

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

BARTENHEIM



1. Note de présentation

Valant rapport de présentation complémentaire

Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU

Procédure en cours



Bernard KANNENGIESER



Accuse de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

2024

Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

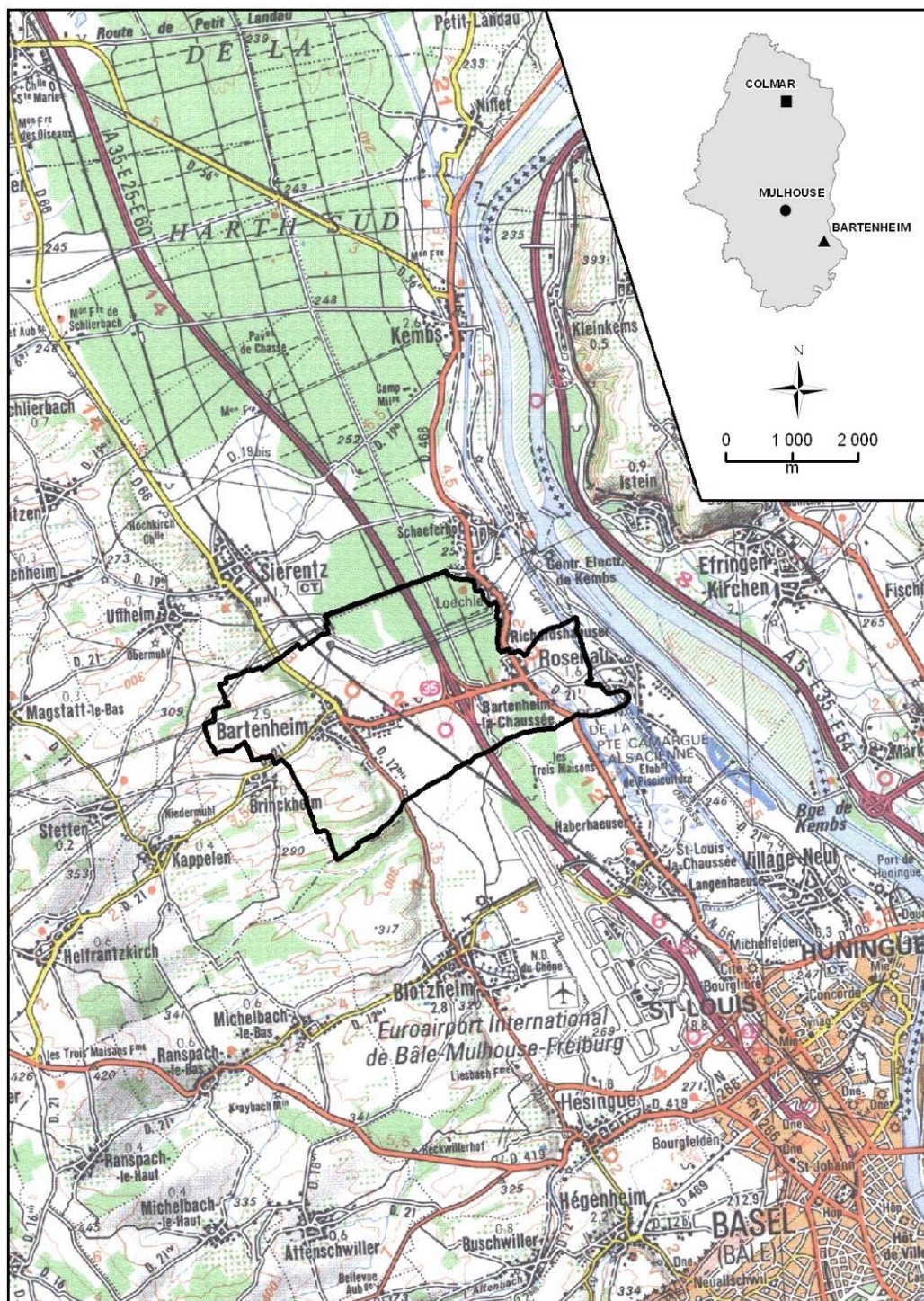
SOMMAIRE

1. Contexte juridique et objet de la procédure	4
1.1. Objet de la procédure	4
1.2. Choix de procédure.....	5
1.3. Le contexte territorial.....	6
1.4. Le choix du site	12
1.5. La ZAC du Hattel : historique	17
2. Déclaration de projet	18
2.1. Présentation de la ZAC du Hattel	18
2.1.1. Les secteurs comprenant l'ESAT et un bâtiment d'activité existant	30
2.1.2. La suppression de l'emplacement réservé n°20.....	31
2.2. Justification de l'intérêt général.....	32
2.2.1. Répondre à l'important besoins en logements et notamment aux besoins de logements sociaux	32
2.2.2. Permettre à l'AFAPEI (Association Frontalière des Amis et Parents de l'Enfance Inadaptée) d'installer son siège social.....	33
2.2.3. Vers un urbanisme maîtrisé, une valorisation paysagère des entrées de ville et des parcs d'intérêt collectif	33
2.3. Etat initial de l'environnement et incidences prévisibles sur le site et l'environnement.....	36
3. Mise en compatibilité du PLU et explications des choix retenus	38
3.1. Modifications apportées au PLU et explications des choix retenus	38
3.2. Synthèse des dispositions modificatives	55
3.2.1. Règlement graphique.	55
3.2.2. Règlement écrit.....	58
3.2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	58
3.2.4. Document graphique : les secteurs de mixité sociale	59
3.2.5. Liste des emplacements réservés	60
3.2.6. Rapport de présentation	61
3.2.7. Annexe : périmètre de la ZAC du Hattel	62
3.3. Mesures prises par le PLU pour la préservation de l'environnement et sa mise en valeur	63
3.4. Justification par rapport aux contraintes supra-communales et autres contraintes	65
3.4.1. Les servitudes d'utilité publique.....	65
3.4.2. Le SCoT du Pays de Saint-Louis et des Trois Frontières.....	66

3.4.3. Le Plan Local de l'Habitat (PLH)	67
4. Composition du dossier	67
5. Procédure.....	67
6. Annexes : périmètre de la ZAC du Hattel :.....	69

Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

BARTENHEIM dans son contexte territorial



Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

1. Contexte juridique et objet de la procédure

1.1. Objet de la procédure

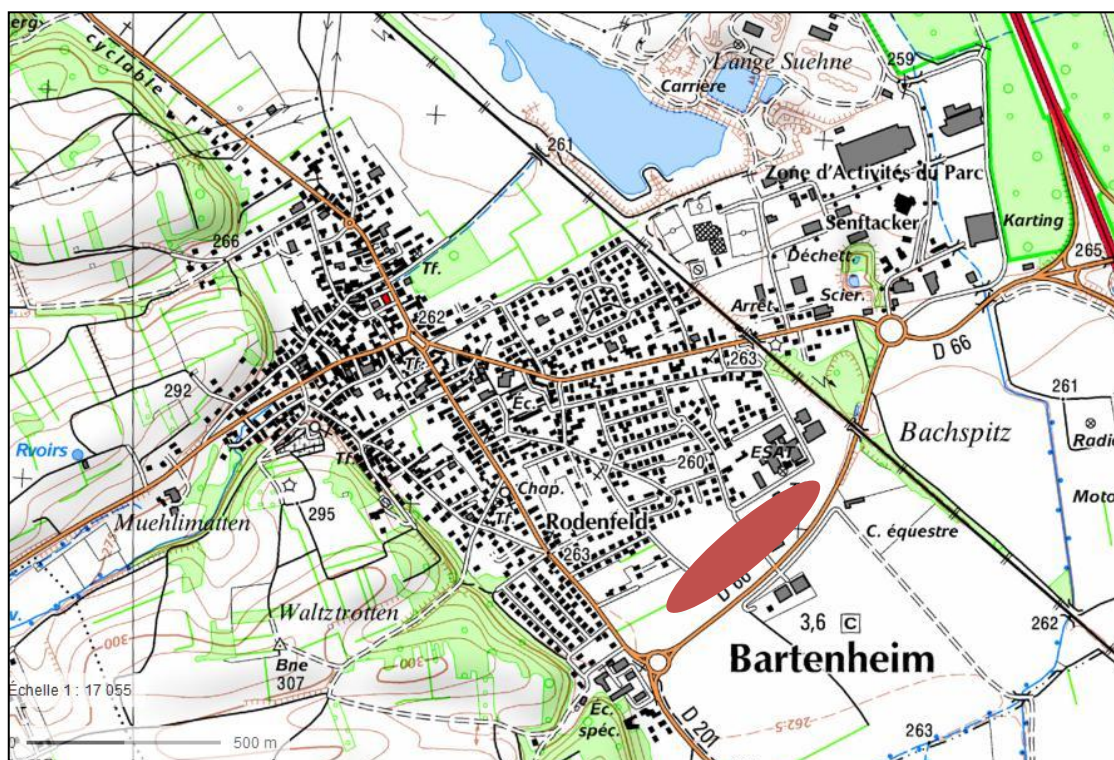
La commune de BARTENHEIM dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 février 2014, qui a fait l'objet d'une modification n°1 approuvée le 27 mars 2018 et d'une seconde modification approuvée le 22 novembre 2022.

D'autres évolutions sont prévues dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun qui sera menée en parallèle de la présente procédure.

La présente procédure concerne l'aménagement d'un nouveau quartier au sud de l'agglomération, à dominante de logements. Il s'agit de permettre l'aménagement de la ZAC du Hattel et ses abords ; cette ZAC se situe dans un secteur de réserve foncière (zone AU) dans le PLU applicable.

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du HATTEL a été créée le 27 septembre 2016 par délibération du conseil municipal et le dossier de réalisation a été approuvé en décembre 2021, par délibération du conseil municipal.

Localisation du site faisant l'objet de la modification



Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

1.2. Choix de procédure

Compte tenu du caractère d'intérêt général de ce projet et de son importance, il est décidé d'utiliser la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du P.L.U. organisée par le code de l'Urbanisme et notamment par les articles L 153-54 et R153-15.

Ainsi, la présente procédure se prononce sur l'intérêt général de l'opération et met en compatibilité les dispositions du PLU de Bartenheim applicable afin de permettre la réalisation du projet.

La présente procédure comprend une évaluation environnementale (document 2).

Les principales étapes de la procédure :

- *Concertation avec la population*
- *Transmission du dossier à la MRAe pour avis*
- *Notification du projet aux personnes publiques associées*
- *Réunion d'examen conjoint*
- *Enquête publique*
- *Approbation du dossier de déclaration de projet par le conseil municipal.*

La commune de Bartenheim a pris une délibération pour acter le lancement de cette procédure et fixer les modalités de la concertation avec la population lors du conseil municipal du 27 février 2024.

1.3. Le contexte territorial

Bartenheim se situe dans le territoire de Saint-Louis Agglomération, au sein d'un secteur géographique parmi les plus dynamiques de la région Grand Est. Sa situation, au sein de la partie française de l'agglomération trinationale de Bâle lui confère une très forte pression urbaine.

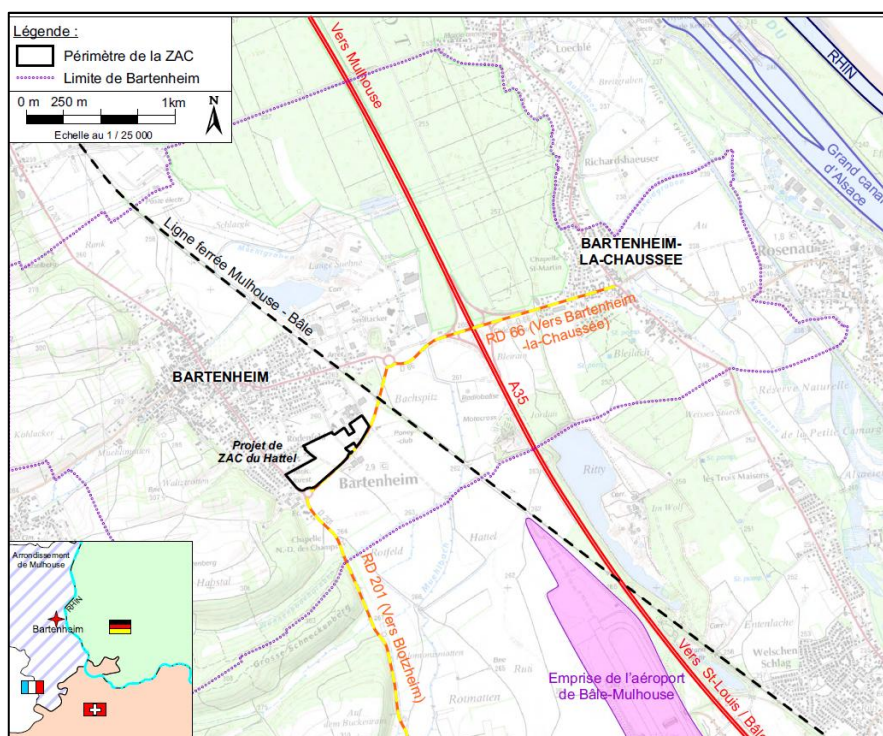
Le pôle d'emplois majeur que constitue l'espace métropolitain bâlois, dont fait partie Saint-Louis Agglomération, induit une attractivité extrêmement forte et génère de ce fait d'importants besoins en termes de développement urbain et économique, comme cela est largement souligné dans les différentes études et documents de planification territoriale.

Plus précisément la commune de Bartenheim se situe à 11 km de l'Allemagne, 12 km de la Suisse (Bâle) et à 24 km de Mulhouse.

Desservie par 3 routes départementales (D21, D66 et D201) et raccordée à l'autoroute A35 via un échangeur, Bartenheim jouxte aussi l'EuroAirport Basel – Mulhouse – Freiburg.

Bartenheim est également très bien desservie par les transports en commun : réseau urbain Distribus, ligne de chemin de fer Bâle-Mulhouse-Strasbourg avec une gare.

Le territoire est également doté d'un réseau cyclable qui ne cesse de s'étoffer.

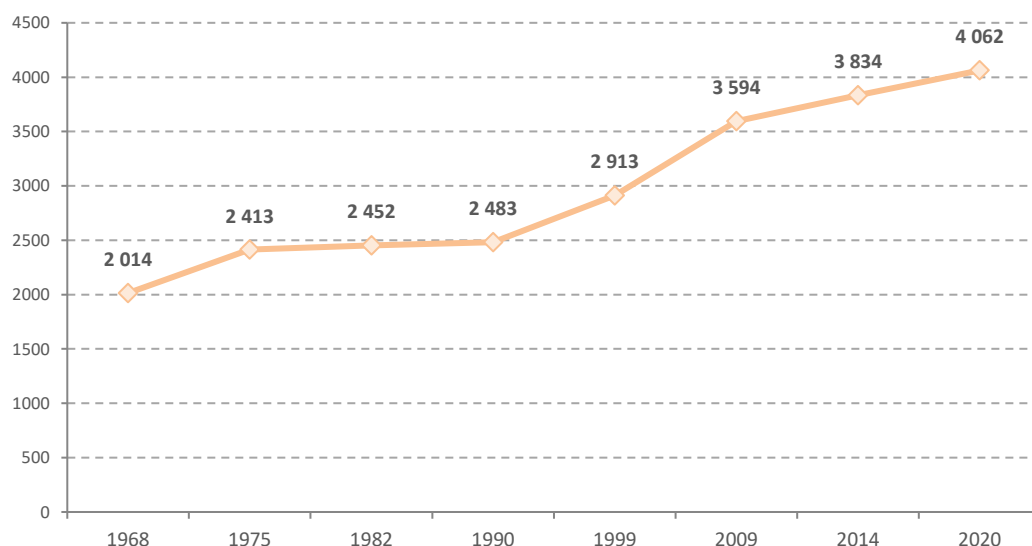


Une forte pression urbaine

La population municipale de Bartenheim, qui s'élève à 4 062 habitants en 2020, connaît un important développement démographique depuis les années 1990.

