

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification



BALDERSHEIM

1. Note de présentation Complément au rapport de présentation

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



Le Vice-Président
Rémy Neumann

Table des matières

1.	Contexte et objet de la modification.....	3
A.	Chronologie	3
B.	Choix de la procédure	3
2.	Objet de la modification	4
A.	Evolution du règlement de la zone UE1	4
B.	Déroghations pour l’implantation de services publics ou d’intérêt collectif.....	5
3.	Etat initial de l’environnement.....	6
A.	Situation géographique	6
B.	Situation administrative	7
C.	Le réseau hydrographique	7
•	Les eaux superficielles	7
•	Les eaux souterraines.....	8
D.	Les risques	9
•	Le risque inondation	9
•	Le risque sismique.....	9
•	Les mouvements de terrains.....	9
•	Le retrait-gonflement des argiles.....	9
•	Le risque nucléaire	10
•	La pollution des sols	10
E.	Les sites naturels remarquables	10
•	ZNIEFF Gravière Michel à Battenheim et à Baldersheim.....	10
•	ZNIEFF Zone alluviale de l'Ill, Bödenmatten à Sausheim.....	11
•	ZNIEFF Zones alluviales et cours de l'Ill d'Ilzach à Meyenheim	11
•	ZNIEFF et site Natura 2000 Forêt domaniale Harth Nord	12
F.	La Trame Verte et Bleue.....	13
4.	Compatibilité avec le SCOT de la Région Mulhousienne	14
5.	Incidences sur l’environnement.....	14

1. Contexte et objet de la modification

A. Chronologie

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Baldersheim a été approuvé par délibération de son Conseil municipal en date du 20 mars 2017.

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

Depuis, il est apparu nécessaire de faire évoluer les dispositions relatives aux conditions d'implantation à la fois des commerces dans les zones économiques pour répondre aux besoins existants et des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics en zone urbaine, plus précisément dans la zone UA.

La présente note constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé de Baldersheim.

B. Choix de la procédure

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

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

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elles relèvent donc de la procédure de modification de droit commun.

2. Objet de la modification

A. Evolution du règlement de la zone UE1

La RD 201 est bordée en partie à l'est par la zone d'activités économiques de la commune et à l'ouest par un secteur résidentiel. A l'occasion d'un changement d'usage d'un bâtiment artisanal, un restaurant s'est implanté en bordure de la zone d'activités relevant de la zone UE1. Cependant, ce secteur n'a pas vocation à accueillir ce type d'activités puisque les destinations habitat, hébergement hôtelier et commerce, issues des dispositions de l'article R123-9 dans leur version antérieure, sont expressément interdites.

Compte tenu de l'intérêt de l'implantation d'une telle activité à proximité à la fois d'un bassin d'emplois et de secteurs résidentiels, il est apparu nécessaire de faire évoluer le règlement de la zone en autorisant l'activité de « commerce » à laquelle est rattaché l'usage de restauration. Cependant, afin d'assurer la compatibilité de ce changement avec le SCOT de la Région Mulhousienne, il convient de limiter le développement du commerce sur la zone d'activités. Pour se faire, la surface de vente du commerce devra être inférieure à 300 m² d'une part et d'autre part être adossée à des activités de production-transformation exercées sur place.

Enfin, l'implantation d'activités relevant de la destination « commerce » ne pourra se faire que si elle s'appuie à une activité de production-transformation exercée sur place (boulangerie, boucherie, restauration, garage ...) et ne relevant pas d'une autorisation après avis de la CDAC. Ainsi, la vocation première de la zone, à savoir l'activité économique, sera maintenue.

Les articles UE1 et UE2 sont donc modifiés comme suit :

Avant modification	Après modification
<p>Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>1.1 Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce.</p> <p>1.2 Les occupations et utilisations du sol à destination d'exploitation agricole ou forestière.</p> <p>1.3 Dans les zones UE2 et UE3, toutes les constructions à l'exception de celles à destination d'industrie liées à l'extraction et la transformation des matériaux des gravières ainsi qu'à la fabrication d'enrobés.</p> <p>1.4 Les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcs d'attractions ouverts au public, - l'installation de caravanes isolées, - les terrains de camping, - les garages collectifs de caravanes, 	<p>Article UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p> <p>1.1. Les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, d'hébergement hôtelier, de commerce sauf dispositions spécifiques de l'article UE 2.</p> <p>1.2. Les occupations et utilisations du sol à destination d'exploitation agricole ou forestière.</p> <p>1.3 Dans les zones UE2 et UE3, toutes les constructions à l'exception de celles à destination d'industrie liées à l'extraction et la transformation des matériaux des gravières ainsi qu'à la fabrication d'enrobés.</p> <p>1.4 Les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les parcs d'attractions ouverts au public, - l'installation de caravanes isolées, - les terrains de camping, - les garages collectifs de

