



## COMMUNE DE BARTENHEIM

### CONSEIL MUNICIPAL SEANCE ORDINAIRE DU 27 SEPTEMBRE 2016

#### **OBJET : ZAC du Hattel – Bilan de la concertation, approbation du dossier de création de la ZAC et création de la ZAC– Projet de rapport au Conseil municipal**

Ainsi que cela a déjà été exposé au cours de précédentes réunions du Conseil municipal, la Commune de BARTENHEIM entend requalifier le secteur du Hattel situé au Sud de la Commune entre la RD 66 et la zone urbanisée ;

En effet la situation de ce secteur en fait un territoire à enjeux communaux permettant de répondre aux objectifs poursuivis par la Commune en créant un quartier accueillant de l'habitat des activités et des équipements publics parfaitement intégrés dans le paysage ;

Plus précisément, l'objectif est de densifier ce secteur, situé en zone AU du Plan Local d'Urbanisme, de manière structurée et équilibrée ;

Aux termes d'une délibération en date du 21 février 2011, le Conseil municipal avait approuvé les démarches en vue de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté définie aux articles L. 311-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sur le secteur du Hattel délimité par l'espace entre la RD 66 rocade sud, la rue de Huningue, la rue Schweitzer, la rue des Landes et la rue de Blotzheim ;

C'est également dans le cadre de cette délibération qu'avaient été approuvées les modalités de concertation pendant la durée d'élaboration des études nécessaires à la conception de la ZAC et jusqu'à l'arrêt du projet pour associer les habitants et les personnes concernées ;

La concertation définie dans le cadre de cette délibération n'a toutefois jamais été mise en œuvre, seules des réflexions préliminaires à la création de la ZAC ayant été menées ;

Une fois ces premières réflexions menées, c'est alors qu'une véritable procédure de concertation devait désormais être mise en œuvre, et ce, avant que le projet ne soit arrêté dans sa nature et ses options essentielles et que ne soient pris les actes conduisant à la réalisation effective de l'opération d'aménagement ;

Par une délibération du 6 mai 2014, la Commune de BARTENHEIM a ainsi défini les modalités de la concertation, laquelle devait se dérouler de la manière suivante :

- deux réunions publiques organisées par le Maire ayant pour objet de présenter les orientations d'aménagement ainsi que les objectifs poursuivis par la Commune d'une part, et les principes d'urbanisme à mettre en œuvre afin de satisfaire ces objectifs d'autre part. Elles seront ouvertes à tous les habitants de la Commune ainsi que les professionnels du monde économique qui seront invités soit par avis de presse, soit par le bulletin communal ou affichage ;
- des informations sur l'évolution du projet dans le bulletin communal ou dans la presse locale ;
- la réalisation de supports de communication affichés dans les locaux de la mairie ;
- un dossier de concertation à disposition du public en mairie ;

- une mise à disposition en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un registre permettant de recueillir les observations du public. Les observations pourront être formulées par courrier électronique.

Dans le cadre de la délibération était précisé que la délibération qui approuvera le dossier de création de ZAC pourra simultanément tirer le bilan de la concertation avec le public.

Tel est l'objet de la délibération sur laquelle porte le présent rapport.

## **1. BILAN DE LA CONCERTATION**

### **a. Rappel de modalités retenues :**

Ainsi que cela a été rappelé ci-dessus, compte tenu de sa nature, l'opération a nécessité une concertation préalable en application des articles L300-2 et R300-1 du Code de l'urbanisme.