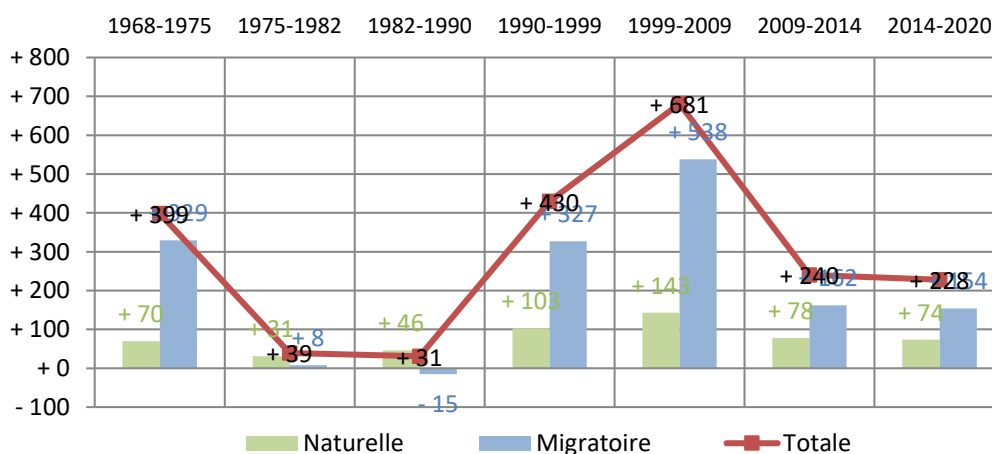
La variation annuelle moyenne de sa population est supérieure à 1 % depuis plus de 30 ans, et le solde migratoire témoin de l'attractivité d'un territoire, est constamment positif depuis les années 1990.

**Évolution des effectifs de la population
Bartenheim**



Source : INSEE RP 2020 - Séries historiques

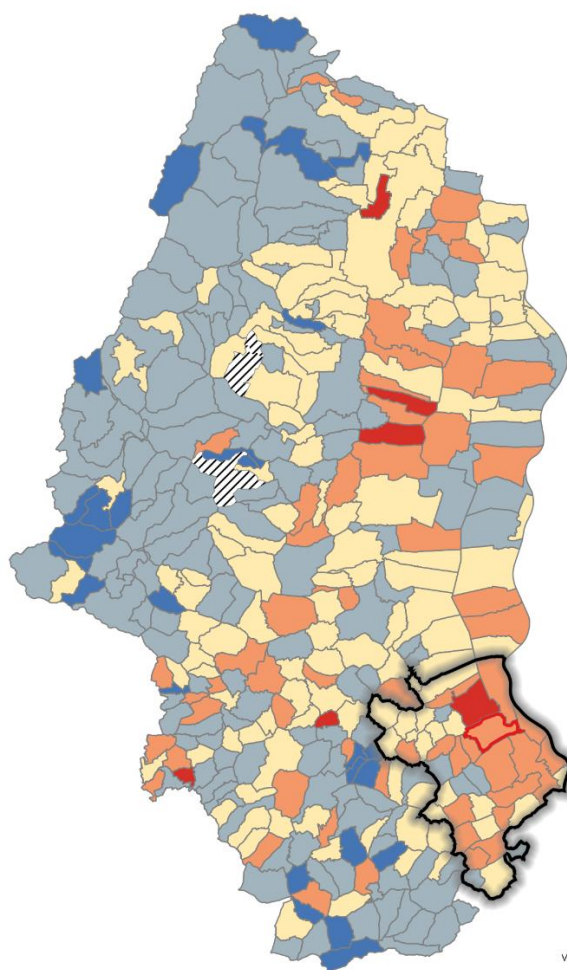
**Variations de population
Bartenheim**



Source : INSEE RP 2020 - Séries historiques

Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Evolution de la population 2009-2020 par commune



Taux d'évolution annuel moyen sur la période 2009-2020

- Evolution négative de -1% ou moins
- Evolution négative de 0 à -1%
- Evolution positive de 0% à 1%
- Evolution positive de 1% à 3%
- Evolution positive supérieure à 3%
- /// Forêts reculées

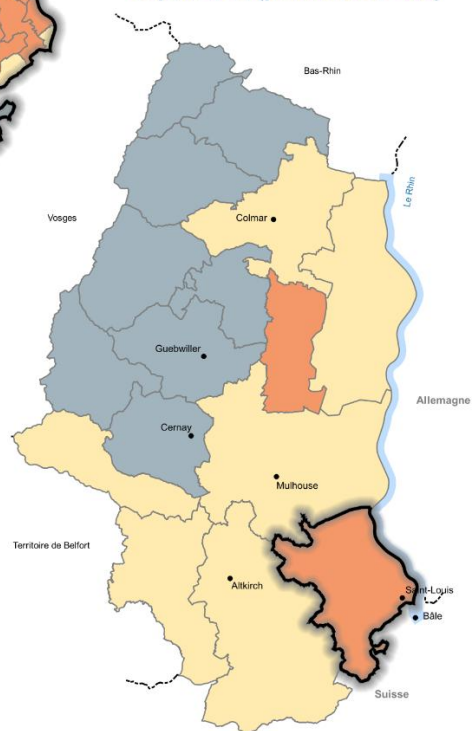
■ Bartenheim :
1,119 %/an en moyenne

■ CA Saint-Louis Agglomération :
1,242 %/an en moyenne

■ CA Saint-Louis Agglomération :
1,242 %/an en moyenne

Haut-Rhin :
0,231 %/an en moyenne

et par EPCI (périmètres 2023)



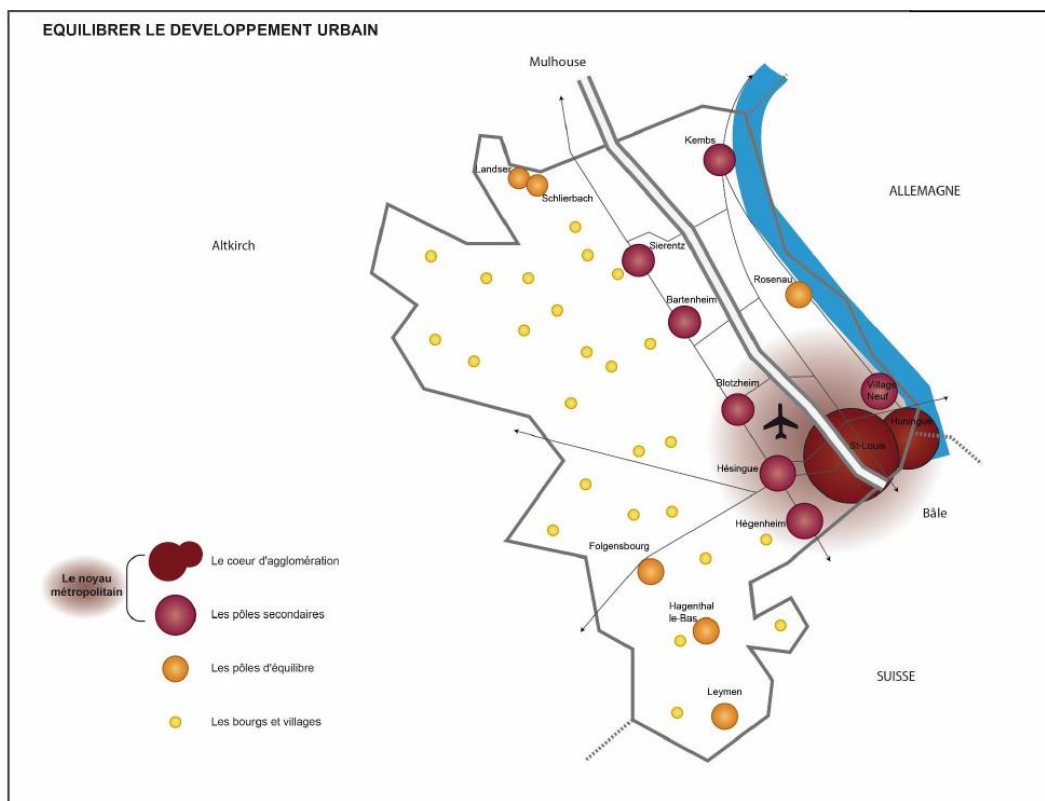
Réalisation : ADAUHR 03/2024
Sources : BD ADMIN-EXPRESS-COG 2023 IGN Paris France, INSEE RP 2020, Exploitation principale

Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Bartenheim : un pôle secondaire à conforter/renforcer dans le Scot

Le positionnement géographique de Bartenheim, la qualité de son accessibilité, son bon niveau d'équipements et de services constituent autant d'éléments permettant de conférer à la commune une fonction de pôle secondaire (positionnement défini dans l'armature urbaine du SCOT).

Armature urbaine du SCOT de Saint-Louis Agglomération, approuvé le 29 juin 2022 :



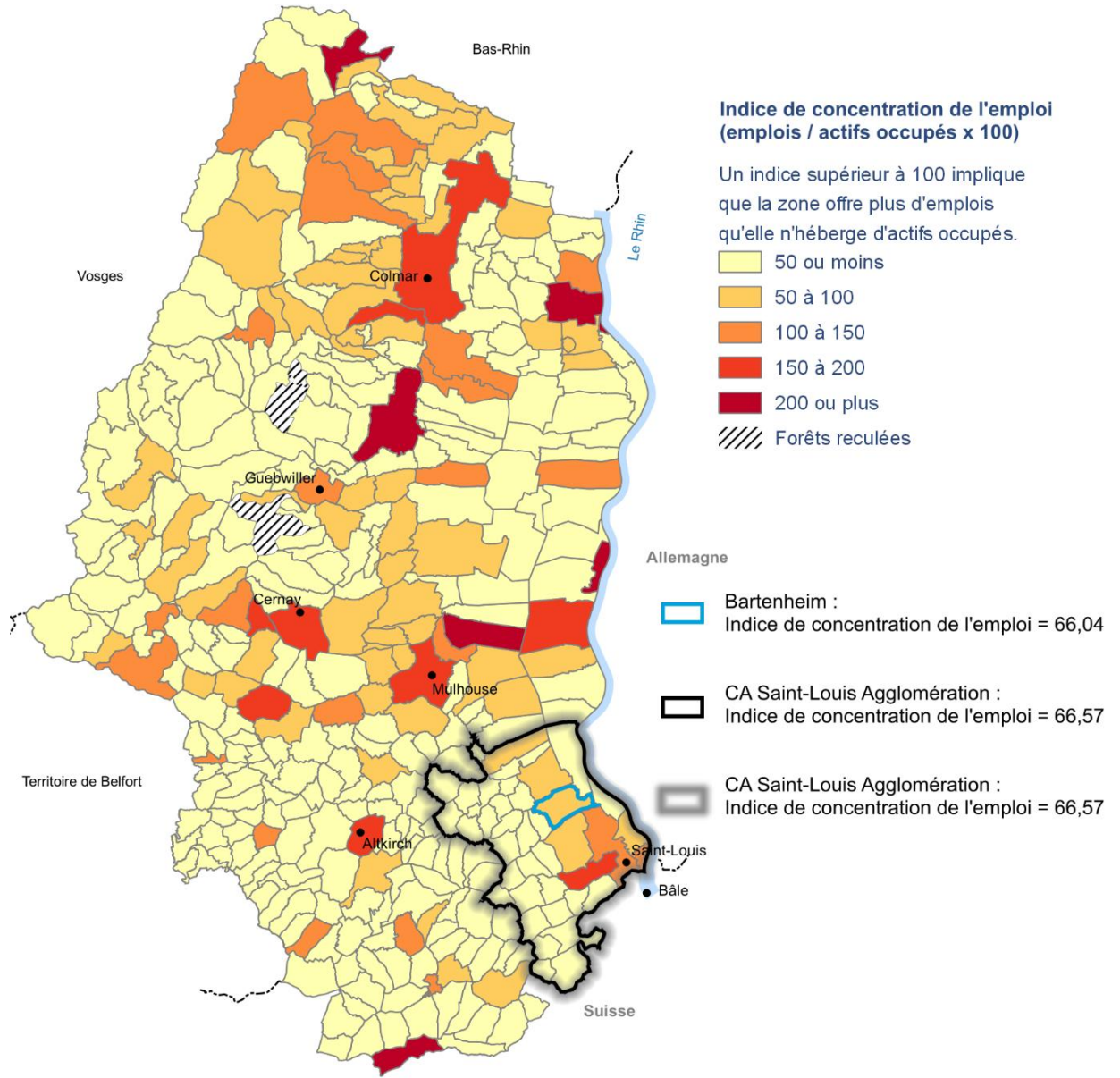
Les pôles secondaires sont appelés, dans le Scot, à pérenniser/renforcer leurs fonctions urbaines (logements, équipements, services...) pour demeurer des lieux de vie diversifiés et animés, rayonnant sur les communes rurales alentour.

Bartenheim est également un pôle d'emplois ; son positionnement géographique permet un développement aussi bien de l'économie résidentielle que de la base économique.

Ce potentiel a été calibré à l'échelle du PLU (le site d'activités est aujourd'hui quasi entièrement occupé) et dans le SCOT, en prenant en compte les dynamiques en œuvre à l'échelle métropolitaine, dans l'objectif de rationaliser au mieux la consommation d'espace, les investissements publics, avec la préoccupation

constante d'offrir à la population un cadre de vie de qualité. La commune compte, en 2020, selon l'INSEE, 1 398 emplois.

Indice de concentration de l'emploi en 2020

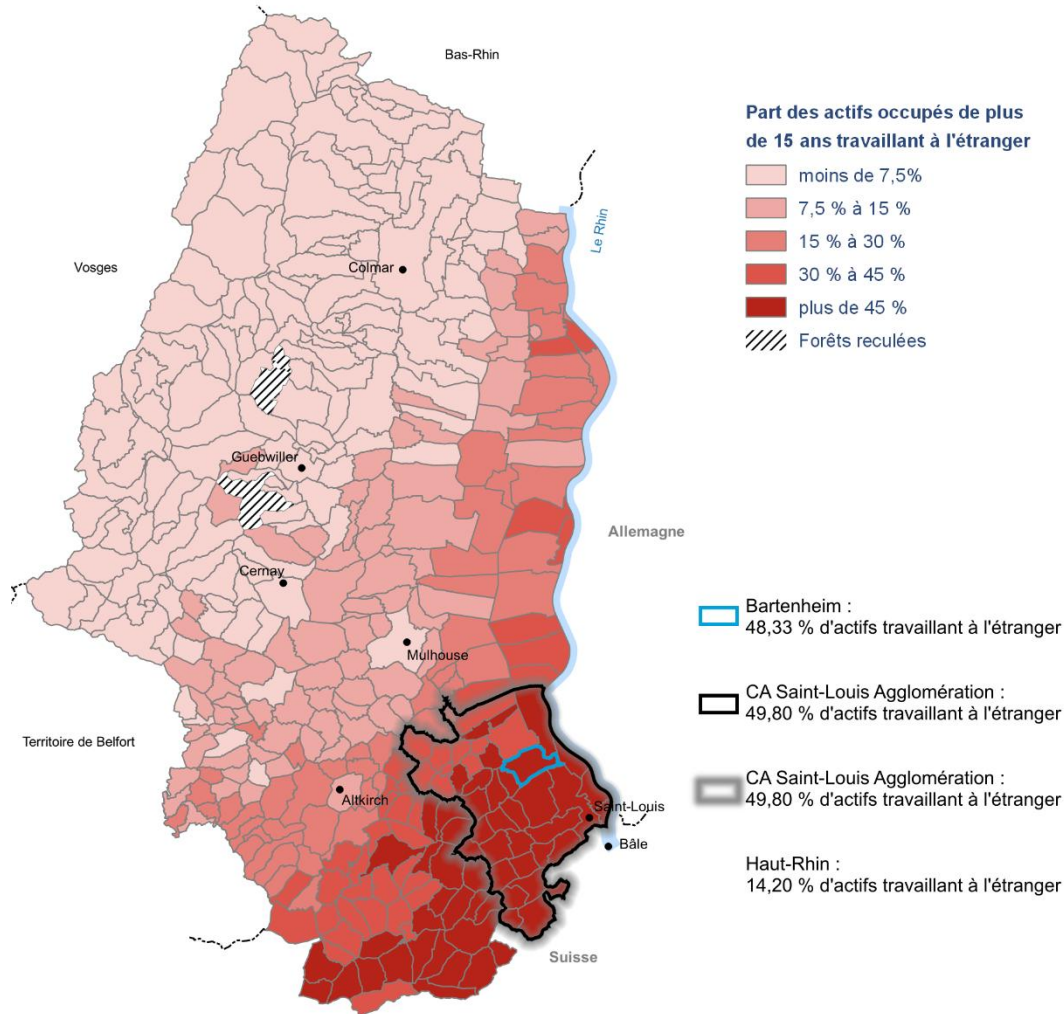


Réalisation : ADAUHR 03/2024
Sources : BD ADMIN-EXPRESS-COG 2023 IGN Paris France, INSEE RP 2020, Exploitation principale

Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Outre l'importance des pôles d'emplois locaux, la carte ci-après montre l'importance de l'attraction des pôles d'emplois frontaliers.

