



**PRÉFET
DU HAUT-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires du Haut-Rhin**

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT ET URBANISME
BUREAU URBANISME ET PLANIFICATION TERRITORIALE

Affaire suivie par : Chloé RIEHL
☎ : 03 89 24 85 46
✉ : chloe.riehl@haut-rhin.gouv.fr

Colmar, ~~20 JUN 2022~~

Le directeur départemental des
territoires du Haut-Rhin

à

Monsieur le Maire de la commune
de Bartenheim
Mairie - 9 rue du Général de Gaulle
68870 BARTENHEIM

Objet : Modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Bartenheim

Réf. : courrier de notification du 07 avril 2022

Vous avez notifié le 07 avril 2022 le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, visant à :

- supprimer l'emplacement réservé n° 30, avec création d'un secteur urbain UAb, accompagné d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- modifier l'OAP du secteur à urbaniser AUc ;
- supprimer l'emplacement réservé n° 12 ;
- modifier le règlement écrit ;
- modifier les secteurs de mixité sociale ;
- rectifier trois erreurs matérielles.

Le projet appelle les observations suivantes :

1° Sur la suppression de l'emplacement réservé n° 30 avec la création d'un secteur UAb accompagné d'une OAP

L'emplacement réservé n° 30, destiné à l'implantation d'une structure d'hébergement pour personnes âgées, est supprimé, puisqu'un autre site est privilégié par votre commune.

Le projet de modification du PLU reclasse ce terrain nu de 0,26 ha en secteur urbain UAb. Il y fixe une OAP qui tient compte de la contrainte de desserte du site liée au caractère étroit de la voie. Il régit le type de constructions dans le secteur. Seules les constructions à destination de logements (individuels, accolés ou non) et de bureaux y sont autorisées.

Depuis 2011, votre commune est concernée par l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), mais exemptée de ses obligations de production de logements locatifs sociaux par arrêté préfectoral depuis 2017. Cette dispense prendra fin le 31 décembre 2022. Son renouvellement pour la période triennale suivante (2023-2025) n'est pas automatique. Il sera fonction de critères nouvellement révisés par la loi du 21 février 2022 relative à la différenciation, la décentralisation, la déconcentration et portant diverses mesures de simplification de l'action publique locale (3DS) et soumis à l'avis de la commission nationale SRU.

Au 1er janvier 2021, votre commune comptait 100 logements locatifs sociaux parmi ses 1794 résidences principales, ce qui représente un taux de 5,6 % et un déficit de 259 logements locatifs sociaux par rapport à un taux de référence de 20 %.

Le secteur UAb n'est pas couvert par une servitude de mixité sociale et donc pas soumis à l'obligation de production minimale de logements locatifs sociaux. Ce choix est motivé par la configuration des lieux, l'accessibilité et l'emprise limitée du secteur.

Toutefois, les contraintes d'accès et de desserte ne justifient pas d'exclure ce site des secteurs de mixité sociale. Sa situation dans la commune et sa superficie en font un terrain propice pour un projet d'aménagement mixte proposant une offre de logements locatifs et en accession à la propriété, qu'ils soient sociaux ou mis sur le marché libre.

Par ailleurs, les formes du bâti des logements sociaux peuvent être variées (logements individuels ou collectifs, avec ou sans terrasse, avec ou sans garage, etc.) et identiques à ce qui se pratique en accession libre.

Un projet de construction de quatre maisons en bande T4 avec jardins et garages, financées en prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI, destinés aux ménages à très bas niveau de ressources) est ainsi en cours dans une commune du département, sur une emprise de 6,5 ha en zone urbaine.

Cet exemple pourrait être reproduit dans la commune de Bartenheim, sans remettre en question le principe d'aménagement de l'OAP.

Il est attendu que la commune revienne sur son exclusion du nouveau secteur UAb du secteur de mixité sociale.

2° Sur la révision des règles de mixité sociale et de son périmètre

Le projet de modification vise à renforcer les règles du secteur de mixité sociale qui s'appliquent dans le PLU en vigueur.

Dans les secteurs urbains de mixité sociale, le seuil de déclenchement de production de logements locatifs sociaux est ainsi abaissé à quatre logements au lieu de huit, et le volume minimal de logements locatifs sociaux par opération de construction est rehaussé à 30 % au lieu de 25 %.

Dans les secteurs à urbaniser de mixité sociale, la proportion minimale de logements locatifs sociaux est à réaliser est également augmentée à 30 % au lieu de 25 %.

En outre, le secteur de mixité sociale est étendu à la zone UC.

Les mesures proposées visent à renforcer la production obligatoire de logements sociaux dans les constructions neuves et favorisent le développement effectif de la mixité sociale à l'échelle communale.

Toutefois, ces règles ne contribuent pas à de mesures qualitatives, ce qui est pourtant un objectif de l'article 55 de la loi SRU.

Ainsi, il est proposé d'ajouter une règle qualitative qui garantisse une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux financés en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) et qui limite à 30 % la réalisation de logements locatifs sociaux de type prêt locatif social (PLS), ou équivalent PLS, dans les opérations.

Enfin, il est conseillé de remplacer les termes de « *logements aidés* » par « *logements locatifs sociaux* », au sens de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

3° Sur l'absence de justification d'une modification du règlement

Les règles relatives aux affouillements et exhaussements en zone agricole A sont modifiées sans explication.

Il est demandé que cette modification soit explicitée dans la note de présentation.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter les précisions que vous jugeriez nécessaires.

Le directeur départemental des territoires
du Haut-Rhin,


Arnaud REVEL

