux piscines et pergolas.*

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative ou sur la limite séparative.

Modification de l'article UC7.6

7.6. Les articles 7.1, 7.2 et 7.3 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

- *aux travaux de réhabilitation des constructions existantes non conformes avec les règles édictées, à condition que les travaux envisagés n'aggravent pas la non-conformité avec les dites-règles ;*
- *aux installations et constructions nécessaires à l'exploitation et au bon fonctionnement du réseau ferroviaire ;*
- *aux travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique ;*
- *aux constructions et ouvrages techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, d'eau…).*
- *aux auvents, marquises, carports et abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise.*
- *aux piscines et pergolas.*

Dans ces cas les constructions pourront être implantées soit en recul de la limite séparative ou sur la limite séparative.

3.9. Modification des articles UA9, UB9.2 et UC9 concernant l'emprise au sol des constructions

Objectifs de la modification :

Il s'agit ici de déroger à l'emprise maximale des constructions pour la première pergola construite sur une même unité foncière. Il s'agit également d'harmoniser la liste des exceptions pour l'ensemble des zones du PLU. Pour la zone UC, il s'agit d'harmoniser les secteurs en supprimant le secteur UCc et ses spécificités sachant que la présente modification vise également à harmoniser les hauteurs de la zone UC.

Modification de l'article UA 9 :

9.1. ~~Néant~~
Dans le cas d'une démolition, l'emprise au sol maximale de la construction nouvelle est de deux tiers de la superficie du terrain.

9.2. Les piscines extérieures ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol des constructions.

9.3. À partir de la deuxième pergola implantée sur une même unité foncière, l'ensemble des pergolas supplémentaires est intégralement pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, quelle que soit leur nature (ouverte, couverte, bioclimatique ou assimilée).

Modification de l'article UB 9 :

Article UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. *L'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne peut excéder les deux tiers de la superficie du terrain.*

9.2. Les piscines extérieures ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol des constructions.

9.3. À partir de la deuxième pergola implantée sur une même unité foncière, l'ensemble des pergolas supplémentaires est intégralement pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, quelle que soit leur nature (ouverte, couverte, bioclimatique ou assimilée).

Modification de l'article UC 9 :

Article UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. ***Sauf dans les secteurs UCb*** ~~***et UCc***~~*, l'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne peut excéder le tiers de la superficie du terrain.*

9.2. ~~***Dans le secteur UCc****, l'emprise au sol des bâtiments de toute nature ne peut excéder la moitié de la superficie du terrain.*~~

9.~~**3**~~**.2** Les piscines extérieures ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol des constructions.

9.3. À partir de la deuxième pergola implantée sur une même unité foncière, l'ensemble des pergolas supplémentaires est intégralement pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol, quelle que soit leur nature (ouverte, couverte, bioclimatique ou assimilée).

3.10. Modification des règles de hauteur des zones UB 10 et UC 10

Objectifs de la modification : les règles de hauteurs sont modifiées dans l'objectif de faciliter l'édification de constructions de 3 niveaux, avec pentes de toitures, combles compris. Le nombre de niveau est règlementé dans le PLU afin de rester en phase avec la morphologie urbaine existante.

Article UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

10.1. La hauteur maximale des constructions est fixée à ~~8~~ 9 mètres à l'égout du toit et à ~~12~~ 13 mètres au faîtage.

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.

Au total, les constructions à toitures plates auront une hauteur maximum de 10 mètres.

10.2. **Dans le secteur UAa**, la hauteur maximale des constructions est fixée 16 mètres au faîtage et à 13 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions dotées d'une toiture plate est limitée à 13 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 16 mètres.

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

10.4. Toutefois les règles de l'article 10.1. ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur supérieure à ~~12~~ 13 m, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.

10.5. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.

Article UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

10.1. *La hauteur maximale des constructions est fixée à ~~7~~ 9 mètres à l'égout du toit et à ~~10~~ 13 mètres au faîtage.*

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.*
Au total, les constructions à toitures plates auront une hauteur maximum de 10 mètres.
Dans tous les cas les constructions nouvelles ne devront pas excéder 3 niveaux, comble ou attique compris.

10.2. *Toutefois les règles de l'article 10.1. ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur totale supérieure à ~~10~~ 13 m, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.*

10.3. *Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires et les équipements publics sont exemptés de règles de hauteur.*

Article UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel.

10.1. *La hauteur maximale des constructions est fixée ~~à 7~~ 9 mètres à l'égout du toit et à ~~10~~ 13 mètres au faîtage.*
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.
Dans tous les cas les constructions nouvelles ne devront pas excéder 3 niveaux, comble ou attique compris.

10.2. *Toutefois les règles de l'article 10.1. ne s'appliquent pas aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLU et ayant une hauteur totale supérieure à ~~10~~ 13 m, à condition de ne pas dépasser leur hauteur initiale.*

3.11. Modification des règles concernant l'aspect extérieur des constructions dans les zones UA11, UB11, UC11 et UE11.1

Objectifs de la modification :
Les règles concernant les pompes à chaleurs et climatiseurs visent à répondre à des préoccupations esthétiques. L'objectif étant de limiter leur impact visuel depuis l'espace public.

UA11.2, UB11.2, UC11.2 :

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

La couleur et les matériaux des antennes paraboliques devront être en harmonie avec celle du support sur lequel elles sont installées. Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades des immeubles visibles depuis les voies et espaces publics. Dans le cas d'édification de nouveaux logements collectifs, en cas de mise en place d'antenne parabolique et/ou de râteaux de réception, ces dispositifs devront être collectifs.

Les enseignes devront être intégrées harmonieusement à la façade du bâtiment auquel elles se réfèrent.

Sauf en cas d'impossibilité, les pompes à chaleur et climatiseurs sont interdits sur les façades visibles depuis l'espace public.

3.12. Modification des règles de clôture des zones UA11, UB11, UC11et UE11.1

Objectifs de la modification :
Les règles concernant les clôtures sont adaptées afin d'être davantage en phase avec les demandes tout en assurant une intégration de ces dernières dans le site.

UA11.4, UB11.4 ; UC11.3 :

Clôtures sur rue

~~*Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein enduit si son but est d'assurer une continuité de la façade sur rue en cas de constructions non accolées, soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie de conception simple et sobre.*~~

~~*La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre*~~
~~*En cas de clôture avec mur-bahut, ce dernier ne pourra dépasser une hauteur de 0,75 m.*~~

Les clôtures sur rue seront constituées de :

- *Soit d'un mur bahut de 0,75 m maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout d'une hauteur maximale de 2 mètres*
- *D'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de 2 mètres.*
- *Elles pourront être doublées ou non d'une haie vive d'essences locales.*

Le portail aura une hauteur maximale de 2 mètres.

Clôture sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit :

- *d'un mur plein d'un mètre de haut au maximum ;*
- *d'un mur bahut de 0,75 m maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie, la hauteur totale de la clôture sera de ~~1,80~~ 2 mètres maximum ;*
- *d'un dispositif à claire-voie d'une hauteur maximale de ~~1,80~~ 2 mètres.*

Les hauteurs maximales indiquées dans l'article 11.4 pourront être dépassées pour des raisons de sécurité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

UE11.4 :

Les clôtures pourront être constituées soit de haies vives, soit par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple.
Leur hauteur est limitée à ***2 mètres***.