Travailleurs frontaliers en 2020



Réalisation : ADAUHR 03/2024
Sources : BD ADMIN-EXPRESS-COG 2023 IGN Paris France, INSEE RP 2020, Exploitation complémentaire

La forte attraction du territoire en termes d'emplois, génère un important besoin en logements.

Le scénario d'aménagement du Scot de Saint-Louis Agglomération prend en compte cette dynamique avec l'objectif de conforter et renforcer les fonctions métropolitaines du territoire. Il est prévu dans le SCoT, près de 775 logements supplémentaires par an, dans les 20 prochaines années, dont 42 % dans les pôles secondaires (dont Bartenheim).

La ZAC du Hattel s'inscrit dans les perspectives du SCot et des besoins liés aux dynamiques territoriales. La réalisation de logements supplémentaires dans un contexte de forte pression urbaine est nécessaire pour répondre aux besoins et aux différents enjeux socio-économiques et environnementaux.

1.4. Le choix du site

Volet fonctionnel :

- Le projet de ZAC permettra de répondre aux importants besoins en logements : a minima plus de 540 nouveaux logements sont prévus par le PLU applicable. Entre 2014 et 2020, l'INSEE recense près d'une centaine de nouvelles résidences principales. A cela s'ajoute la nécessité de prendre en compte les objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement urbain concernant les logements locatifs sociaux.
- Excellente accessibilité routière, ferroviaire, transport en commun (réseau urbain distribus), aéroport.
- Proximité d'importants pôles d'emplois, d'équipements et de services.

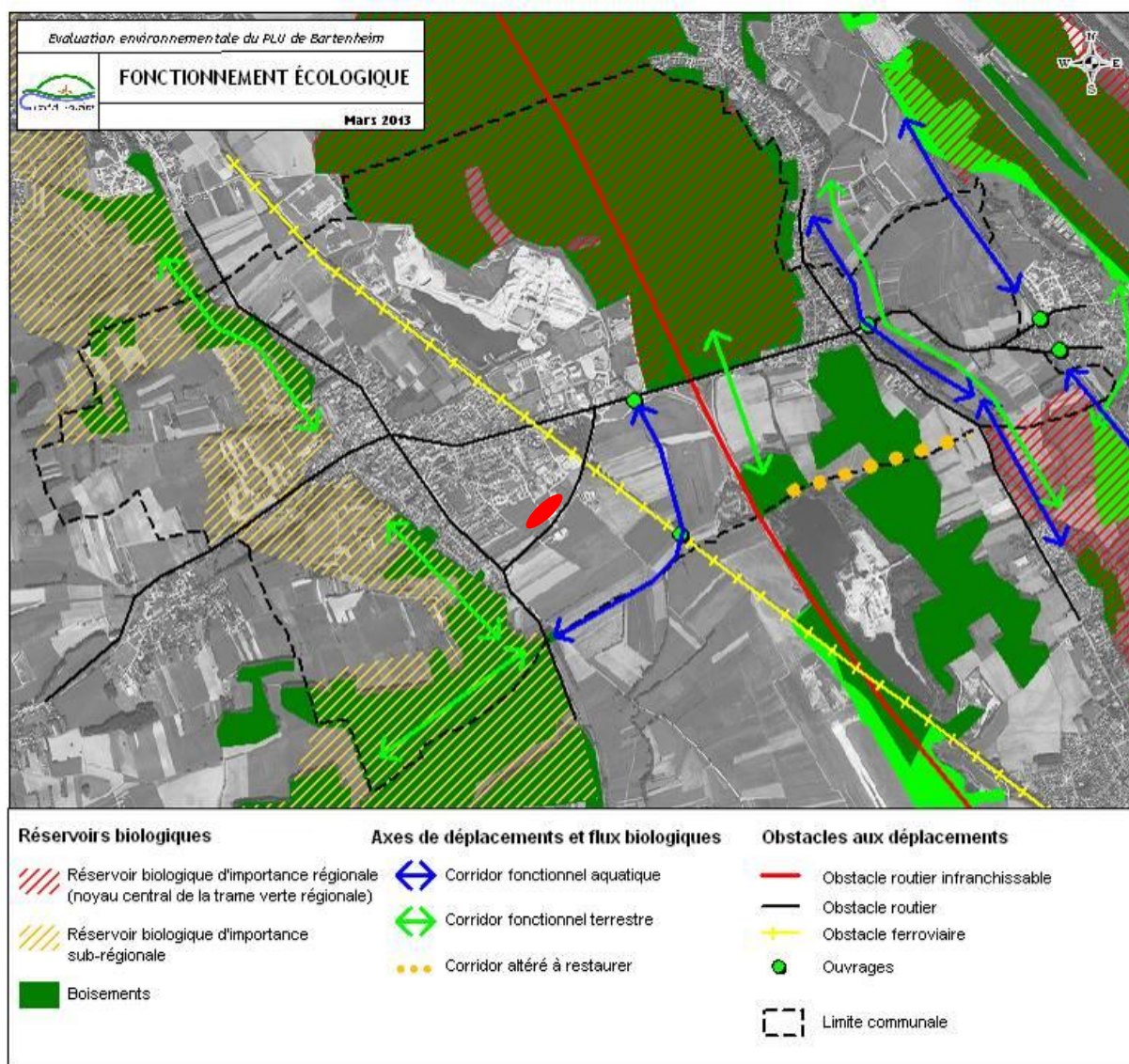
Volet environnemental :

- Terrains plats à faible sensibilité environnementale, surface adaptée à l'opération projetée ; le choix du site en question permet de préserver des espaces plus sensibles.

Les enjeux écologiques sur le territoire de Bartenheim mis en exergue dans le PLU sont notamment les suivants :

- la préservation des noyaux de biodiversité : le massif forestier de la Hardt, le rebord du plateau sundgauvien, le site de la réserve naturelle ;
- la conservation des corridors fonctionnels : le talus boisé de la terrasse alluviale et le talus sundgauvien ; le massif du Schenckenberg ;
- le maintien de la fenêtre dans la ligne d'urbanisation entre Bartenheim centre et Bartenheim la Chaussée permettant le renforcement/restauration du corridor entre la forêt de la Hardt et la plaine rhénane (liaison forêt de la Hardt/ Réserve Naturelle via la Sud de Bartenheim-la-Chaussée).

Ces sensibilités ne concernent pas le secteur de la ZAC. Le présent dossier comprend une actualisation de l'évaluation environnementale sur le secteur de la ZAC du Hattel.



● ZAC du Hattel

Volet consommation d'espace

- **Les possibilités de densification intra-muros** : aucun autre site au sein du tissu bâti de la commune ne pouvait permettre la réalisation du programme de la ZAC du Hattel.

Près de 6,7 ha de dents creuses sont recensés au sein du tissu bâti, et dispersés au sein de différentes parties de l'agglomération. Aucun espace interne au tissu bâti n'était susceptible d'accueillir le projet de ZAC.



- **Les sites d'extension définis dans le PLU** approuvé en 2014 (hors secteur concerné par la ZAC) ne présentaient pas les caractéristiques nécessaires (taille trop réduite).
 - Ces secteurs d'extension ouverts à l'urbanisation et à dominante de logements totalisent 13,5 ha. A cela s'ajoute un secteur de réserve foncière de 1 ha sud du ban. Les secteurs AUD et AUG sont à vocation d'équipements et d'infrastructures.

Secteur à vocation de logements	Ha
AUb1	5,90
AUb2	2,13
AUb3	0,31
AUb4	0,45
AUb5	1,80
AUc1	1,66
AUc	0,65
AUc	0,65
Total	13,55

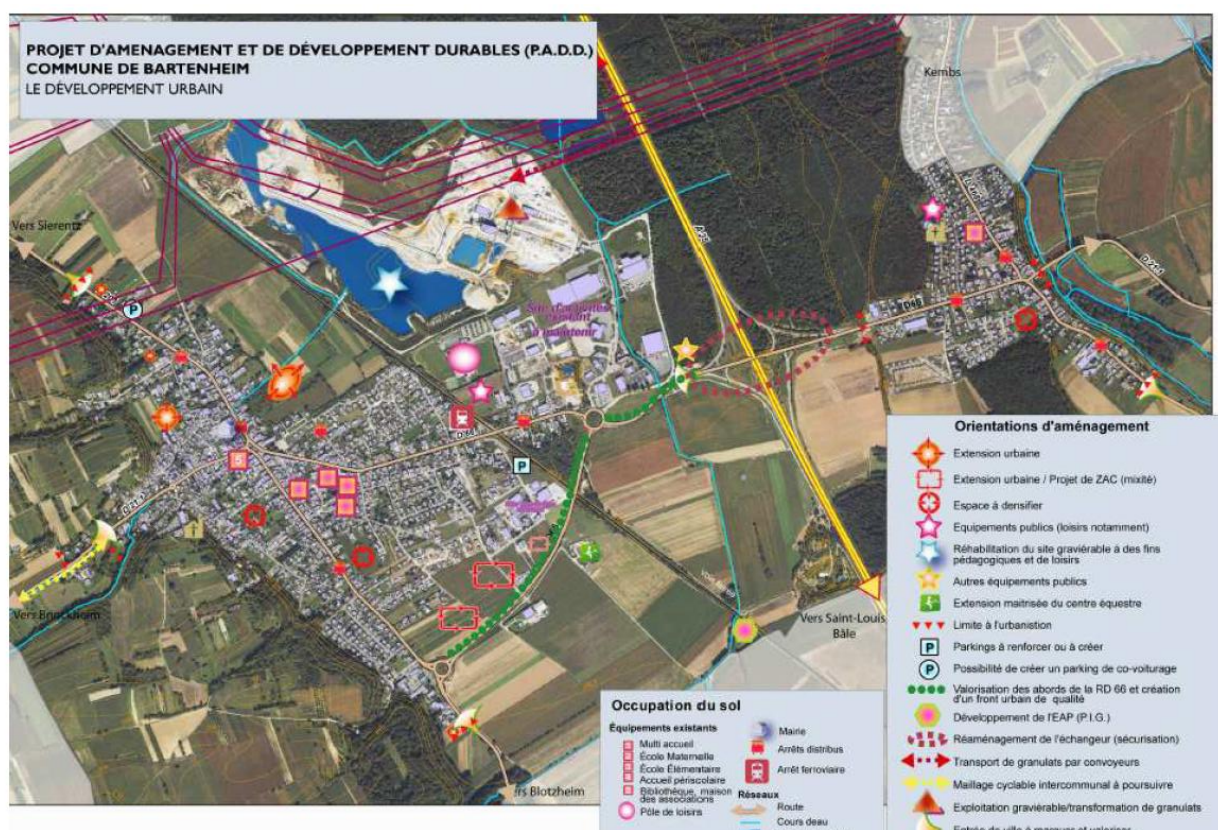


Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Ces secteurs ont été inscrits dans le PLU afin de répondre à l'ensemble des besoins identifiés et correspondant aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Aussi, dès le départ, lors de l'élaboration du PLU, la zone de réserve foncière affectée au projet de ZAC a été délimitée de façon à éviter toute zone sensible au niveau environnemental

L'ensemble de ces éléments avait conduit la commune à inscrire le projet de ZAC dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU approuvé en 2014 (cf. carte du PADD ci-après).



- La ZAC du Hattel permettra la réalisation d'une opération d'aménagement cohérente, structurée, de grande qualité environnementale et urbanistique, avec une réelle optimisation du foncier (40 logements/ha).

1.5. La ZAC du Hattel : historique

La commune de Bartenheim a pris l'initiative de mener une opération d'aménagement sous la procédure d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) afin de répondre de manière optimale aux besoins en logements.

La ZAC du Hattel a ainsi été créée par délibération du conseil municipal le 27 septembre 2016, sur un périmètre de près de 11 hectares.

La décision de la création de la ZAC est le fruit de l'aboutissement d'études d'urbanisme qui ont permis de définir les objectifs, principes et programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, après concertation avec la population dès le démarrage du projet.

La délibération en date du 27 juin 2017 a permis d'autoriser le lancement de la consultation et de valider les caractéristiques essentielles de la concession d'aménagement qui a été attribuée au Groupement Crédit Mutuel Aménagement Foncier et IMMOPRO, ce qui a donné lieu à la conclusion d'une concession d'aménagement signée le 15 novembre 2018 ainsi que cela a été autorisé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 septembre 2018.

Le dossier de réalisation a été approuvé par une délibération conseil municipal en date du 28 janvier 2020.

Suite à certaines évolutions, un dossier de réalisation modifié a été approuvé le 7 décembre 2021 par le conseil municipal de Bartenheim.

Dans le PLU actuellement applicable, le périmètre d'aménagement de la ZAC du HATTEL est inscrit en zone AU, c'est-à-dire en réserve foncière. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone de réserve foncière nécessite une adaptation du PLU afin pour permettre la réalisation de la ZAC.

2. Déclaration de projet

2.1. Présentation de la ZAC du Hattel

La dynamique en œuvre dans ce secteur géographique génère des besoins importants, notamment en termes de logements, c'est pourquoi, les réflexions sur la création de ce nouveau quartier ont été engagées il y a près de 10 ans.