<ul style="list-style-type: none">- les dépôts de véhicules hors d'usage,- les exhaussements de sol au-dessus du niveau du terrain naturel et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, <p>Article UE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Dans la zone UE1 :</p> <p>2.1 Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, d'entrepôt, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes et à condition de ne pas créer de logement.</p> <p>2.2 L'aménagement, l'agrandissement, le changement de destination d'établissements existants s'ils restent compatibles avec la proximité des habitations et à condition de ne pas créer de logement.</p> <p>2.3 Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des routes départementales.</p>	<p>caravanes,</p> <ul style="list-style-type: none">- les dépôts de véhicules hors d'usage,- les exhaussements de sol au-dessus du niveau du terrain naturel et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone, <p>Article UE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p>Dans la zone UE1 :</p> <p>2.1 Les constructions à destination d'industrie, d'artisanat, de bureaux, de services publics ou d'intérêt collectif, d'entrepôt, si elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les zones d'habitation limitrophes et à condition de ne pas créer de logement.</p> <p>2.2 L'aménagement, l'agrandissement, le changement de destination d'établissements existants s'ils restent compatibles avec la proximité des habitations et à condition de ne pas créer de logement. Le commerce peut être autorisé si la surface de vente est inférieure à 300 m² et si l'activité est adossée à une activité de production - transformation exercée sur place.</p> <p>2.3 Les travaux et aménagements d'intérêt général nécessaires à l'entretien et à l'exploitation des routes départementales.</p>
--	---

B. Dérogations pour l'implantation de services publics ou d'intérêt collectif

Les enfants de Baldersheim sont accueillis dans des écoles et un périscolaire au sein de la commune. Cependant, l'évolution démographique implique une augmentation de la capacité d'accueil de ces équipements. Malheureusement, l'école primaire est hébergée par un bâtiment en préfabriqué vétuste et les locaux de restauration sont non conformes aux normes actuelles.

Afin de pouvoir accueillir les enfants dans de meilleures conditions, la commune a pris la décision de créer un groupe scolaire comprenant l'école maternelle et l'école élémentaire et de procéder à l'extension du périscolaire. Afin que ces équipements restent dans un secteur central, et dans une logique d'optimisation du foncier, leur reconstruction interviendra sur le



site de l'actuelle école primaire et sur celui du périscolaire. Cependant, les règles applicables aujourd'hui en zone UA ne permettent pas de répondre aux besoins de cette opération.

Aussi et dans la mesure où les ouvrages et les constructions nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général présentent des caractéristiques différentes des règles de constructibilité applicables dans la zone UA, ils seront exemptés des dispositions relatives aux implantations par rapport aux emprises publiques, par rapport aux limites séparatives et aux hauteurs des constructions.

3. Etat initial de l'environnement

A. Situation géographique



La commune de Baldersheim se trouve au nord de l'agglomération mulhousienne, au sein de deux régions naturelles : la plaine agricole de l'Ill et la terrasse de la Hardt. Elle se situe à une altitude de 225m et s'étend sur 1276 ha, dont la moitié est composée de la forêt de la Hardt. Enfin, elle est traversée du sud au nord par le ruisseau du Quatelbach, le canal déclassé du Rhône au Rhin et l'Ill.