Dans tous les cas on veillera notamment à l'harmonie des clôtures avec le style des constructions principales et des clôtures des propriétés voisines.
Les hauteurs maximales indiquées dans l'article 11.4 pourront être dépassées pour des raisons de sécurité pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

3.13. Modification des règles UA13, UB13 et UC 13 concernant les espaces verts

Objectifs de la modification :
Pour lever toute ambiguïté lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, il est précisé dans le règlement que la proportion de 20 % d'espace vert s'appliquera pour les constructions neuves de logements dont les autorisations d'urbanisme auront été délivrées après l'approbation de la présente procédure de modification. Les 20 % s'appliqueront également aux évolutions ultérieures de ces constructions. Ensuite pour les terrains d'une certaine surface, il est demandé un espace planté d'un seul tenant, afin d'éviter d'avoir uniquement des terrains plantés relictuels sur les pourtours de parcelles (recherche d'ilot de fraicheur).

Article 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.
- Pour les constructions neuves dont l'autorisation d'urbanisme est délivrée après l'approbation de la présente procédure de modification, ce ratio minimal d'espace planté est fixé à 20 %. Pour les terrains de 10 ares et plus, au moins un tiers de la superficie minimale d'espace planté sera d'un seul tenant.

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

Article 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.
- Pour les constructions neuves dont l'autorisation d'urbanisme est délivrée après l'approbation de la présente procédure de modification, ce ratio minimal d'espace planté est fixé à 20 %. Pour les terrains de 10 ares et plus, au moins la moitié de la superficie minimale d'espace vert sera d'un seul tenant.

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

Article UC 13 :
La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 25% de la superficie du terrain.

Pour les constructions neuves comprenant des logements dont l'autorisation d'urbanisme est délivrée après l'approbation de la présente : pour les terrains de 10 ares et plus, au moins la moitié de la superficie minimale d'espace vert sera d'un seul tenant.

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

3.14. Modification des règles de la zone UE

Objectifs de la modification : il s'agit d'interdire les nouvelles implantations commerciales afin de maintenir la fonction principale de la zone d'activités, en compatibilité avec le SCoT de Saint-Louis Agglomération.

Par ailleurs, pour éviter toute ambiguïté lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, il est proposé de clarifier la portée des règles au sein de la zone et secteurs.

Aussi l'article UE1 est modifié comme suit :

Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone UE, y compris les secteurs UEa, UEb, UEc et UEa1 :

1.1. Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2.1.

1.2. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

1.3. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les terrains de camping ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une opération autorisée dans la zone ;
- les dépôts de ferrailles, de déchets, de véhicules hors d'usage, à l'exception d'une déchèterie ;
- les terrains de jeux et de sports ouverts au public.

1.4. **Sauf dans le secteur UEa1**, les activités hôtelières nouvelles, les nouvelles activités commerciales et les exploitations agricoles.

1.5. **Dans le secteur UEa** sont également interdits les activités industrielles, et les entrepôts non liés à une activité de production sur place.

1.6 Les installations classées soumises à autorisation dans **le secteur UEa.**

1.7. **Dans le secteur UEa1 sont interdits :**

- les activités industrielles et les entrepôts non liés à une activité de production sur place,
- les activités commerciales de plus de 150 m² de surface de vente,

- toute activité non compatible avec le voisinage des zones d'habitation du fait des nuisances générées (nuisances sonores, olfactives ou exposant la population à un risque).

3.15. Modification du règlement écrit concernant le lien entre le document graphique représentant les secteurs de mixité sociale et le règlement écrit.

Pour clarifier le lien entre les règlements écrit et graphique (document graphique 3d sur les secteurs de mixité sociale), il est ajouté dans le règlement le propos suivant :

En zone U :

UA2.4 : au sein des Secteurs de Mixité sociale (SMS) représentés sur le document graphique 3d : dans le secteur UA (sauf dans le secteur UAb), 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.

La même phrase est ajoutée dans les secteurs UB2.4 et UC2.4.

En zone AU :

AU2.2 : (…)

-que pour toute opération de constructions de logements, au moins 30 % des logements seront affectés au logement aidé. Le nombre de logement aidé à créer sera arrondi à l'entier supérieur. Ce Secteur de Mixité Sociale (SMS) est représenté sur le document graphique 3d.

La même phrase est ajoutée dans les secteurs AU2.3, AU2.4 et dans les secteurs AU de la ZAC du Hattel (AU2.2 et AU2.4.).

Ces modifications n'entrainent aucun changement sur le fond.

3.16. Modification des règles du secteur AUd concernant les espaces verts

Objectifs de la modification : il s'agit de clarifier la règle et de mentionner clairement que les aires de stationnement autorisées seront obligatoirement liées aux équipements sportifs, culturels ou de loisirs autorisés dans le secteur.

Article AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.5. **Dans le secteur AUd** sont autorisées les équipements publics d'intérêt général à vocation sportive, culturel ou de loisirs ainsi que la création d'aires de stationnements liées exclusivement aux opérations autorisées et les opérations prévues en emplacements réservés. Dans le sous-secteur AUd1 ne sont autorisés que les occupations et utilisations du sol permettant l'aménagement d'un parking et des équipements liés.

Les règles du secteur UD définies aux articles UD 3 à UD 16 s'appliquent.

3.17. Modification des règles de la zone N

Objectifs de la modification : il s'agit d'autoriser les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif dans la marge de recul et sans prospect pour les limites séparatives, en compatibilité avec le SCoT de Saint-Louis Agglomération.

Article N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.2. Les constructions et installations techniques ~~de faible emprise~~, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, y compris les constructions et installations nécessaires ou liées au chemin de fer, ainsi que la bande roulante de transports de granulats sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

Article N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.4. Les constructions et installations techniques ~~de faible emprise~~, nécessaires aux services publics ou aux services d'intérêt collectif, y compris les constructions et installations nécessaires ou liées au chemin de fer et à la bande transporteuse de granulats sont exemptées des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives.

3.18. Modification de l'annexe du règlement écrit (stationnement)

Objectifs de la modification : il s'agit de clarifier la règle et d'éviter le stationnement sur le domaine public.

Règlement modifié :

Caractéristiques et dimension minimale des places de stationnement :

- Les places de stationnement devront être aisément accessibles depuis la voie. Pour toute nouvelle construction à usage d'habitation une place de stationnement devra être en accès direct depuis le domaine public.

3.19. Ajout d'une annexe au PLU

Le périmètre de la ZAC du Hattel, annexé à la note de présentation de la déclaration de projet approuvée le 9 juillet 2025 est jointe, dans le cadre de la présente modification, dans la partie annexe du dossier de PLU

4. Dispositions modificatives

4.1. Règlement graphique.

Les documents graphiques au 1/2500ème et au 1/5000ème sont modifiés en fonction de l'évolution du zonage (cf. chapitre précédent) et par la modification de la liste des emplacements réservés.

