

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative à la déclaration de projet emportant mise en
compatibilité du Plan Local d'Urbanisme portant sur
l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée du Hattel
et de ses abords

Commune de BARTENHEIM

Mercredi 23 avril 2025 - Vendredi 23 mai 2025

Décisions de M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg du 3 mars 2025
Arrêté n°129 /2025 de Monsieur le Maire de Bartenheim en date du 1^{er} avril 2025



Commissaire enquêtrice : Mme Sabrina Philipps

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVE

SOMMAIRE

PARTIE 1 - RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE.....	5
1 GENERALITES.....	6
1.1 Objet de l'enquête publique et décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête publique.....	6
1.2 Cadre juridique et réglementaire	6
1.3 Description du projet.....	6
1.4 Composition du dossier soumis à l'enquête publique	8
1.5 Mise à disposition du dossier soumis à l'enquête publique	8
1.6 Analyse du dossier soumis à l'enquête publique.....	9
2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE	13
2.1 Démarches préliminaires à l'enquête publique	13
2.2 Dates et siège de l'enquête publique	13
2.3 Publicité de l'ouverture de l'enquête publique	14
2.4 Climat et conditions d'accueil du public	15
2.5 Clôture de l'enquête publique	15
2.6 Analyse comptable des observations du public.....	16
2.7 Procès-verbal de synthèse	17
2.8 Réponses du Maître d'Ouvrage (Mémoire en Réponse)	17
2.9 OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	18
PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE	37
1 RAPPEL DU PROJET	38
2 INFORMATIONS D'ORDRE GENERAL	38
2.1 Information du public	38
2.2 Participation du public.....	38
2.3 Dossier d'enquête.....	39
3 CONCLUSIONS MOTIVEES	40
3.1 Avis de la commissaire enquêtrice au regard des avis formulés	40
3.2 Avis de la commissaire enquêtrice au regard des objectifs poursuivis par la commune.....	40

3.3	Avis de la commissaire enquêtrice au regard de la préservation de l'environnement	
	41	
3.4	CONCLUSION GLOBALE.....	41

PARTIE 1 - RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme portant sur l'aménagement de la Zone d'Aménagement Concertée du Hattel et de ses abords

Enquête ouverte du mercredi 23 avril 2025 au vendredi 23 mai 2025

Madame Sabrina Philipps, commissaire enquêtrice désignée le 3 mars 2024 par Monsieur le Vice-Président du Tribunal Administratif de Strasbourg et chargée par arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Bartenheim du 1^{er} avril 2025 de conduire l'enquête publique,

rapporte ce qui suit :

1 GENERALITES

1.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête publique porte sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme portant sur l'aménagement de la ZAC du Hattel et de ses abords.

Le maître d'ouvrage en charge de ce projet est la commune de Bartenheim qui est également l'autorité organisatrice de l'enquête :

9 rue du Général de Gaulle
68870 BARTENHEIM

A l'issue de l'enquête, la commune pourra prendre une délibération d'approbation de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

1.2 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

Les textes régissant l'enquête publique relative à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont encadrés par les articles suivants :

S'agissant du champ d'application et de l'objet de l'enquête publique :

- Article L153-55 du code de l'urbanisme.

S'agissant de la procédure à suivre et du déroulement de l'enquête publique :

- Articles L.123-3 à L.123-18 du Code de l'Environnement (procédure et déroulement de l'enquête publique)
- Articles R.123-2 à R.123-21 du Code de l'Environnement (organisation de l'enquête publique, désignation du commissaire enquêteur, composition du dossier d'enquête, publicité de l'enquête, observations et propositions du public, clôture de l'enquête, rapport et conclusions).
- Décision du 3 mars 2025 du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant le commissaire enquêteur
- Arrêté n°129/2025 du Maire de Bartenheim prescrivant l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique

La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme a fait l'objet d'une concertation préalable car elle a fait l'objet d'une évaluation environnementale. (cf. article L.103-2 du Code de l'urbanisme).

Seules les dispositions modifiées, exposées dans la notice du dossier, peuvent faire l'objet de questions ou de remarques.

1.3 DESCRIPTION DU PROJET

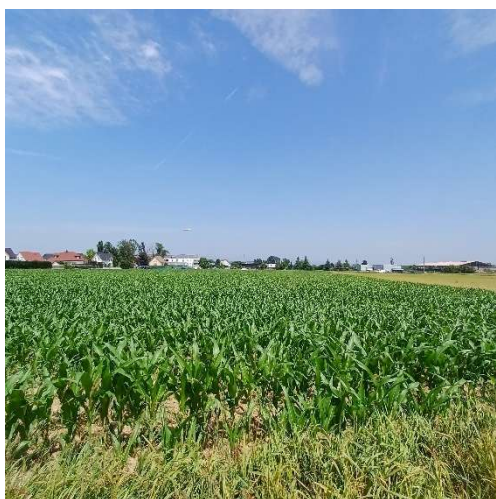
La commune de Bartenheim a créé la ZAC du Hattel en septembre 2016. Le dossier de ZAC a été approuvé en décembre 2021. Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en février 2014 et malgré les 2 modifications, ne permet pas la réalisation de cette dernière, la zone AU nécessitant une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

La mise en compatibilité du PLU porte principalement sur :

- l'intégration de la ZAC dans le règlement graphique (phasage d'opération, vocations, prise en compte du bâtiment d'activités existant, suppression de l'ER 20),

- l'ajout d'un nouveau chapitre dans le règlement écrit adapté au projet et à chacun des secteurs de la ZAC,
- l'intégration des secteurs d'habitat de la ZAC dans les secteurs de mixité social du PLU,
- l'ajout d'une orientation d'aménagement de programmation sur le périmètre de la ZAC du Hattel,
- la mise à jour du tableau de la liste des emplacements,
- la mise à jour du tableau des superficies du rapport de présentation.

Ces évolutions ne vont pas à l'encontre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables approuvé en 2014, puisque le projet de ZAC y est inscrit et figure sur la carte de PADD.



Vue depuis la rue des Landes en direction de la rue Albert Schweitzer



Vue depuis la rue des Landes en direction du sud.



Vue sur la rue de Huningue vers l'ouest



Vue de la rue de Huningue vers le sud

La visite de terrain du site concerné par le projet de ZAC du Hattel a permis de comprendre la composition du projet et son insertion urbaine et paysagère.

1.4 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

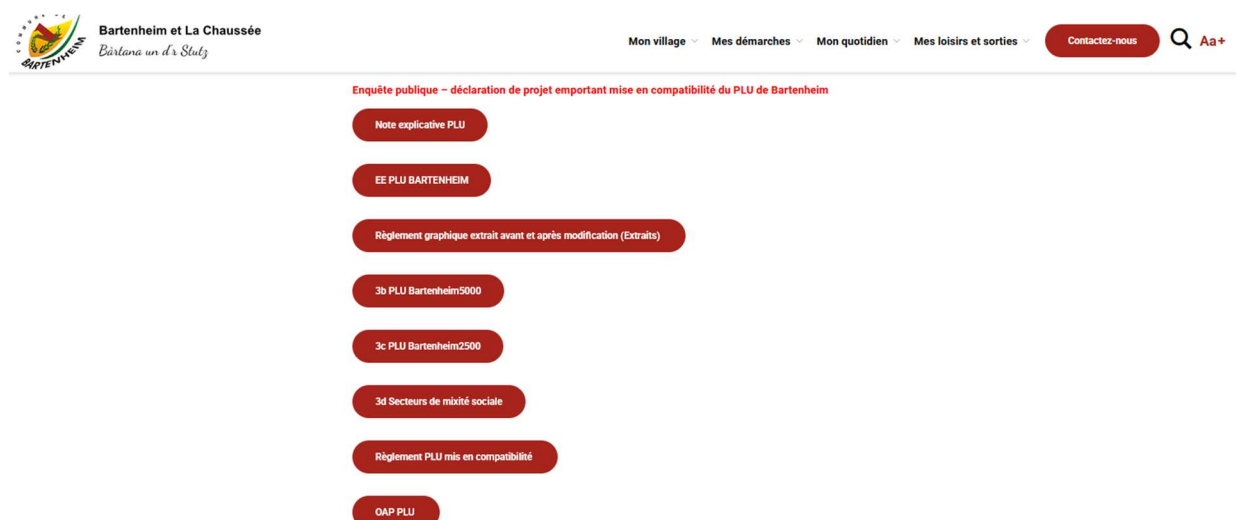
Le dossier soumis à l'enquête publique a été élaboré par l'ADAUHR-ATD et la commune de Bartenheim. Il comprend les pièces suivantes :

- La note relative à la composition de dossier d'enquête publique
- Le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme :
 1. La note de présentation
 2. L'évaluation environnementale et son résumé non technique
 - 3a. Le règlement graphique : extraits avant et après modification
 - 3b. Le règlement graphique modifié au 1/5000e
 - 3c. Le règlement graphique modifié au 1/2500e
 - 3d. Secteurs de mixité sociale
 4. Règlement écrit modifié
 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation de la ZAC du Hattel
- L'avis de l'autorité environnementale (MRAe)
- Le mémoire en réponse à la MRAe
- Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 29/01/2025
- La délibération du conseil municipal du 05/03/2024 engageant la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU, définissant les modalités de concertation et décidant de réaliser une évaluation environnementale
- Le bilan de la concertation et la délibération du conseil municipal

1.5 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Un dossier papier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique à la Mairie de Bartenheim (9 rue du Général de Gaulle 68870 BARTENHEIM).