La commune compte plusieurs axes routiers d'importance :

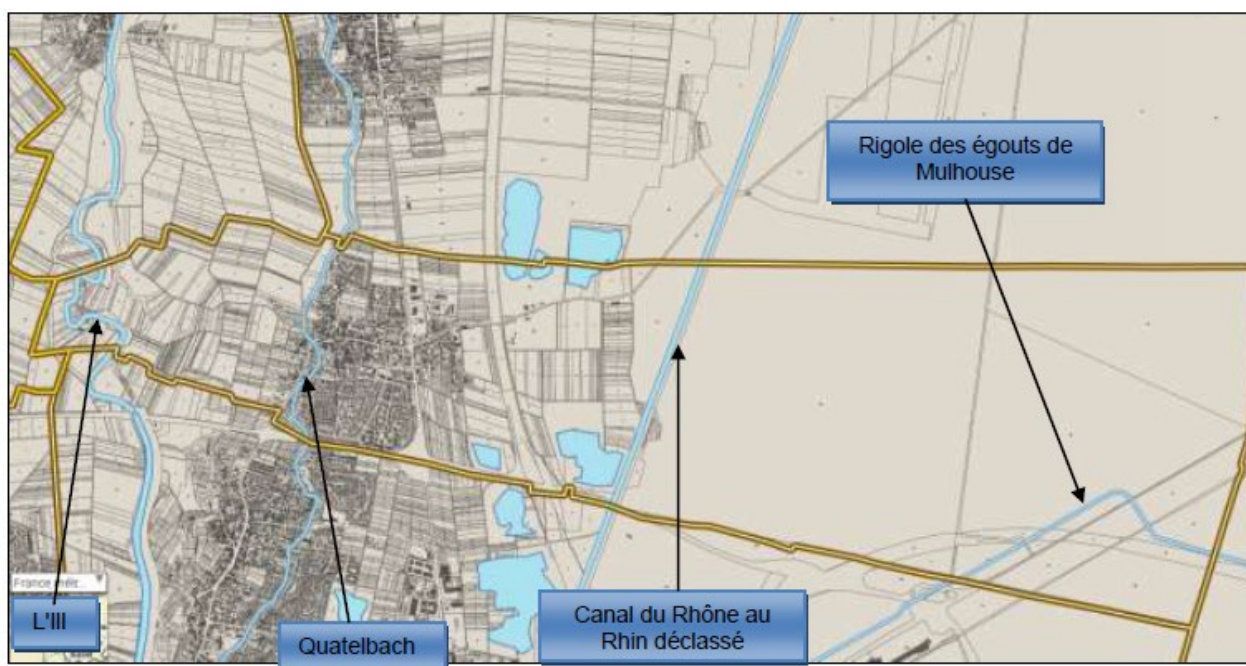
- L'A35, avec près de 50 000 véhicules/jour (2010), passe à environ 200 mètres des premières constructions mais demeure toutefois éloignée de plus de 2 km des premières maisons du village,
- La RD 201, qui traverse l'agglomération du Nord au Sud dans sa partie Est, connaît un trafic intense de l'ordre de 10 769 véhicules/jour (2013), dont 10% de poids lourds,
- La RD 55, qui passe au Sud de l'agglomération, joue le rôle de barreau Est-Ouest entre la RD 430 et l'A 35 et subit un trafic de 10 224 véhicules/jour (2013).

B. Situation administrative

Au plan administratif, la commune de Baldersheim est située dans l'arrondissement de Mulhouse et dans le canton de Rixheim. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Mulhouse Alsace Agglomération (M2A) qui regroupe 39 communes et 267 759 habitants, soit plus d'un tiers de la population du Haut-Rhin. Au recensement de 2019, Baldersheim comptait une population de 2 667 habitants.

C. Le réseau hydrographique

- **Les eaux superficielles**



Source : Géoportail

C'est autour de l'III que s'organise le réseau hydrographique. Mis à part le Rhin, cette rivière constitue la principale artère hydraulique de la région jouant le rôle de collecteur des cours d'eau issus du domaine vosgien. Prenant sa source dans le Jura alsacien, la rivière s'écoule parallèlement au Rhin qu'elle rejoint à Gambenheim après un parcours de 217 km.

De par la configuration de son bassin versant et les aléas du climat, l'III est sujette à de fortes crues, à l'origine d'inondations étendues, centrées sur la période hivernale.

La rivière est calibrée dans toute la traversée de l'agglomération mulhousienne jusqu'à la RD 55 sur le ban de Sausheim, encadrée par deux hautes digues réduisant le lit majeur à une largeur de 100 mètres.

Au droit de la commune, l'III reprend un tracé naturel, au cours sinueux, avec de nombreux bras et méandres. Les berges de la rivière évoluent sous l'action érosive de sapement du courant dans un secteur où la rivière retrouve sa liberté et son champ d'inondation.

