

PLAN LOCAL d'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

BARTENHEIM



5. Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant la **ZAC du Hattel**

*(Secteurs 1AUzh1, 1AUzh2, 1AUzhe1, 1AUze
et 2AUz)*

**Déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du PLU**

Approuvée par délibération du conseil
municipal du 9 juillet 2025



Le Maire

Bernard KANNENGIESER



Accusé de réception en préfecture
088-216800219-20250709-04-01-DE
Date de réception préfecture : 10/07/2025

2025

SOMMAIRE

I. Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs IAUzh1, IAUzh2, IAUzhe1, IAUze et 2AUz (ZAC du HATTEL)	3
I.1. Eléments de cadrage.....	3
I.2. Orientations I.2 : le phasage.....	5
I.3. Orientations I.3 : la typologie des logements et constructions	6
I.4. Orientations I.4 : la hauteur des constructions.....	9
I.5. Orientations I.5 : les voies de communication.....	10
I.6. Orientations I.6 : les espaces verts et équipements publics	12
I.7. Orientations I.7 : les espaces verts et la limitation de l'imperméabilisation sur les terrains privés.....	16
I.8. Orientations I.8 : les réseaux.....	21

I. Orientations d'aménagement et de programmation des secteurs 1AUzh1, 1AUzh2, 1AUzhe1, 1AUze et 2AUz (ZAC du HATTEL)

L'opération prévoit la création d'une Zone d'Aménagement Concerté qui s'étend sur environ 11 hectares et accueillera environ 275 logements répartis en maisons individuelles seules, jumelées ou groupées, logements intermédiaires et collectifs, ainsi que 10 000 m² de surface de plancher (SP) d'activité.

I.1. Eléments de cadrage

Rue de Huningue – RD201 – RD 66 – 68 870 BARTENHEIM



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

- création d'un quartier mixte résidentiel (275 logements) et artisanal
- 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.

Elle est scindée dans le PLU en différents secteurs :

- les secteurs 1AUzh1, 1AUzh2 et 1AUzhe1, d'une superficie de 6,9 ha, à dominante de logements ; le secteur 1AUzhe1 comprend l'emprise de l'écoquartier
- un secteur 1AUze, d'une superficie de 0,3 ha, à vocation économique.

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

- le secteur 2AUz qui constitue la troisième tranche.

La réalisation de la ZAC permettra de répondre aux besoins aux logements (très forte pression urbaine) et aux besoins économiques, dans un cadre urbanistique maîtrisé, cohérent et de qualité, prenant en compte les nouvelles formes et normes d'habitabilité.

Extrait du plan de zonage modifié :



La ZAC du Hattel : illustration indicative



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

L'ensemble des éléments suivants constituent des orientations d'aménagement et de programmation (schémas et textes) ; les autorisations d'urbanisme devront être compatibles avec ces orientations.

I.2. Orientations I.2 : le phasage

Orientations d'aménagement :

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



Le projet se découpe en 3 tranches :

Les constructions se feront selon le découpage suivant (sauf réseaux et voiries) :

- La tranche 1, à l'Est de la rue Schweitzer sera réalisée en priorité, en commençant par l'écoquartier et le parc public (secteur 1AUzhe1), puis le secteur 1AUzh1. La réalisation de la tranche 1 pourra être opérée dès l'approbation de la procédure de déclaration de projet en 2025.
- La tranche 2 (2a+2b), au centre, entre les rues des Landes et Schweitzer, sera réalisée dans un second temps, avec l'aménagement, en priorité de la coulée verte. Le cas échéant, la gendarmerie pourra être réalisée en priorité.
- La tranche 3, située à l'Ouest, constituera la dernière tranche ; elle est située entre la rue de Blotzheim et la rue des Landes.

1.3. Orientations 1.3 : la typologie des logements et 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.

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



Les logements liés au projet de l'éventuelle future gendarmerie (appel à candidatures de l'Etat) seront adaptés aux besoins des gendarmes (logements collectifs ou logements individuels accolés ou non). De ce fait la répartition par type de logements indiquée plus haut est à apprécier avec des marges de manœuvre.