Situation géographique de la ZAC du Hattel et PLU :

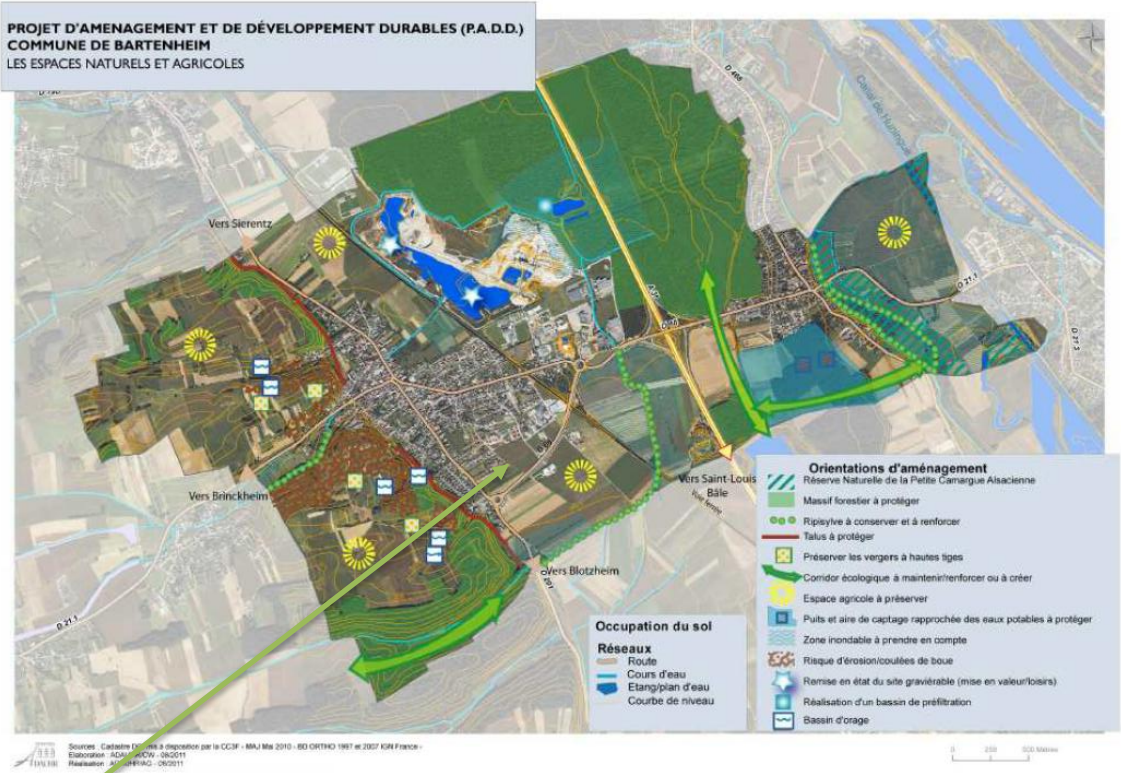
La ZAC se situe au sud de l'agglomération de Bartenheim, sur des terrains plats, essentiellement agricoles, entre la RD 66 et le tissu bâti de la commune :



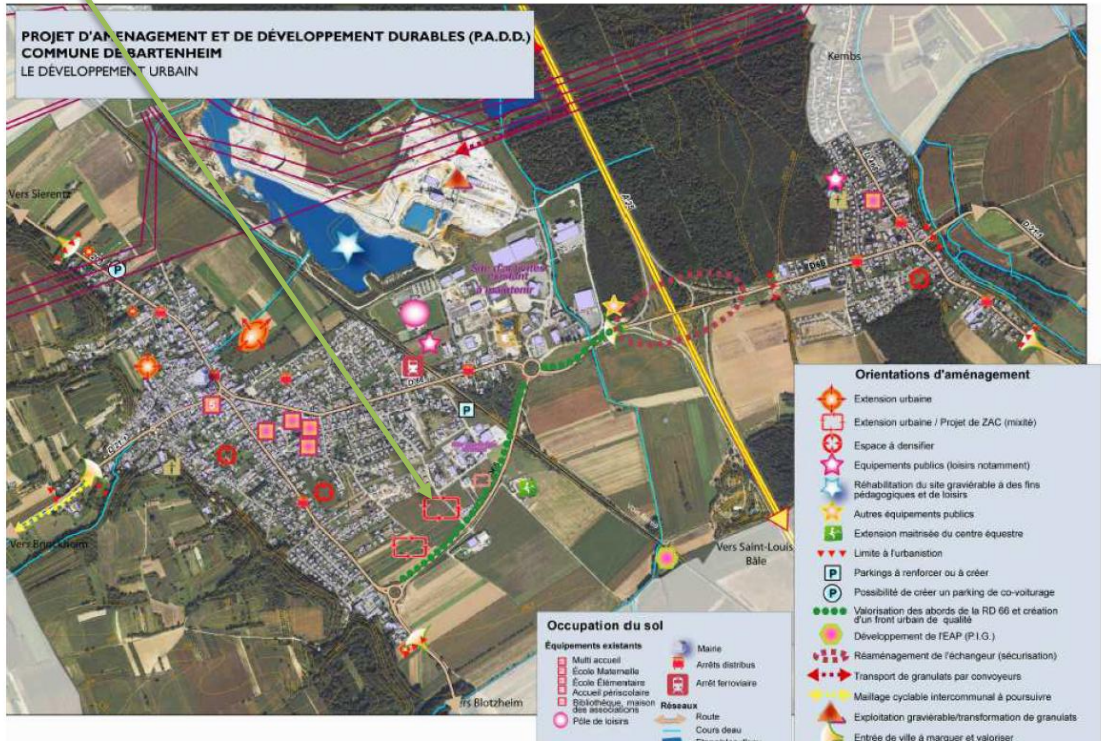
Le PLU applicable : le projet de ZAC est mentionné dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU (orientation de développement) comme en témoigne les extraits du PADD ci-après.

Dans l'attente d'études détaillées, les terrains concernés ont été inscrits en réserve foncière dans le PLU approuvé en 2014 (zone AU). La ZAC a été créée le 27 septembre 2016.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :



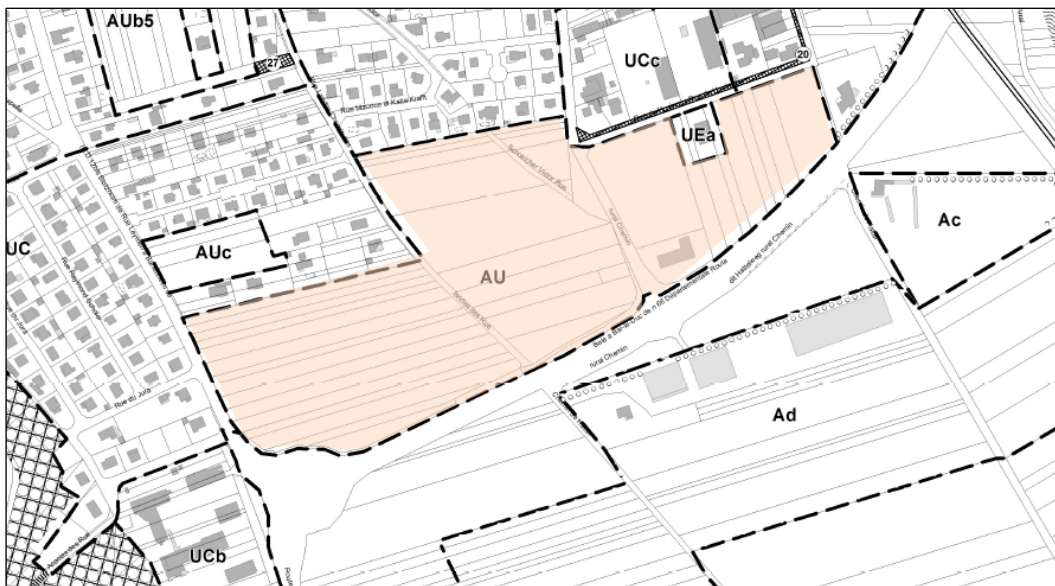
ZAC du Hattel



Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Le PADD mentionne expressément le projet de ZAC : « (...) l'essentiel du développement urbain de la commune se fera dans « Bartenheim-Centre », et notamment dans la partie Sud de celle-ci où un projet de ZAC est en cours. Cette ZAC, dont la vocation sera vocation mixte (logements, équipements, activités), est déjà inscrite en zone d'extension dans le POS. Des études sont en cours, et, dans l'attente, le secteur de la ZAC est inscrit en zone AU dans le PLU et pourra être ouvert à l'urbanisation par voie de modification du PLU. »

Le plan de zonage applicable : le secteur concerné par la ZAC est inscrit en zone AU (réserve foncière) dans le PLU applicable (zone AU de 10,8 ha) :



Le plan de zonage modifié par la présente procédure :



Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Les objectifs poursuivis à travers la ZAC du Hattel sont les suivants :

- création d'un quartier mixte à dominante résidentielle (275 logements)
- développement du parc immobilier assurant une diversité de logements et une mixité sociale,
- valorisation de l'entrée Sud de la ville.

La ZAC du Hattel, d'une superficie de près de 11 ha, constitue un nouvel îlot urbain mixte, à dominante de logements, de haute qualité urbanistique et environnementale.

Un phasage des opérations est prévu. Le secteur de la ZAC sera aménagé en 3 phases successives :



La phase 3 sera réalisée en dernier, c'est pourquoi le secteur concerné restera inscrit en réserve foncière dans le PLU. Cette ultime phase fera par conséquent l'objet d'une modification du PLU avant son ouverture à l'urbanisation. **Le projet de déclaration de projet prend en compte les 3 phases qui correspondent à un périmètre contractuel, mais également pour des questions de cohérence et de dimensionnement des réseaux. L'ouverture à l'urbanisation de la phase 3 nécessitera une adaptation du PLU.**

Principes d'aménagement :

Le projet de modification du PLU prend en compte, à travers ses règlements graphiques et écrits et son orientation d'aménagement et de programmation l'ensemble des composantes d'aménagement de la ZAC :

Réseau viaire :

L'ensemble sera relié au système viaire existant (y compris les mobilités douces) afin de garantir une gestion sécurisée et adaptée des différents flux.

Accessibilité au secteur de la ZAC /

L'étude de trafic, menée dans le cadre de la ZAC, montre que les infrastructures environnantes ont la capacité d'absorber les flux attendus.

Éléments de synthèse de l'étude de trafic, en heures de pointes du matin et du soir :



Les giratoires existants de part et d'autre de la RD 66 :

- le giratoire « Europe » (situé au sud de la zone d'activité, à proximité de l'A35) : l'étude indique que ce giratoire sera très légèrement impacté en heure de pointe du matin et du soir.
- le giratoire situé à proximité de l'AFAPEI (RD201/RD66) : son fonctionnement permet d'absorber une augmentation de la demande.
- La rue de Huningue sera très peu impactée, hormis pour le rabattement des véhicules en direction de l'arrêt ferroviaire.
- Intersection rue Albert Schweitzer/RD66 : selon les besoins en sécurité routière, la solution privilégiée consistera à interdire le « tourne à gauche » pour orienter le flux de sortie de la rue Albert Schweitzer vers le giratoire Ouest qui est proche.



Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Gestion des flux de déplacements au sein de la ZAC :



- Axe Routier
- Voie principale
- Voie de desserte / zone de rencontre
- Voie douce piétons et cycles
- Traversées piétons et cycles

Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Les voies de circulation douces :

Les circulations douces, et notamment cyclables, sont complètement intégrées au plan d'aménagement et seront reliées au maillage existant dans la commune.

Coulée verte et parcs



La coulée verte (parcs linéaire et urbain) :

Le projet d'aménagement prévoit l'aménagement d'importantes surfaces en parc : il s'agit de créer un parc linéaire à l'Ouest de la rue Albert Schweitzer et d'un parc urbain coté Est de cette rue. Le parc linéaire s'appuie sur des arbres fruitiers existants sur site (qui seront conservés) et fera l'objet de nouvelles plantations d'arbres, en recherchant une richesse et une diversité biologique.

Le parc sera également le support de gestion des eaux pluviales sous forme de noues longitudinales, qui offrira une grande surface d'absorption pour les pluies importantes. Le parc linéaire sera constitué d'une grande prairie ouverte, et de plantations en certains endroits.

Le parc linéaire se transforme en « parc urbain » à l'Est de la rue Albert Schweitzer. Il comporte des espaces de promenade ponctués de zones de repos, de jeux et

d'une grande prairie qui permettra l'intégration d'un projet en co-conception à l'échelle du quartier.

L'aménagement de ces parcs permettra également de lutter contre les ilots de chaleur.

Les constructions

L'accroissement et la diversification de l'offre de logements sont des enjeux majeurs de la commune afin de répondre à l'ensemble des besoins.

Le projet propose une complémentarité entre habitats collectifs, intermédiaires, individuels et activités, répondant aux enjeux de densité, de mixité et de qualité de vie sociale, urbaine et paysagère.

Pour répondre à cet objectif, le programme de ce projet propose la construction de près de :

- 37 maisons individuelles,
- 48 maisons jumelées ou en bande
- 190 logements collectifs.

Au sein des tranches 1 et 2, près de 243 logements sont prévus (soit plus de 40 logements/ha, hors parcs).

Le projet de renforcement de l'offre en logement s'inscrit dans le droit fil des options du PLU de la commune. L'ensemble des opérations urbaines devra être mené dans le souci de répondre à la diversité des besoins exprimés par les candidats au logement : de l'habitat individuel aux collectifs en passant par les déclinaisons intermédiaires (maisons de ville, maisons en bande ou jumelées...).

Cette mixité des formes d'habitat évitera à la commune un phénomène de cloisonnement résidentiel et permettra un bon renouvellement intergénérationnel tout en garantissant les grands équilibres sociaux au sein de sa population. Cette diversité des logements permettra également une utilisation parcimonieuse de l'espace, plus économe que dans le passé où plusieurs opérations de lotissements étaient composées quasi exclusivement de maisons individuelles.

Le projet de ZAC prévoit également l'implantation d'activités économiques, notamment le long de la RD 66, et essentiellement au sein de la tranche 3.

Répartition de logements par type et localisation des secteurs à vocation économique :



Les logements sociaux

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

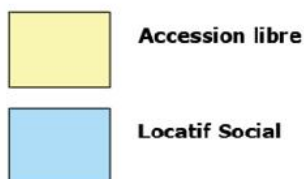
Bartenheim, au sein de SLA, fait partie des communes concernées par les dispositions de cet article. La commune compte 3 987 habitants en 2019 (INSEE) et est soumise à l'obligation de disposer au moins 20 % de **Logements Locatifs Sociaux (LLS)** parmi ses résidences principales.

Au 1^{er} janvier 2024, Bartenheim compte 141 logements locatifs sociaux.

En situation de déficit de logements sociaux au regard des objectifs de la loi, la commune était amenée à intégrer de multiples leviers d'action dans le PLU. Dans le cadre de la présente procédure, des prescriptions en la matière sont intégrées

dans le périmètre de la ZAC. Au moins 92 logements locatifs sociaux sont projetés au sein de la ZAC (soit 33 % des logements de la ZAC), répartie comme suit :

Répartition spatiale du logement social :



Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

L'aménagement d'un écoquartier innovant :

Un EcoQuartier est intégré à la ZAC, il s'agit d'un projet d'aménagement urbain visant à intégrer des objectifs spécifiques de développement durable. L'objectif est de réduire l'impact du bâti sur la nature à travers différents enjeux : réduction des consommations énergétiques, gestion des déplacements, réduction des consommations d'eau, limitation de la production de déchets, actions en faveur de la biodiversité, utilisation d'écomatériaux... ; cet ilot futur s'organisera comme suit :



Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Intégration des constructions et hauteur :

Les règles de hauteur ont été définies de manière à assurer une bonne intégration des constructions dans le site, tout en recherchant une optimisation du foncier. Une gradation des hauteurs a été recherchée afin de tenir compte de la morphologie urbaine existante.