Le Quatelbach traverse la commune du Nord au Sud en limite du village et rejoint l'III à Ensisheim. Il s'agit d'un cours d'eau artificiel, un ancien canal usinier prenant naissance à Mulhouse. Son débit, maîtrisé et à peu près constant, est principalement alimenté par le Canal du Rhône au Rhin, via le Canal de Huningue : son débit est de 2,37 m³/seconde. Appelé Canal Vauban à partir d'Ensisheim, cet ouvrage était destiné à alimenter les moulins

des communes de plaine avant de rejoindre le canal du Rhône au Rhin déclassé au droit de Neuf-Brisach. Il servait et sert toujours à l'irrigation des terres agricoles. Le réseau hydrographique se compose également de deux ouvrages artificiels qui traversent le massif forestier de la Hardt : la rigole des égouts de Mulhouse et le Canal du Rhône au Rhin déclassé. Ce dernier, acquis par le Conseil Départemental du Haut-Rhin, est alimenté à partir du canal à grand gabarit entre Mulhouse et Niffer par un débit de 3m³/s. Cet ouvrage est géré en espace naturel et coulée verte par la CEA et fait l'objet d'une valorisation énergétique.

Enfin, les eaux superficielles concernent également les anciennes gravières en eau et en cours d'exploitation présentes au centre du territoire communale entre la forêt de la Hardt et la RD 201.

- **Les eaux souterraines**

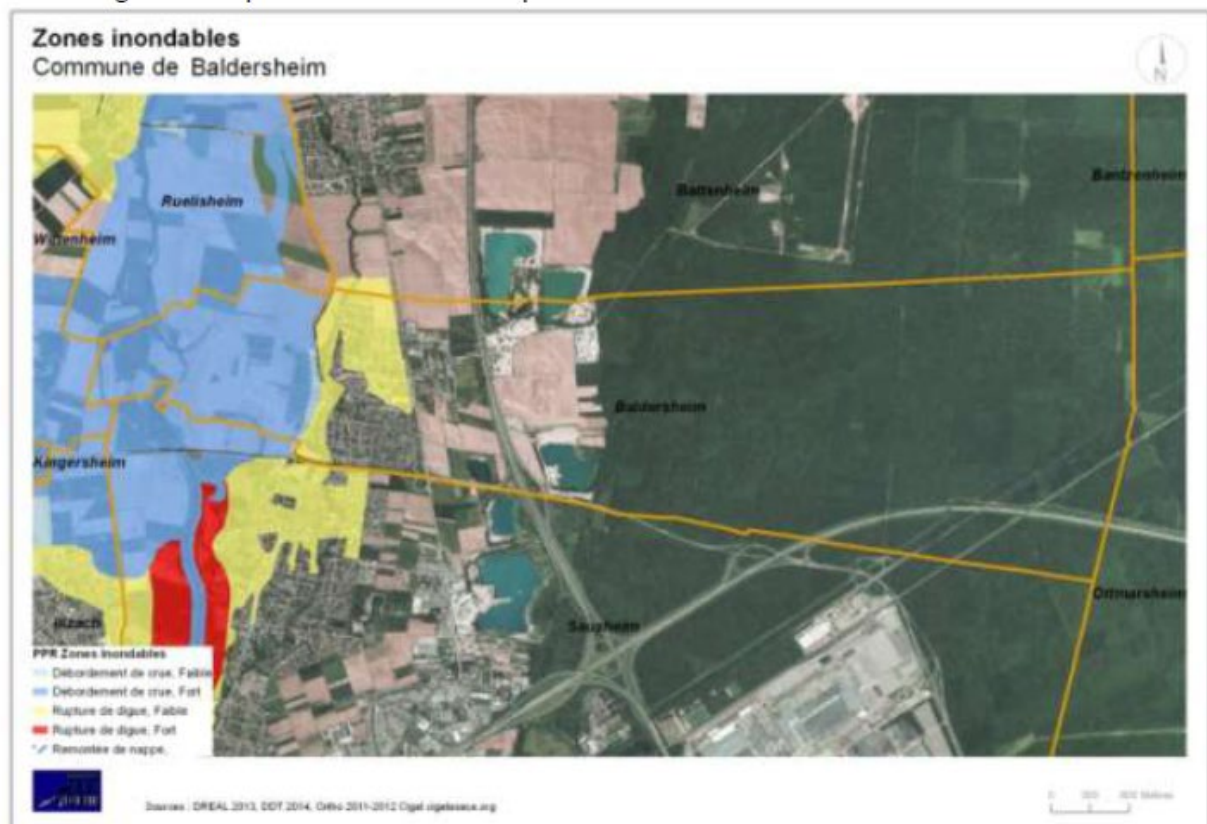
La nappe phréatique rhénane est l'une des plus importantes réserves en eau souterraine d'Europe. La quantité d'eau stockée, pour sa seule partie alsacienne, est estimée à environ 35 milliards de m³. Elle assure les trois quarts des besoins en eau potable en Alsace.