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

Sur les trois tranches, la mixité et la diversité des offres sont introduites. La densité bâtie proposée permet un aménagement responsable conciliant compacité de la forme urbaine et présence d'espaces publics qualitatifs pour conférer une juste échelle humaine au nouveau quartier.
Au total, près de 92 logements locatifs sociaux seront édifiés.

Répartition spatiale du logement social :



Une attention particulière sera apportée quant à la qualité de vie dans les différents logements (prise en compte de la luminosité (recherche de lumière traversante d'Est en Ouest au sein d'un appartement par exemple), etc.).

8

I.4. Orientations I.4 : la hauteur des constructions

L'urbanisation présentée développe de la variation dans les gabarits des bâtiments, un étalement des hauteurs, plus basses ou plus hautes suivant l'emplacement, permettant de créer des transparences et d'animer la profondeur visuelle.

Schéma d'épannelage :



I.5. Orientations I.5 : les voies de communication

Le système de déplacements s'organise tel que décrit sur le schéma ci-dessous :



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

Les axes de circulation (véhicules motorisés) principaux dans la ZAC sont les suivants :

- L'axe existant des rues de Huningue et Schweitzer pour les phases 1 et 2.
- Les axes reliant la RD201 à l'Ouest, la rue des Landes et la rue Schweitzer pour les phases 2 et 3.

Caractéristiques des axes routiers :

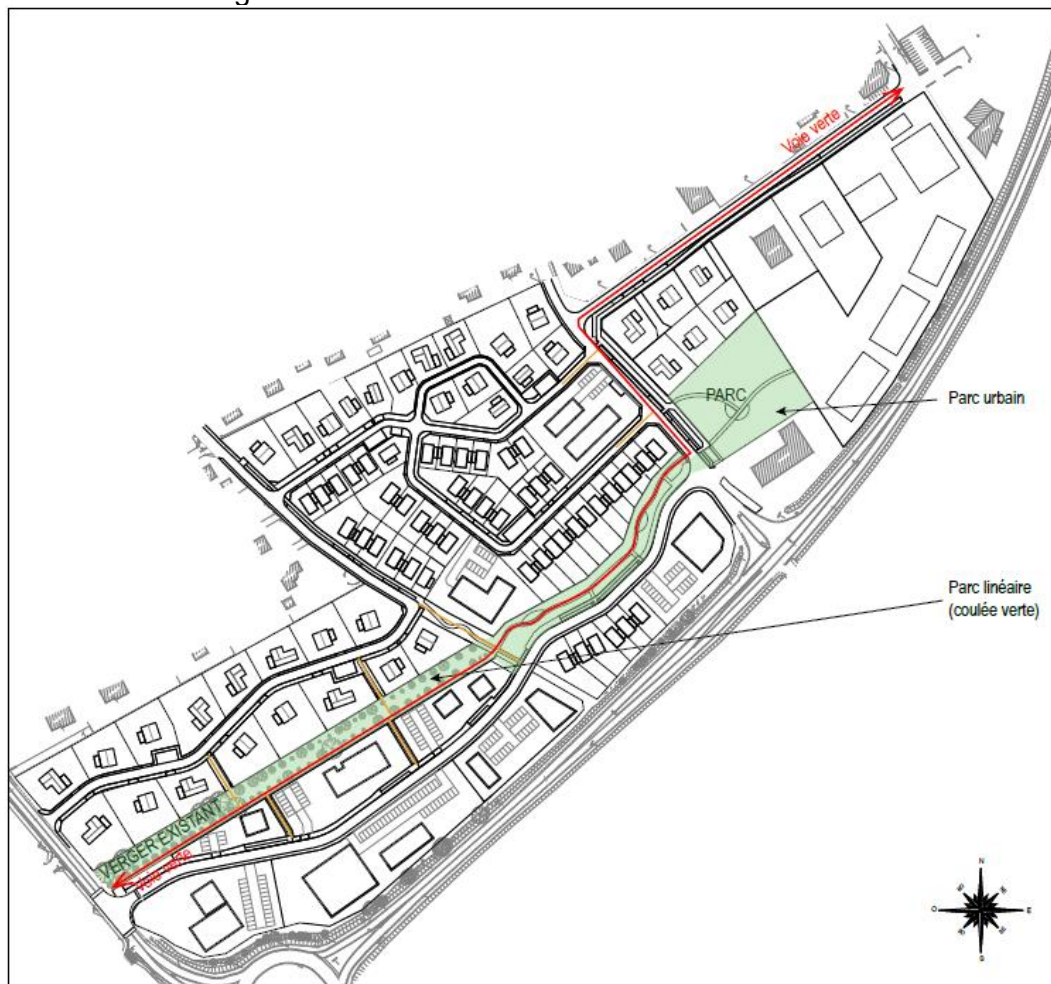
- **Voie principale reliant la rue de Blotzheim à la rue des Landes, puis à la rue Schweitzer** (cf. schéma) : bordée ponctuellement par le parc linéaire d'un côté, et par différents bâtiments de l'autre, la voie principale de desserte du quartier voit son tracé interrompu par des bandes de stationnements ponctuées d'espaces plantés et de noues de collecte des eaux.
- Les rues existantes seront requalifiées avec une largeur de chaussée de 5 mètres ou de 5.50 mètres au moins et seront accompagnées de trottoirs et de stationnements.
- Les rues desservant les zones avec de l'artisanat/activités auront une largeur de voirie de 5,50 mètres minimum bordée de trottoirs et de stationnements.
- Les rues desservant les zones de logements seront traitées en zone de rencontre avec des voiries en double sens (5 mètres minimum) ou en sens unique (4 mètres minimum) bordées d'espaces verts et de noues.
- Tous les trottoirs et cheminements piétons seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Le dimensionnement de la voirie (géométrie et structure) sera calibré pour permettre notamment le passage des camions de collecte des déchets et des camions de pompiers.
- Le chemin d'entretien le long de la RD 66 sera conservé.