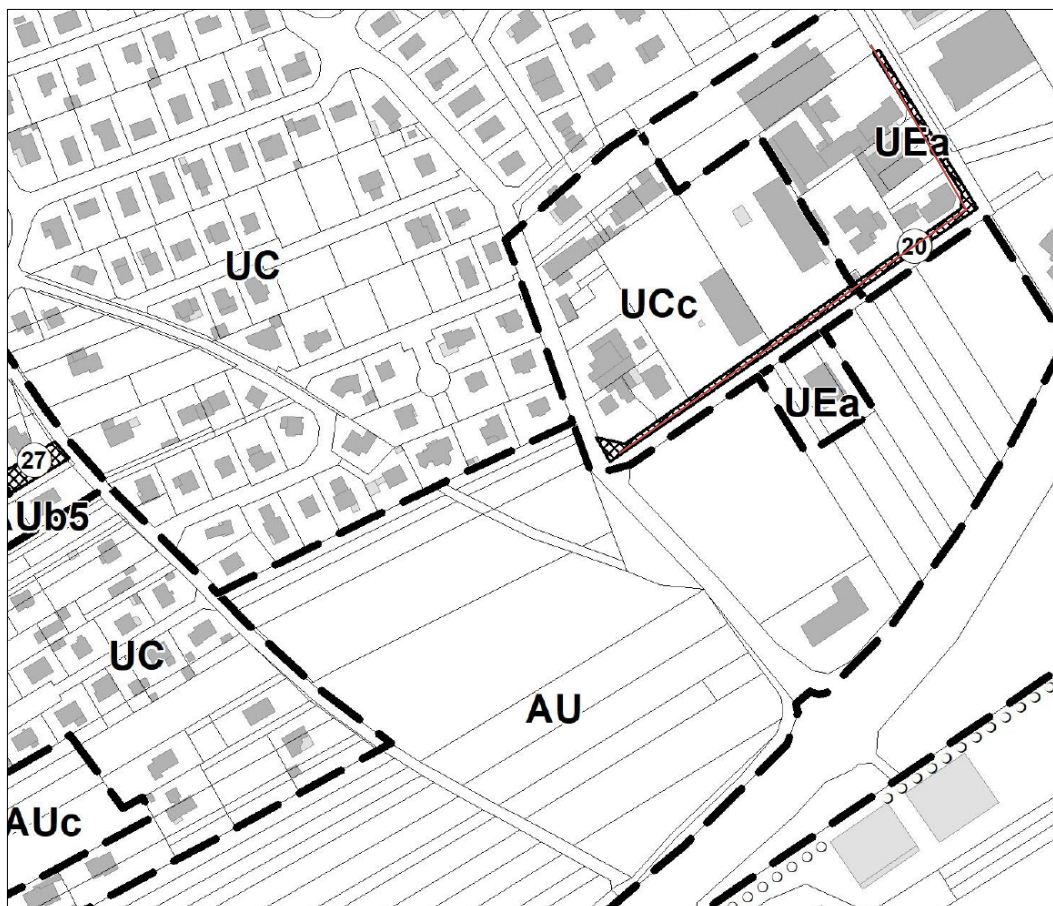
Schéma d'épannelage :



2.1.2. La suppression de l'emplacement réservé n°20

L'emplacement n°20 (élargissement de la rue de Huningue) est supprimé ; la partie de la rue de Huningue située en dehors de la ZAC a fait l'objet d'un élargissement. La partie située au sein de la ZAC sera concernée par le programme de la ZAC et ne justifie de ce fait pas le maintien de l'emplacement réservé.

L'emplacement réservé n°20 – extrait du document graphique applicable :



2.2. Justification de l'intérêt général

2.2.1. Répondre à l'important besoins en logements et notamment aux besoins de logements sociaux

Bartenheim est situé dans un des secteurs les plus attractifs de la région Grand Est avec un fort développement démographique et économie ;

Le renforcement d'une offre en logements diversifiés est nécessaire afin de répondre à l'ensemble des besoins. La réalisation de la ZAC du Hattel permettra de répondre à cette nécessité en prenant en compte les objectifs de mixité sociale et les obligations de la loi SRU.

L'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation traduit les principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) relatifs aux logements sociaux. Bartenheim, au sein de Saint-Louis Agglomération, fait partie des communes concernées par les dispositions de cet article.

La commune compte 4 062 habitants en 2020 (INSEE) et est soumise à l'obligation de disposer d'au moins 20% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) parmi ses résidences principales.

Au 1^{er} janvier 2024, Bartenheim compte 141 logements locatifs sociaux. 30 logements locatifs sociaux, situés rue de Huningue en face du périmètre de la tranche 1 de la ZAC, sont habités depuis décembre 2023.

En situation de déficit de logements locatifs sociaux, la commune a été amenée à intégrer de multiples leviers d'actions dans le PLU. Un contrat de mixité sociale a été signé entre Monsieur le Préfet du Haut-Rhin, Monsieur le Président de Saint-Louis Agglomération et la commune de Bartenheim en date du 07 février 2024.

L'objectif de ce contrat de mixité sociale est de produire 84 logements sociaux sur la période triennale 2023-2025 dont un minimum de 30% de PLAI.

Afin de favoriser la production de logements sociaux sur son territoire, la commune de Bartenheim a instauré des secteurs de mixité sociale dans son Plan Local d'Urbanisme défini à l'article L151-15 du code de l'urbanisme « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale* ».

C'est un outil réglementaire qui permet d'imposer la construction de logements locatifs sociaux et ainsi favoriser une plus grande mixité sociale dans les quartiers de la ville.

Le projet de ZAC prend pleinement en compte cette problématique et prévoit plus d'un tiers de de LLS dans son programme de logements : au moins 92 logements sociaux seront créés dans la ZAC du HATTEL, soit au moins 33 % des logements. Au sein des tranches 1 et 2, soit les 2 tranches ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de la présente procédure, au moins 70 LLS seront créés (29 % des logements des tranches 1 et 2).

Aussi, de nouveaux secteurs de mixité sociale sont créés dans le périmètre de la ZAC en faveur de la réalisation de LLS.

2.2.2. Permettre à l'AFAPEI (Association Frontalière des Amis et Parents de l'Enfance Inadaptée) d'installer son siège social

Il est prévu dans le projet de la ZAC du Hattel de créer en un lieu unique le siège social de l'AFAPEI de Bartenheim et de Hirsingue.

Ce bâtiment comprendra des bureaux nécessaires à l'activité, des locaux de formation mais également des lieux de convivialité pour les résidents des différentes structures.

Le projet comprendra également la réalisation de 20 logements inclusifs (logements locatifs sociaux) au profit d'adultes handicapés bénéficiant d'une certaine autonomie et travaillant pour l'essentiel au sein de l'ESAT de Bartenheim.

En outre, cette option permettra le maintien et le renforcement des emplois.

2.2.3. Vers un urbanisme maîtrisé, une valorisation paysagère des entrées de ville et des parcs d'intérêt collectif

Un écoquartier sera intégré à la ZAC : il s'agit d'un ensemble cohérent de 4 collectifs développant les conditions d'un mieux vivre ensemble et durable. L'objectif est de réduire l'impact du bâti sur la nature à travers différents enjeux : réduction des consommations énergétiques, gestion des déplacements, réduction des consommations d'eau, limitation de la production de déchets, actions en faveur de la biodiversité et utilisation d'écomatériaux.

La création de ce quartier du Hattel va modifier la physionomie de l'entrée Sud de la commune de Bartenheim. La commune doit aujourd'hui, pour des raisons de développement, aménager cet espace délimité au Nord-Ouest par des habitations individuelles, au Nord-Est par une zone artisanale et au Sud et à l'Ouest par deux routes départementales.

Pour cela, plusieurs critères sont pris en compte :

- Respecter l'histoire, la morphologie de l'habitat, les tonalités de couleurs etc...
- Respecter les types d'espaces extérieurs et les liaisons piétonnes,
- Faire en sorte que les futurs résidents se sentent « Bartenheimois » et non pas résidents d'un quelconque lotissement sans âme.

Ainsi, le projet propose de travailler la frange de l'espace urbanisé existant et de retrouver un front urbain bâti, aménageant des percées visuelles, entre ville et campagne.

L'ensemble ne s'organise pas seulement en frange, mais également en profondeur en traitant qualitativement les rues, le parc, ainsi que les transitions entre espaces privés et publics.

L'aménagement du tissu résidentiel doit se constituer dans la continuité de l'existant pour progressivement se développer vers le tissu d'activités et s'y confondre. Une mixité fonctionnelle est également assurée au sein de la ZAC, avec la réservation de certains espaces à des fins économiques.

Enfin, le projet comprend un ensemble de parcs urbains (parc urbain et coulée verte), véritable îlot de fraîcheur en été (espace arboré), aire paysagère et environnementale, lieu de promenade, de détente (aire de jeux, banc) et de cohésion sociale, bénéfique à l'ensemble de la population de la commune et bien relié aux différents quartiers de la ville, y compris par des voies piétonnes et cyclables.

Le projet urbain se développe autour du « déjà-là » en termes de paysage, en l'occurrence le verger existant. Il s'ancre sur cette structure végétale pour en faire l'armature du futur quartier. Le verger linéaire devient un vaste parc fédérant le nouveau quartier et développant des continuités avec le tissu urbain existant. Il est situé au cœur de la composition du nouveau quartier. Les cheminements piétons et cyclables ondulent entre les arbres, raccrochant ainsi les rives Nord et Sud du nouveau quartier par des sentes transversales.

Cette grande armature paysagère permet de fabriquer la connexion écologique avec le grand paysage et les îlots de nature préexistants.

Le projet de ZAC permettra également le renforcement du nombre d'emplois (créations d'îlots à vocation économique).

En conséquence, l'opération d'aménagement répond à plusieurs intérêts généraux :

- Réponse à l'important besoin en logements et de logements locatifs sociaux (intérêt social)
- Proposer des logements inclusifs liés à l'ESAT implanté dans le site, ainsi que le maintien et le renforcement des emplois, (intérêts social et économique)
- Développement d'un urbanisme de qualité (mixité fonctionnelle, écoquartier, 40 logements/ha) et aménagement de parc urbain pour la population, ce qui correspond à des intérêts social et urbanistique.

Compte tenu du caractère d'intérêt général de cette opération d'aménagement, il est envisagé d'utiliser la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du P.L.U. organisée par le code de l'Urbanisme et notamment par les articles L 153-54 et R153-15.

Cette procédure permet donc à la collectivité, après enquête publique, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une opération, publique ou privée, et d'approuver la mise en compatibilité des dispositions du P.L.U. qui en est la conséquence.

2.3. Etat initial de l'environnement et incidences prévisibles sur le site et l'environnement

Le site de la ZAC se situe sur des terrains relativement plats à une altitude moyenne d'environ 262 NGF et est essentiellement occupé par les cultures céréalières (essentiellement du maïs). À la marge une zone de vergers est présente sur le site. L'activité agricole ne comprend aucun maraîchage (monoculture de céréales).

Pour ce chapitre, il convient de se référer à l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la présente procédure. Cette évaluation environnementale est jointe au présent dossier de déclaration de projet sous l'intitulé « **2. Evaluation environnementale** » *et de l'expertise sur les zones humides (concluant en l'absence de zone humide sur le site).*

Le projet de ZAC du Hattel a fait l'objet d'une étude d'impact (2016).

Au niveau paysager, le site de la ZAC est perceptible depuis les principaux axes de communication et notamment la RD 66, qui délimite le site au sud et la RD201 :



Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

Afin d'assurer une bonne intégration du projet dans le site, des règles adaptées ont été élaborées suite aux études, et intégrées dans le PLU ; il s'agit notamment des éléments suivants :

- Intégration de règles de hauteur maximale en phase avec le site et le bâti environnant, tout en assurant une densité des constructions en phase avec une utilisation parcimonieuse de l'espace.
- Création d'un front bâti de haute qualité urbanistique le long de la RD 66, en imposant un recul des constructions, une qualité et une sobriété architecturale. Le renforcement de la haie existante le long de la RD 66 par des plantations d'arbres et d'arbustes contribuera sensiblement à l'intégration des constructions dans le site, tout en étant très favorable au développement de la biodiversité.
- Aménagement d'un nouveau quartier, très vert, où les parcs et plantations sont conséquents ; ils assureront à la fois une qualité de cadre de vie et permettront de lutter contre les îlots de chaleur.
- La gestion des flux a été conçue de façon à assurer des circulations sécurisées, tous modes confondus, sans nouvel accès sur la RD66.

3. Mise en compatibilité du PLU et explications des choix retenus

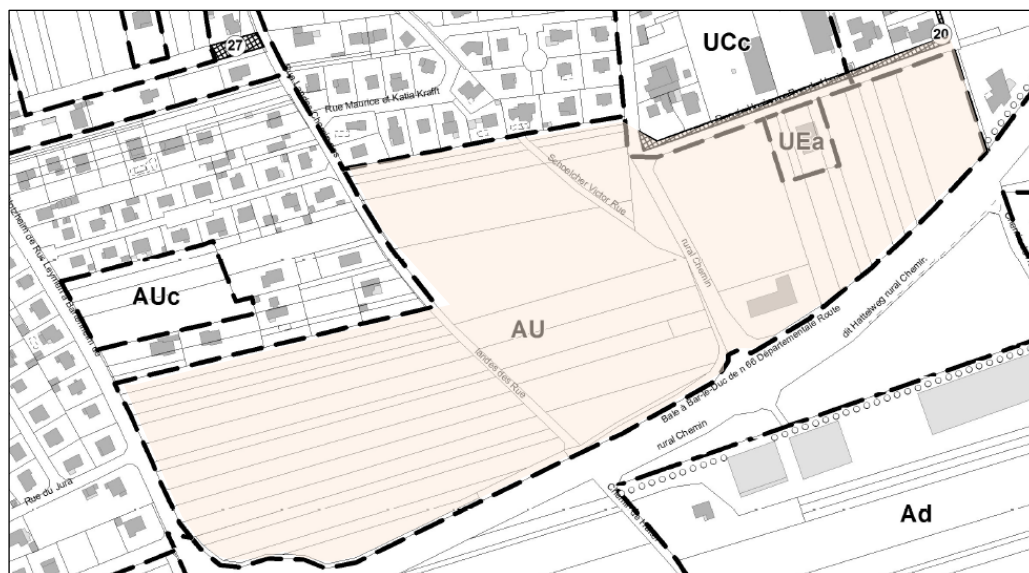
3.1. Modifications apportées au PLU et explications des choix retenus

3.1.1.1. Le règlement graphique

L'intégration de la ZAC dans les documents graphiques du PLU se traduit comme suit :

- **Prise en compte des secteurs à aménager des tranches 1 et 2 (totalisant 6,9 ha)** de la ZAC ; les secteurs à vocation dominante de logements sont inscrits en secteur 1AUzh1 (vocation dominante de logements-tranche 1), 1AUzhe1 (Ecoquartier-Tranche 1), 1AUzh2 (vocation dominante de logements-tranche 2), et le secteur à vocation d'activités économiques est inscrit en secteur 1AUze (tranche 2).
- **Prise en compte de la tranche 3 de la ZAC du Hattel** ; le site où les opérations d'aménagement sont prévues en tranche 3 reste inscrit en zone de réserve foncière (2AUz (4 ha), -réserve foncière, tranche 3 de la ZAC) et devra faire l'objet d'une modification ultérieure du PLU avant son ouverture à l'urbanisation.
- **L'emplacement réservé n° 20 est supprimé** (élargissement de la rue de Huningue).
- Dans l'environnement de la ZAC : **le bâtiment d'activité existant, le long de la RD66, fait l'objet d'un zonage particulier** (UEa1) ainsi que le bâtiment d'activités (ESAT) situé au sud de la rue du Huningue ; ces bâtiments ne sont pas compris dans le périmètre de la ZAC.

La zone AU du PLU applicable totalise 10,8 ha.



Accusé de réception en

Accusé de réception en préfecture
068 216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

3.1.1.2. Le règlement écrit

Le règlement écrit concernant la ZAC du Hattel :

Un nouveau chapitre est ajouté au règlement. Il s'agit du chapitre AU ZAC, fixant pour chacun des secteurs de la ZAC, le règlement qui s'appliquera :

Dispositions réglementaires du PLU		Justifications de la modification de la règle
Opération d'ensemble <i>En application de l'article R123-10-1, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables lot par lot.</i>		Facilite l'application du règlement et permet une meilleure cohérence urbanistique.
Article AU ZAC 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. Dans le secteur 1AUzh1, 1AUzh2 et 1AUzhe1 sont interdits : - les activités agricoles, forestières, industrielles, artisanales et les entrepôts - les commerces de plus de 150 m² de surface de plancher - les activités hôtelières 1.3. Dans le secteur 1AUze sont interdits : - Les logements (sauf ceux liés à la gendarmerie) - Les entrepôts non liés à une activité de production sur site - Les activités industrielles - 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).		Les modifications apportées prennent en compte la vocation particulière des différents secteurs, en phase avec le dossier de réalisation de la ZAC.