Liste modifiée des emplacements réservés :
Cette liste qui figure sur les documents graphiques est modifiée en raison de la suppression des emplacements réservés n°6, n°10 et n°13, par l'ajout de l'emplacement réservé n°5 et par la mise à jour des certains bénéficiaire :

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
5	Accès maison de santé et du garage automobile		Commune
~~6~~	~~Création d'une piste cyclable~~	~~RD 66~~	~~Département du Haut-Rhin~~
7	Création ~~d'une station de pompage~~ d'un ouvrage d'eau potable	Lieudit "Bleirain"	~~Syndicat Intercommunal d'eau et d'assainissement de Bartenheim, Kembs, Rosenau~~ Saint-Louis agglomération
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 sportifs et de loisirs et réalisation d'un atelier technique	Rue du Printemps	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
21	Retenue temporaire d'écrêtement des crues	RD 21I	~~Syndicat Intercommunal du Muehlgraben~~ Saint-Louis agglomération

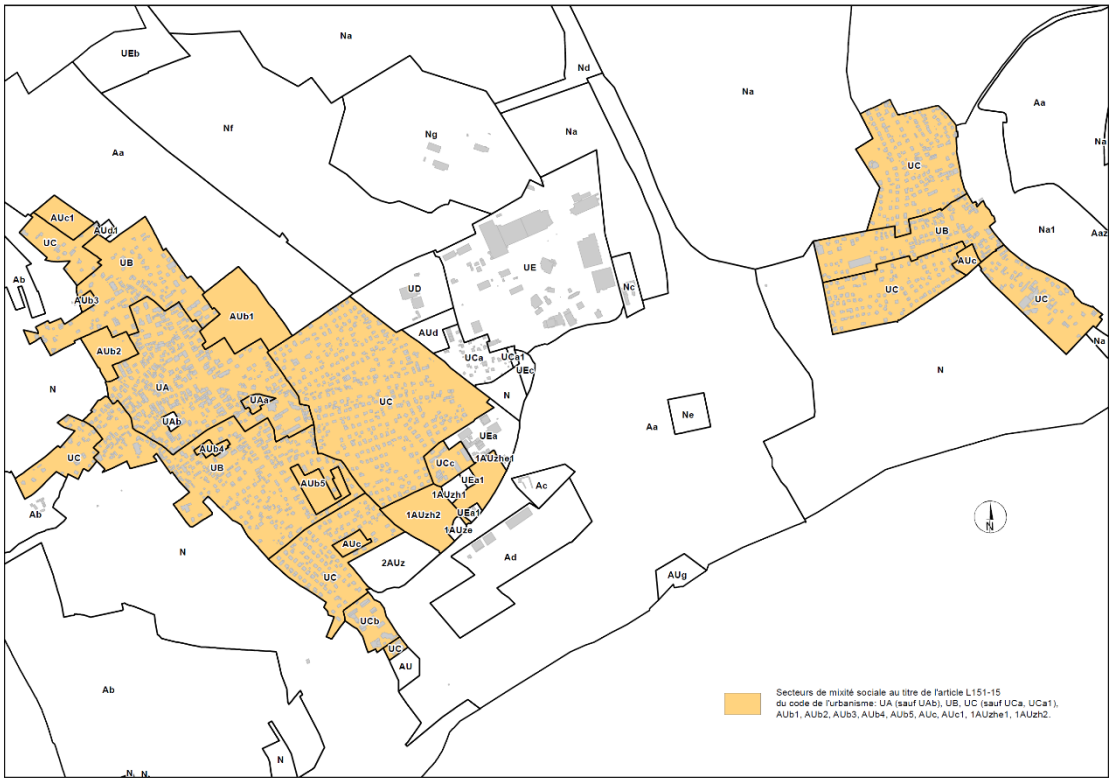
22	Bassin de rétention	Rue de Rosenau	~~Communauté de Communes des Trois Frontières~~ Saint-Louis agglomération
23	Extension du parking	Rue de Huningue	Commune
25	Bassin de rétention des eaux pluviales	Collines Ouest	Commune
26	Extension de l'emprise EAP (PIG)	Lieu-dit Hattel	Etat
27	Accès au secteur AUb5	Rue des Landes	Commune
31	Réalisation d'un parking	Rue du Gl de gaulle	Commune

4.2. Document graphique : les secteurs de mixité sociale

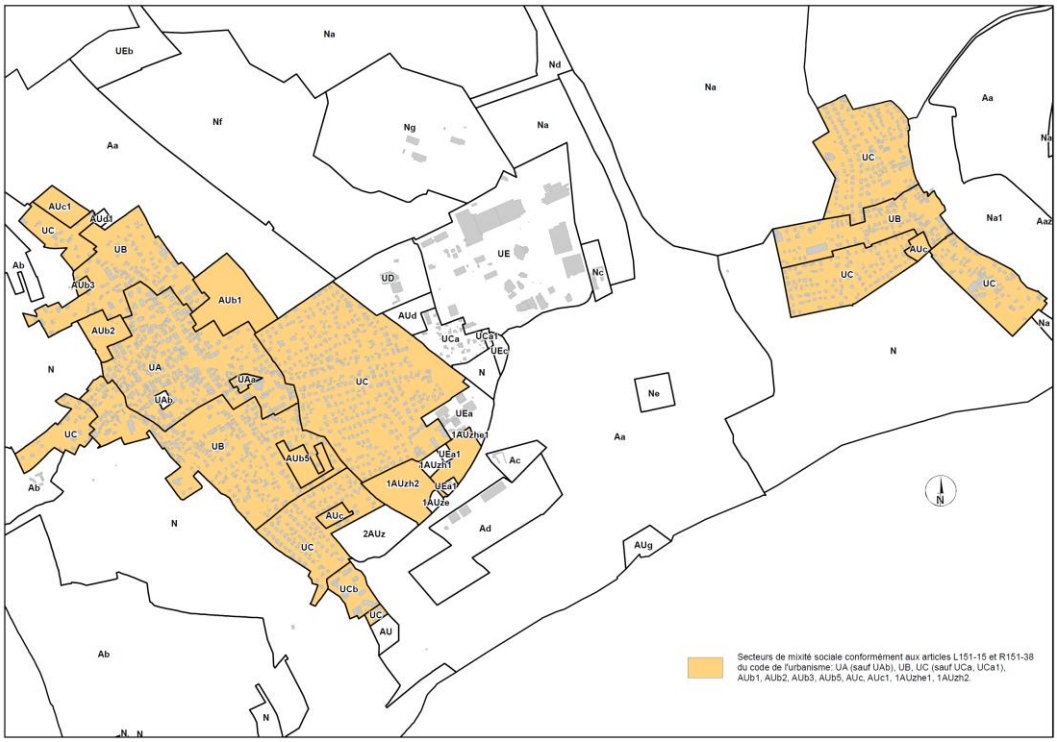
Le document 3b comprend une cartographie où figurent les périmètres des secteurs de mixité sociale, délimités au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

Les secteurs de mixité sociale ont été modifiés par l'intégration du secteur AUb4 et la suppression du secteur UCc dans la zone UB (le secteur reste concerné par les prescriptions de mixité sociale comprises dans la zone UB, proche des prescriptions de l'ancien secteur AUb4).

Carte de mixité sociale avant modification :



Carte de mixité sociale après modification :



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 : Suppression de la référence au secteur AUb4 et secteur UCc. Ajout d'un glossaire
Zone UA : Articles 6 et 7(implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives) Article 9 (emprise au sol) Article 10 (hauteur) Article 11 (aspect extérieur clôture) Article 13 (espace vert)

Zone UB : Articles 6 et 7 (implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives) Article 9 (emprise au sol) Article 10 (hauteur) Article 11 (aspect extérieur clôture) Article 13 (espace vert)
Zone UC : Articles 6 et 7 (implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives) Article 9 (emprise au sol) Article 10 (hauteurs) Article 11 (aspect extérieur clôture) Article 13 (espace vert)
Zone UD : Article 1 (Occupations et utilisations du sol interdites)
Zone UE : Article 1 (occupation du sol interdite) Article 11 (aspect extérieur clôture)
Zone AU Article 2 (occupations soumises à conditions particulières)
Zone N Articles 6 et 7(implantation des constructions par rapport aux voies et limites séparatives)
Annexes Stationnement

4.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

- Les orientations d'aménagement du secteur AUa ont été modifiées.
- L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur AUb4 est supprimée.
- L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur UCc est supprimée.