Les voies de circulation douces :

Une voie verte (piétons et cycles) traverse la ZAC d'Est en Ouest (cf. schéma) en s'appuyant sur le parc linéaire, puis en suivant le tracé de la rue de Huningue réaménagée. Cette voie est reliée aux voies de desserte des quartiers par des accès doux. Elle est alors sécurisée et séparée de la chaussée par une large bande plantée, permettant également de rejoindre la gare. Cette portion de voie verte est réalisée en matériau drainant pour maximiser l'infiltration des eaux.

I.6. Orientations I.6 : les espaces verts et équipements publics

Schéma d'aménagement :



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

Les parcs (parc linéaire et parc urbain) :

La voie verte longe le parc linéaire ; le parc linéaire s'appuie sur un secteur de verger existant.

Le parc conservera les arbres fruitiers existants. Le projet prévoit de poursuivre cette trame par un alignement d'arbres. Le parc sera constitué d'une grande prairie ouverte, et de plantations en certains endroits. Les franges du parc urbain seront plantées de haies afin de séparer les utilisateurs du parc, des jardins privés et de la voirie.

Le parc linéaire constitue également un ouvrage technique, gérant les eaux pluviales sous forme de noues longitudinales, offrant une grande surface d'absorption pour les pluies importantes.

Les essences suivantes seront privilégiées : La palette végétale

Massifs mixtes - Jardins des noues
-- ondulations en limites du parc



Prairie
-- gestion différenciée



Les haies



Lonicera xylosteum



Elaeagnus x ebbingei
'Compacta'



Cotoneaster lacteus



Ligustrum vulgare



Osmanthus burkwoodii



Euonymus europaeus



Corylus avellana



Amelanchier ovalis

Les arbres



Celtis australis



Tilia cordata 'Greenspire'



Pyrus calleryana 'Chanticleer'



Liquidambar styraciflua



Prunus avium 'Plena'



Malus 'Makamik'

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

Le parc urbain :

Le parc linéaire se transforme en parc urbain entre les rues de Huningue et 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.

