

Département
du HAUT-RHIN

COMMUNE DE BARTENHEIM

Arrondissement
de MULHOUSE

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Conseillers Municipaux
élus :

27

Séance du 05 mars 2024

Conseillers
en fonction :

27

Sous la présidence de **M. Bernard KANNENGIESER, Maire**

Conseillers présents
à la séance :

21

Votes par procurations...5

POINT 04 – URBANISME

04-01 ZAC du Hattel – Déclaration de projet – Engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et déclaration d'intérêt

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-54 à 59, L. 300-6 et R. 153-15,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 121-17 à 19, L. 123-1 à 18, R. 121-25 à 27, R. 122-19 et R. 123-1 et suivants ;

Vu le Schéma de cohérence territoriale en vigueur ;

Vu le Plan local d'urbanisme approuvé le 17 février 2014 modifié le 27 mars 2018 et le 7 décembre 2022 ;

Vu la délibération du 27 septembre 2016 approuvant le dossier de création de la ZAC du HATTEL ;

Vu la délibération du 7 décembre 2021 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC du HATTEL ;

Vu la délibération du 4 avril 2023 engageant la procédure de modification n°3 du PLU de la commune ;

Vu le rapport de présentation de la présente délibération et les annexes à ce dernier et, notamment, la notice d'intérêt général valant rapport de présentation ;

Considérant la volonté d'aménagement d'un nouveau quartier au sud de l'agglomération, à dominante de logements et de permettre l'aménagement de la ZAC du Hattel et de ses abords ;

Considérant que ce projet s'inscrit en cohérence avec les objectifs du SCoT et ceux définis dans le PADD du PLU communal ;

Considérant la possibilité de recours à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU ;

Monsieur le Maire expose que la commune de Bartenheim a pris l'initiative de mener une opération d'aménagement sous la procédure d'une Zone d'aménagement concertée (ZAC).

Plus précisément, 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.

Acte à classer

04-01

1	2	3	4
En préparation	En attente retour Préfecture	> AR reçu <	Classé

Identifiant FAST : ASCL_2_2024-03-12T09-55-25.00 (MI251543565)

Identifiant unique de l'acte : 068-216800219-20240305-04-01-DE ([Voir l'accusé de réception associé](#))

Objet de l'acte : ZAC du Hattel - Déclaration de projets - Engagement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et déclaration d'intérêt

Date de décision : 05/03/2024



Nature de l'acte : Délibération

Matière de l'acte : 2. Urbanisme
2.1. Documents d urbanisme
2.1.4. ZAC

Identifiant unique de l'acte antérieur :

Acte : [04-01_20240312090825.PDF](#)

Multicanal : Non

Classer

Annuler

Préparé

Transmis

Accusé de réception

Date 12/03/24 à 09:55

Date 12/03/24 à 09:55

Date 12/03/24 à 09:59

Par [WAGNER STEPHANIE](#)

Par [WAGNER STEPHANIE](#)

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 avait ainsi défini les modalités de la concertation.

Le bilan de la concertation a été dressé par une délibération du Conseil municipal en date du 27 septembre 2016. Lors de cette délibération les caractéristiques essentielles de l'opération d'aménagement ainsi que le dossier de création de la ZAC du HATTEL ont été approuvées.

La ZAC du Hattel a ainsi été créée avec un programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone a été fixé de la manière suivante :

Production de logements variés répartis comme suit :

- 45 lots individuels o 82 logements collectifs
- 73 logements intermédiaires
- 50 maisons en bandes ou jumelées
- Création d'un quartier mixte avec de l'habitat et une zone d'activités

Par délibération du 27 juin 2017, le Conseil Municipal a décidé d'engager la procédure de consultation des aménageurs en application des articles R. 300-4 à R. 300-9 du code de l'urbanisme. Au terme de cette procédure, l'offre du Groupement momentané d'entreprise CM-CIC AMENAGEMENT FONCIER / IMMO PRO a été choisi et le traité de concession a été signé le 15 novembre 2018.

Il importe de relever que le dossier de création de la ZAC a, en son temps, fait l'objet d'une étude d'impact soumise par avis à l'autorité environnementale (cf. avis du 19 août 2015), avis pris en compte et ayant donné lieu à une mise à jour de l'étude d'impact avant approbation du dossier de création.

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé le 7 décembre 2021, l'étude d'impact ayant simplement été mise à jour à la suite de compléments et/ou modifications ne remettant pas en cause l'économie générale du projet.

Dans le PLU actuellement en vigueur, le périmètre de la ZAC du Hattel est inscrit en zone AU c'est-à-dire en réserve foncière. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite une évolution du PLU afin de rendre possible la réalisation et l'aménagement de cette ZAC. Il convient de préciser que la tranche 3 de la ZAC sera réalisée dans un second temps si bien que cette tranche n'est pas concernée par le besoin actuel d'adaptation du document d'urbanisme en vigueur.

La Commune a, dans un premier temps, envisagé de procéder à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

Toutefois et après une nouvelle analyse, il s'est avéré que la procédure de déclaration de projet prévue à l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme serait l'outil le plus pertinent dans ce cas d'espèce. Il s'agit d'une procédure permettant de déclarer d'intérêt général une action ou opération d'aménagement et, pour permettre la réalisation de ce projet, d'adapter certains documents d'urbanisme ou de planification qui n'avaient pas prévu ce projet.