Peu protégée par des terrains perméables et située à faible profondeur, la nappe est vulnérable et sensible aux pollutions diffuses ou ponctuelles, d'origine industrielle, agricole ou domestique.

Ces eaux souterraines sont exploitées en vue de l'alimentation en eau potable des communes à partir de forages. La commune de Baldersheim appartient au Syndicat Intercommunal d'Alimentation en Eau Potable de Baldersheim -Battenheim-Ruelisheim, syndicat distributeur qui assure l'alimentation d'environ 6500 habitants à partir de 3 forages exploités par le SIVU du bassin potassique de la Hardt situés dans en forêt sur le territoire d'Ottmarsheim.

D. Les risques

- **Le risque inondation**



Les inondations de l'Il ont lieu essentiellement en période hivernale et printanière, suite à des pluies abondantes, parfois associées à la fonte du manteau neigeux comme en février 1990. A l'aval de Mulhouse, l'Il débouche dans la plaine d'Alsace, les pentes diminuent et les crues s'apparentent à des inondations de plaine, plus lentes.

Les terrains à l'Ouest du village sont concernés par le risque fort de débordement, donnant lieu notamment à l'interdiction de toute construction et remblaiement au sein du périmètre de la crue centennale en question. Ces dispositions sont issues du PPRI de l'Il.

- **Le risque sismique**

Le Haut-Rhin est soumis en majorité à l'aléa modéré et la partie Sud du département à l'aléa moyen. Cette situation résulte du contexte géologique régional avec ses systèmes de failles, ses fossés d'effondrement et ses reliefs. La commune de Baldersheim est classée en zone 3 d'aléa modéré.

- **Les mouvements de terrains**

La commune est soumise au risque d'affaissements et d'effondrements (cavités souterraines hors mines). Ces cavités souterraines sont formées naturellement, générant des vides dont les toits sont susceptibles de rompre subitement.

- **Le retrait-gonflement des argiles**

Au sein des limons déposés par l'Il, contenant une proportion d'argile, le risque est considéré comme modéré s'agissant des terrains de la basse terrasse rhénane.



- **Le risque nucléaire**

Bien que la centrale nucléaire de Fessenheim ait été arrêtée définitivement en 2020, la présence de matériaux utilisés pour la production constitue toujours un risque. La commune de Baldersheim se situe à 20 km de la centrale de Fessenheim.