Les franges du parc sont plantées de haies afin de séparer les utilisateurs des activités voisines.

Les équipements publics du parc (parcs linéaire et urbain)

Le parc se déploie autour d'un aménagement à caractère rustique, tant par rapport à l'image et l'usage, que la gestion future. De vastes prairies nécessitant un entretien réduit rencontrent des îlots plantés, source d'ombre pour les promeneurs.

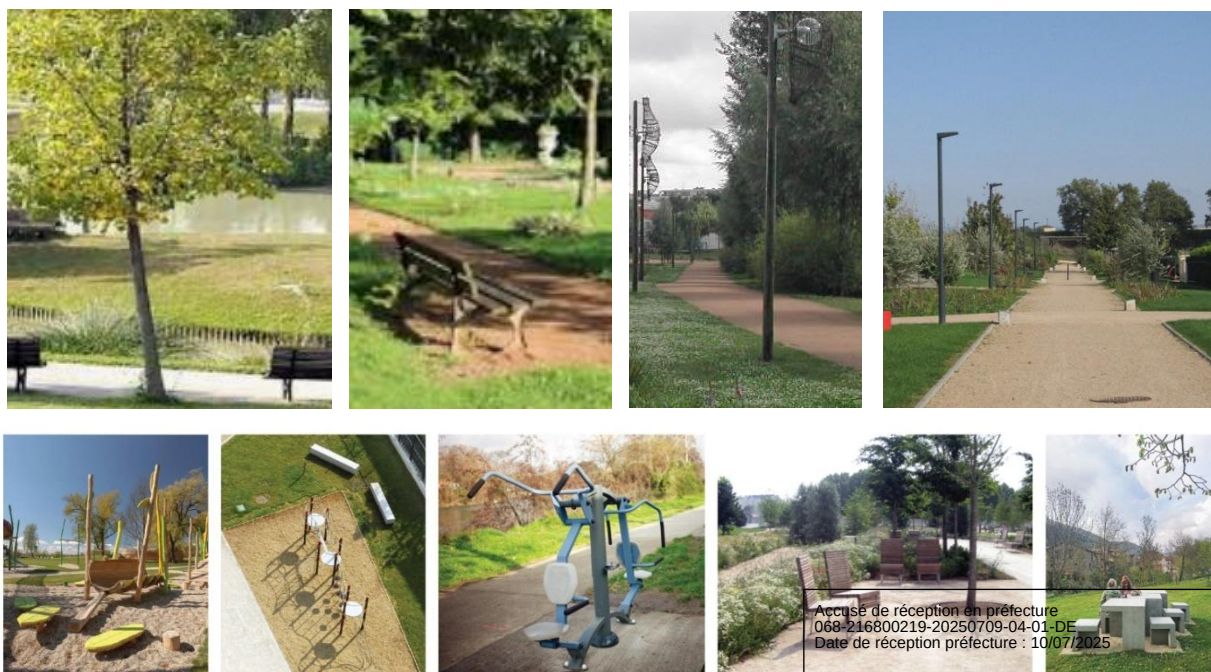
Les îles de pause accueillent des espaces ombragés, équipés de bancs et de chaises. Elles forment des espaces plus ou moins intimistes et permettent de profiter de la nature.

Des îles de jeux accueillent des éléments ludiques basés sur l'équilibre, la coopération, la glisse, l'inventivité, etc..

Une composition ouverte, d'ambiance naturelle et sauvage, est recherchée, créant un parcours généreux dans un environnement verdoyant.

La voie privée d'accès de secours pour les pompiers, au sein de l'écoquartier, devra être réalisée sous la forme d'une voie verte drainante (non imperméabilisée) pouvant supporter la charge de poids lourds.