Un dossier informatique a été publié sur le site internet de la commune de Bartenheim www.bartenheim.fr, où il était consultable et téléchargeable. Une consultation régulière de la commissaire enquêtrice du site internet a permis de vérifier la continuité de la publication numérique.



1.6 ANALYSE DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme aux prescriptions de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement. La notice résume et explique clairement les changements provoqués par le projet d'évolution du PLU de manière didactique sous forme d'avant/ après mise en compatibilité.

1.6.1 LE DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- **Le dossier de la déclaration préalable valant mise en compatibilité comportant les éléments suivants :**
 1. La note de présentation
 2. L'évaluation environnementale et son résumé non technique
 - 3a. Le règlement graphique : extraits avant et après modification
 - 3b. Le règlement graphique modifié au 1/5000e
 - 3c. Le règlement graphique modifié au 1/2500e
 - 3d. Secteurs de mixité sociale
 4. Règlement écrit modifié
 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation de la ZAC du Hattel
- **L'avis de l'autorité environnementale (MRAe)**
- **Le mémoire en réponse à la MRAe**
- **Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 29/01/2025**
- **La délibération du conseil municipal du 05/03/2024 engageant la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU, définissant les modalités de concertation et décidant de réaliser une évaluation environnementale**
- **Le bilan de la concertation et la délibération du conseil municipal**

1.6.1.1 Analyse du commissaire enquêteur sur la note de présentation

Pièce maîtresse du dossier de modification, la note de présentation relate toutes les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la déclaration de projet : ajout ou suppression ou modification. Elle rend accessible le projet par une présentation claire et synthétique des 4 modifications.

Ses points forts sont les visuels proposés avant/ après. Ils permettent très rapidement de voir et de comprendre les évolutions proposées autant dans les OAP, que sur le plan de zonage.

En ce qui concerne, les modifications de règlement, elles sont signalées en couleur dans le texte. Cette représentation a permis au public d'identifier rapidement les prescriptions modifiées. La lecture du document a été facilitée.

1.6.1.2 Analyse du commissaire enquêteur sur le règlement écrit

L'intégralité du règlement écrit a été versé à l'enquête publique. Ce qui a été fort utile pour le public et lors des permanences, d'avoir une vision globale des règles applicables dans les zones.

La ZAC du Hattel fait l'objet d'un chapitre propre pour l'ensemble des sous-secteurs créés : 1AUzh1, 1AUzh2, 1AUzhe1, 1AUzhe et 2AUz. Cette organisation permet de faciliter la lecture et l'interprétation des règles propres à l'ensemble de la ZAC du Hattel. Le règlement renvoie à l'OAP en ce qui concerne le schéma d'épannelage des constructions (hauteur et typologie).

1.6.1.3 Analyse du commissaire enquêteur sur le règlement graphique

Seuls les extraits de zonage modifiés figuraient au dossier d'enquête, avec un avant/après. Il s'agissait en particulier de matérialiser les 2 nouveaux emplacements réservés.

En raison de la suppression de l'emplacement réservé n°20, la nouvelle liste des emplacements réservés a également été ajoutée. Cette liste devra figurer au nouveau plan de règlement.

1.6.1.4 Analyse de la nouvelle carte des secteurs de mixité sociale

Dans la version actuelle du PLU, le périmètre de la ZAC n'est pas intégré dans les secteurs de mixité sociale. Le projet de ZAC permettra la création de 92 logements locatifs sociaux sur les trois tranches sur un total de 275 logements.

Pour une meilleure cohérence, la commune souhaite intégrer le périmètre de la ZAC aux secteurs de mixité sociale et uniquement pour les sites à vocation résidentielle purs.

1.6.1.5 Analyse du commissaire enquêteur sur les orientations d'aménagement et de programmation modifiées

Comme pour le règlement écrit, une nouvelle OAP sectorielle complètera le PLU suite à la mise en compatibilité.

L'OAP de la ZAC du Hattel est très complète. Elle s'appuie sur le projet de la ZAC et intègre l'ensemble des éléments du projet opposable dans le cadre de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme (permis d'aménager ou permis de construire) : le phasage, la typologie, la hauteur des constructions, les voies de communication, les espaces publics et les réseaux. Chaque pan du projet est détaillé par un schéma d'aménagement : épannelage, circulation, typologie, vocation, ... Ce séquençage permet d'appréhender le projet simplement par thématique et rend la lecture et la compréhension du projet aisée.

Sur le projet de ZAC du Hattel

Le projet de Zone d'Aménagement Concertée du Hattel est un projet d'envergure et structurant à la fois pour la commune et le territoire de la communauté d'agglomération de Saint-Louis, tout entier. Le projet est ambitieux, tant sur les aspects quantitatifs : 11 ha, 275 logements ... que qualitatifs : organisation urbaine, typologie du bâti, mixité fonctionnelle (habitat et activités), espace public de qualité, hiérarchie des voies et un éco quartier dense en tranche 1.

La perspective figurant à la page 4 de l'OAP permet de bien visualiser la diversité des bâtiments à édifier, de constater la place prépondérante du végétal et la bonne insertion du futur quartier dans l'existant. En s'adossant à la route départementale, la ZAC formera le nouveau front bâti au-delà duquel aucune nouvelle urbanisation ne sera possible.

En affichant des objectifs de productions de logements sociaux, la commune renforce la dimension d'intérêt public de l'opération. Le choix de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité est pleinement justifié.

1.6.2 L'AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MRAe)

La MRAE a rendu son avis le 12 décembre 2024 sur le projet de mise en compatibilité du PLU. Elle a considéré spécifiquement les enjeux de préservation des sols et de modération de la consommation d'espace, de prise en compte de la biodiversité, des risques et du changement climatique. Comme le rappelle la MRAE, son avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et non pas sur l'opportunité du plan, ceci dans le souci de l'améliorer.

La MRAE estime que le dossier présente de nombreuses insuffisances justifiant la reprise du dossier avant l'enquête publique. Elle invite à prendre en compte les 12 recommandations formulées. La commune y a répondu point par point dans son mémoire en réponse joint au dossier d'enquête publique.

1.6.3 LE MEMOIRE EN REPONSE A LA MRAe

La commune explique point par point ses choix d'urbanisme, ses exigences, les éléments chiffrés de son projet. Les points nécessitant des compléments d'information ont fait l'objet d'une question spécifique de la commissaire enquêtrice.

1.6.4 Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 29/01/2025

Dans le cadre d'une déclaration de projet emportant une mise en compatibilité de PLU, les Personnes Publiques Associées sont consultées lors d'une réunion d'examen conjoint. Elles n'émettent pas d'avis en dehors de cette réunion. La réunion s'est tenue le 29 janvier 2025. Etaient présentes, la Chambre d'agriculture d'Alsace, la Collectivité européenne d'Alsace, la Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin, et Saint-Louis Agglomération. Seule la Chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable lors de cette réunion d'examen conjoint. Les autres personnes publiques associées ont surtout demandé des précisions à la commune et apporter des éléments permettant de consolider le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité.

Plus spécifiquement :

- **Observations de la DDT**

Outre ses observations sur la consommation d'espace, la production de logements sociaux, la DDT a fait remarquer que les justifications d'intérêt général doivent porter sur les objectifs économiques, sociaux, et urbanistiques poursuivis par la collectivité (cf. Conseil d'Etat 23/10/2023 n°350077). Les services de l'Etat demandent à ce que la justification soit étoffée sur ce point. La commune avance des éléments de stratégie territoriale dans sa réponse qui n'apparaissent pas dans la note de présentation (page 32 et 33). Elle commune explique que Bartenheim se situe dans « un corridor de développement » dans la stratégie de développement de l'agglomération trinationale de Bâle.

- **Observation de la Chambre d'Agriculture d'Alsace :**

La CAA remarque l'absence d'évaluation de l'impact du projet sur l'activité agricole et donc aussi de compensation. La superficie de terres agricoles prélevée est importante. L'avis de la chambre d'agriculture est défavorable et souhaite que le dossier soit complété par des éléments d'impact agricole.

1.6.5 La délibération du conseil municipal du 05/03/2024 engageant la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU, définissant les modalités de concertation et décidant de réaliser une évaluation environnementale

La délibération a permis au public de comprendre le contexte dans lequel s'inscrit le projet d'évolution du PLU, ainsi que l'enquête publique.

1.6.6 La délibération du conseil municipal du 05/03/2025 tirant le bilan de la concertation

La délibération du conseil municipal du 5 mars 2025 rappelle les modalités de concertation instaurée. La concertation s'est déroulée durant la période du 30 septembre 2024 au 28 février 2025 inclus. 4 habitants ont consulté le dossier sans formuler de remarques.

1 courriel a été adressé à la mairie. Ce dernier indiquait que le secteur de la ZAC est exposé à un risque d'inondation en raison de changement climatique. Dans le bilan de la concertation, la commune explique avec détail le fonctionnement hydrographique observé sur son ban et que le périmètre de la ZAC n'est pas exposé à un risque d'inondation. La Municipalité a considéré que les remarques n'étaient pas de nature à mettre en cause la pertinence du projet de mise en compatibilité.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 DEMARCHES PRELIMINAIRES A L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1.1 *Prise en compte du dossier d'enquête*

Le dossier d'enquête en version papier a été transmis le 12 avril 2025 à la commissaire enquêtrice.

2.1.2 *Réunion de présentation du projet*

Le projet a été présenté à la commissaire enquêtrice par M. Laouenan, Directeur Général des Services et Mme Galkine, des services administratifs, lors d'une réunion qui s'est tenue le 12 mars 2025 dans les locaux de la mairie.