Les modalités de la concertation ont été définies par délibération du Conseil municipal du 6 mai 2014 qui prévoyait :

- deux réunions publiques organisées par le Maire ayant pour objet de présenter les orientations d'aménagement ainsi que les objectifs poursuivis par la Commune d'une part, et les principes d'urbanisme à mettre en œuvre afin de satisfaire ces objectifs d'autre part. Elles seront ouvertes à tous les habitants de la Commune ainsi que les professionnels du monde économique qui seront invités soit par avis de presse, soit par le bulletin communal ou affichage ;
- des informations sur l'évolution du projet dans le bulletin communal ou dans la presse locale ;
- la réalisation de supports de communication affichés dans les locaux de la mairie ;
- un dossier de concertation à disposition du public en mairie ;
- une mise à disposition en mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture, d'un registre permettant de recueillir les observations du public. Les observations pourront être formulées par courrier électroniques.

### **b. Mise en œuvre de la concertation :**

Une **première réunion publique de concertation a été organisée le 24 juin 2014 à 18h30**, Salle communale de la « Maison Pour Tous ». Cette réunion qui a réuni, dans le public, vingt personnes a été l'occasion de présenter officiellement le projet. Lors de cette réunion, deux scénarios ont été présentés.

Le premier incluant deux voies structurantes une partant de Blotzheim et l'autre prenant la rue Schweitzer, reliées par une venelle piétonne et cyclable avec également un axe vert adossé à la voie structurante. Dans ce scénario, la répartition de typologie de bâties et activités renvoyait l'activité économique à l'Est du site.

Le second scénario présentait mentionnait une tranche d'activité créée en zone tampon le long de la RD 66.



A l'issue de cette réunion, un registre de concertation a été ouvert en date du 24 juin 2014 afin de recueillir les observations du public jusqu'à la fin de la concertation. Aucune observation n'a été faite à ce jour.

Par la suite, une **seconde réunion s'est déroulée le 15 janvier 2015 à 18h30** toujours Salle communale de la « Maison Pour Tous » qui a réuni, dans le public, 27 personnes. Cette réunion a permis d'échanger sur le projet après une année de réflexion et de travail. Ainsi, ont été présentés, le diagnostic, le programme de l'opération, le principe d'aménagement et le projet d'aménagement retenus.

En plus de ces réunions prévues par la délibération du 6 mai 2016, d'autres réunions ont été organisées les 27 mai 2015, 1<sup>er</sup> mars 2016 et 4 juillet 2016 afin de rencontrer et d'échanger sur le projet avec l'Association des Amis et Propriétaires du Hattel (APAH).

Un panneau présentant les différents éléments évoqués lors de la 2<sup>ème</sup> réunion publique a été mis à disposition du public en mairie.

#### **c. Présentation du bilan de la concertation :**

Il importe d'indiquer à titre liminaire que le registre de concertation ouvert et mis à disposition en Mairie depuis le 24 juin 2014 est vierge de toute observation (cf. copie du registre annexée au présent rapport).

Lors des réunions de concertation, il a été apporté oralement des réponses à l'ensemble des observations formulées. Les comptes-rendus de ces réunions sont également annexés au présent rapport.

Au vu des débats et à l'issue de la concertation, le Conseil peut arrêter le bilan suivant :

#### ***Concernant l'opportunité du projet***

Bartenheim souhaite développer un urbanisme résolument ambitieux à même de concilier un quartier résidentiel et de l'activité économique. Il s'agit d'offrir à la commune, l'opportunité de répondre aux besoins de ses propres habitants, tout en accueillant une population nouvelle à même de travailler dans le secteur des 3 frontières.

Ce projet qui contribuera à achever qualitativement la frange sud de Bartenheim, le long de la rocade, permettra de répondre, en partie, aux obligations en matière de construction de logements sociaux. L'organisation interne du projet garantira en outre le respect de poches de biodiversité et offrira demain un véritable lieu de détente pour l'ensemble des habitants de la commune.

#### ***Concernant le périmètre de la zone***

Ce projet de 10 hectares se développera sur le secteur dit "du Hattel", délimité par la RD66 rocade sud, la rue de Huningue, la rue Schweitzer, la rue des Landes et la rue de Blotzheim.

### ***Concernant les exploitations agricoles***

Aucune exploitation agricole n'est présente sur le périmètre du projet. Toutefois, une large partie des terrains concernés est actuellement cultivée.