Images illustratives :



I.7. Orientations I.7 : les espaces verts et la limitation de l'imperméabilisation sur les terrains privés

Aires de stationnement :

Habitat individuel, habitat individuel jumelé et en bande

Les aires de stationnement extérieures devront obligatoirement être réalisées en matériaux perméables aux eaux de pluie (pas d'enrobé, pas de béton coulé, etc.).

Habitat collectif et activités

Les garages fermés en aérien sont interdits, seuls les carports ou ombrières sont autorisés. Au moins la moitié des places de stationnement extérieur sera obligatoirement réalisée en matériaux perméables (pas d'enrobés, pas de béton coulé, etc.).

Les espaces libres et plantations :

Les végétaux doivent être adaptés aux conditions climatiques et pédologiques du site. Il conviendra d'utiliser au maximum des essences locales et des essences adaptées au changement climatique. La palette en fin de chapitre propose des essences adaptées à ces contraintes.

Les associations de végétaux seront composées de manière à développer un environnement d'aspect naturel et sauvage. Les plantations monospécifiques sont proscrites.

Autour des constructions, en dehors des aires de stationnement, des cheminements et des terrasses, les espaces libres seront, soit plantés, soit semés de gazon ou de prairies.

Les plantations d'arbres :

Les arbres existants sont à préserver autant que possible, si leur état sanitaire le permet. En cas d'impossibilité de conservation d'un arbre existant, celui-ci devra être compensé à raison de 1 pour 1.

Des arbres doivent être plantés sur les espaces libres de la parcelle afin de lutter contre les îlots de chaleur urbains.

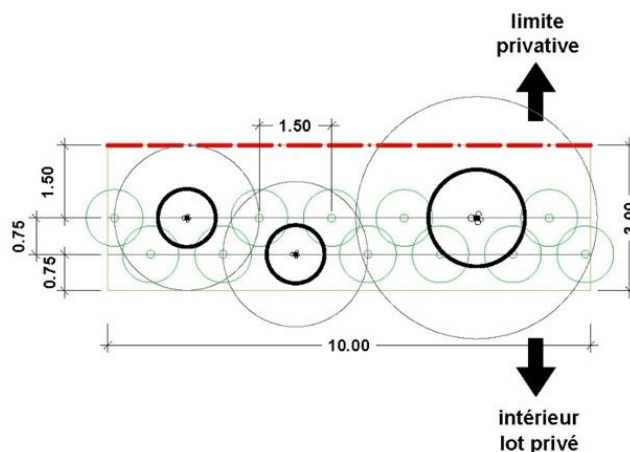
La haie champêtre de lisière (le long de la RD66) :

Afin d'assurer une transition paysagère qualitative entre le quartier et la RD66, les lots situés le long de cette voie devront planter dans leur fond de jardin une haie champêtre de lisière et ce sur une largeur de 3,00 m suivant le plan de plantation figurant ci-dessous.

Elle sera d'aspect naturel composée d'essences locales et rustiques, favorables à la biodiversité (plante autochtones, plantes mellifères, plantes hôtes), telles que : aubépine, charmes en taillis, troène, houx, prunellier, sureau, groseillier, bourdaine, cornouiller, fusain, noisetier, sorbier, églantier, etc. La palette en fin de chapitre propose des essences adaptées à ces contraintes.

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

Elles sont plantées sur 2 rangs en quinconce et composées de plantations de type arbustif intercalées de plantations de type cépée isolées.