2.1.3 *Concertation avec l'autorité organisatrice*

L'autorité organisatrice et la commissaire enquêtrice ont défini ensemble les modalités de déroulement de l'enquête publique notamment en ce qui concerne :

- le nombre, les locaux, et la durée des permanences,
- l'usage de l'adresse courriel, à défaut d'un registre dématérialisé,
- la transmission des observations du public par courrier et par courriel pendant la durée de l'enquête.

2.1.4 *Visite de site*

La commissaire enquêtrice s'est rendu par ses propres moyens sur le site de la ZAC à plusieurs reprises avant l'enquête et durant l'enquête.

La commissaire enquêtrice a pu ainsi mieux appréhender le site et le projet de la commune afin pour pouvoir mieux apprécier les remarques du public lors des permanences.

2.2 DATES ET SIEGE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête publique s'est déroulée sur une période de 31 jours consécutifs, du mercredi 23 avril 2025 à 15h00 au vendredi 23 mai 2025 à 12h00. Les dates, lieux et horaires des permanences ont été définies après concertation avec le Maître de l'Ouvrage.

Le siège de l'enquête publique :

**Mairie de Bartenheim
9 rue du Général de Gaulle
68870 Bartenheim**

En application de l'article de l'arrêté 129/2025 du 1^{er} avril 2025 du Maire de Bartenheim, la commissaire enquêtrice, s'est tenu à la disposition du public en assurant 4 permanences aux dates, heures et lieux suivants :

Dates	Heures	Lieux
Mercredi 23 avril 2025	15h00 à 18h00	Mairie de Bartenheim 9 rue du Général de Gaulle 68870 Bartenheim
Lundi 5 mai 2025	17h00 à 19h00	
Mardi 13 mai 2025	16h00 à 18h00	
Vendredi 23 mai 2025	9h00 à 12h00	

2.3 PUBLICITE DE L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'avis d'enquête publique a été publié via plusieurs media.

2.3.1 Par voie de presse régionale

	Les Dernières Nouvelles d'Alsace	L'Alsace
1er avis d'ouverture de l'enquête	4 avril 2025	avril 2025
2ème avis d'ouverture de l'enquête	4 avril 2025	avril 2025

2.3.2 Par voies d'affichage

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été apposé sur le tableau d'affichage de la mairie et le long des voies accédant à la ZAC. Cet affichage accessible et visible de tous a été réalisé au moins 15 jours avant le démarrage de l'enquête publique et maintenus durant toute sa durée.

Le contenu de l'avis affiché et sa forme est conforme à l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement.

2.3.3 Par voie d'internet et sur l'application ILLIWAP

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a également été publié le site internet de la commune de Bartenheim : www.bartenheim.fr. La commissaire enquêtrice a eu l'occasion de vérifier à plusieurs reprises la présence de l'information sur le site officiel.

La commune de Bartenheim a également utilisé son application Illiwap pour informer la population de la tenue de cette enquête publique.

2.4 CLIMAT ET CONDITIONS D'ACCUEIL DU PUBLIC

Le public ne s'est que très peu déplacé. 1 seule personne s'est rendue à la mairie pour consigner sa remarque en dehors des temps de permanence.

La salle des permanences, située au rez-de-chaussée, mise à disposition de l'enquête était tout à fait adaptée à l'accueil du public.

Le registre accompagné d'1 dossier complet était situé à l'accueil de la mairie et accessible à tous. Le public pouvait consulter le registre et le dossier aux horaires d'ouverture de la mairie

2.5 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à l'article 7 de l'arrêté n°129/2025 de la commune de Bartenheim, l'enquête s'est terminée le mercredi 23 mai 2025 à 12h00. Le registre d'enquête a été collecté par la commissaire enquêtrice, puis clôturé.

2.6 ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le commissaire enquêteur n'a reçu aucun public lors des 4 permanences.

Le bilan de la fréquentation des permanences s'établit comme suit :

Date	Nombre de personnes reçues
Mercredi 23 avril 2025	0
Lundi 5 mai 2025	0
Mardi 13 mai 2025	0
Vendredi 23 mai 2025	0
Total	0

Durant la période d'ouverture de cette enquête publique, 2 contributions écrites ont été enregistrées.

Le bilan des observations est le suivant :

Courriels	1
Courriers	0
Registre papier	1
TOTAL	2

2.7 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement, la commissaire enquêtrice a établi un procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique. Ce document liste les points soulevés par le public et les questions du commissaire enquêteur (annexe A2).

Le procès-verbal a été transmis par voie électronique le 2 juin 2025.

Le commissaire enquêtrice a proposé au maître d'ouvrage d'établir un mémoire en réponse ce qui lui a permis, entre autres, de répondre aux avis des personnes publiques associées.

2.8 REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE (MEMOIRE EN REPONSE)

Sur proposition de la commissaire enquêtrice, une réunion s'est tenue le jeudi 12 mai 2024 avec les services de la Mairie représentés par M. Laouenan et Mme Galkine. Cette réunion a été l'occasion d'échanger sur les thèmes et points particuliers du procès-verbal de synthèse qui soulèvent des interrogations et nécessitent des réponses précises.

Par courriel en date du 06 06 2024 (annexe A3), le Maître d'Ouvrage a adressé à la commissaire enquêtrice, les réponses au procès-verbal de synthèse.

Le maître d'ouvrage a répondu aux 2 contributions, ainsi qu'aux questions de la commissaire enquêtrice.

2.9 OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.9.1 *Unique observation figurant au registre*

Observation 1 en date du 20 mai 2025

« Le HATTEL n'aurait jamais dû se faire.

Même de dimension plus modeste, il apportera son lot de coûts et de nuisances supplémentaires, problèmes maintes fois évoqués par le passé.

Je rends hommage aux propriétaires qui n'ont pas voulu vendre leurs terres ... »

Question de la commissaire enquêtrice

La contributrice parle de coûts et de nuisances supplémentaires, sans toutefois donner plus de précisions.

Un aménagement de cette envergure suscite des inquiétudes des habitants. La commissaire enquêtrice souhaite connaître les mesures du projet qui permettent de contenir les nouvelles nuisances générées. En particulier, comment l'aménagement prévu permet-il de réduire et de maîtriser les nuisances sonores (flux automobiles) et comment organise-t-il les interfaces entre les différentes vocations de l'opération (habitat/activités) et les quartiers avoisinants pour une meilleure cohabitation ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage :

La création de ce quartier va effectivement considérablement 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 bordé au sud et à l'ouest par deux routes départementales.

Pour cela, plusieurs critères sont pris en compte :

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

Ainsi le projet propose de travailler la frange et de retrouver un front urbain bâti, ménageant des percées visuelles entre ville et campagne.

L'ensemble n'est pas seulement organisé sur la frange, mais aussi en profondeur en traitant qualitativement les rues, le parc, les transitions entre espaces privés et espaces publics. L'aménagement du tissu résidentiel doit se constituer dans la continuité de l'existant pour progressivement se développer vers le tissu d'activité et s'y confondre.

Le projet urbain se développe autour du déjà-là, en l'occurrence les vergers existants. 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 cycles 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 de la connexion écologique avec le grand paysage et les îlots de nature urbains préexistants. Ainsi, la présence d'activités le long de la RD rejoint le tissu résidentiel dans un aménagement qualitatif le long du parc linéaire. De même, la présence d'habitats à l'entrée de Bartenheim est confortée par l'aménagement d'une mixité de formes d'habitat. On retrouve sur la frange Est du terrain des collectifs, de formes diverses et de hauteurs variables. Sur la frange centrale du terrain des collectifs, des logements individuels et des logements groupés ou jumelés. Sur la frange Ouest, se développent les formes d'habitats allant du collectif à la maison individuelle s'interconnectant au tissu pavillonnaire existant de la ville de Bartenheim.

Une longue voie verte traverse la ZAC, sorte de fil conducteur du parc linéaire sur lequel se greffent des îles de pause. Dédié aux piétons, cyclistes, rollers ..., cet espace de promenade en stabilisé renforcé suit un tracé sinueux ponctué d'îlots plantés. A la sortie du parc, la voie verte se continue en suivant le tracé de la rue de Huningue réaménagée. 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.

Le parc linéaire se transforme en parc urbain entre la rue de Huningue et la rue Albert Schweitzer. Il comporte des espaces de promenades ponctués de zones de repos et d'une grande prairie qui permettra l'intégration du projet en écoconception à l'échelle du quartier. Les franges du parc sont plantées de haies afin de séparer les utilisateurs du parc des jardins partagés et des activités voisines.

Bordée par le parc linéaire d'un côté, et par différents bâtiments de l'autre, la voie principale de desserte du quartier – reliée à la rue de Blotzheim à l'Ouest et à la rue des Landes à l'Est – est envisagée à l'image d'une avenue. Son tracé est interrompu par des bandes de stationnement ponctué d'espaces plantés et de noues de collecte des eaux. Des courbes induisent un ralentissement des automobilistes et permettent d'augmenter la sécurisation des traversées piétonnes.