### ***Concernant la typologie de la zone***

Le site comprendra :

- Un secteur d'activités organisé essentiellement à l'est et au sud/ouest du site,
- De l'habitat individuel en contact avec les quartiers résidentiels environnants,
- De l'habitat plus dense en contact avec le secteur d'activités et le long de la RD66,

### ***Concernant la desserte du futur quartier***

Deux voies structurantes seront créées :

- Une reliant la rue de Blotzheim à la rue des Landes,
- Une reliant la RD66 aux rues Albert Schweitzer et la rue de Huningue.

Les îlots seront desservis par des voies tertiaires, des venelles.

Un axe vert sera adossé à la voie structurante.

Des déplacements doux seront également créés avec un parcours vert au cœur du quartier permettant de liaisonner le quartier à la gare et au reste de la commune.

### ***Concernant les équipements publics***

Aucun équipement public majeur ne sera créé dans ce quartier. Toutefois, des équipements à destination des jeunes (type aires de jeux multisports) pourront être aménagés.

## **2. BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DE L'ETUDE D'IMPACT ET DE L'AVIS RENDU PAR L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE**

### **a. Rappel de modalités retenues :**

Conformément à l'article R 122-11 du Code de l'environnement, l'étude d'impact et l'avis de l'Autorité Environnementale ont été mis à disposition du public en mairie de BARTENHEIM du 29 août 2016 au 13 septembre inclus. Un registre dans lequel le public pouvait consigner ses remarques et observations a été ouvert et tenu à disposition du public conjointement au dossier d'étude d'impact.

Il importe de préciser que l'avis de mise à disposition des documents et du registre précités a fait l'objet :

- d'un affichage sur la voie publique ainsi qu'un en mairie lesquels ont été constatés par Maître Pascal KRAFT, huissier de justice à Saint-Louis,



- d'une publication légale dans le journal L'Alsace en date du 12 août 2016 et dans les Dernières Nouvelles d'Alsace en date du 12 août 2016.

**b. Synthèse des contributions :**

Cinq contributions d'auteurs différents ont été consignées dans le registre ouvert en mairie de BARTENHEIM.

Ces dernières sont relatées ci-après en l'état des observations formulées et selon leur ordre d'enregistrement.

Une première émanant d'une association annonçait uniquement des observations à venir.

Ces dernières, formulées par l'APAH ont finalement été déposées en mairie le 13 septembre.

Les points évoqués sont mentionnés ci-après.

S'agissant de l'état initial, l'Association pointe tout d'abord que la zone projetée ne serait pas réellement sur la zone dite historiquement du HATTEL.

Elle indique ensuite que l'état initial ne devrait pas être pris en compte à la date d'aujourd'hui mais des décennies avant alors que la zone était maraîchère.

Il est ensuite souligné que le dernier verger de la ceinture sud du village serait voué à la destruction à terme alors même que ce dernier permettrait au propriétaire privé d'en percevoir les récoltes mais également qu'il servirait de « dernier refuge dans cette aire à une foule de petits animaux, d'oiseaux, d'insectes, etc ». Selon l'Association, « l'idée d'une appropriation collective de ce verger comme prévue dans le projet est stupide », la collectivité devant « supporter l'entretien de ce verger, entretien jusqu'alors gratuit ».

S'agissant de la consommation de terres agricoles il est souligné la confrontation entre « le développement de notre société basé sur le toujours plus » et « la finitude des ressources disponibles de la planète ». Ce point est mis en avant pour critiquer l'utilisation de 11ha de terres agricoles pour la ZAC projetée. Selon l'APAH, il serait nécessaire de repenser à une vocation maraîchère des champs du Hattel qui alimenterait en circuit court une partie de la population du village.