4.5. Annexe

L'annexe 4.10 – périmètre de la ZAC du Hattel est ajoutée dans la partie annexe du dossier de PLU.

4.6. Rapport de présentation

Le tableau des surfaces des zones et secteurs ci-après est modifié compte tenu de la modification de zonage.

Le secteur AUb4 de 0,5 ha est reversé en secteur UB qui totalise ainsi 45,9 ha (au lieu de 44,6 ha).

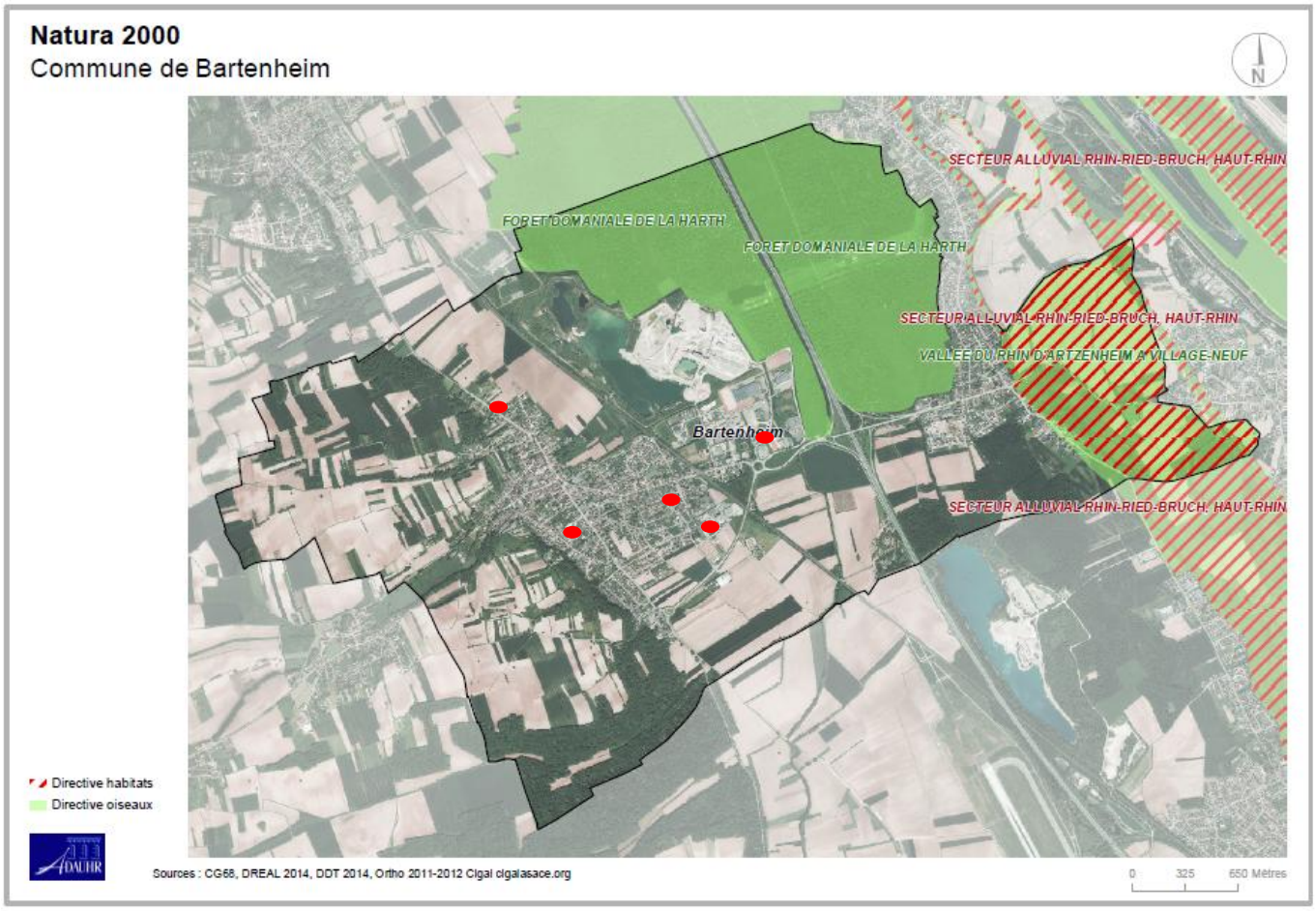
PLU applicable	Secteurs	Hectares	PLU modifié Secteurs	Hectares	Evolution
UA	1	22,4	1	22,4	0,0
UAa	1	0,5	1	0,5	0,0
UAb	1	0,3	1	0,3	0,0
UB	3	45,4	3	45,9	+0,5
UC	8	78,7	8	80,5	+1,8
UCa	1	3,3	1	3,3	0,0
UCa1	1	0,2	1	0,2	0,0
UCb	1	2,4	1	2,4	0,0
~~UCc~~	~~1~~	~~1,8~~	~~1~~	~~1,8~~	~~0,0~~
UD	1	6,2	1	6,2	0,0
UE	1	30,8	1	30,8	0,0
UEa	1	3,4	1	3,4	0,0
UEa1	2	0,5	2	0,5	0,0
UEb	1	6,4	1	6,4	0,0
UEc	1	0,7	1	0,7	0,0
	25	**203,0**	**25**	**203,5**	+0,5
AU	1	1,0	1	1,0	0,0
AUb1	1	5,9	1	5,9	0,0
AUb2	1	2,1	1	2,1	0,0
AUb3	1	0,3	1	0,3	0,0
AUb4	1	0,5	0	0	-0,5
AUb5	1	1,8	1	1,8	0,0
AUc	2	1,3	2	1,3	0,0
AUc1	1	1,7	1	1,7	0,0
AUd	1	1,6	1	1,6	0,0
AUd1	1	0,3	1	0,3	0,0
AUg	1	1,5	1	1,5	0,0
1AUze	1	0,3	1	0,3	0,0
1AUzh1	1	0,6	1	0,6	0,0
1AUzh2	1	4,0	1	4,0	0,0

1AUzhe1	1	2,0	1	2,0	0,0
2AUz	1	4,0	1	4,0	4,0
	17	**28,9**	**16**	**28,4**	-0,5
Aa	5	233,7	5	233,7	0,0
Aaz	2	5,7	2	5,7	0,0
Ab	2	175,8	2	175,8	0,0
Ac	1	1,8	1	1,8	0,0
Ad	2	12,8	2	12,8	0,0
	12	**429,9**	**12**	**429,9**	0,0
N	13	233,3	13	233,3	0,0
Na	5	265,4	5	265,4	0,0
Na1	2	43,1	2	43,1	0,0
Na2	2	3,3	2	3,3	0,0
Nc	1	1,5	1	1,5	0,0
Nd	1	7,6	1	7,6	0,0
Ne	1	1,7	1	1,7	0,0
Nf	1	50,7	1	50,7	0,0
Ng	1	28,5	1	28,5	0,0
	27	635,0	27	635,0	0,0
		1296,8		**1296,8**	0,0