La haie en limite d'espace public :

Côté rue, une haie sera plantée en doublon de la clôture. Elle sera composée d'essences arbustives à floraison caractéristique, telles que : caryopteris, deutzia, abélia, viornes, spirées, rosiers rustiques, etc.(cf. la palette végétale proposée plus loin)

La haie en limite séparative latérale :

Sur limite séparative latérale, une haie à dominante persistante sera plantée de part et d'autre de la clôture. Elle sera composée d'essences persistantes, semi-persistantes et caduques d'aspect naturel, et ce afin d'assurer l'intimité des jardins privatifs par un feuillage dense, tels que : troène, viornes, charmille, noisetiers, chalef, chèvrefeuille, fusain, etc.(cf. la palette végétale proposée)

La haie en fond de jardin :

Les fonds de jardins (hormis ceux où il est imposé la haie champêtre de lisière le long de la RD 66), seront plantés d'une haie en doublon de la clôture. Elle sera composée d'essences productives à vocation nourricière tant pour la faune que pour les futurs habitants, telles que : groseillier, cassis, noisetier, sureau, camerisier, aronia, baie de goji, amélanchier, etc.(cf. la palette végétale proposée)

La palette végétale proposée :

ARBRES

Espèces autochtones

Acer platanoïdes - Erable plane (1)

Acer pseudoplatanus - Erable sycomore (2)

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

Malus sylvestris - Pommier sauvage (3)
Pyrus Pyrastrer - Poirier sauvage (4)
Quercus petraea - Chêne sessile (5)
Tilia cordata - Tilleul à petites feuilles (6)
Tilia platyphyllos - Tilleul à grandes feuilles
Ulmus glabra - Orme glabre (7)

Espèces allochtones

Koelreuteria paniculata - Arbre aux lanternes (8)
Pinus sylvestris - Pin sylvestre (9)
Prunus avium - Merisier (10)
Quercus cerris - Chêne de bourgogne ou Doucier (11)
Quercus x hispanica - Chêne d'Espagne (12)

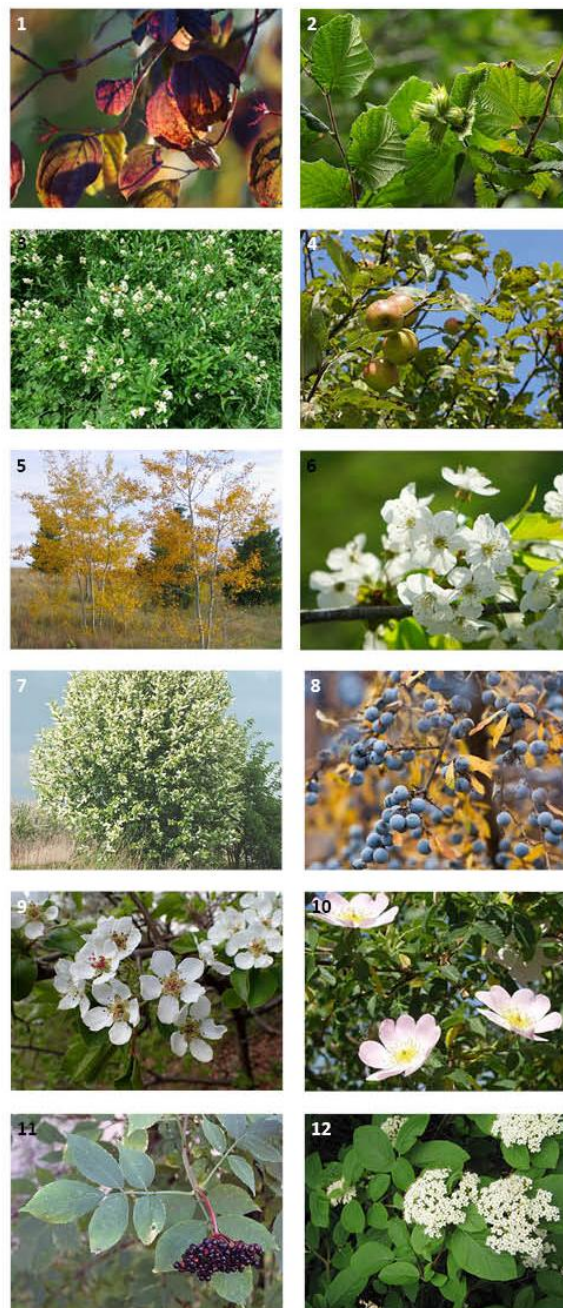


ARBUSTES

Espèces autochtones

Cornus mas - Cornouiller mâle (1)
Cornus sanguinea - Cornouiller sanguin
Corylus avellana - Noisetier (2)
Crataegus laevigata - Aubépine à deux styles