Article AU ZAC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES :	
2.1. Dans l'ensemble des secteurs 1AUzh1, 1AUzh2, 1AUzhe1 (Ecoquartier et parc), 1AUze et 2AUz sont autorisés : - 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 (y compris une gendarmerie); - les travaux, aménagements, installations et constructions liés au fonctionnement et à l'aménagement du réseau hydraulique d'intérêt général. Le secteur 2AUz constitue la troisième tranche de la ZAC et nécessitera une modification du P.L.U. avant ouverture à l'urbanisation. 2.2. Dans le secteur 1AUzhe1 les occupations et utilisations du sol à dominante de logements. Sont également autorisés les bureaux, les commerces et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cadre d'une opération d'ensemble, 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'aménagement et de programmation définies dans le PLU ; - que l'opération porte sur l'ensemble du secteur ; qu'au moins 30 logements locatifs sociaux soient réalisés, dont au moins 30 % de PLAI (arrondi à l'entier inférieur). Les règles des articles AU 3 à AU 16 s'appliquent. 2.3. Dans le secteur 1AUzh1 les occupations et utilisations du sol à dominante de logements sont également autorisées les bureaux, commerces et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans le cadre d'une opération d'ensemble, 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 ;	L'objectif est ici d'organiser le développement par entité cohérente.

- que l'opération d'aménagement porte sur l'ensemble du secteur.

Les règles des articles AU 3 à AU 16 s'appliquent.

2.4. Dans le secteur 1AUzh2 les occupations et utilisations du sol à dominante de logement. Sont également autorisés les bureaux, les commerces et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris une gendarmerie, dans le cadre d'une opération d'ensemble, 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 l'opération porte sur l'ensemble du secteur et que la coulée verte soit réalisée en priorité ou concomitamment aux constructions de logements ; (à voir, tranche 2a et 2b dans l'OAP)

qu'au moins 40 logements locatifs sociaux soient réalisés dans le secteur, dont au moins 30 % de PLAI (arrondi à l'entier inférieur).

Les règles des articles AU 3 à AU 16 s'appliquent.

2.4.1. Dans le secteur 1AUze, les occupations et utilisations du sol à vocation de bureaux, artisanale, hôtelière, commerciale (à condition que la surface de vente n'excède pas 150 m²) sont admises dans les conditions suivantes :

- 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 l'opération d'aménagement porte sur la totalité du secteur

Les règles des articles AU 3 à AU 16 s'appliquent.

Article AU ZAC 3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION AU PUBLIC :	
3.1. Desserte par les voies publiques ou privées <i>Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.</i> <i>Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de ramassage des ordures ménagères d'effectuer aisément demi-tour.</i> 3.2. Accès aux voies ouvertes au public (voies privées ou publiques) <i>Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.</i> <i>Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter une moindre gêne à la circulation publique.</i>	L'objectif étant la mise en place de voiries adaptées aux flux attendus afin de garantir une bonne gestion des déplacements et un bon niveau de sécurité.
Article AU ZAC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT :	
4.1. Adduction d'eau potable <i>Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau, conformément à la législation en vigueur.</i> 4.2. Assainissement Eaux usées <i>Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.</i>	Motivations sanitaires et environnementales.

En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

Eau pluviale

Les eaux pluviales seront infiltrées sur la parcelle aussi bien pour le bâti que pour les surfaces imperméabilisées. L'installation de cuve de stockage des eaux pluviales est recommandée.

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

*Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et la limite des voies et emprises publiques existantes ou à créer.
L'ensemble des dispositions s'appliquent également aux voies et emprises privées ouvertes à la circulation publique, non compris les chemins d'accès privatifs.*

Recherche d'une bonne intégration paysagère.

6.1. *Les constructions seront implantées avec un recul minimum de 3 mètres de l'alignement. Ce recul minimal sera de 6,5 mètres dans le secteur 1AUzhe1 (ce recul minimal est ramené à 1 mètre pour les sous-sols semi-enterrés dont la partie non enterrée n'excède pas 40 cm de hauteur).*

6.2. *Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans les cas suivants :*

- *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 locaux pour les ordures ménagères.*
- *aux piscines et abris de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher.*

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

Article AU ZAC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point de la construction et des limites séparatives.

7.1. Dans les secteurs 1AUzh1, 1AUzh2 et 1AUzhe1 :

Les constructions seront être édifiées comme suit :

- la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (cette distance minimale est ramenée à 3 mètres lorsque le plan vertical de la façade a une hauteur de 6 mètres ou moins).
- Les constructions sur limites séparatives sont autorisées dans les cas suivants :
 - ✓ En cas de projet architectural commun (habitat en bande, accolé)
 - ✓ Dans les autres cas : à condition que la hauteur sur limite séparative des constructions n'excède pas 4 mètres et leur longueur 7 mètres mesurés d'un seul côté de la parcelle et 12 mètres sur 2 cotés consécutifs ; dans la marge de recul par rapport à la limite séparative, le volume constructible correspond au volume délimité par un angle de 45°compté depuis la hauteur de 4 mètres sur limite séparative.

7.1.2 D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UE 8 sont alors applicables.

7.2. Dans le secteur 1AUze :

7.2.1 Par rapport aux propriétés limitrophes au secteur 1AUzh2

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres.

7.2.2 Dans les autres cas :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche est au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Recherche d'optimisation du foncier tout en garantissant l'ensoleillement des parcelles.

L'objectif est d'assurer une bonne cohabitation entre les différentes implantations à vocation économique.

7.3. *D'autres implantations sont autorisées lorsque les propriétés voisines sont liées par une servitude de cour commune. Les dispositions de l'article UE 8 sont alors applicables.*

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

- *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 et carports*
- *aux piscines et abris de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher.*

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

Article AU-ZAC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. *Dans les secteurs 1AUzh1, 1AUzh2, la distance entre deux constructions à usage d'habitation non contiguës doit être au moins égale à 4 mètres*

Il peut être dérogé à ces distances pour les constructions annexes (abri, garage, carport, piscine équipée d'un dispositif de sécurité...), à condition que soit assuré l'accès nécessaire aux engins des services de secours et de lutte contre l'incendie.

Dans le secteur AUzhe1, cette distance minimale n'est pas règlementée.

Dans ces secteurs concernés par un tissu composé en grande partie d'un habitat en bande, la volonté est d'optimiser l'ensoleillement des constructions.

Article AU-ZAC10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :	
<i>La hauteur de la construction sera mesurée par rapport au niveau moyen de l'accès à la parcelle.</i> 10.1. Dans le secteur 1AUzhe1 <i>Il devra être tenu compte du schéma d'épannelage figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation, qui répartit spatialement la typologie des logements et la hauteur des constructions. Les hauteurs maximales sont les suivantes :</i> - la hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres. <i>L'attique sera en recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan vertical de 2 façades au moins et comprendra un seul niveau. Les cages d'escaliers et ascenseurs ne sont pas soumises à cette règle.</i> 10.2. Dans les secteurs 1AUzh1 et 1AUzh2 <i>Il devra être tenu compte du schéma d'épannelage figurant dans l'orientation d'aménagement et de programmation, qui répartit spatialement la typologie des logements et la hauteur des constructions.</i> <i>Les hauteurs maximales sont les suivantes :</i> <i>La hauteur maximale des constructions est fixée 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et la hauteur maximale est fixée à 12 mètres.</i> <i>L'attique sera en recul minimal de 1,50 mètre par rapport au plan vertical de chaque façade et comprendra un seul niveau.</i> 10.3. Dans le secteur 1AUze <i>La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.</i> 10.4. <i>Les ouvrages techniques et autres superstructures de faibles emprises, ainsi que les panneaux photovoltaïques ou solaires sont exemptés de règles de hauteur.</i>	Introduction de hauteurs maximales pour des raisons paysagères. Volonté d'assurer une bonne intégration des constructions (prise en compte des morphologies urbaines existantes).

Article AU-ZAC11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :	
11.1. Dispositions générales <i>Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être refusée ou n'est accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments ou des ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteintes :</i> - <i>au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;</i> - <i>aux sites ;</i> - <i>aux paysages naturels ou urbains ;</i> <i>Les bâtiments annexes devront être traités avec soin.</i> 11.2. Matériaux-Bâtiments <i>Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.</i> <i>Les enseignes devront être intégrées harmonieusement à la façade du bâtiment auquel elles se réfèrent.</i> 11.3. Dépôts et stockages <i>Sauf nécessité découlant de la nature des activités, tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou un rideau végétal dense.</i> <i>Les matériaux susceptibles d'être entraînés par la pluie ou le vent devront être entreposés dans des locaux couverts ou clos.</i> 11.4. Front urbain <i>Les bâtiments situés en premier plan le long de la RD66 devront présenter un aspect sobre et soigné, de grande qualité urbanistique. Une harmonie d'ensemble sera recherchée.</i>	Recherche de qualité paysagère et qualité du cadre de vie.

11.5. Clôtures <i>Les clôtures sur rue</i> seront constituées d'un dispositif à claire-voie, doublées de plantations d'arbustes. La hauteur maximum de la clôture sera de 1,20m. <i>Les clôtures sur limites séparatives</i> seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80m, doublées de plantations d'arbustes. L'article 11.5 ne s'applique pas aux équipements et constructions d'intérêt général (y compris la gendarmerie et les logements liés). 11.6. Toiture : <i>Les toitures plates ou à faibles pentes des bâtiments d'habitation</i> devront être végétalisées ; cette règle ne s'applique pas aux annexes (abri bois, de jardin, garages...).	Amélioration de l'isolation thermique.
---	---

Article AU ZAC 12 OBLIGATION EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1. <i>Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surface, de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux issus de ces opérations selon les normes minimales définies en annexe du règlement.</i>	Eviter le stationnement des véhicules sur les voies publiques.
--	---

Article AU-ZAC 13 OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS :

13.1. <i>Dans les secteurs 1AUzh1 et 1AUzh2, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 15% de la superficie du terrain. Cette emprise minimale d'espace planté est fixée à 20 % pour les terrains de plus de 5 ares.</i> 13.2. <i>Dans le secteur 1AUzhe1, pour les constructions à usage d'habitation, la superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 30% de la superficie du terrain.</i>	Assurer une cohérence et un traitement qualitatif des surfaces non bâties et non utilisées pour
--	--

13.3. <i>Dans le secteur 1AUze, les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région.</i> 13.4. <i>Dans toute la zone, les aires de stationnement comprenant plus de 6 places devront faire l'objet de plantations, avec au moins un arbre à haute tige par tranche de 4 places de stationnement. Les places de stationnement, y compris celles qui sont engazonnées, ne sont pas comptées dans la proportion minimale des espaces plantés.</i>	du stationnement, stockage...
Article AU-ZAC 16 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :	
<i>Les réseaux d'électricité et de télécommunication seront enterrés.</i> <i>Les immeubles doivent être conçus pour recevoir les communications à très haut débit.</i>	Doter les immeubles du très haut débit.

Le règlement écrit concernant les secteurs UEa1 :

Concernant la création des 2 petits secteurs UEa1 à vocation économique, le règlement est modifié comme suit (les modifications sont en rouge) :

Dispositions réglementaires du PLU	Justifications de la modification de la règle
Article UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :	
1.1. <i>Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article 2.1.</i>	Les modifications apportées

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'attractions ; - 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. Les activités hôtelières nouvelles et les exploitations agricoles. 1.5. Dans le secteur UEa, 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 interdites : - 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).	prennent en compte la vocation économique du secteur en assurant une bonne compatibilité avec le voisinage des zones d'habitation.
--	---

3.1.1.3. Les Orientations d'Aménagement et Programmation

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est élaborée au sein du périmètre de la ZAC du Hattel. Cette OAP s'appuie sur le contenu du dossier de réalisation de la ZAC.

L'orientation d'aménagement et de programme s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme.

OAP Zac du Hattel	
Prescriptions	Justifications
Orientation 1.2 Phasage des opérations d'aménagement	L'aménagement est prévu en 3 tranches afin de permettre à la commune d'absorber progressivement l'apport de population nouvelle et de maintenir une bonne adéquation avec son niveau d'équipements.

Orientation 1.3 La typologie des logements et constructions	Logements : L'OAP prescrit une diversité des typologies d'habitat. Il s'agit principalement de concrétiser les deux objectifs suivants : répondre aux besoins de tous en offrant un panel varié d'offres en logements et lutter contre la banalisation architecturale en proposant des formes d'habitat diversifiées. Prise en compte des besoins en termes de logements locatifs sociaux pour répondre aux besoins et nécessités liés au cadre réglementaire.
Orientation 1.4 La hauteur des constructions	Prise en compte du cadre paysager et recherche d'harmonie par rapport au bâti existant.
Orientation 1.5 Voies de communication	Le système de desserte intègre les différents modes de déplacements en assurant un maillage cohérent et sécurisé, avec une greffe adaptée au système viaire existant.
Orientation 1.6 Les espaces verts publics et équipements publics	L'objectif consiste à créer de nouveaux ilots urbains intégrant parcs (coulée verte et parc urbain) et espaces verts (noues et espaces plantés le long des voiries) afin de lutter contre les ilots de chaleur, de favoriser la biodiversité, de limiter l'imperméabilisation des sols et d'offrir une valorisation paysagère. Des aires de jeux, des espaces de convivialités seront aménagés dans le parc afin d'offrir des aires de respiration et de promenade au sein du quartier.
Orientation 1.7 Les espaces verts et la limitation de l'imperméabilisation	Le secteur étant situé en interface avec la RD66, l'OAP prend des dispositions de nature à garantir une bonne insertion paysagère de l'opération. Il s'agira de traiter le front bâti avec soin en assurant une transition douce et végétalisée. Au-delà de la fonction paysagère, le traitement végétal peut également être conçu comme un outil de réduction des nuisances acoustiques.
Orientation 1.8 Les réseaux	Assurer une bonne desserte concernant la gestion de l'eau et de l'assainissement.

--	--

3.1.1.4. Les secteurs de mixité sociale

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

Au 1^{er} janvier 2024, Bartenheim compte 141 logements locatifs sociaux. En situation de déficit de logements sociaux au regard des objectifs de la loi, la commune introduit des obligations en la matière au sein du périmètre de la ZAC.