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

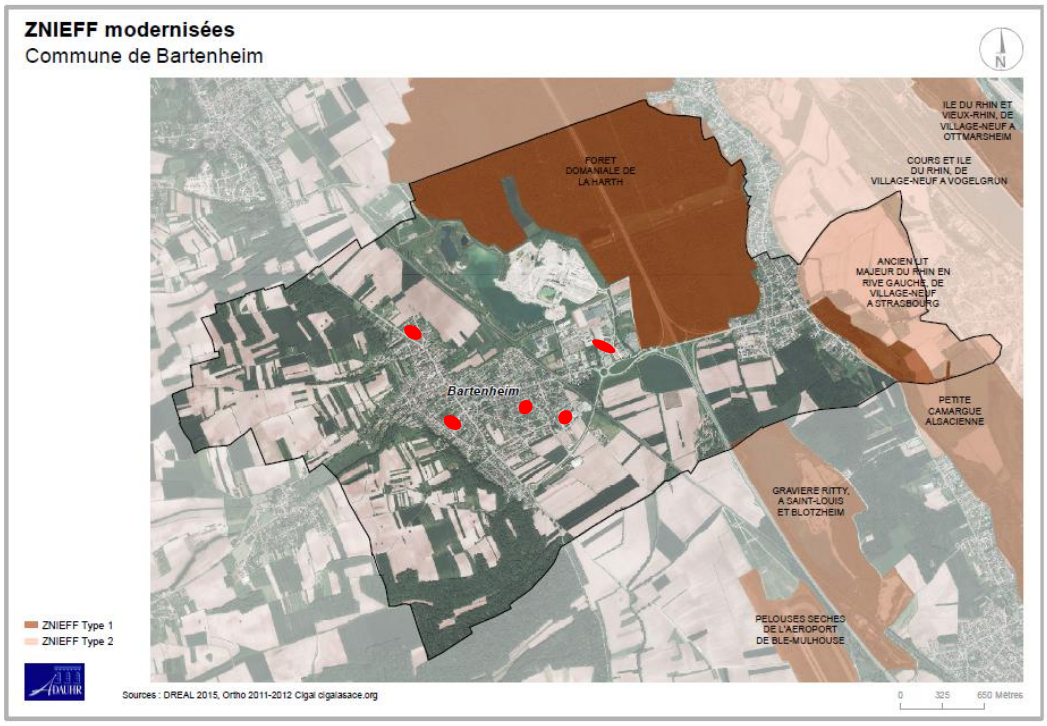
5.1. Le milieu naturel et les écosystèmes

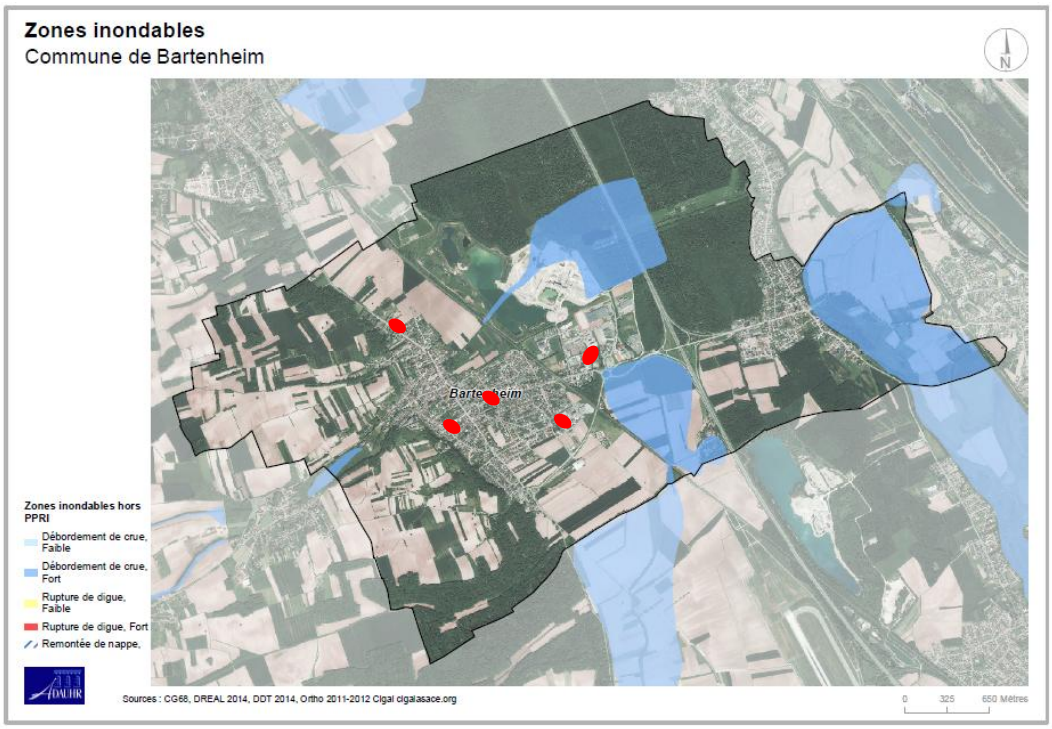
Les modifications apportées concernent essentiellement des secteurs situés en milieu urbain et déjà inscrits en zone urbaine dans le PLU et ne concernent que très peu le règlement graphique. Les modifications apportées sont mineures et ne concernent aucun milieu sensible du point de vue environnemental.

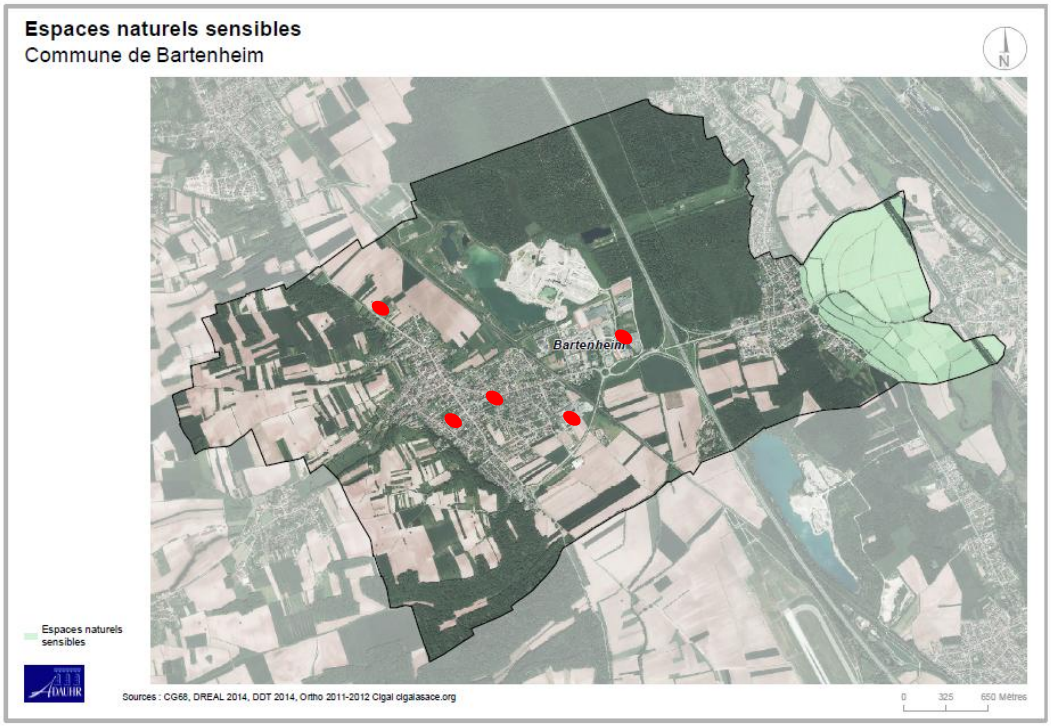


● : modification du zonage dont les suppressions des 3 emplacements réservés et l'ajout de l'emplacement réservé n°5.