Les voiries de desserte résidentielles sont aménagées de manière à développer un caractère paysagé et apaisé : plantées, sans bordures etc.... Fléchées en zone de rencontre, ces voiries secondaires favorisent les déplacements doux et les échanges entre riverains. Les changements de revêtements (enrobé grenailé/résine) et les entrées de rue permettent un apaisement des circulations. Les plantations et les noues de récupération des eaux pluviales créent un effet couloir qui limitera la prise de vitesse dans ces zones.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commune explique avec détails les mesures qu'elle a prise pour favoriser la qualité de l'opération, tant sur ses contours (percées visuelles), qu'à l'intérieur de l'opération avec le futur Parc. La commune prévoit également des aménagements de voiries adaptés aux modes doux et qui inciteront les automobilistes à ralentir. La commissaire enquêtrice considère la réponse plus que satisfaisante. Elle encourage toutefois la commune à

poursuivre ses réflexions aux rues adjacentes existantes en étendant les solutions d'apaisement de la circulation aux rues qui mènent à la ZAC du Hattel. Les quartiers voisins gagneraient également en qualité de vie, ce qui favoriserait le lien entre quartier existant et nouveau, si les circulations piétonnes et cycles y sont également facilitées. La rue de Huningue mène à la gare, doit être traitée en priorité.

2.9.2 Courriel d'Alsace Nature

Courriel transmis le 22 mai 2025 (Annexe A1)

La contribution d'Alsace Nature comporte 4 réserves et 8 propositions.

L'association estime que le projet est peu ambitieux au regard de la sobriété foncière et de la qualité environnementale. L'association regrette que l'idée de l'écoquartier ne s'applique pas à l'ensemble de la ZAC. Les réserves portent à la fois sur le phasage des opérations et la préservation des vergers et la compensation de destruction de milieux. De manière plus détaillée, les réserves sont les suivantes :

- Réserve A1 : Alsace Nature demande la suppression de la zone 2AU et son classement en zone naturelle.
- Réserve B1 : Alsace Nature demande que soit mis en œuvre un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation du site et que des critères mesurables, factuels soient intégrés au règlement et à l'OAP de la ZAC.
- Réserve C1 : Alsace Nature demande que les vergers soient préservés et protégés au PLU.
- Réserve C2 : Alsace Nature demande à ce que les mesures compensatoires (plantations de haies et de vergers) soient prévues en dehors de la ZAC en renforcement de la trame verte et bleue existante.

Les 8 autres propositions formulées visent à donner une place plus importante à la nature au sein du projet et aussi à l'inscrire dans une démarche territoriale plus globale.

Proposition A1 : Alsace Nature souhaite que la priorité soit donnée à toutes les autres réserves foncières et qu'une compensation soit mise en œuvre avant l'urbanisation du site.

Proposition C1 : Alsace Nature demande l'application d'un coefficient de Biotope et une compensation supérieure à 1 pour 1 pour les arbres fruitiers.

Proposition C2 : L'association suggère de sécuriser les accès depuis la RD 66, la mise en place de voie partagée.

Proposition A2 : L'association invite la commune à mener une concertation avec les municipalités voisines pour mutualiser les équipements (gendarmerie) et ainsi limiter la consommation d'espace.

Proposition E1 : Alsace Nature propose d'organiser le maillage des modes doux en s'appuyant sur une trame verte publique d'au moins 30 mètres de largeur.

Proposition E2 : Alsace Nature estime que la commune doit bien s'assurer que la STEP est en mesure de traiter les effluents supplémentaires. Cette assurance doit être une condition préalable à l'ouverture à l'urbanisation.

Proposition CE3 : Alsace Nature souhaite que les pièces opposables imposent des mesures de performances énergétiques et environnementales

Proposition CE4 : L'association suggère que les clôtures soient perméables à la petite faune et que l'éclairage public soit raisonné et organisé en faveur de la trame noire.

Questions de la commissaire enquêtrice

La commune est invitée à donner une réponse aux réserves d'Alsace Nature et à préciser pour chaque proposition si une disposition a été déjà prise dans ce sens dans le PLU ou non.

Si la commune a fait le choix de phaser à travers le classement en zone IAU et IIAU dans son PLU, y a-t-il au sein du projet de ZAC du Hattel un outil qui permette de jalonner les opérations dans le temps ?

Comment a été imaginée l'organisation des circulations automobiles et des modes doux dans la ZAC ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage :

Réserve A1 : Alsace Nature demande la suppression de la zone 2AU et son classement en zone naturelle.

La zone 2AU est prévue comme une réserve foncière qui nécessitera une modification du PLU pour son ouverture à l'urbanisation. La commune est conservée ainsi en très grande partie la maîtrise de l'urbanisation de cette zone qui était déjà inscrite en réserve foncière dans le Plan d'Occupation des Sols.

Il est également rappelé que la ZAC a fait l'objet d'une procédure spécifique et qu'un traité de concession a été signé sur un périmètre contractualisé. Le secteur 2AUz reste inscrit comme réserve foncière, comme dans le PLU initial, et son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire qu'après une adaptation du PLU et par conséquent des phases de consultation et d'enquête publique.

Réserve B1 : Alsace Nature demande que soit mis en œuvre un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation du site et que des critères mesurables, factuels soient intégrés au règlement et à l'OAP de la ZAC.

Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation est bien intégré dans le cahier de l'OAP :

- 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 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
- La tranche 3, située à l'Ouest, constituera la dernière tranche, elle est située entre la rue de Blotzheim et la rue des Landes. L'urbanisation de la tranche 1 pourra être engagée dès l'approbation de la procédure à l'automne 2025.

Ces éléments pourront être précisés le cas échéant étant observé que le détail opérationnel est difficile à indiquer dès lors compte tenu de l'existence de la phase amont de mise en concurrence des entreprises pour la réalisation des viabilités et des contraintes liées à la crise économique qui impacte la profession et les professionnels du bâtiment.

Réserve C1 : Alsace Nature demande que les vergers soient préservés et protégés dans le PLU

Dans le dossier de réalisation de la ZAC, il est clairement énoncé que le verger existant de la zone 2AU devra être préservé en étoffant par ailleurs sensiblement l'ensemble de la coulée verte.

L'aménagement prévu de cette zone s'articule autour de ce verger.

Le projet prévoit de garder les arbres existants et de poursuivre cette trame par un alignement d'arbres complémentaires.

Réserve C2 : Alsace Nature demande à ce que les mesures compensatoires (plantations de haies et de vergers) soient prévues en dehors de la ZAC en renforcement de la trame verte et bleue existante

Même si des mesures compensatoires n'ont pas été expressément prévues dans ce dossier, une opération de renaturation non négligeable a été opérée sur 27 hectares. En effet, dans la modification n°1 du PLU du 27 mars 2018, la zone Ng (site graviérable et installation industrielle de traitement des granulats) a été scindée et a permis la création d'une zone Nf de loisirs de 49 hectares.

Sur cette importante surface, 27 ha contiennent 9 bassins naturels de filtration des résurgences sundgauviennes pour alimenter le plan d'eau qui est la nappe phréatique à ciel ouvert, ainsi qu'un ensemble végétal de différentes dimensions (forêts, taillis, bords de plantes aquatiques....). C'est un site naturel ouvert au public avec un sentier découverte de 3 km et une base de loisirs nautiques East Park.

La commune a illustré son propos par des vues sur la gravière avant et après renaturation.

Proposition A1 : Alsace Nature souhaite que la priorité soit donnée à toutes les autres réserves foncières et qu'une compensation soit mise en œuvre avant l'urbanisation du site.

Aucun autre site au sein du tissu bâti ou urbanisable de la commune ne pouvait permettre la réalisation du programme de la ZAC. En effet, si près de 6,7 ha de dents creuses sont recensés au sein du tissu bâti, ces dernières sont très fragmentées et dispersées au sein de différentes parties de l'agglomération.

Aucun espace interne du tissu bâti n'était susceptible d'accueillir le projet de ZAC.

Par ailleurs, au sein de ces espaces ou réserves foncières, la rétention foncière est très forte.

Proposition C1 : Alsace Nature demande l'application d'un coefficient de Biotope et une compensation supérieure à 1 pour 1 pour les arbres fruitiers

Effectivement, la commune n'a pas instauré de coefficient de biotope mais dans le règlement présent dans le dossier de la déclaration de projets, des obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations sont prévues. A savoir :

- 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'espaces plantés est fixée à 20% pour les terrains de plus de 5 ares

- 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.

- Dans le secteur 1AUze, les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront obligatoirement traités en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres choisis parmi les essences poussant naturellement dans la région.

- 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.

Dans le CPUAPET (Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères, Environnementales et Techniques) de la ZAC, plusieurs dispositions sont prévues pour les plantations et espaces verts.

Concernant les plantations d'arbres, les arbres existants sont à préserver autant que possible si leur état sanitaire le permet. En cas d'impossibilités 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 des parcelles afin de lutter contre les îlots de chaleur urbains. Il doit être planté sur chaque parcelle, 1 arbre de haute tige pour 150 m² d'espace libre entamé. Pour les parcelles destinées à de l'habitat individuel, individuel jumelé et individuel en bande, au moins un des arbres plantés sera une essence fruitière productive. Pour les parcelles destinées à de l'habitat collectif, au moins 20% des arbres plantés seront d'essence fruitière productive.

Des haies devront également être plantées en limite d'espace public, en limite séparative et en fonds de jardin.

Concernant les chemins d'accès et les terrasses, les matériaux modulaires et/ou naturels sont à privilégier (bois, pavage, stabilité, terre-pierre).

Concernant les espaces publics, une longue voie verte traverse la ZAC du Hattel, sorte de fil conducteur du parc linéaire.

De nombreux espaces verts sont prévus avec la plantation d'arbres fruitiers d'ornement.

La volonté de l'aménageur est clairement de créer un poumon vert en limitant au maximum l'imperméabilisation des sols.

Proposition C2 : L'association suggère de sécuriser les accès depuis la RD66 et la mise en place de voie partagée.

Les voiries secondaires de la ZAC seront fléchées en zones de rencontre.