Concernant les impacts de la zone, l'APAH souligne le trop peu de temps passé en Mairie afin de passer en revue l'ensemble des effets négatifs. Il sera toutefois immédiatement rappelé que le temps qui a consacré l'APAH – deux heures selon ses propres dires – relève de sa propre responsabilité la mise à disposition ne s'étant pas limitée à ce temps de deux heures mais s'étant bien étendue sur plusieurs semaines.

Il peut être mentionné que l'APAH fustige la création d'une zone artisanale dans la ZAC dans la mesure où elle ignore quels types d'entreprise sont envisagés et par conséquent leur impact sur l'environnement.

L'APAH regrette également que les documents présentés ne traitent pas des impacts économiques et sociaux de la ZAC (quelles sont les conséquences financières : bilan dépenses/recettes pour la commune, quels sont les moyens à mettre en œuvre et les coûts pour prendre en charge la population prévue par le PLH approuvé le 5 juillet 2016 qui demande 30 % de logements sociaux classés PLAI et que 10 % de PLS, ...).

S'agissant des mesures d'évitement l'APAH se contente de rappeler son « tract » lequel démontrerait que la mise en service des logements vacants (10% à Bartenheim, 179 lgts) et

le comblement des dents creuses – pour une surface estimée par l'Association à 2,5ha (80 lgts à 32 lgts/ha) – suffiraient aux besoins.

L'avis de l'autorité environnementale sur le PLU de Bartenheim (31. 10.2013) identifierait une surface de 8,5ha « d'opportunités foncières existantes au sein du secteur urbain ou en périphérie immédiate, afin de limiter au maximum la consommation de terres agricoles ».

Par ailleurs, l'APAH indique qu'un moyen de réduction des effets de la création de la ZAC serait le redimensionnement à la baisse de la surface envisagée. Une proposition faite à la municipalité le 03 juin 2016 par l'APAH décrirait cette solution alternative.

S'agissant des mesures de compensation des impacts de la création de la ZAC sur l'environnement et dans la mesure où, selon l'APAH, l'impact principal serait « la destruction irrémédiable et la perte pour l'exploitant de bonnes terres agricoles », elle indique qu'elle ne voit nulle part dans le document une allusion quelconque sachant qu'aucun des agriculteurs exploitants ne voudrait vendre.

En conclusions, l'APAH indique que « les mesures dérisoires proposées s'inscrivent dans le cas de la réalisation de la ZAC, il n'est encore une fois nulle part établi en amont le bien fondé de cette ZAC ».

Pour ce qui concerne la zone artisanale, l'APAH partage l'avis de l'autorité environnementale sur l'examen à faire du taux d'occupation du parc d'activité « Parc3 » et de sa complémentarité avec le présent projet de ZAC où est prévue une zone artisanale de 2,2ha.

Toutefois, pour l'APAH, ce n'est plus le taux d'occupation qu'il faut examiner mais la qualité de l'occupation. En effet selon l'APAH, s'il y a vraiment besoin de zone artisanale il faut l'implanter sur une friche ou un terrain dégradé: par exemple après négociation avec Holcim sur une partie de la zone (10ha) des installations de traitement, dans le prolongement du Parc 3, dont la commune sera propriétaire en totalité à la fin de l'activité des installations.

Pour l'APAH, en créant la ZAC la municipalité ne respecterait pas le Plan local de l'habitat adopté lors le 5 juillet 2016 qui s'engage à respecter un taux de croissance de 1,4 % par an. Or en voulant construire 250 logements et en souhaitant les vendre en dessous du prix du marché ces logements vont se vendre très rapidement et donc ce taux de croissance ne sera absolument pas respecté.

Enfin, l'APAH souhaite savoir où passe la voie romaine.