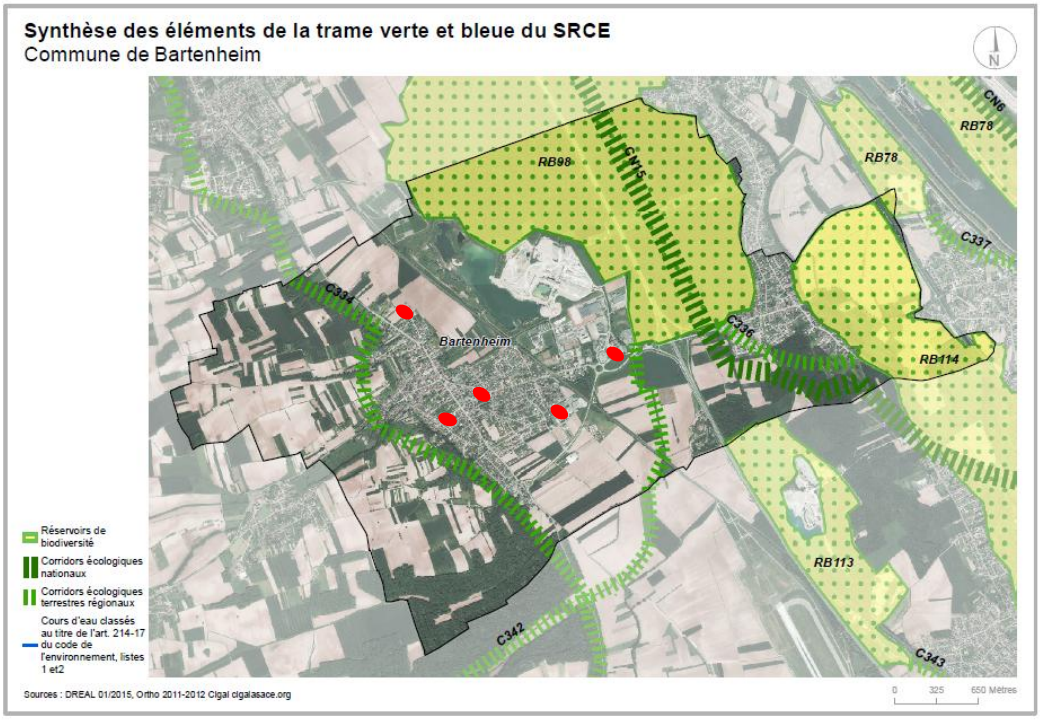
La commune comprend des sites Natura 2000. Les sites soumis à adaptations règlementaires par la présente procédure ne se situent pas dans des zones Natura 2000 ou en bordure directe. La modification la plus proche concerne l'emplacement réservé qui a été ajouté, en zone UE, pour préserver l'accès à la maison de santé.
Les modifications apportées n'ont aucune incidence sur les sites. Natura 2000


ZNIEFF modernisées
Commune de Bartenheim
N
FORET DOMANIALE DE LA HARTH
ILE DU RHIN ET VIEUX-RHIN, DE VILLAGE-NEUF A OTTMARSHEIM
COURS ET ILE DU RHIN, DE VILLAGE-NEUF A VOGELGRUN
ANCIEN LIT MAJEUR DU RHIN EN RIVE GAUCHE, DE VILLAGE-NEUF A STRASBOURG
Bartenheim
PETITE CAMARGUE ALSACIENNE
GRAVIERE RITTY, A SAINT-LOUIS ET BLOTZHEIM
PELOUSES SECHES DE L'AEROPORT DE BLE-MULHOUSE
ZNIEFF Type 1
ZNIEFF Type 2
ADAUHR
Sources : DREAL 2015, Ortho 2011-2012 Cigal cigalasace.org
0 325 650 Mètres

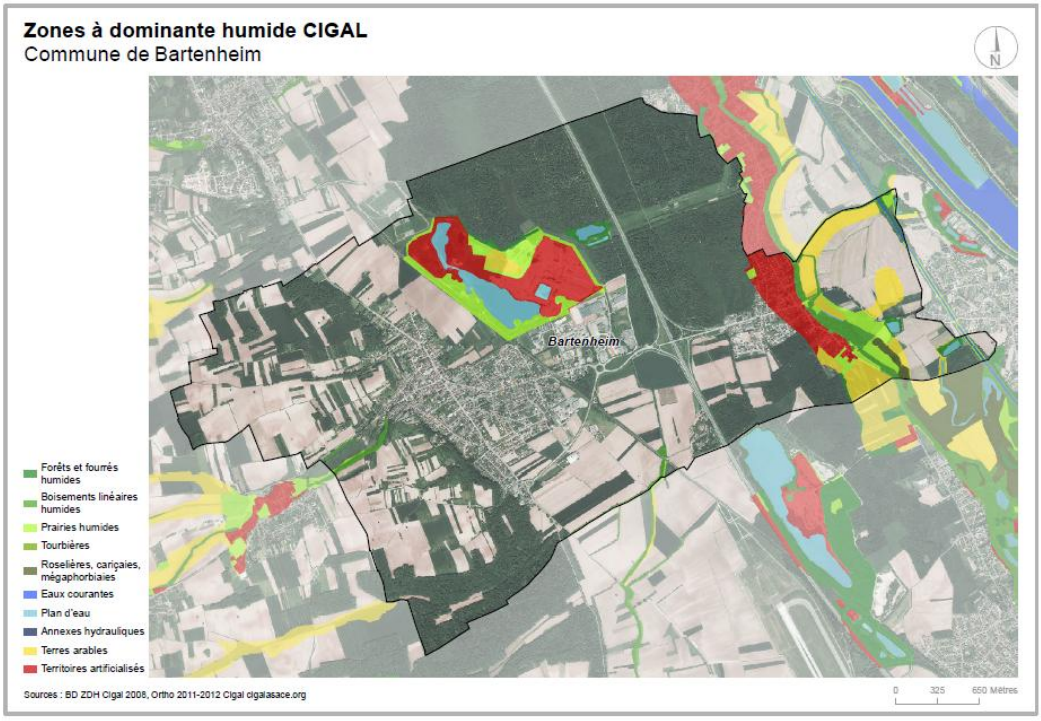

Zones inondables
Commune de Bartenheim
N
Bartenheim
Zones inondables hors PPRI
Débordement de crue, Faible
Débordement de crue, Fort
Rupture de digue, Faible
Rupture de digue, Fort
Remontée de nappe,
ADAUHR
Sources : CG68, DREAL 2014, DDT 2014, Ortho 2011-2012 Cigal cigalasace.org
0 325 650 Mètres


Espaces naturels sensibles
Commune de Bartenheim
N
Bartenheim
Espaces naturels sensibles
Sources : CG68, DREAL 2014, DDT 2014, Ortho 2011-2012 Cigal cigalsace.org
0 325 650 Mètres

Réserves naturelles
Commune de Bartenheim
N
Bartenheim
Petite Camargue Alsacienne
Réserve naturelle nationale
Réserve naturelle régionale
Sources : CG68, DREAL 2014, DDT 2014, Ortho 2011-2012 Cigal cigalsace.org
0 325 650 Mètres



Les cartes ci-dessus montrent les périmètres sensibles du point de vue environnemental 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. Les adaptations de zonage se situent toutes au sein du tissu bâti.