- **La pollution des sols**

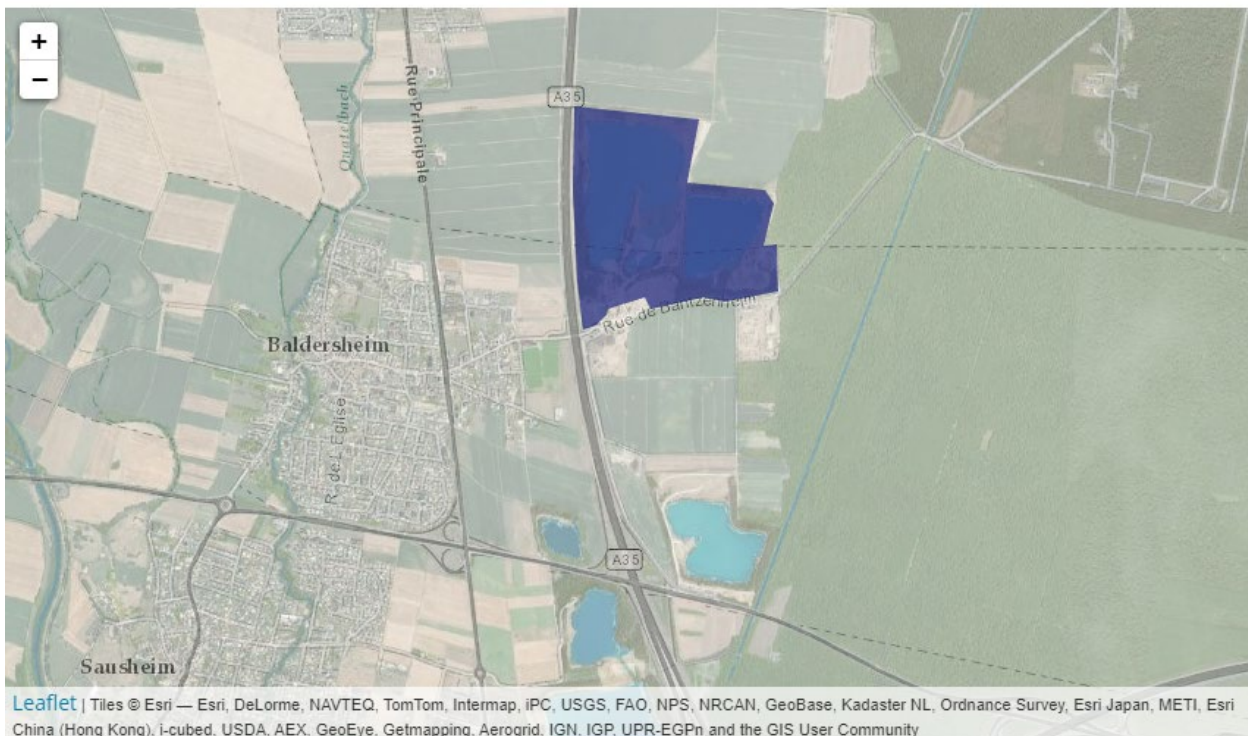
Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

La commune de Baldersheim compte 4 sites où la pollution des sols est suspectée. Il s'agit principalement des sites d'extraction des granulats situés à l'est de la commune.

E. Les sites naturels remarquables

- **ZNIEFF Gravière Michel à Battenheim et à Baldersheim**

Le site comprend une gravière dotée de diverses pièces d'eau, des boisements et leurs ourlets ainsi que des sols graveleux accueillant une végétation thermophile. Les zones d'affleurements graveleux y abritent ainsi des espèces particulièrement adaptées telle l'Epilobe à feuilles de romarin (*Epilobium dodonaei*). Des zones à humidité variable au niveau des berges sont notamment fréquentées par le Tétrix des vasières (*Tetrix ceperoi*), une espèce considérée comme "vulnérable" d'après la liste rouge des sauterelles d'Alsace (Odonat 2003). Les amphibiens y sont également bien représentés, avec la présence du Crapaud calamite (*Bufo calamita*) en tant qu'espèce pionnière. L'exploitation du gravier y génère de bonnes conditions d'habitat dès lors que la zone y recèle aussi des formations ligneuses et des ourlets.