La deuxième provenant d'un habitant de BARTENHEIM, après une mise en avant du caractère globalement très intéressant du projet de ZAC et une conclusion rappelant que la ZAC du Hattel pourrait être une chance pour BARTENHEIM, porte sur les éléments suivants plus ou moins en rapport avec le projet :

- une limitation qu'il conviendrait d'envisager concernant l'habitat individuel afin de privilégier l'habitat collectif et, notamment, à vocation sociale ;
- le fait que les parties artisanales et commerciales n'auraient pas leur place dans la ZAC mais seraient « mieux » dans la zone du Parc 3 cela permettant de concentrer les effets nocifs sur l'environnement ;
- un reproche adressé aux élus de la Commune de vouloir augmenter la population de BARTENHEIM afin « d'augmenter leurs indemnités » ;



- le souhait que la « logistique » suive en cas de création du quartier avec un agrandissement des écoles, un accueil périscolaire plus étoffé, des transports en commun améliorés, une augmentation de l'offre ferroviaire et « Bus Macron » ;
- une interrogation sur la volonté d'urbaniser alors même que de nombreux propriétaires ne souhaiteraient pas vendre leurs terrains et alors même qu'il serait nécessaire de ne pas pénaliser les terres arables disponibles ;
- une volonté que soient développés dans un futur proche des « jardins protégés » et une affirmation du caractère « idéal » de la zone pour réaliser une transition vers une agriculture plus raisonnée avec, en outre, un circuit dit court pour la distribution des productions.

La troisième observation provient d'une conseillère municipale de la Commune et se décline sous forme de plusieurs interrogations et quelques affirmations :

- pourquoi « sacrifier » de bonnes terres appartenant à des personnes souhaitant continuer à exploiter ;
- pourquoi implanter des activités dans la ZAC alors que la zone du Parc 3 ne serait pas complètement ou mal utilisée ;
- pourquoi ne pas retenir la proposition de l'Association des « Amis du Hattel » de construire 4,5 hectares d'habitations conventionnelles et logements sociaux avec en outre une observation sur un nom respect du Plan local de l'habitat de la Commune ;
- le fait qu'il ne serait fait nullement mention des conséquences financières pour la Commune des installations scolaires et périscolaires avec l'arrivée attendue de 250 enfants pour 250 nouveaux logements.

La quatrième provient d'un habitant de la Commune qui s'interroge sur la volonté d'agrandissement de la Commune et ses conséquences en terme de surpopulation enfantine des équipements de la Commune (crèche, école, périscolaire), sur la perte « d'âme » de la Commune et la proposition qui aurait été faite de limiter les constructions sur la moitié de la surface envisagée dans le projet.

Enfin, la dernière observation provient d'un conseiller municipal lequel s'interroge sur la pris en compte de l'impact financier de ce projet et surtout les dépenses indirectes sur les finances publiques (augmentation du périscolaire, de la petite enfance, des classes de maternelle, des équipements sportifs et culturels, ...)

En outre, à terme ce projet va augmenter la population d'environ 1 000 habitants et cet élu se demande si il a été pensé aux conséquences de nouvelles obligations à savoir « plus de logements sociaux alors qu'il y a peu de demandes sur [la] commune et un espace pour les gens du voyage qui ont déjà poser beaucoup de problèmes dans [le] village ces dernières années, ... »

En définitive, s'il devait être fait une synthèse des observations formulées, ces dernières se rapportent aux préoccupations suivantes :

- une limitation de la surface de la zone ;
- une préservation des terres agricoles touchées par le projet ;
- une suppression de la vocation partiellement artisanale et commerciale de la zone ;

- une inquiétude concernant l'adaptation des équipements publics de la Commune au projet s'agissant de l'accueil des enfants ;
- une inquiétude concernant la charge financière induite par la création de cette zone.

**c. Prise en considération de l'avis de l'autorité environnementale et des observations et propositions du public au cours de la mise à disposition**

L'avis de l'autorité environnementale a bien été pris en compte puisque les études complémentaires demandées dans l'avis rendu le 19 août 2015 ont été réalisées.

Concernant les observations et propositions du public au cours de la mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale, il est proposé d'y répondre de manière globale.