Les secteurs soumis à modification se situent dans les zones bâties et hors périmètre de sensibilité vis-à-vis des zones humides.

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.

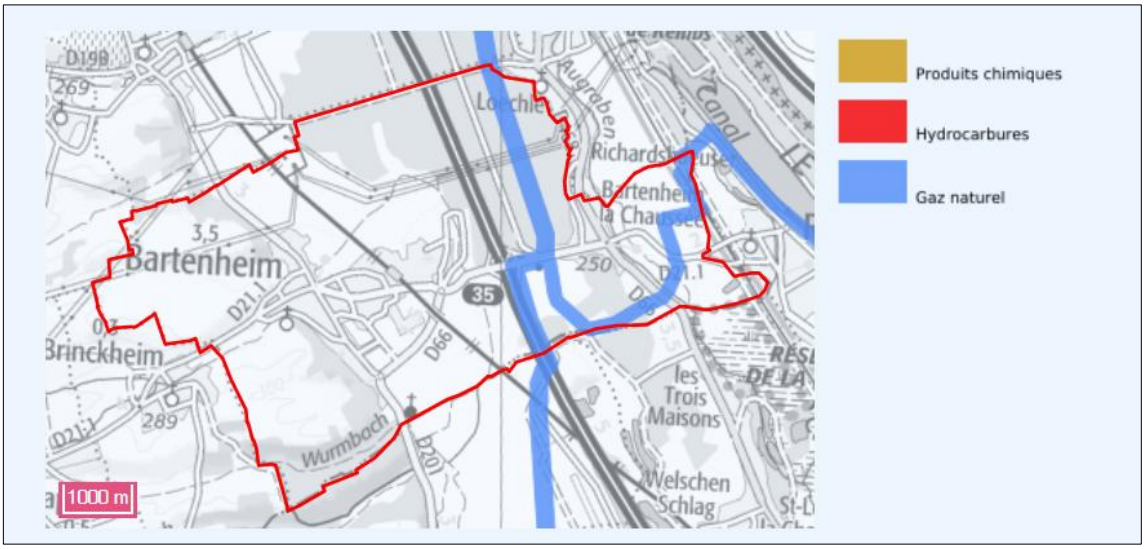
Aucun des sites faisant l'objet de modification ne se trouve en aléa fort. Un site (reclassement du secteur AUb4 en zone UB) se trouve en aléa moyen.

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 ou de site 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.



Impact sur l'environnement et mesures en faveur de l'environnement :

En conclusion :

- La suppression des emplacements réservés pour élargissement de voirie création d'une piste cyclable (aujourd'hui réalisée) n'entraine aucune incidence sur l'environnement.

- L'ajout d'un emplacement réservé en vue de garantir l'accès à des services médicaux et autres services. L'accès est déjà existant (enrobé) et n'a pas d'impact sur l'environnement.

- L'adaptation de l'OAP du secteur UAa permet de garantir un aménagement cohérent.

- La suppression du secteur AUb4, de taille réduite, ne compromet pas son urbanisation, les accès étant assurés. Cette modification ne concerne aucun milieu sensible (fonds de jardin).

- Les adaptations du règlement sont ponctuelles et favorables à la mise en place d'espace vert lors des opérations d'aménagement (ilots de fraicheur).

- La suppression du secteur UCc, taille réduite, favorisera la présence des espaces perméables avec une réduction de l'emprise au sol maximale.

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'opposent pas à l'application des servitudes d'utilité publique.

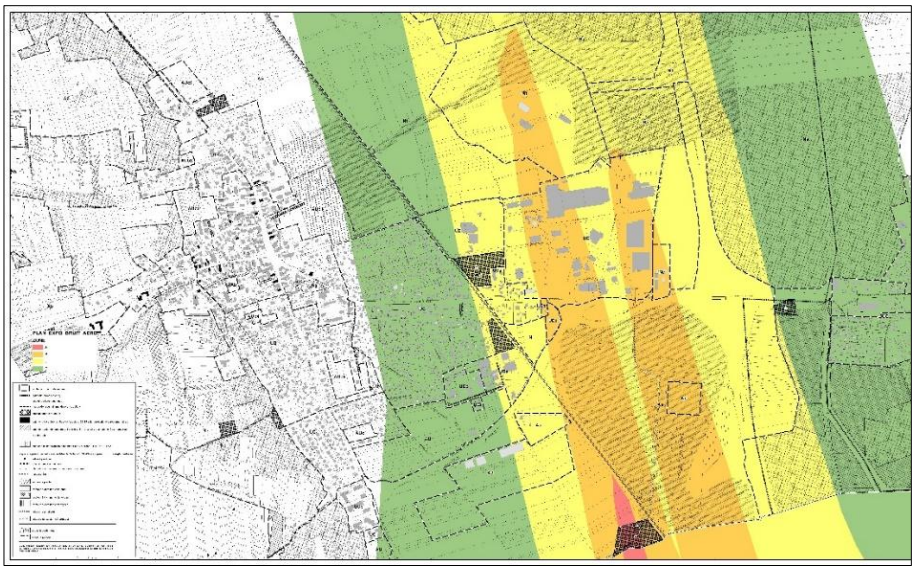
6.2. Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Bâle-Mulhouse

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.

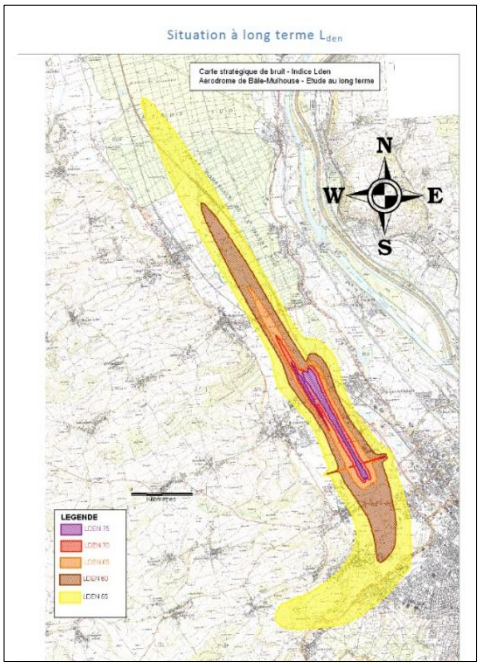
PLU applicable et PEB :