Quant aux accès depuis la RD66, ils seront aménagés de façon la plus sécuritaire possible afin de permettre aux usagers d'emprunter cette voie facilement. L'option retenue dans

le dossier pour sécuriser le carrefour est issue d'une étude trafic réalisée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.

Au sein du projet, tout un ensemble de mesures sera pris en compte pour assurer une circulation apaisée et sécurisée.

Proposition A2 : l'association invite la commune à mener une concertation avec les municipalités voisines pour mutualiser les équipements (gendarmerie) et ainsi limiter la consommation d'espace

Le projet de gendarmerie ne verra pas le jour à Bartenheim. Cette inscription dans la ZAC avait été faite dans le cadre du projet de création de nouvelles gendarmeries. Bartenheim avait postulé mais n'a pas été retenue.

Quant à la gendarmerie de Sierentz, un projet de construction d'une nouvelle caserne est porté par la commune de Sierentz.

Proposition E1 : Alsace Nature propose d'organiser le maillage des modes doux en s'appuyant sur une trame verte publique d'au moins 30 mètres de largeur.

Le projet de ZAC tel qu'il est défini dans le dossier de réalisation approuvé intègre plusieurs propositions suggérées par Alsace Nature et notamment l'intégration de trames vertes, de circulations réservées aux modes doux, d'une optimisation du foncier et de la recherche d'une véritable qualité urbanistique. Comme déjà indiqué, le dossier de ZAC fait l'objet d'études depuis plusieurs années et le dossier de réalisation a été approuvé en 2021 par le conseil municipal.

La ZAC a été créée en 2015 avec un traité de concession signé en 2018 et un dossier de réalisation approuvé en décembre 2021. Il s'agit d'un projet global, ayant fait l'objet d'études approfondies sur plusieurs années afin d'aboutir à un projet urbanistique global, de qualité, répondant aux besoins du territoire.

Proposition E2 : Alsace Nature estime que la commune doit bien s'assurer que la STEP est en mesure de traiter les effluents supplémentaires. Cette assurance doit être une condition préalable à l'ouverture à l'urbanisation

Saint-Louis Agglomération, direction de l'eau et de l'assainissement, a échangé à plusieurs reprises avec le cabinet d'ingénierie de la ZAC (cabinet Lollier) au sujet de l'aménagement de la ZAC. Ils ont été destinataires des plans d'aménagement de la zone et à aucun moment ils ont fait savoir à l'aménageur que la capacité de la STEP serait insuffisante.

Les aménagements au sein de la ZAC se feront par un réseau séparatif. Les eaux usées seront collectées de façon gravitaire sur l'ensemble de la ZAC dans des tuyaux PVC. Quatre points de raccordement sur le réseau unitaire seront 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.

Concernant les eaux pluviales : celles des espaces privés seront entièrement gérées à la parcelle et le dispositif de stockage sera au choix de l'acquéreur. Les eaux pluviales des

espaces publics seront quant à elles collectées dans des noues et infiltrées. Les pluies d'occurrence supérieure à la décennale seront gérées par une surverse directement sur la voirie et seront ensuite dirigées vers les parcs.

Proposition C3 : Alsace Nature souhaite que les pièces opposables imposent des mesures de performances énergétiques et environnementales

La démarche d'aménagement s'appuie sur une bonne analyse du site dans ses aspects environnementaux et sur les objectifs affichés par la commune. Le soin porté à la qualité environnementale du projet d'aménagement doit impérativement transparaître :

- Dès la phase d'étude préalable avec une analyse du site et de son environnement pour définir sa sensibilité environnementale (identifier les thèmes sensibles et mettre en place les procédures adaptées) et en ayant recours si besoin à des bureaux d'études spécialisés (écologues, ingénieurs pour les études de sol...)
- Lors de la conception avec une prise en compte de la sensibilité du site (dans la conception du plan de masse, dans la définition des travaux d'aménagement à réaliser, dans le choix des végétaux mais également avec l'intégration des problématiques de circulations douces, de stationnement, de gestion des eaux pluviales, de continuité écologique dans l'élaboration du projet)
- Pendant les travaux, en réduisant l'impact du chantier sur l'environnement, en réduisant les terrassements, en évitant le transport des déblais, en effectuant un recyclage sur site, en étant vigilants à la consommation d'eau et d'énergie de la base de vie, en assurant la propreté des chantiers et de leurs abords et enfin en signalant et protégeant les végétaux existants à conserver
- Dans la sensibilisation des prestataires et dans la communication (information des acquéreurs sur la technique de récupération des eaux pluviales et accompagnement à l'aménagement de leur jardin)

L'équipe s'engage à rechercher et employer de nouvelles technologies tout en respectant les normes environnementales en vigueur. Tous les projets immobiliers neufs font l'objet d'études approfondies visant à mettre en exergue les contraintes de construction. Les bâtiments sont conçus pour augmenter le confort de leurs résidents.

Ils respectent les réglementations d'accessibilité des personnes à mobilité réduite et les matériaux utilisés permettent d'améliorer leur bilan énergétique. Pour ce faire, une étude technique est réalisée par un bureau de contrôle d'étude thermique.

Chaque construction bénéficie de la réglementation thermique RE2020.

Il n'est pas possible d'intégrer dans le règlement du PLU des prescriptions concernant les types de matériaux.

Proposition CE4 : l'association suggère que les clôtures soient perméables à la petite faune et que l'éclairage public soit raisonné et organisé en faveur de la trame noire.

Dans le CPUAPET (Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères, Environnementales et techniques) de la ZAC, il est expressément écrit que les clôtures en limites séparatives devront garantir une hauteur libre de 10 cm par rapport au sol pour favoriser le passage de la petite faune.

Concernant l'éclairage public, il sera éteint de minuit à 4h30 comme sur l'ensemble de la collectivité.

Si la commune a fait le choix de phaser à travers le classement en zone 1AU et 2AU dans son PLU, y a-t-il au sein du projet de ZAC du Hattel qui permette de jalonner les opérations dans le temps ?

Le phasage de l'aménagement de la ZAC est bien inscrit dans le dossier de réalisation à savoir :

- La tranche 1, à l'Est de la rue Schweitzer sera réalisée en premier
- La tranche 2 (a+b) au centre entre la rue des Landes et Schweitzer sera réalisée dans un 2^{ème} temps
- La tranche 3, située entre la rue de Blotzheim et la rue des Landes, sera réalisée en dernier.

Une modification du PLU sera nécessaire pour son ouverture à l'urbanisation.

Comment a été imaginée l'organisation des circulations automobiles et des modes doux dans la ZAC ?

Bordée par le parc linéaire d'un côté, et par différents bâtiments de l'autre, la voie principale de desserte du quartier – reliée à la rue de Blotzheim à l'Ouest et à la rue des Landes à l'Est- est envisagée à l'image d'une avenue. Son tracé est interrompu par des bandes de stationnement ponctué d'espaces plantés et de noues de collecte des eaux. Des virages induisent un ralentissement des automobilistes et permettent d'augmenter la sécurisation des traversées piétonnes.

Les voiries de desserte résidentielles sont aménagées de manière à développer un caractère paysager et apaisé : plantées, sans bordures etc....

Fléchées en zones de rencontre, ces voiries secondaires favorisent les déplacements doux et les échanges entre riverains. Les changements de revêtement (enrobé grenailé/résine) et les entrées de rue permettent un apaisement des circulations. Les plantations et les noues de récupération des eaux pluviales créent un effet couloir qui limitera la prise de vitesse dans ces zones.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commune répond avec précision à chaque remarque formulée par Alsace Nature. Elle rappelle les choix faits et explique leur fondement sur l'ensemble des aspects du projet. La commissaire enquêtrice prend acte des réponses de la commune qui traitent de manière satisfaisante les interrogations d'Alsace Nature.

La commune indique à bon escient les mesures prises en faveur de l'environnement dans le cadre de la renaturation de la gravière et ses choix de zonage pour préserver les

coteaux arborés. En plus de présenter peu d'intérêt écologique, le site de la ZAC à proximité de la gare permettra de favoriser l'usage du train. Dont acte.

2.9.3 *Avis de la MRAE*

L'avis de la MRAE sur le projet de mise en compatibilité du PLU a été transmis à la commune en décembre 2024. La commune a joint au dossier d'enquête un rapport répondant à chaque recommandation de la MRAE. La commissaire enquêtrice souhaite en particulier interroger la commune sur 3 points en particulier.

- **Sur l'actualisation des inventaires faune/flore au droit de la ZAC :**

La MRAE indique que l'inventaire faune/flore n'est pas à jour, car datant de 2015. La commune répond qu'il y a une absence de potentialité floristique et faunistique en raison d'une occupation dominante de cultures saisonnières.

Questions de la commissaire enquêtrice

Il serait intéressant toutefois de disposer d'une analyse comparative de l'évolution du site à l'aide d'une photo-interprétation pour démontrer que l'occupation végétale du site n'a que peu évolué depuis 2015. La commune de Bartenheim peut-elle apporter des réponses en ce sens ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage

La commune expose une série de photos aériennes qui démontrent que l'occupation du sol n'a que peu évolué. La dominante céréalière est confirmée.

Avis de la commissaire enquêtrice

Cette série de photos illustre bien la stabilité de l'état d'occupation des sols dans le temps et en particulier sa dominante agricole. Elle mériterait de compléter l'état initial de l'environnement. La nécessité de réaliser une nouvelle campagne de terrain est ainsi écartée.