Concernant les logements sociaux : la ZAC fait partie d'un des moyens concourant à répondre aux obligations inscrites dans le PLH, elle ne peut à elle seule rattraper le déficit. On sait par exemple qu'il y a une centaine de logements vacants sur la commune. Afin de sensibiliser les propriétaires de ces logements vacants des possibilités techniques et financières qui s'offrent à eux pour les rénover et les transformer en logements à loyer aidé, la commune a distribué, par le biais du bulletin communal, un courrier explicatif accompagné d'un questionnaire. A ce jour, aucun propriétaire ne s'est fait connaître en mairie.

La collectivité a également communiqué sur la mise en place d'un service habitat au sein de la CA3F. Ce service sera chargé d'accompagner les propriétaires dans leur démarche de remise sur le marché de logements conventionnés.

Concernant la zone artisanale : cette partie de la ZAC est prévue pour accueillir des petits modules d'activités artisanales ou tertiaires ; il ne s'agit en aucun cas d'accueillir des activités polluantes ou inesthétiques à proximité des habitations et de la rocade sud. Il s'agit au contraire, pour la collectivité publique, de spatialiser cette zone d'activités et d'éviter de développement non contrôlé d'implantation à l'instar du site du PARC 3, et que la commune souhaite éviter. Cette grande zone d'activités a été planifiée et gérée par des sociétés privées, qui n'ont fait que des viabilités « bas de gamme », avec une distribution des parcelles sans vue d'ensemble, ce qui a abouti à des activités incohérentes avec le caractère de la zone (discothèque, hôtel sous l'axe d'atterrissage de l'aéroport, etc ...) et une fragmentation des parcelles. Le projet de la ZAC du HATTEL sera planifié au mieux des intérêts publics et de la population qui y vivra et qui pourra bénéficier des infrastructures offertes par la ville de Bartenheim.

Concernant les infrastructures publiques destinées à l'enfance et à la petite enfance et l'afflux d'enfants : la spécificité du secteur frontalier, et notamment le coût des logements et le nombre important de foyers mono-parentaux et de célibataires, engendrent un ratio faible de familles nombreuses. La pyramide des âges du dernier recensement connaît un creux relatif dans la partie 0-10 ans, la catégorie des jeunes 20-35 ans est quant à elle surreprésentée, ceci étant dû à l'attractivité de l'emploi en Suisse. Les écoles seront, elles, en capacité d'accueillir un accroissement d'inscription, particulièrement l'école primaire qui dispose de deux salles de classe en réserve. Pour ce qui est de la petite enfance, cette compétence sera du ressort de la Communauté d'Agglomération des Trois Frontières, mais la commune a déjà pu acquérir le foncier nécessaire pour permettre un accroissement





éventuel de la crèche de Bartenheim. Pour le périscolaire, la commune a acquis récemment le Foyer Saint Georges, là aussi, pour permettre un accroissement de l'accueil.

Les remarques parlent d'impact financier au sujet de l'accroissement de population mais elles oublient de dire qu'il y a aussi apport de recettes en taxe d'habitation et taxe sur le foncier bâti qui permettra également d'investir pour améliorer les capacités d'accueil.

Concernant les indemnités des élus La commune est dans la strate 3500 à 10000 habitants, concernant les indemnités des élus. Il est donc impossible à l'horizon de ce projet d'atteindre le seuil haut de la strate !

La commune accueillera au mieux, selon ses capacités fixées par le T0 du SCOT en tant que pôle intermédiaire, 4500 habitants.

Elle est enserrée entre l'autoroute, le plan d'exposition au bruit de l'aéroport qui limite la constructibilité dans la moitié centrale du ban communal, la voie de chemin de fer, la réserve naturelle de la Petite Camargue côté Est, les zones en forêt espaces boisés classés, la forêt domaniale de la Hardt, et les zones agricoles classées A.