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

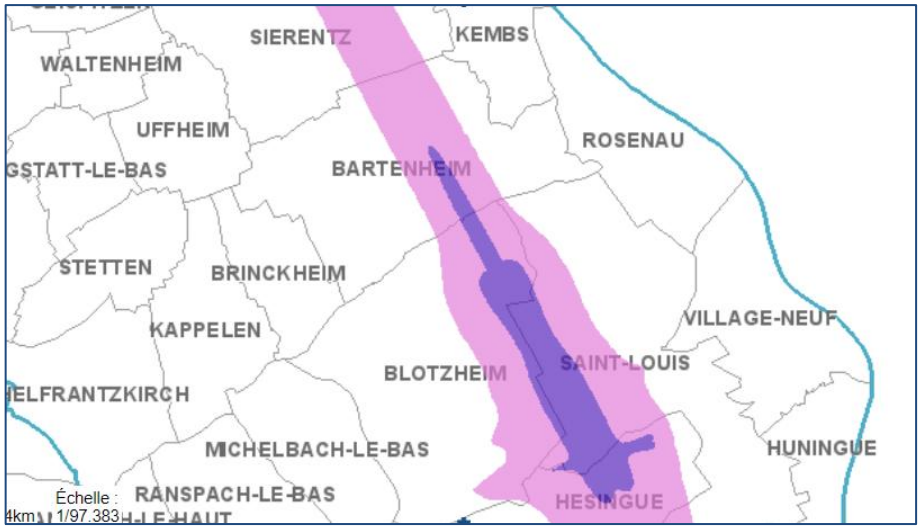
b) Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 20 mars 2019.

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



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

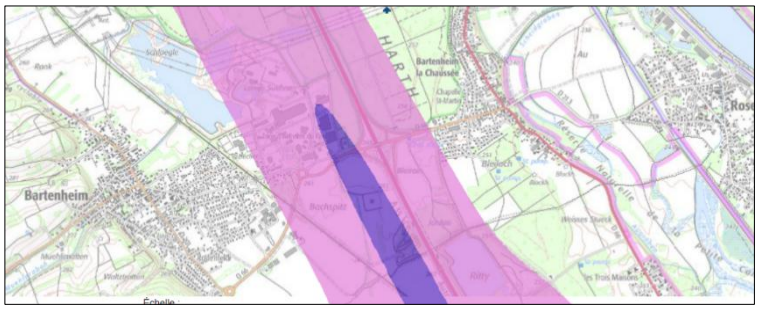
Les périmètres sur lesquels portent les dispositions modificatives se situent à l'écart des secteurs définis par le Plan de Gêne sonore.



< 60

>= 60 et < 65

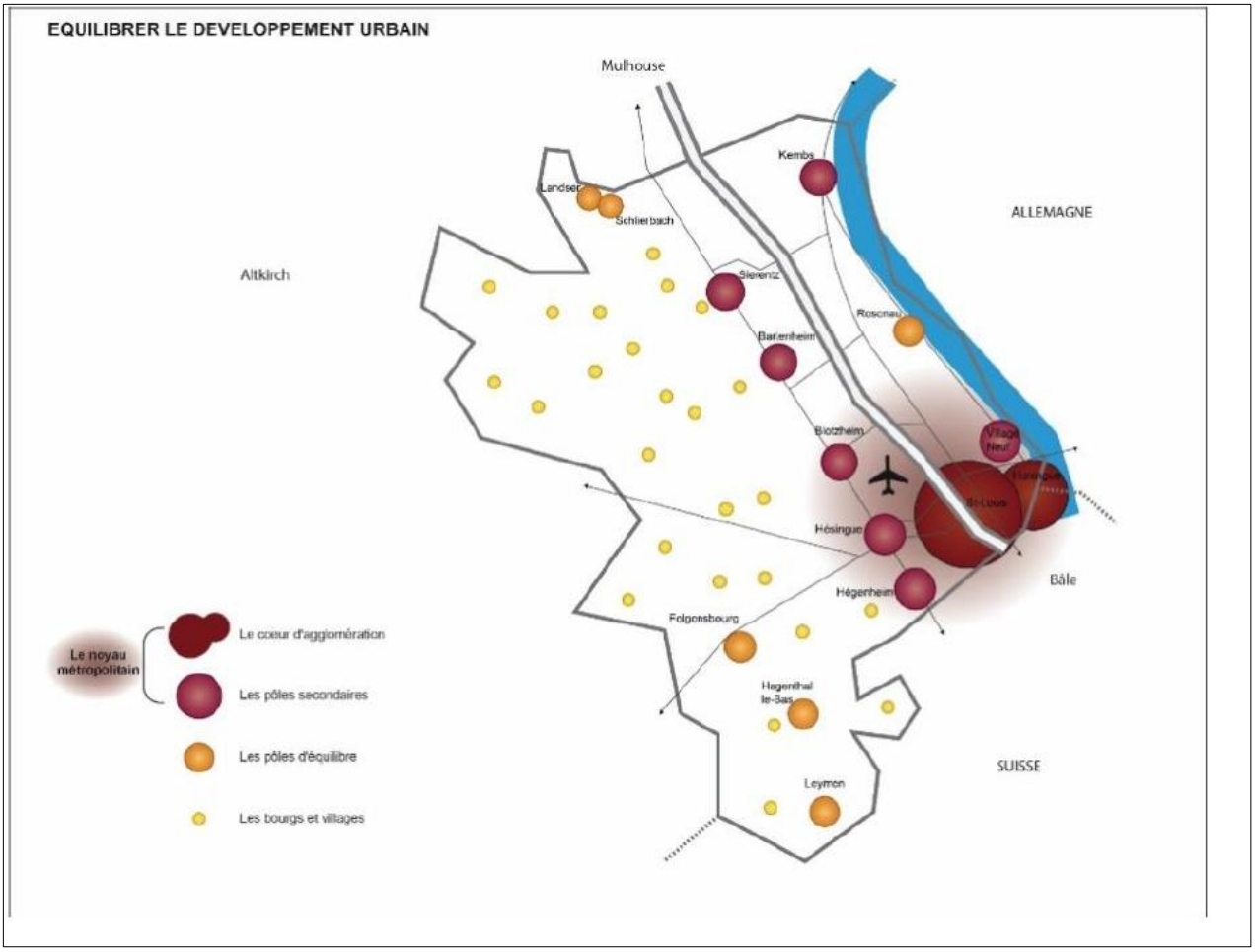
>= 65



6.3. Le SCoT de Saint-Louis Agglomération

Selon l'armature urbaine établie par le SCoT des cantons de Huningue et de Sierentz, approuvé le 20 juin 2022, BARTENHEIM constitue un « pôle secondaire », 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).

Les points faisant l'objet du dossier de modification du P.L.U. de BARTENHEIM s'inscrivent dans le droit fil des orientations du SCoT.



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

SLA a approuvé son Programme Local de l'Habitat (PLH) le 14 décembre 2022 pour une application de 2023 à 2028.

Les options du PLU de la commune sont en phase avec les orientations du PLH.

8. Procédure adoptée

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

- La suppression des emplacements réservés n°6, 10 et 13
- L'ajout de l'emplacement réservé n°5
- Changement de l'intitulé de l'emplacement n°7 et modification du nom du bénéficiaire pour les emplacements réservés n°7, 21 et 22
- Le reclassement du secteur AUb4 en secteur UB et la suppression de l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur AUb4
- La suppression du secteur UCc et l'OAP du secteur UCc ;
- La modification de l'OAP du secteur AUa
- Des modifications ponctuelles du règlement écrit et l'ajout d'un glossaire
- Ajout dans la partie annexe du PLU le périmètre de la ZAC du HATTEL

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.*