- **Sur le diagnostic des zones humides :**

Avis de la MRAE page 4 : « le dossier présente une étude de délimitation de zones humides incomplète puisque le critère pédologique n'a pas été étudié alors qu'une partie de la zone AU est située en zone humide probable selon les données cartographiques de la DREAL Grand Est. » (Lien non fonctionnel).

Comme le rappelle, la réponse de la commune à la MRAE dans son rapport, le dossier a été complété en janvier 2025 par une expertise zone humide (analyse pédologique). 5 sondages ont été réalisés. La commissaire note que l'évaluation environnementale au

point 3.5 (page 17) n'a pas été mise à jour suite à la réalisation de l'expertise des zones humides.

Toutefois, une autre question apparaît au sujet des périmètres de l'expertise menée : La zone d'études de l'expertise zone humide et celle de la ZAC ne coïncident pas entièrement. Les sondages ont été effectués en majorité sur la future zone IAU et 1 sondage unique dans la future zone IIAU. Le choix de localisation des sondages sur le site de la ZAC n'est pas expliqué dans le rapport d'expertise.

Questions de la commissaire enquêtrice

La maîtrise d'ouvrage peut-elle apporter des informations à la fois sur le choix du périmètre d'expertise zones humides et la répartition des 5 sondages sur le site ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage

La réalisation de l'expertise zone humides a été confiée au cabinet WAECHTER compétent en la matière. La commune l'a informée du périmètre concerné et c'est le cabinet qui a déterminé le périmètre d'expertise et la répartition des 5 sondages.

La délimitation de la zone humide éventuelle a été réalisée à partir de la géologie, de la topographie, des conditions hydro géomorphologiques et de sondages pédologiques. La location du premier sondage est fonction de la topographie et de la couverture végétale. La probabilité de rencontrer un sol hydromorphe est plus forte dans les cuvettes et/ou lorsque la végétation présente un faciès de plantes hygrophiles. Or, dans la ZAC, la topographie est plane et le terrain labouré.

Dans ce cas, les sondages exploratoires s'inscrivent dans une croix couvrant toute la zone (1). Si des sols hydromorphes sont découverts à cette occasion, les autres sondages sont placés de part et d'autre de la limite supposée de la zone humide pour en dessiner les contours (2).

Un sondage a également été réalisé en zone 2AU car la partie proche des collines bénéficie de l'apport de colluvions limono-argileux, beaucoup plus propice au développement d'une zone humide que les alluvions graveleuses du Rhin.

Avis de la commissaire enquêtrice

Les compléments apportés par la maîtrise d'ouvrage permettent de mieux comprendre les choix techniques réalisés dans le cadre de l'expertise zones humides. Ces éléments mériteraient d'apparaître dans le dossier afférent.

- **Mesures d'isolation phonique des bâtiments situés le long de la RD66**

La MRAE recommande de prendre des dispositions dans le PLU pour indiquer la bande phonique, au sein de laquelle les constructions sont soumises à une législation particulière d'isolation phonique. La commune de Bartenheim répond qu'une étude

phonique a été réalisée et que les constructions en première ligne seront fortement exposées et encore plus avec un accroissement du trafic. La mesure envisagée consiste à planter une haie.

Questions de la commissaire enquêtrice

La maîtrise d'ouvrage partage le constat de la MRAE, mais ne précise pas si elle envisage d'instaurer des règles d'isolation phonique pour les bâtiments les plus exposés. La commune souhaite-t-elle prendre des dispositions particulières en matière de règles d'isolation acoustique des bâtiments le long de la RD 66 ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage

L'arrêté préfectoral définissant les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et les mesures d'isolation acoustique s'appliquent aux autorisations d'urbanisme. Cet arrêté est annexé au PLU.

Avis de la commissaire enquêtrice

Cet élément n'apparaissait pas dans le dossier d'enquête. Dont acte.

2.9.4 Avis des Personnes Publiques Associées lors de la réunion d'examen conjoint

La commissaire enquêtrice a relevé dans ce volet les remarques soulevées par les personnes publiques associées et qui appellent des réponses.

- **Observations de la DDT :**

Outre ses observations sur la consommation d'espace, la production de logements sociaux, la DDT a fait remarquer que les justifications d'intérêt général doivent porter sur les objectifs économiques, sociaux, et urbanistiques poursuivis par la collectivité (cf. Conseil d'Etat 23/10/2023 n°350077). Les services de l'Etat demandent à ce que la justification soit étoffée sur ce point. La commune avance des éléments de stratégie territoriale dans sa réponse qui n'apparaissent pas dans la note de présentation (page 32 et 33). Elle commune explique que Bartenheim se situe dans « un corridor de développement » dans la stratégie de développement de l'agglomération trinationale de Bâle.

Questions de la commissaire enquêtrice

A quoi correspond ce corridor de développement ? Le projet de ZAC prévoit dans chacune de ces tranches des lots pour accueillir de l'activité économique ? La tranche 3 proposera

d'avantage de lots pour l'activité économique. Comment ces objectifs communaux s'inscrivent-ils dans une politique économique à l'échelle de l'agglomération trinationale ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage

Bartenheim se situe dans un corridor de développement dans la stratégie de développement l'agglomération trinationale de Bâle. La ZAC du Hattel se situe à proximité de la gare, ce qui constitue aujourd'hui un élément essentiel quant aux choix de localisation de nouveaux quartiers. Le corridor de développement correspond donc à un secteur géographique à forte pression foncière appelé à se développer sensiblement. Le Scot de Saint-Louis Agglomération se situe dans la même mouvance et prévoit de conforter et d'orienter le développement au sein des pôles secondaires (Bartenheim est un pôle secondaire dans le Scot) afin de répondre à l'important besoin en logements du secteur (bassin d'emplois de l'agglomération bâloise notamment). Le projet de ZAC est construit en prenant en compte ce contexte et est en phase avec les documents de planification supracommunale. 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.

Avis de la commissaire enquêtrice

La réponse de la commune permet de préciser le contexte de forte pression foncière dans lequel s'inscrit la commune de Bartenheim. La dynamique territoriale est très élevée en raison de la proximité avec Bâle. La dimension du projet et ses objectifs de production de logement sont calibrés en réponse à cette attractivité. En évoquant la stratégie de développement trinationale de Bâle, la commune rappelle les enjeux frontaliers et surtout qu'elle s'inscrit dans une dynamique qui dépasse celle de l'agglomération.

- ***Observations de la Chambre d'Agriculture :***

La CAA remarque l'absence d'évaluation de l'impact du projet sur l'activité agricole et donc aussi de compensation. La superficie de terres agricoles prélevée est importante. L'avis de la chambre d'agriculture est défavorable et souhaite que le dossier soit complété par des éléments d'impact agricole.

Questions de la commissaire enquêtrice

Quel est le nombre d'exploitations agricoles impactées par le projet de ZAC ? Quelles sont les surfaces agricoles utiles prélevées à l'agriculture ? La commune est-elle en mesure de proposer des solutions de compensations aux agriculteurs ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage :

La plupart des terrains de la ZAC est louée aux agriculteurs par des particuliers et ce sont souvent des baux oraux. Au sein du PLU de 2014, de gros efforts ont été faits en faveur de la préservation des terres agricoles et dans la prise en compte des besoins des agriculteurs. De nouvelles sorties d'exploitation ont été autorisées. Des demandes avaient été faites pour urbaniser les collines sur surplomb ouest de l'agglomération, elles ont été refusées pour permettre la pérennité des cultures sur les collines. L'ensemble des terrains de la ZAC est classé en réserve foncière depuis le Plan d'Occupation des Sols.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commune a tenu compte de la cause agricole en permettant des projets de développement des agriculteurs dans la zone agricole constructible. La commissaire enquêtrice ajoutera que la densité attendue dans le projet de ZAC est très élevée (40 log/ha). Cet effort de densité peut être considéré comme une mesure sérieuse de réduction de l'impact du projet de ZAC sur l'activité agricole.

2.9.5 Questions de la commissaire enquêtrice

- La commune développe-t-elle une politique de développement de logements sociaux en dehors du projet de ZAC du Hattel pour répondre à ces obligations ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage

La commune est soumise à l'obligation de disposer d'au moins 20% de Logements Locatifs Sociaux (LLS) parmi ses résidences principales. Au 1er janvier 2024, Bartenheim compte 141 logements sociaux.

En situation de déficit de logements locatifs sociaux, la commune a été amenée à intégrer de multiples leviers d'action 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 7 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 » (pour toute opération de construction égale ou supérieure à 4 logements au moins 30% de logements seront affectés au logement aidé Extrait du règlement du PLU de Bartenheim).

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. Donc oui, la commune développe une politique en faveur des LLS en dehors du projet de ZAC, de manière à éviter toute concentration.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commune démontre dans sa réponse que sa politique de développement de logement locatif social s'étend à l'ensemble des secteurs urbanisés de la commune. (Voir les secteurs de mixité sociale). Cette disposition s'applique aux privés, et sont tributaires des initiatives isolées. Aucune opération fléchée ne permettra de réaliser autant de logements que dans la ZAC du Hattel. La ZAC apparaît donc bien comme l'opération permettant de répondre à court terme et de manière conséquente aux besoins en logements sociaux de la commune de Bartenheim.

- Le dossier d'enquête intègre le bilan de la concertation liée à la mise en compatibilité du PLU actuel. Depuis 2016, quelles ont été les autres formes de concertation durant la phase de création de la ZAC du Hattel ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage

Par une délibération du 06 mai 2014, la commune de Bartenheim avait défini les modalités de concertation pendant la durée d'élaboration des études nécessaires à la conception de la ZAC jusqu'à l'arrêt du projet pour associer les habitants et les personnes concernées.