Concernant les transports : la commune offrira aux habitants de la ZAC de belles capacités de circulation, en voiture la RD66 à proximité permet de rejoindre directement l'autoroute sans traverser le village. Pour les modes doux, comme le vélo, en quittant les rues internes et adjacentes à la ZAC, les grands axes sont équipés de bandes et pistes cyclables : rue de la Gare, rue de Blotzheim, rue du Général de Gaulle, rue d'Altkirch, en sortie d'agglomération il est possible de rejoindre Sierentz et Blotzheim par de vraies pistes cyclables en site propre.

Pour rejoindre Bartenheim-la-Chaussée, le conseil départemental a prévu une nouvelle piste cyclable, dans son projet d'échangeur autoroutier à échéance de réalisation 2017-2018.

Pour le réseau en bus, le réseau Distribus passe à proximité, rue de Blotzheim où il y a un arrêt pour Personnes à Mobilité Réduite.

Au niveau du train, la commune a la chance d'accueillir une gare équipée d'un abri à vélo sécurisé qui vient d'être agrandi ainsi qu'un nouveau parking de 106 places.

Il résulte de l'ensemble de ces équipements que la ville de Bartenheim, et plus particulièrement ce nouveau quartier dispose d'une offre en transport plaçant la commune à un très haut niveau de mobilité.

Concernant la proposition transmise par l'Association de découpage de la zone AU :

Le Maire avait proposé à l'association de présenter un projet d'aménagement sur l'ensemble de la zone, elle pouvait se constituer en association foncière urbaine sur le périmètre concerné.

La proposition en retour qui a été transmise a consisté en un plan affichant un découpage en 4 grands blocs. Un secteur agricole, un secteur à construire à prix supérieurs, un secteur réservé à un propriétaire privé, et un ensemble de surfaces de propriétaires sans réponses.

Or, il s'avère après enquête de la mairie, auprès des propriétaires, que certains n'ont pas été contactés par l'association. Ceux-là ne veulent pas que leur parcelle soit mise dans le bloc agricole, avec conséquence pour eux de perte de valeur foncière. Par ailleurs, l'emplacement du quota réglementaire de production de logements sociaux n'est pas indiqué, le secteur à construire à prix supérieur ne peut correspondre aux contraintes d'équilibre financier des bailleurs sociaux.

Cette proposition n'est pas de matière à garantir une urbanisation cohérente de l'entrée de ville sud de la commune. Il résulterait de sa mise en oeuvre un ensemble disparate incapable d'offrir à la population de Bartenheim les aménagements publics indispensables à leur qualité de vie. La prise en compte de la problématique du logement social nécessite, en outre, un aménagement d'ensemble afin de mieux les y répartir.

Concernant l'archéologie :

La Commune a pris contact avec le Pôle Archéologique Interdépartemental Rhénan pour connaître des procédures au niveau des demandes d'informations archéologiques préalables auprès de la DRAC. Une procédure spécifique sera à suivre auprès de du Service Régional Archéologique.

**d. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation et modalités de suivi**

Les études conduites dans le cadre du dossier de création avec Atelier Ville et Paysage, ont permis d'imaginer un aménagement respectueux de l'environnement et des paysages, et ainsi de réduire les conséquences d'un tel projet.

**e. Modalités de mise à disposition du public du bilan de mise à disposition de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale**

Conformément au Code de l'environnement, le présent bilan de la mise à disposition du public de l'étude d'impact et des autres pièces requises sera mis à disposition du public selon les modalités suivantes :

- il sera mis à disposition du public en mairie de BARTENHEIM (9 rue du Général de Gaulle à BARTENHEIM) aux heures habituelles d'ouverture des bureaux ;
- il sera également mis en ligne sur le site internet de la Commune ;
- ces modalités seront mises en œuvre à compter du 12 octobre 2016 et se poursuivront jusqu'à l'adoption du dossier de réalisation de la ZAC.



### 3. CREATION DE LA ZAC DU HATTEL

#### a. Suite à donner au regard des bilans de la concertation et de la mise à disposition

La concertation et la mise à disposition de l'étude d'impact ont permis d'éclairer la Commune sur les préoccupations soulevées par le projet.