Crataegus monogyna - Aubépine monogyne
Euonymus europaeus - Fusain d'Europe
Ligustrum vulgare - Troène commun (3)
Lonicera periclymenum - Chèvrefeuille des bois
Malus sylvestris - Pommier sauvage (4)
Polygonum aubertii - Renouée d'Aubert
Populus tremula - Peuplier tremble (5)
Prunus avium - Merisier (6)
Prunus padus - Cerisier à grappes (7)
Prunus spinosa - Prunellier (8)
Pyrus pyraeaster - Poirier commun (9)
Rosa canina - Églantier (10)
Rubus fruticosus - Ronce des bois
Sambucus nigra - Sureau noir (11)
Salix purpurea - Saule pourpre
Salix aurita - Saule à oreillettes
Tilia cordata - Tilleul à petites feuilles
Viburnum lantana - Viorne lantane (12)
Viburnum opulus - Viorne obier



VIVACES, COUVRE-SOL, GRIMPANTES ET GRAMINEES

Le choix des vivaces, couvre-sols, grimpantes et graminées, s'effectuera en privilégiant :

- les plantes d'usage (aromatiques et médicinales),
- les espèces s'adaptant aux environnements secs et chauds, tout en résistant aux gelées,
- les espèces mellifères,
- un entretien limité (arrosage, taille et nettoyage).

Les associations devront s'effectuer en adéquation avec le milieu : exposition (soleil et vent), profondeur et richesse du sol, hygrométrie, etc.

Les associations devront être composées de manière à développer des massifs d'aspects naturel et sauvage.

GRIMPANTES

Espèces autochtones

Solanum dulcamara - Douce-amère

Lonicera periclymenum - Chèvrefeuille des bois

GRAMINEES

Quelle que soit l'espèce de graminée, la toxicité est inexistante. En revanche, le potentiel allergisant reste fort de par la nature de la fleur (les graminées horticoles ont un pouvoir allergisant inférieur à celui des locales). Leur utilisation doit donc être relativement limitée. De nombreuses autres vivaces sont possibles et peuvent être employées.

I.8. Orientations I.8 : les réseaux

Eaux usées

Les eaux usées sont collectées de façon gravitaire sur l'ensemble de la ZAC dans des tuyaux PVC. Quatre points de raccordement sur le réseau unitaire sont à prévoir : un sur la rue de Blotzheim à l'Ouest, un sur la rue des Landes et deux sur la rue de Huningue au Nord.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales des espaces privés sont entièrement gérées à la parcelle. Le dispositif de stockage est au choix de l'acquéreur.

Les eaux pluviales de l'espace public sont collectées dans des noues et infiltrées. Les pluies d'occurrences supérieures à la décennale sont gérées par une surverse directement sur la voirie et seront ensuite dirigées vers les parcs.

Réseau d'Adduction d'Eau Potable

Un réseau en fonte ductile Ø100 mm est mis en place en maillage sur les réseaux existants de la rue de Blotzheim à l'Ouest, de la rue des Landes au Nord et au Sud et de la rue de Huningue au Nord-Est. Le tronçon existant en fonte ductile Ø80 mm de la rue des Landes sera entièrement remplacé.

Eclairage public

La voirie est éclairée par des candélabres distribués de manière unilatérale le long de la voirie. Les interdistances, les hauteurs de mâts et les sources lumineuses retenues permettront de respecter les préconisations réglementaires en matière d'éclairage minimal et d'uniformité.

Les candélabres existants rue des Landes et rue de Huningue seront remplacés.

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



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