- **ZNIEFF et site Natura 2000 Forêt domaniale Harth Nord**

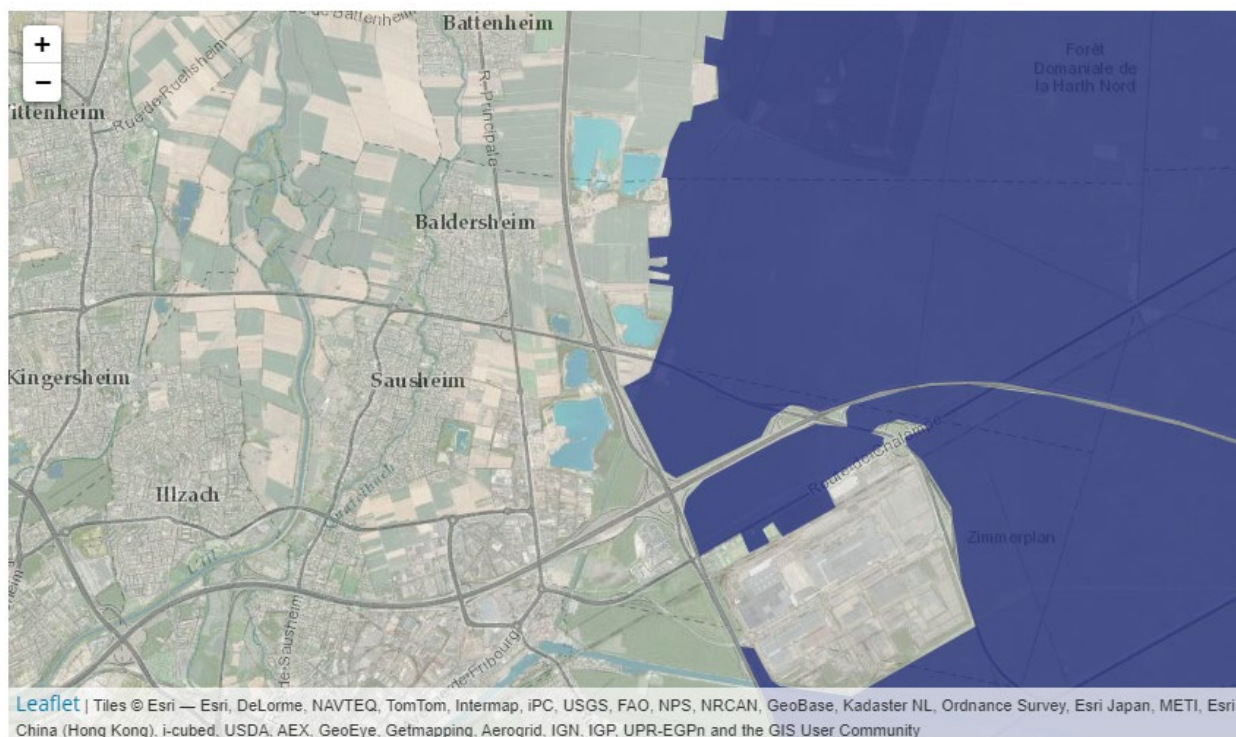
Il s'agit ici d'une des plus grandes chênaies-charmaies du fossé rhénan. La forêt de la Harth constitue une bande d'environ 30 km de long pour une largeur de 2 à 10 km et une superficie d'environ 14 000 ha occupant la terrasse wurmienne.

De par sa superficie, ce massif est, avec la forêt de Haguenau, le plus vaste de la plaine du Rhin. Il est riche en clairières à pelouses sèches. Les pelouses sèches et les forêts sont encore bien imbriquées les unes aux autres.

La ZNIEFF est intégrée à la zone de protection spéciale « Forêt domaniale de la Harth » relevant de la Directive Oiseaux, le site revêtant des enjeux particuliers au regard de la conservation de l'avifaune. La forêt de la Harth abrite notamment les six espèces de pics dont trois d'intérêt européen : le Pic noir, le Pic cendré et le Pic mar. Celui-ci présente d'ailleurs des densités très importantes alors qu'il est rare dans toute l'Europe communautaire. Ce vaste massif forestier est également un refuge pour de nombreux oiseaux insectivores qui trouvent une quantité de nourriture suffisante dans les clairières sèches, telles la Bondrée apivore et la Pie grièche écorcheur.

De nombreuses gravières souvent excavées par des paysans lors de l'aménagement du canal du Rhône au Rhin ou pendant la première guerre mondiale ponctuent la forêt domaniale de la Harth Nord. On y rencontre aussi d'autres terrains à vocation militaire. Le site d'un terrain de tir qui devait être aménagé en 1970 a été laissé à l'abandon, les parcelles d'abord occupées par des pelouses sèches ayant entretemps été colonisées par des ligneux.

Quelques zones humides sont apparues en bordure des gravières ou le long du canal du Rhône au Rhin. Un cours d'eau en provenance du Sundgau s'enfonce dans le massif au sud avant que ses eaux n'y disparaissent en s'y infiltrant.