Il appartient désormais au Conseil municipal d'en tirer les conséquences utiles dans le cadre de la poursuite et de la finalisation du projet de ZAC.

Pour ce faire, il importe aujourd'hui de :

- de finaliser le projet de nouveau quartier ;
- de soumettre à l'approbation du Conseil, conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté du HATTEL ;

Par la suite, et dans la mesure où, à ce stade, il est envisagé de concéder l'aménagement de la zone à un tiers public ou privé, devra également être lancée une consultation aux fins de sélection d'un aménageur en vue de concéder l'opération conformément aux articles L 300-4 et suivants du Code de l'urbanisme.

#### b. Dossier de création de la ZAC du HATTEL

Conformément à l'article R. 311-2 du Code de l'urbanisme, le dossier de création comprend :

- un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique
- le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le
- projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- un plan de situation ;
- un plan de délimitation du ou des périmètres composant la zone ;
- l'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement lorsque celle-ci est requise en application des articles R. 122-2 et R. 122-3 du même code.

Le dossier précise également si la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Ces différents éléments sont détaillés dans le dossier de création annexé à la présente délibération en version informatique (CD-Rom). Une version papier est disponible sur simple demande au service de l'urbanisme.

Ces éléments peuvent être synthétisés de la manière suivante.

### **c. Caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement projetée**

#### ***Objectifs***

L'objectif de cette opération d'aménagement est d'urbaniser ce secteur, situé en zone AU du Plan Local d'Urbanisme, de manière structurée et équilibrée.

#### ***Périmètre de la zone***

Ce projet s'effectuera sur le secteur du Hattel délimité par la RD66 rocade sud, la rue de Huningue, la rue Schweitzer, la rue des Landes et la rue de Blotzheim.

#### **Eléments de programme**

Le projet devrait s'articuler de la manière suivante :

- Vocation mixte (habitat et activités)
- 1/3 occupation artisanale non polluante, non gênante
- 2/3 occupation habitat
- 32 logements à l'hectare inscrit au SCOT
- Prise en compte des besoins en logements sociaux
- Mixité d'habitat (individuel, intermédiaire, collectif, tant en accession qu'en locatif)
- Ecran visuel à créer par rapport à la RD66
- Pas d'équipements publics majeurs mais des espaces publics de qualité
- Un équipement à envisager à destination des jeunes (type aire de jeux multisports).

#### ***Principes généraux***

Les principes généraux d'aménagement retenus sont :

##### 1. Les accès et la desserte interne

Deux voies structurantes :

- Une reliant la rue de Blotzheim à la rue des Landes
- Une reliant la RD66 aux rues A. Schweitzer et rue de Huningue

Des îlots desservis par des voies tertiaires, venelles

Un axe vert adossé à la voie structurante



Liaisons cycles et piétons vers la gare en empruntant la rue de Huingue

Opportunité pour réaménager la rue de Huingue.

2. La répartition des typologies bâties et des activités :

- Un secteur d'activités organisé essentiellement à l'est et au sud du site,
- De l'habitat individuel (libre ou groupé (jumelées, courées...)) en contact avec les quartiers résidentiels environnants,
- De l'habitat plus dense (intermédiaires, petits collectifs) en contact avec le secteur d'activités et le long de la RD66.

***Régime fiscal***

Conformément au Code de l'urbanisme, le dossier doit préciser si la taxe d'aménagement sera ou non exigible dans la zone.

Il est proposé d'exclure la ZAC du Hattel du champ d'application de la taxe d'aménagement.

Dès lors, toutes les constructions seront exonérées de la part communale ou intercommunal de la taxe d'aménagement.

**d. Evolution du document d'urbanisme**

En l'état d'avancement du projet, la procédure d'évolution du document d'urbanisme n'est pas encore définie.