Le bilan de cette concertation a été dressé par délibération du conseil municipal en date du 27 septembre 2016. Les modalités de concertation avaient été fixées comme suit :

- Organisation de deux réunions publiques pour 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.

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, 20 personnes a été l'occasion de présenter officiellement le projet.

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.

Par la suite, une seconde réunion s'est déroulée le 15 janvier 2015 à 18h30 toujours dans la salle commune de la Maison Pour Tous. Elle a réuni 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 06 mai 2014, d'autres réunions ont été organisées les 27 mai 2015, 1er 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 2ème réunion publique a été mis à disposition du public.

Le registre de concertation ouvert et mis à disposition en mairie depuis le 24 juin 2014 était vierge de toute observation jusqu'au 27 septembre 2016 (jour du conseil municipal tirant le bilan de la concertation) à 11h30.

Depuis la création de la ZAC et la signature du traité de concession le 15 novembre 2018, il n'y a pas eu de phase de concertation avec le public au sens réglementaire.

Une réunion de présentation du projet a été organisée le 22 juin 2023 par la municipalité en présence de l'aménageur. Un peu plus de trente personnes a participé à cette réunion.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, du fait de sa soumission à l'autorité environnementale, devait faire l'objet d'une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées au titre de l'article L103-2 du code de l'Urbanisme.

En application de la délibération du conseil municipal du 05 mars 2024 et de l'arrêté du maire du 23 septembre 2024, la concertation associant la population, les associations locales et les autres personnes concernées sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU s'est déroulée comme suit :

- Le dossier de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU qui en résulte a été mis à la disposition de la population, des associations locales et des autres personnes concernées sur le site internet de la commune. Une version papier a été également tenue à la disposition du public à la mairie de Bartenheim
- Durant le temps de la concertation, le dossier tenu à la disposition du public a été complété par l'avis de la MRAE et par le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées
- Les documents ont été tenus à disposition du public à la mairie de Bartenheim (09 rue du Général de Gaulle) aux heures habituelles d'ouverture des bureaux et sur le site internet de la commune
- Un registre papier a été tenu à la disposition à la mairie. Le public pouvait y consigner ses observations ou les envoyer par écrit à la mairie de Bartenheim

Cette concertation s'est déroulée du 30 septembre 2024 au 28 février 2025 inclus.

Le public a été informé de la tenue de la concertation avant le début de cette concertation par voie de presse (02 octobre 2024) ainsi que sur le site internet de la commune. 4 personnes sont venues consulter le projet, sans émettre d'observations. Une

personne a adressé des observations via l'adresse électronique mairie@bartenheim.fr en date du 27 février 2025.

Avis de la commissaire enquêteur

Avec cette question, la commissaire enquêteur cherche à comprendre d'où vient la faible voire l'absence de participation du public. Les explications de la commune montrent que même lors des premières actions passées en direct du public, dès la création de la ZAC, la participation était faible. Entre 20 et 30 personnes se sont rendus aux réunions publiques, les contributions écrites étaient peu nombreuses.

Le projet ne semble faire l'objet d'aucune opposition forte de la part des habitants.

- La maîtrise d'ouvrage explique que le nouveau front bâti sera de haute qualité urbanistique, en particulier le long de la RD66. Quelles dispositions seront mises en place pour atteindre cet objectif de qualité urbaine et architecturale ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage

Le cahier des prescriptions urbaines, architecturales, paysagères, environnementales et techniques (CPUAPET) de la ZAC et l'OAP (notamment) du PLU comprennent de nombreuses orientations en la matière : 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.

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

Le long de la RD 66, il y aura principalement de l'habitat jumelé ou en bande, des collectifs (de type écoquartier) et des locaux d'activité.

Concernant l'habitat jumelé, la composition des parcelles dédiées à l'habitat jumelé concilie densité raisonnée, économie de l'espace et qualité de vie propre à la maison. Les maisons se développeront suivant la diversité des architectures. Les projets privés s'inscriront dans une trame définie par le projet présenté, où la qualité urbaine est une réelle préoccupation, et à travers elle, la qualité du cadre de vie.

Concernant l'habitat en bande, il s'agira d'une opération dense de maisons où on retrouve un tissu intimiste. Il diversifie l'offre d'habitat en permettant d'offrir la qualité de vie attendue d'un habitat individuel sur une surface de terrain moins importante et donc plus accessible. Le projet présente des ensembles compacts tout en offrant les qualités d'une maison individuelle : présence d'un jardin, d'accès individuels piéton et automobile, annexes comme des abris de jardin. La composition du projet propose des ensembles compacts, multiformes aux architectures reflétant l'image de la maison identifiable et personnalisable.

L'habitat collectif, quant à lui, se développe sous forme d'ilots ouverts afin de proposer pour l'ensemble du quartier un cadre bâti aux formes urbaines compactes, accompagné d'une ambiance paysagère qualitative.

L'aménagement et la volumétrie de l'ensemble des bâtiments collectifs permet les percées visuelles entre les bâtiments et les îlots. Les volumes sont rythmés, fractionnés aux hauteurs différenciées afin de privilégier la variété des formes et des expressions architecturales.

Au sein de chaque bâtiment, on veillera à proposer des locaux annexes collectifs dédiés au rangement.

La fusion ou la division d'appartement est rendu possible par la conception générale des bâtiments. Une attention forte est portée à l'ensoleillement, aux vues et orientations optimales. L'implantation judicieuse des bâtiments évite les conflits de promiscuité et les vis-à-vis trop présents. L'aménagement des loggias avec une belle profondeur permet de mettre à distance la façade du logement des nuisances sonores de la RD et de créer une façade habitée extérieure préservée par des systèmes de claustra modulable.

Des appartements lumineux ouverts vers l'extérieur, tous bordés d'espaces privatifs conçus comme de véritables prolongements de l'espace de vie intérieur sont proposés. Les habitants bénéficieront d'appartements lumineux ouverts vers l'extérieur, bordés d'espaces privatifs extérieurs, et également d'espaces paysagers collectifs privatifs en cœur d'îlot, composés de pelouse, de graminées, d'arbustes et d'arbres à haute tige.

Quant aux bâtiments d'activité, ils ont une typologie spécifique qui se caractérise par de larges dimensions.

La qualité des bâtiments et leur insertion harmonieuse dans le site sont des enjeux importants pour l'intégration d'activités au sein du futur quartier. Au même titre que les différentes formes d'habitat, ils participent à la construction du paysage.

La simplicité des volumes bâtis et de leurs formes apporte la qualité globale adaptée au lieu. La sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorise son insertion paysagère.

Suivant le programme, le bâtiment pourra se décomposer en plusieurs volumes, afin de réduire l'effet de masse.

Les espaces extérieurs non destinés aux parkings et aux circulations seront engazonnés et plantés pour respecter le cadre verdoyant du site. De plus, les places de stationnement seront traitées en pavés engazonnés. Un soin plus particulier sera apporté au niveau des entrées (haies et parvis d'entrée pavé) afin d'inscrire les bâtiments dans une logique urbaine.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commune expose avec beaucoup de soin l'ensemble des mesures en matière de paysage, d'architecture et d'urbanisme prises pour la réussite du projet et l'atteinte d'une qualité de vie certaine. Dont acte.

- Si la procédure de mise en compatibilité d'un PLU ne permet pas d'intervenir en dehors du périmètre de la ZAC, à quelle échéance la commune envisage-t-elle de réviser son PLU et ce pour ouvrir la zone IIAU dans le cadre d'une réflexion globale de modération de la consommation d'espace ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage :

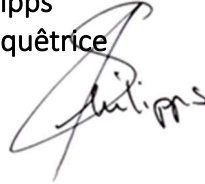
Lorsque le process d'adaptation des documents supérieurs (SRADETT, SCOT) sera réalisé et les prescriptions concernant Bartenheim définies, le PLU pourra être adapté en conséquence.

Avis de la commissaire enquêtrice

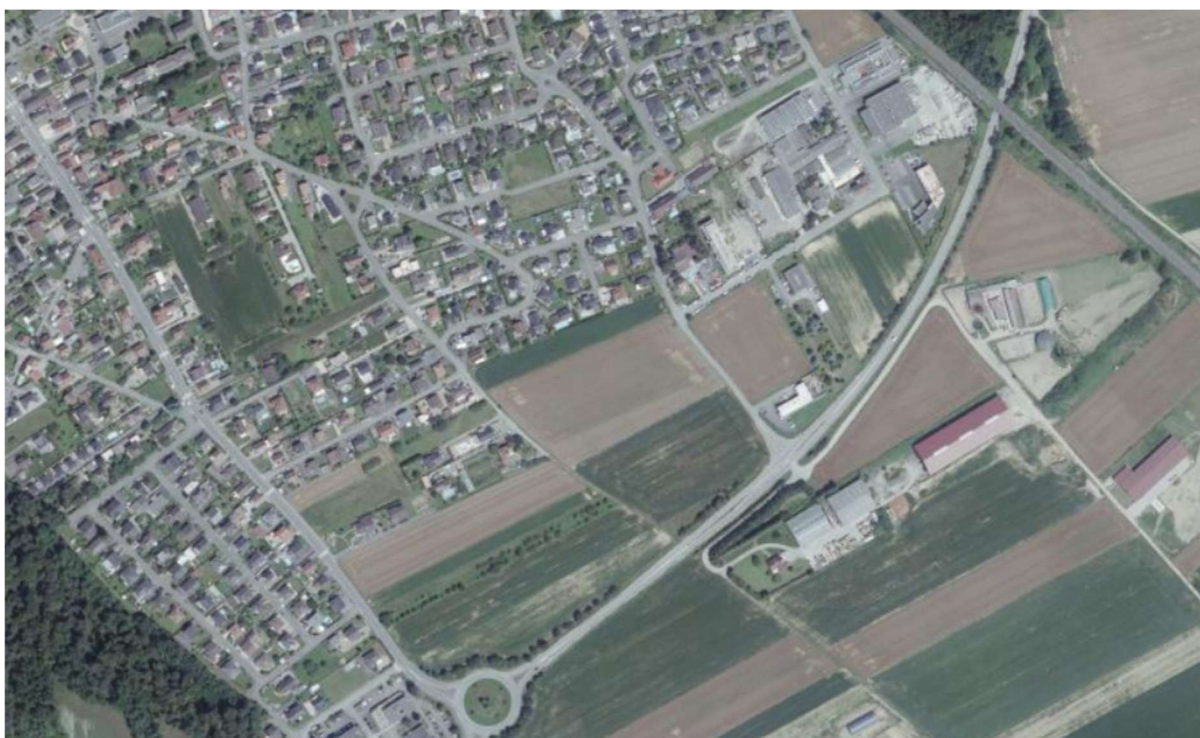
La commissaire enquêtrice prend bonne note de ces informations. La réponse est judicieuse.