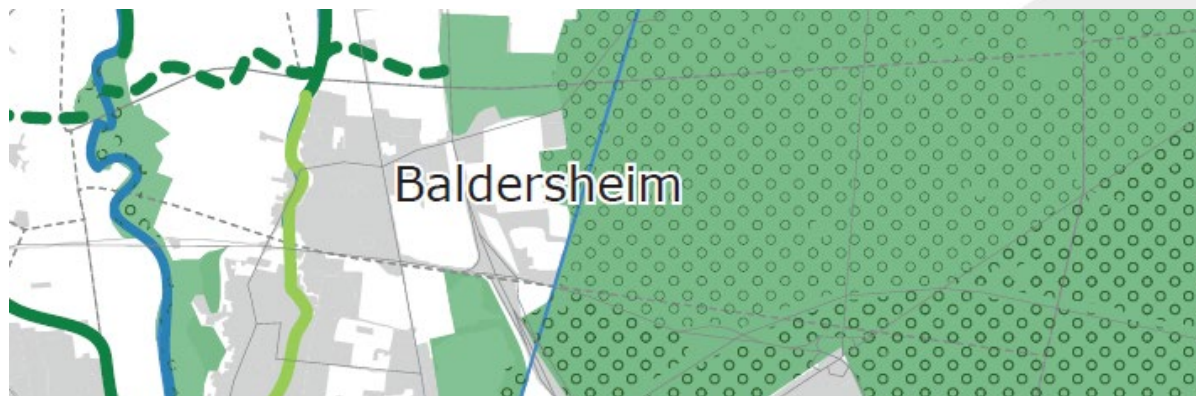
F. La Trame Verte et Bleue

La commune de Baldersheim compte sur son territoire deux réservoirs de biodiversité majeurs, d'importance régionale :

- l'Ill de Sausheim à Ensisheim (RB 97) réunissant sur 131 ha des forêts alluviales ;
- la forêt de la Harth (RB 98) regroupant sur 14 315 ha des milieux forestiers secs pour l'essentiel.

Pour relier ces deux réservoirs, le SCOT de la Région Mulhousienne identifie en termes d'orientation un couloir écologique Ouest-Est, C 269, passant au Nord du ban sur le territoire de Battenheim qu'il convient de remettre en bon état. Il se trouve confronté à une fragmentation majeure que constitue l'A35.

Il existe également une pénétrante verte qui s'appuie sur le ruisseau du Quatelbach et ses abords permettant une liaison entre le nord et le sud de la commune.



4. Compatibilité avec le SCOT de la Région Mulhousienne

Le SCOT, par définition, fixe les vocations générales des espaces et définit leur organisation spatiale. Il donne un cadrage général : il exprime des principes, des orientations et des objectifs. Il permet une répartition équilibrée de l'habitat, transports, équipements et voiries

Bien que le PLU soit antérieur au SCOT de la Région Mulhousienne qui a été approuvé le 25 mars 2019, il est compatible avec ses orientations. De plus, la modification envisagée n'est pas de nature à compromettre l'équilibre du SCOT. Les activités commerciales autorisées dans le cadre de la modification ne relèvent pas des activités régies par la CDAC et le DAAC du SCOT.

5. Incidences sur l'environnement

Les modifications projetées dans le cadre de la présente procédure demeurent de portée très limitée et n'impactent pas négativement :

- des espaces naturels et agricoles ;
- des continuités écologiques ;
- des zones humides ;
- des milieux naturels remarquables ou non.

Enjeux	Incidences positives	Incidences négatives	Commentaires
Modification des règles d'implantation en limites séparatives	<i>Faible</i>		Economie du foncier permettant d'augmenter la densité des constructions publiques en zone UA du PLU
Modification des règles d'implantation par rapport aux emprises publiques	<i>Faible</i>		Economie du foncier permettant d'augmenter la densité des constructions publiques en zone UA du PLU
Modification des règles de hauteur	<i>Faible</i>		Economie du foncier permettant d'augmenter la densité des constructions publiques en zone UA du PLU
Modification du règlement de la zone UE1 autorisant les commerces adossés à une activité de production-transformation exercée sur place	<i>Faible</i>	<i>Neutre</i>	Permet d'inscrire des services à la population au sein du village et réduit ainsi l'empreinte carbone.

Il est à noter que le site Natura 2000 présent sur la commune de Baldersheim se situe au plus proche à 1 km de la zone UA et à 1.2 km de la zone UE1. Les modifications apportées aux dispositions règlementaires de la zone UA ainsi que l'évolution de la zone UE1 ne sont

pas de nature à compromettre, ni même à impacter légèrement, le bon fonctionnement des sites Natura 2000.