Les secteurs de mixité sociale :

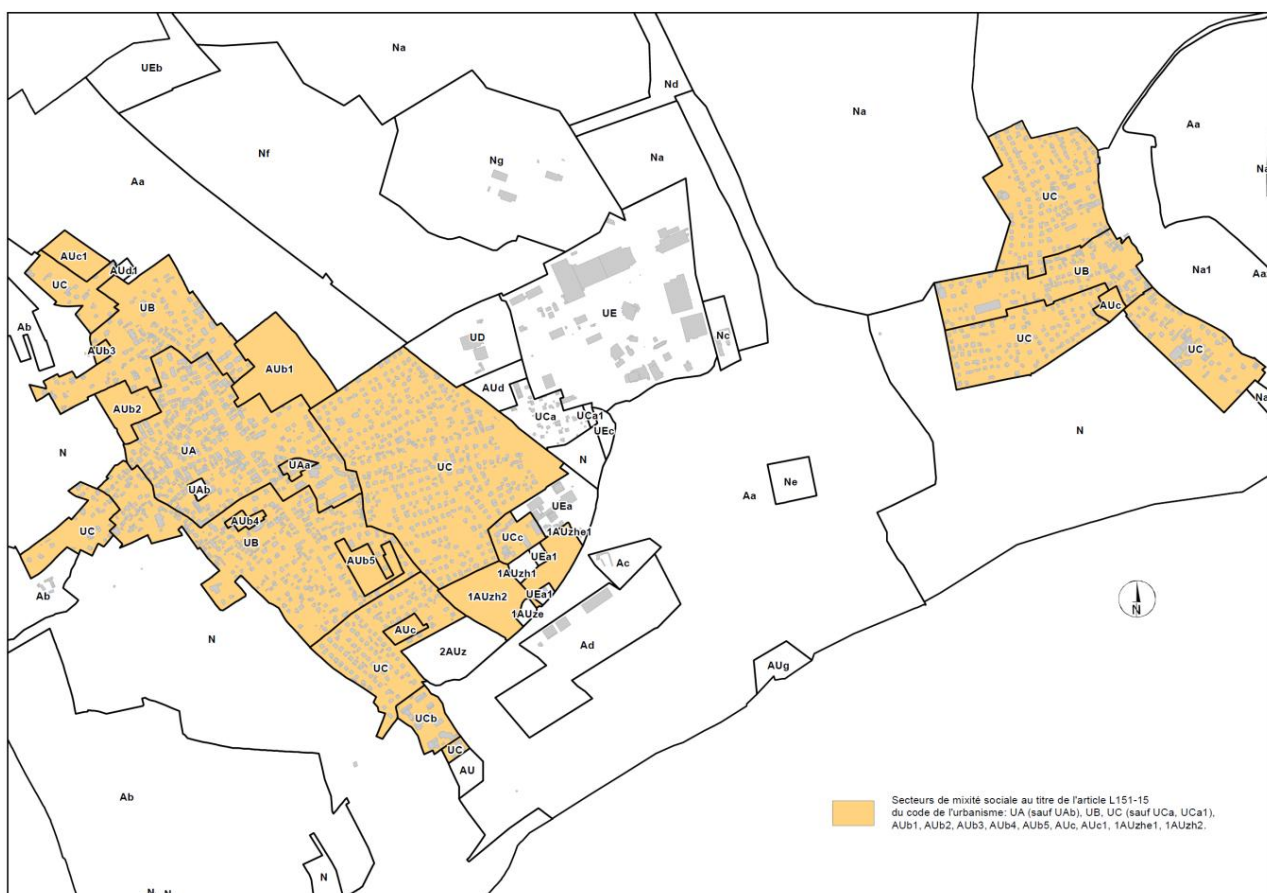
L'article L151-15 du code de l'urbanisme indique :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Le secteur de mixité sociale est un outil réglementaire qui permet d'imposer la construction de logements locatifs sociaux et ainsi favoriser une plus grande mixité sociale dans les quartiers de la ville.

La mise en place de SMS nécessite de délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à du logement locatif social.

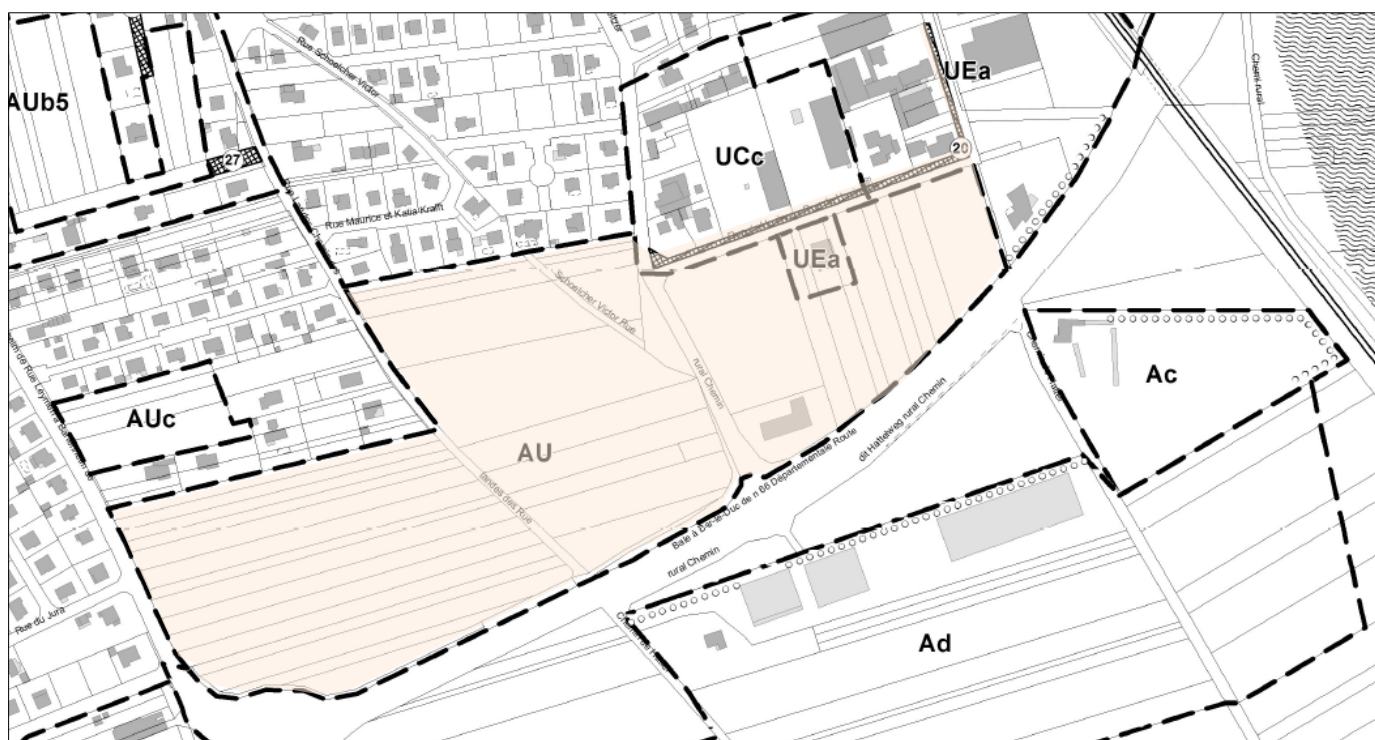
Le PLU de Bartenheim comprend déjà des secteurs de mixité sociale (ils concernent la quasi-totalité des secteurs à dominante de logements). Les nouveaux secteurs 1AUzhe1 et 1AUzh2 sont ajoutés comme secteur de mixité sociale :



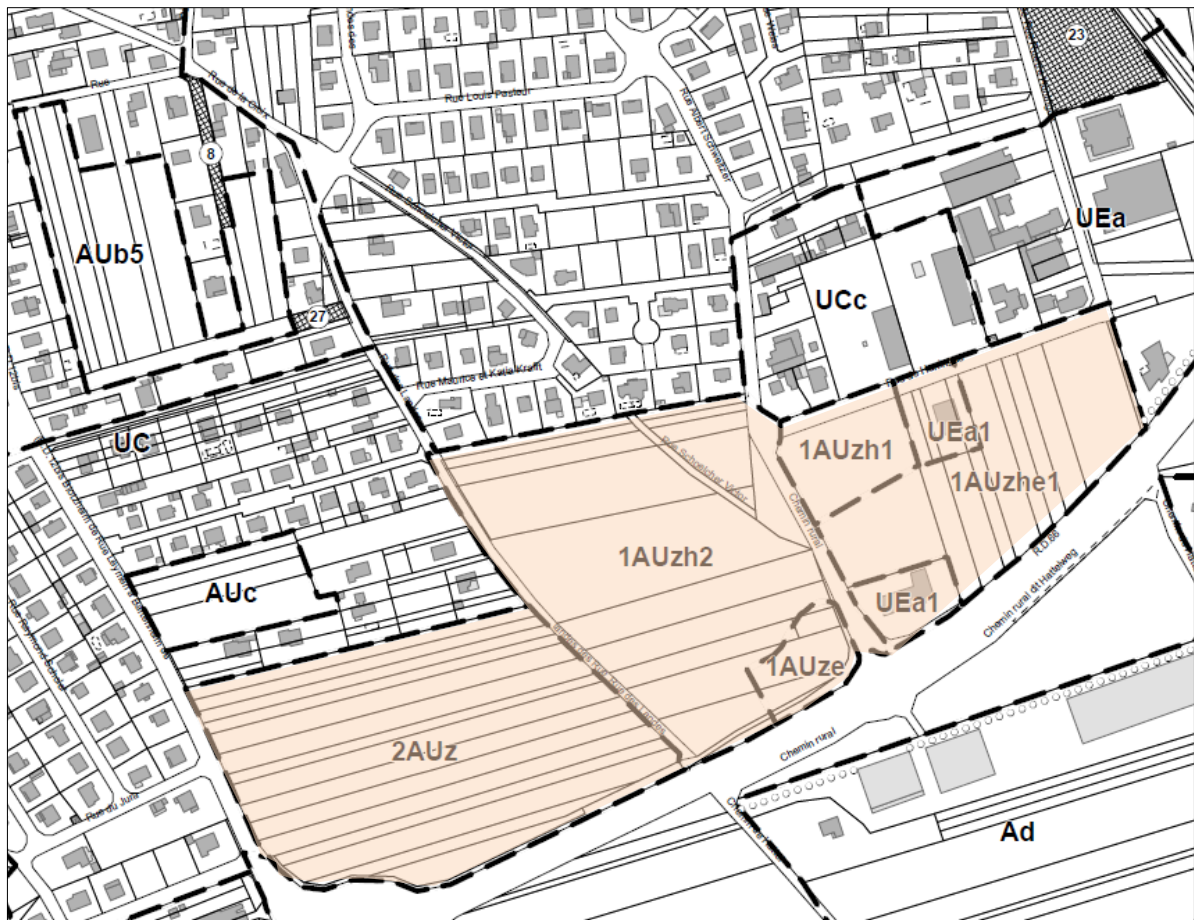
Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

3.2.1. Règlement graphique.

Extrait du plan de zonage du P.L.U. approuvé (1/5000 et 1/2500) :



Bartenheim



Les espaces en orange sont concernés par les modifications de zonage + la suppression de l'emplacement réservé n° 20.

[illegible][illegible]

DP emportant mise en compatibilité du PLU

3.2.2. Règlement écrit

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

Articles modifiés	
Préambule : article 3.1 ajouts des mentions des secteurs UEa1, 1AUzh1, 1AUzhé, 1AUzhe1, 1AUza et 2AUz.	Créations de nouveaux secteurs
Chapitre V, zone UE : ajout de la mention du secteur UEa1 dans l'introduction	Création du secteur UEa1
Ajout de l'article UE1.7	Introduction de modalités particulières pour les secteurs UEa1
Chapitre VI, zone AU : explications liées à la création d'un nouveau chapitre VII correspondant aux secteurs compris dans la ZAC du Hattel	Introduction d'un chapitre spécifique pour la ZAC du Hattel
Chapitre VII, zone AU – ZAC du Hattel : Mise en place de règles spécifiques pour la ZAC du Hattel (secteurs 1AUzh1, 1AUzhe, 1AUzhe1, 1AUza et 2AUz). Articles 1 à 16	Règlement concernant le périmètre de la ZAC du Hattel.

3.2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une orientation d'aménagement et de programmation a été ajoutée sur le périmètre de la ZAC du HATTEL.

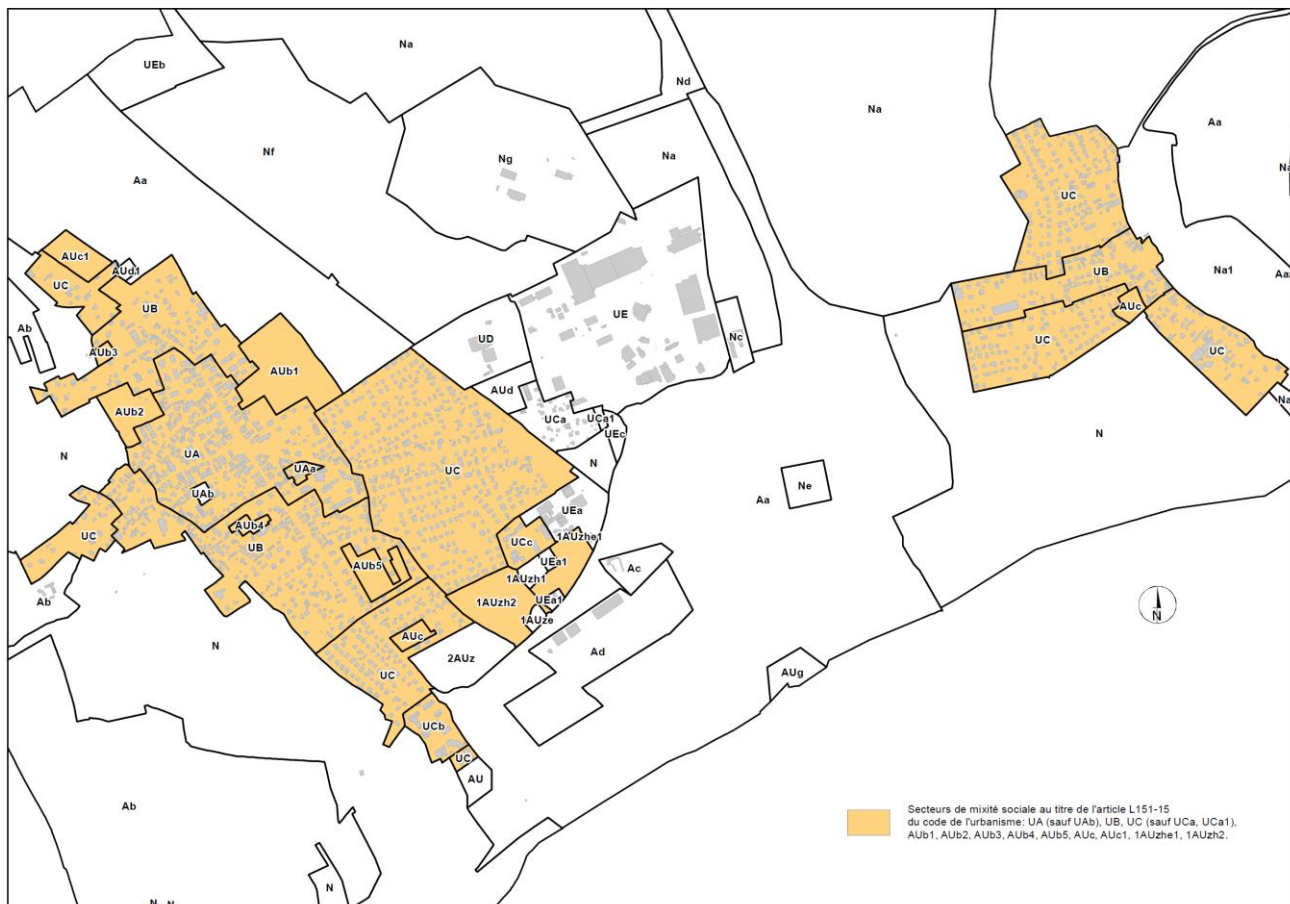
3.2.4. Document graphique : les secteurs de mixité sociale

Le document 3d comprend une cartographie où figurent les périmètres des secteurs de mixité sociale, délimités au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.

Les secteurs de mixité sociale suivants ont été ajoutés :

- Les secteurs 1AUzh1, 1AUzhe1 et 1 AUzh2.

Carte avec les périmètres de mixité sociale :



Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

3.2.5. Liste des emplacements réservés

Cette liste qui figure sur les documents graphiques est modifiée en raison de la suppression de l'emplacement réservé n°20.