L'analyse de l'ensemble des éléments recueillis, l'examen de toutes les observations émises par le public, les questions émises par le commissaire enquêteur, les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage, ainsi que l'exposé détaillé relatif au déroulement de cette enquête, viennent clore le présent rapport.

Sabrina Philipps
Commissaire Enquêtrice

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Philipps', written over the printed name of the signatory.

PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE



Commissaire enquêtrice : Mme Sabrina Philipps

1 RAPPEL DU PROJET

La commune de Bartenheim a créé la ZAC du Hattel en septembre 2016. Le dossier de ZAC a été approuvé en décembre 2021. Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en février 2014 et malgré les 2 modifications, ne permet pas la réalisation de cette dernière, la zone AU nécessitant une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

La mise en compatibilité du PLU porte principalement sur :

- l'intégration de la ZAC dans le règlement graphique (phasage d'opération, vocations, prise en compte du bâtiment d'activités existant, suppression de l'ER 20),
- l'ajout d'un nouveau chapitre dans le règlement écrit adapté au projet et à chacun des secteurs de la ZAC,
- l'intégration des secteurs d'habitat de la ZAC dans les secteurs de mixité social du PLU,
- l'ajout d'une orientation d'aménagement de programmation sur le périmètre de la ZAC du Hattel,
- la mise à jour du tableau de la liste des emplacements,
- la mise à jour du tableau des superficies du rapport de présentation.

Ces évolutions ne vont pas à l'encontre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables approuvé en 2014, puisque le projet de ZAC y est inscrit et figure sur la carte de PADD.

2 INFORMATIONS D'ORDRE GENERAL

2.1 INFORMATION DU PUBLIC

La présente enquête publique a fait l'objet d'une publicité via :

- les annonces légales parues dans les journaux régionaux,
- l'affichage réglementaire de l'avis en mairie,
- la mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune de Bartenheim,
- la diffusion de l'information sur l'application communale Illiwap.

Conclusions partielles

La commune a largement communiqué. L'information du public est plus que satisfaisante.

2.2 PARTICIPATION DU PUBLIC

Pendant les 31 jours de l'enquête publique, 2 observations ont été formulées.

Pendant les 4 permanences tenues par la commissaire enquêtrice, le public ne s'est pas déplacé.

Conclusions partielles

Le public s'est peu mobilisé pour le projet de mise en compatibilité du PLU avec le projet de ZAC, malgré une large communication. Projet de longue date, la ZAC est une opération dont les habitants ont été informés à plusieurs reprises. On peut penser que cette faible participation relève davantage d'une approbation silencieuse du public, plutôt qu'un désintérêt manifeste.

2.3 DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme aux prescriptions de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement.

- **La note relative à la composition de dossier d'enquête publique**
- **Le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme :**
 1. La note de présentation
 2. L'évaluation environnementale et son résumé non technique
 - 3a. Le règlement graphique : extraits avant et après modification
 - 3b. Le règlement graphique modifié au 1/5000e
 - 3c. Le règlement graphique modifié au 1/2500e
 - 3d. Secteurs de mixité sociale
 4. Règlement écrit modifié
 5. Orientations d'Aménagement et de Programmation de la ZAC du Hattel
- **L'avis de l'autorité environnementale (MRAe)**
- **Le mémoire en réponse à la MRAe**
- **Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint du 29/01/2025**
- **La délibération du conseil municipal du 05/03/2024 engageant la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU, définissant les modalités de concertation et décidant de réaliser une évaluation environnementale**
- **Le bilan de la concertation et la délibération du conseil municipal**

La note relative à la présentation du dossier ainsi que la note de présentation ont permis d'appréhender rapidement les thèmes de la mise en compatibilité. Sa lecture est aisée.

Conclusions partielles

Après analyse de l'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique, j'estime que ce dernier a permis la bonne information du public au sujet du projet d'évolution du document d'urbanisme, mais aussi à propos de la réalisation de la future ZAC.

3 CONCLUSIONS MOTIVEES

Après analyse de l'ensemble des observations que le public a formulé au cours de la présente enquête publique et des éléments précis et très détaillés, apportés par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, la commissaire enquêtrice a procédé à l'étude et donne son avis motivé.

3.1 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE AU REGARD DES AVIS FORMULES

Il ressort de l'unique contribution écrite l'expression, d'une inquiétude liée au potentiel de nuisances pour les riverains. La commune dans son mémoire en réponse détaillée expose l'ensemble des dispositions prises pour réussir l'insertion paysagère de la ZAC, ainsi que l'organisation des voies visant à apaiser les circulations automobiles et favoriser les modes doux. La commune démontre dans sa réponse **qu'elle a travaillé de manière globale et considéré l'ensemble des aspects du projet.**

Les rues adjacentes calibrées pour le tout automobile déboucheront sur un écoquartier (sans voiture) et des rues hiérarchisées. **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.**

Alsace Nature a interpellé la commune sur de nombreux points (phasage, calibrage, qualité environnementale du projet et architecturale ...). La réponse de la maîtrise d'ouvrage est très complète. Elle explique comment les propositions d'Alsace Nature sont déjà prise en compte dans le dossier de mise en compatibilité ou au contraire pourquoi il ne lui est pas possible de les suivre.

3.2 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE AU REGARD DES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA COMMUNE

Le projet de la ZAC du Hattel est un projet d'envergure et structurant pour la commune. L'exigence de l'opération est élevée tant dans ses aspects quantitatifs (la production de logement, la mixité sociale et fonctionnelle, la densité affichée), que dans ses aspects qualitatifs (écoquartier (tranche 1), création d'un parc urbain, traitement des abords ...).

Les PPA ou la MRAE estiment le projet ambitieux (trop) de par sa superficie et demandent à phaser l'opération dans le temps. Pourtant, la commune, en lien avec son concessionnaire, a mis en place les conditions permettant de réaliser le projet en 3 tranches successives. Ce phasage apparaît à la fois dans le règlement et dans l'OAP sectorielle. La tranche 3, classée en zone IIAU, nécessitera de faire évoluer le PLU pour être ouverte à l'urbanisation (par voie de modification ou de révision). Je considère que ce choix réglementaire est une disposition adaptée à la nécessité d'ouvrir progressivement la ZAC à l'urbanisation. Ce phasage permettra à la commune d'absorber les nouvelles populations progressivement. Néanmoins, 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. **Cette disposition est à rappeler dans le règlement pour une meilleure**

transparence. Le temps de l'évolution du PLU permettra aussi de tirer le bilan des tranches précédentes et éventuellement, d'ajuster les pièces réglementaires si nécessaire.

3.3 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE AU REGARD DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Si la MRAE a pointé des insuffisances dans l'évaluation environnementale, en particulier, l'absence d'expertise de zone humide ou encore la non mise à jour des relevés de terrain depuis 2015, la commune a dans ses mémoires en réponses successifs apportés des compléments satisfaisants et mené l'étude sur les zones humides attendue. J'estime **qu'il conviendra d'ajouter ces éléments dans les pièces du dossier de mise en compatibilité, afin de le renforcer.**

3.4 CONCLUSION GLOBALE

La commissaire enquêtrice est satisfaite des réponses formulées par le maître d'ouvrage aux observations du public, aux personnes publiques associées, ainsi qu'à la MRAE. Elle invite le maître d'ouvrage à suivre les 2 recommandations suivantes :

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

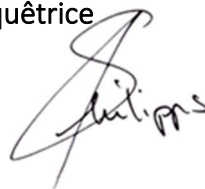
L'obligation de faire évoluer le PLU pour ouvrir la zone IIAU n'est pas clairement indiqué, ni dans le règlement, ni dans l'OAP. J'invite la collectivité à rappeler cette disposition dans le nouveau règlement pour une meilleure lisibilité et transparence pour le public.

La commissaire enquêtrice émet en conséquence un

AVIS FAVORABLE

Au projet de mise en comptabilité du PLU de Bartenheim assorti des 2 recommandations exposées plus haut.

Sabrina Philipps
Commissaire enquêtrice

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Philipps', is written over the printed name and title.

LISTE DE DIFFUSION

Monsieur le Président
Tribunal Administratif de Strasbourg

1 exemplaire dématérialisé

Monsieur le Maire
Commune de Bartenheim

1 exemplaire papier
1 exemplaire dématérialisé