Liste modifiée des emplacements réservés :

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

3.2.6. Rapport de présentation

Le tableau des surfaces des zones et secteurs ci-après est modifié compte tenu de la création des secteurs UEa1, 1AUzh1, 1AUzh2, 1AUzhe1, et 2 AUz :

PLU applicable		Hectares	PLU Modification n°3		Hectares	Evolution
UA	1	22,4	UA	1	22,4	0,0
UAa	1	0,5	UAa	1	0,5	0,0
UAb	1	0,3	UAb	1	0,3	0,0
UB	3	45,4	UB	3	45,4	0,0
UC	8	78,8	UC	8	78,7	0,1
UCa	1	3,3	UCa	1	3,3	0,0
UCa1	1	0,2	UCa1	1	0,2	0,0
UCb	1	2,4	UCb	1	2,4	0,0
UCc	1	2,0	UCc	1	1,8	-0,2
UD	1	6,2	UD	1	6,2	0,0
UE	1	30,8	UE	1	30,8	0,0
UEa	2	3,7	UEa	1	3,4	-0,3
	0	0,0	UEa1	2	0,5	0,5
UEb	1	6,4	UEb	1	6,4	0,0
UEc	1	0,7	UEc	1	0,7	0,0
Total U	24	203,1		25	203,0	-0,1
AU	2	11,9	AU	1	1,0	-10,9
AUb1	1	5,9	AUb1	1	5,9	0,0
AUb2	1	2,1	AUb2	1	2,1	0,0
AUb3	1	0,3	AUb3	1	0,3	0,0
AUb4	1	0,5	AUb4	1	0,5	0,0
AUb5	1	1,8	AUb5	1	1,8	0,0
AUc	2	1,3	AUc	2	1,3	0,0
AUc1	1	1,7	AUc1	1	1,7	0,0
AUd	1	1,6	AUd	1	1,6	0,0
AUd1	1	0,3	AUd1	1	0,3	0,0
AUg	1	1,5	AUg	1	1,5	0,0
	0	0,0	1AUze	1	0,3	0,3
	0	0,0	1AUzh1	1	0,6	0,6
	0	0,0	1AUzh2	1	4,0	4,0
	0	0,0	1AUzhe1	1	2,0	2,0
	0	0,0	2AUz	1	4,0	4,0
Total AU	13	28,8		17	28,9	0,1

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

3.2.7. Annexe : périmètre de la ZAC du Hattel

Le périmètre de la ZAC du Hattel est ajouté aux annexes du PLU (cf. partie « annexes » du présent document).

3.3. Mesures prises par le PLU pour la préservation de l'environnement et sa mise en valeur

Le document « Evaluation Environnementale » comprend un chapitre intitulé « Mesures ERC et compatibilité ».

Le choix du site :

Pour implanter une nouvelle ZAC sur le ban communal de Bartenheim, le secteur du Hattel a été retenu.

Cette localisation se justifie par divers critères liés à l'environnement du projet. En premier lieu, la commune de Bartenheim présente des secteurs situés en zone inondable, ce qui n'est pas le cas du secteur du Hattel, ainsi le choix de la localisation du site permet de proposer un environnement sécurisé pour les futurs acquéreurs et activités s'installant au sein de la ZAC.

En second lieu, les terrains concernés par le projet sont occupés par des terres agricoles enclavées entre le quartier résidentiel du Rodenfeld, la RD 66 et la RD 201. Ainsi, il s'avère que l'intérêt écologique du site est très limité. Le secteur de verger sera maintenu et renforcé.

En conséquence, l'implantation de la ZAC sur ce site n'occasionnerait aucune destruction d'habitat ou de flore d'intérêt. De plus, les aménagements paysagers prévus au sein de la ZAC représentent une opportunité d'amélioration et d'expansion des corridors existants. Ces aménagements paysagers permettront également d'introniser de nouveaux milieux afin de favoriser une biodiversité locale.

Enfin, la future ZAC se localise au niveau de l'une des entrées principales de la commune, ainsi la réalisation de ce projet en portant une attention particulière à son intégration paysagère participera à l'embellissement de l'entrée de la commune de Bartenheim.

Les parcelles concernées par le projet, en zone « à urbaniser » du PLU, sont en continuité avec le front bâti existant de la commune de Bartenheim, ainsi cette localisation du projet permet de conserver une cohérence dans l'occupation des sols de la commune et évite d'isoler la ZAC des commerces et modes de transports, tels que le transport ferroviaire.

Lors de l'élaboration du PLU, et après étude d'autres solutions, aucun espace de taille similaire ne présentait de caractéristiques aussi favorables, notamment sur le plan environnemental.

Les mesures prises par le PLU pour préserver l'environnement :

- La ZAC du Hattel, déjà fléchée dans le PLU approuvé, se situe à l'extérieur des secteurs présentant des sensibilités environnementales (mesures d'évitement).
- Le PLU met en place un phasage des opérations de manière à assurer une urbanisation progressive, et en bonne adéquation avec le niveau des équipements. Des réserves de capacité existent dans les écoles, ce qui permettra d'absorber les flux supplémentaires éventuels et compenser les effets du vieillissement de la population observée dans la commune (effets des lotissements anciens).
- L'aménagement de la coulée verte s'appuiera sur le pré verger existant, qui sera conservé, remplacé si besoin et les plantations seront renforcées. Les parcs qui seront créés feront office d'îlots de fraîcheur et contribueront à favoriser le développement de la biodiversité ; à cela s'ajoute l'impact positif sur le cadre et la qualité de vie.
- La création de noues permettra une bonne gestion des eaux pluviales et constituera également un élément favorable au développement de la biodiversité.
- La réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétons, bien connectés aux réseaux existants, favorisera ce type de déplacements. Par ailleurs la ZAC se situe à quelques centaines de mètres de l'arrêt ferroviaire de Bartenheim. Ces éléments constituent des leviers intéressants, car l'utilisation des modes doux et les transports en commun permettront de limiter les gaz à effet de serre. Le chemin d'entretien le long de la RD 66 sera conservé.
- L'obligation de végétalisation des toitures plates des immeubles d'habitation apportera un confort thermique tout en limitant la facture énergétique.
- Une proportion minimale d'espaces plantés est introduite afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Des règles de morphologie urbaine et de prospects sont intégrées dans le PLU afin de garantir une bonne intégration dans le site (valorisation paysagère) et une optimisation du foncier.
- L'interdiction de toute activité non compatible avec le voisinage des zones d'habitation du fait des nuisances générées : cela garantit une qualité de vie pour les futurs habitants et usagers.

- La diversité concernant la typologie des logements et l'obligation de création de logements locatifs sociaux permettra une mixité sociale et une réponse aux différents besoins en logements.
- Le branchement des eaux usées sur le réseau collectif est obligatoire, ce qui garantit une bonne gestion des effluents.
- L'infiltration des eaux pluviales sera la règle ; la mise en place de cuve de stockage est recommandée.
- Un traitement qualitatif des fronts urbains est recherché et notamment le long de la RD 66 (les bâtiments devront avoir un aspect sobre, une grande qualité urbanistique sera recherchée le long de la voie, avec une harmonie d'ensemble). Afin d'assurer une transition paysagère qualitative entre le quartier et la RD66, une haie champêtre de lisières devra être plantée, et ce, sur une largeur de 3,00 m. Elle sera d'aspect naturel composée d'essences locales et rustiques, favorables à la biodiversité (plantes autochtones, plantes mellifères, plantes hôtes), telles que : aubépine, charmes en taillis, troène, houx, prunellier, sureau, groseiller, bourdaine, cornouiller, fusain, noisetier, sorbier, églantier, etc. De plus, au niveau de la gestion des flux routiers, aucun nouvel accès direct sur la RD ne sera autorisé, pour des raisons de sécurité et de bonne gestion des flux.
- Les clôtures seront doublées de plantations d'arbustes.
- Le quartier comprendra, outre les parcs urbains, des équipements de détente et jeux pour enfants (qualité de vie).
- Les aires de stationnement de 6 places et plus devront faire l'objet de plantations, avec au moins un arbre à haute tige par tranche de 4 places de stationnement. Par ailleurs, il est demandé dans l'OAP, que les aires de stationnement extérieures soient obligatoirement réalisées en matériaux perméables aux eaux de pluie (toutes les places de stationnements pour l'habitat individuel, et au moins la moitié des places extérieures pour l'habitat collectif et les activités).

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

3.4.1. Les servitudes d'utilité publique

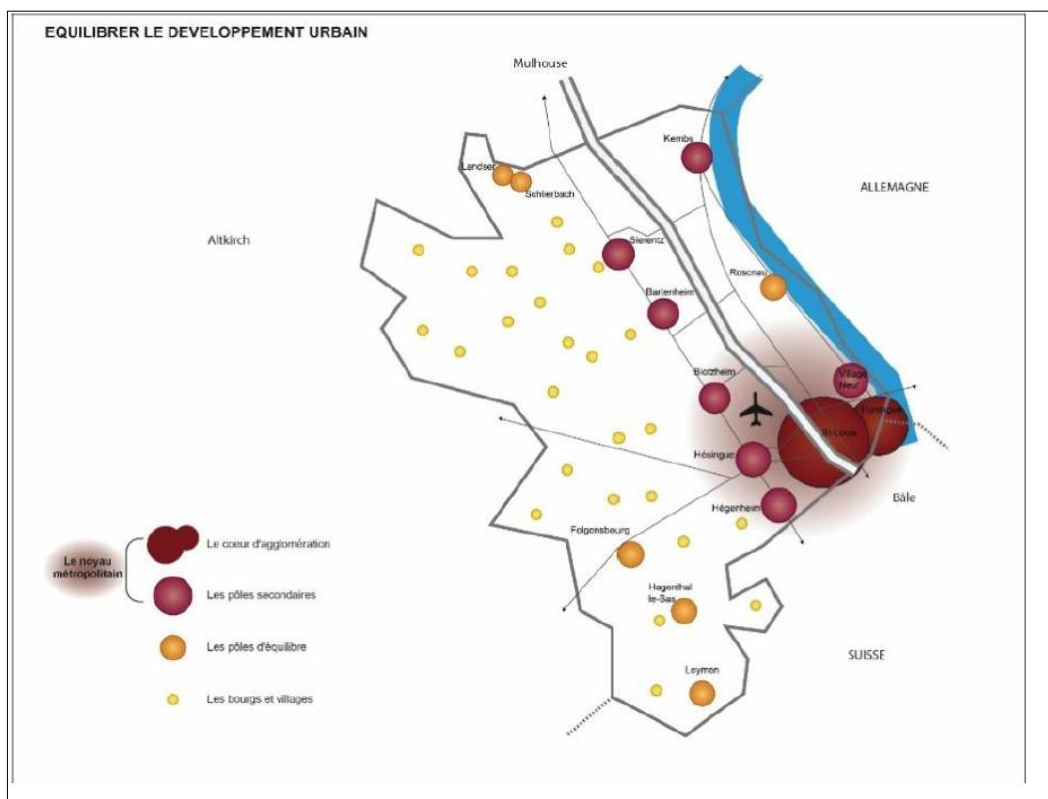
Le territoire de la commune de BARTENHEIM est couvert par de multiples servitudes d'utilité publique.

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

3.4.2. Le SCoT du Pays de Saint-Louis et des Trois Frontières

Selon l'armature urbaine établie par le SCoT du Pays de Saint-Louis et des Trois Frontières, 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 cœur d'agglomération.

La mise en œuvre de la ZAC répond à cette orientation. Sa réalisation permettra de répondre aux objectifs du Scot en matière de production de logements notamment.



3.4.3. 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 mesures intégrées dans le PLU en faveur du renforcement de la production de logements locatifs sociaux sont en phase avec le PLH.

4. Composition du dossier

Le présent dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Bartenheim se compose des pièces suivantes :

1. *Note de présentation*
2. *Evaluation environnementale et son résumé non technique*
 - 2a. *Expertise sur les zones humides.*
 - 3a. *Règlement graphique : extraits avant et après modification*
 - 3b. *Règlement graphique modifié au 1/5 000ème*
 - 3c. *Règlement graphique modifié au 1/2 500^{ème}*
 - 3d. *Secteurs de mixité sociale*
4. *Règlement écrit modifié*
5. *Orientations d'Aménagement et de Programmation de la ZAC du Hattel*

5. Procédure

Principales étapes de la procédure :

Bilan de la phase concertation : 05/03/2025
Réunion d'examen conjoint : 29/01/2025
Enquête publique : 23/04/2025 au 23/05/2025

La commissaire-enquêtrice a rendu un avis favorable assorti de 2 recommandations :

Recommandation 1

Les rues adjacentes calibrées pour le tout automobile déboucheront sur un écoquartier (sans voiture) et des rues hiérarchisées. J'estime qu'il serait intéressant pour une meilleure continuité et homogénéité de traitement de l'espace public, entre le quartier existant et le nouveau, de réfléchir aux aménagements possibles à réaliser pour encourager les modes doux. La rue de Huningue qui mène à la gare apparaît comme étant un axe prioritaire à réaménager.

Recommandation 2

L'obligation de faire évoluer le PLU pour ouvrir la zone IIAU n'est pas clairement indiqué, ni dans le règlement, ni dans l'OAP. J'invite la collectivité à rappeler cette disposition dans le nouveau règlement pour une meilleure lisibilité et transparence pour le public.

Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

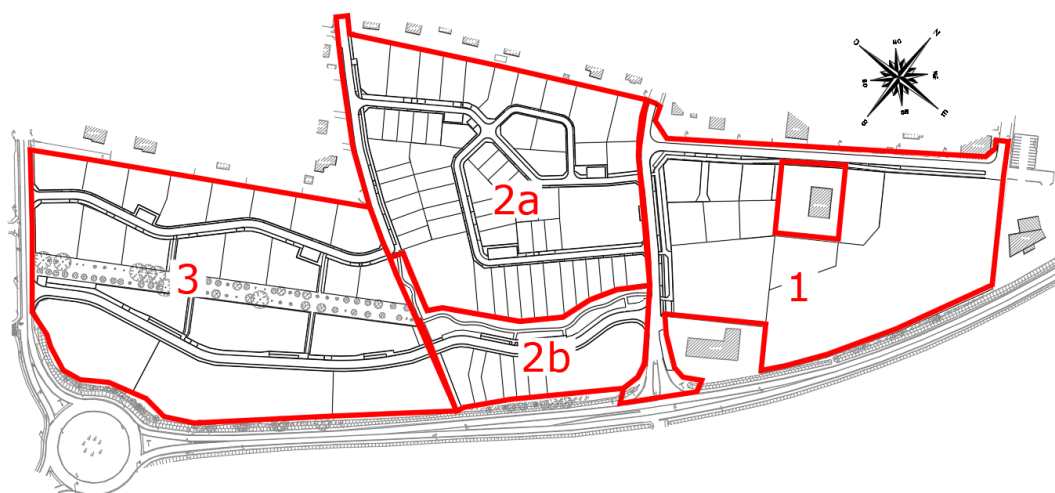
Le règlement écrit comporte déjà les dispositions mentionnées dans la recommandation n° 2 (article AU 2.2. du règlement écrit).

Les modifications apportées au dossier, suite à ces phases de consultation et d'enquête publique sont les suivantes :

- Réalisation d'une expertise sur les zones humides qui a conclu en l'absence de zone humide (ajout du document 2a) – Prise en compte de l'avis de la MRAe
- OAP : des compléments sont apportés sur le phasage des opérations
- Note de présentation : des explications complémentaires ont été ajoutées ponctuellement.
- Règlement : il a été ajouté dans les articles AU 2.2 et AU 2.4 qu'au moins 30 % des logements locatifs sociaux seront constitués de PLAI (Prêt Locatif Aidé d'Intégration), (suite à la demande de la DDT lors de la réunion d'examen conjoint).

L'évaluation environnementale a été complétée par l'expertise sur les zones humides et des adaptations ponctuelles, en expliquant notamment comment a été pris en compte l'avis de la MRAe .

6. Annexes : périmètre de la ZAC du Hattel :



Accusé de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025



Accuse de réception en préfecture
068-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025