Ici, il est envisagé de conduire la procédure d'évolution du PLU afin de permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général reposant sur la zone d'aménagement concertée du Hattel avec notamment la production d'au moins 82 logements locatifs sociaux, l'installation du siège de l'APEI Sud Alsace mais également la mise en œuvre d'un urbanisme maîtrisé se traduisant, notamment, par la création au sein de la ZAC d'un écoquartier.

Il sera rappelé que le PADD mentionne expressément le projet de ZAC : « (...) l'essentiel du développement urbain de la commune se fera dans « Bartenheim-Centre », et notamment dans la partie sud de celle-ci où un projet de ZAC est en cours. Cette ZAC dont la vocation sera mise (logements, équipements, activités), est déjà inscrite en zone

d'extension dans le POS. Des études sont en cours, et dans l'attente le secteur de la ZAC est inscrit en zone AU dans le PLU ».

Plus globalement, il est possible de retenir que la présente procédure concernera l'aménagement d'un nouveau quartier au sud de l'agglomération, à dominante de logements et qu'il s'agirait de permettre l'aménagement de la ZAC du Hattel et de ses abords.

Les évolutions du document d'urbanisme porteront notamment sur :

- Les secteurs UEa1
- La suppression de l'emplacement réservé n°20
- L'intégration de la ZAC dans le PLU

Conformément à l'article L. 153-54 du Code de l'urbanisme, la déclaration de projet fera l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la Commune et des personnes publiques associées puis d'une enquête publique portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Le projet dont il s'agit fera également l'objet d'une évaluation environnementale qui sera soumise à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

Compte tenu de sa soumission à évaluation environnementale, la procédure de mise en compatibilité du PLU doit faire l'objet d'une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme :

Conformément à l'article L.103-3 du code de l'urbanisme, il appartient à au conseil municipal de définir les objectifs et les modalités de la concertation.

Le processus de concertation préalable a pour objectif de fournir au public visé une information claire sur le dossier de déclaration de projet afin qu'il fasse part de ses observations et ses propositions sur le dossier.

Il est ainsi proposé d'organiser la concertation selon les modalités suivantes :

- Le dossier de présentation de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU qui en résulte sera tenu à la disposition des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées sur le site internet de la commune (accueil@mairie-bartenheim.fr).
- Un dossier papier sera également tenu à la disposition du public à la mairie de Bartenheim.
- Un arrêté du Maire précisera les dates de la concertation et notamment la date à partir de laquelle le dossier sera disponible sur le site internet et en mairie de Bartenheim aux horaires habituels d'ouverture.
- Pendant le temps de la concertation, le dossier tenu à la disposition du public sera complété par tout élément nouveau ainsi que par l'avis rendu par l'autorité environnementale (Mission régionale d'autorité environnementale-MRAE) et par le compte rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées.
- Le public sera invité à formuler ses observations et propositions :
 - par courriel à l'adresse suivante : accueil@mairie-bartenheim.fr
 - dans un registre de concertation mis à disposition avec le dossier papier aux horaires habituels d'ouverture en mairie de Bartenheim (9 Rue du Général de Gaulle, 68870 Bartenheim) ;
- Le public sera informé de la tenue de la concertation par voie de presse dans un journal diffusé dans le département ainsi que sur le site internet de la commune de Bartenheim.

À l'issue de la concertation, il sera dressé un bilan de la concertation qui sera présenté en conseil municipal. Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique.

Au vu de ces éléments exposés, Monsieur le Maire propose au Conseil municipal :

1°) D'ENGAGER la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU permettant l'aménagement d'un nouveau quartier au sud de l'agglomération, à dominante de logements et permettant l'aménagement de la ZAC du Hattel et de ses abords.

2°) D'APPROUVER les modalités de concertation suivantes :

- Le dossier de présentation de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU qui en résulte sera tenu à la disposition des habitants, des associations locales et des autres personnes concernées sur le site internet de la commune (www.bartenheim.fr).
- Un dossier papier sera également tenu à la disposition du public à la mairie de Bartenheim.
- Un arrêté du Maire précisera les dates de la concertation et notamment la date à partir de laquelle le dossier sera disponible sur le site internet et en mairie de Bartenheim aux horaires habituels d'ouverture.
- Pendant le temps de la concertation, le dossier tenu à la disposition du public sera complété par tout élément nouveau ainsi que par l'avis rendu par l'autorité environnementale (Mission régionale d'autorité environnementale-MRAE) et par le compte rendu de la réunion d'examen conjoint avec les personnes publiques associées.
- Le public sera invité à formuler ses observations et propositions :
 - o par courriel à l'adresse suivante : accueil@mairie-bartenheim.fr
 - o dans un registre de concertation mis à disposition avec le dossier papier aux horaires habituels d'ouverture en mairie de Bartenheim (9 Rue du Général de Gaulle, 68870 Bartenheim) ;
- Le public sera informé de la tenue de la concertation par voie de presse dans un journal diffusé dans le département ainsi que sur le site internet de la commune de Bartenheim.

3°) D'APPROUVER le dossier de déclaration du projet inhérent au projet tel qu'annexé à la présente délibération

4°) D'AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tout acte afférent à la mise en œuvre de la présente délibération et à la présente procédure de mise en compatibilité.

5°) D'APPROUVER l'arrêt de la procédure de modification n°3 du PLU.

6°) DE PRECISER que la présente délibération et ses annexes feront l'objet des mesures de publicité prévues par les articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'urbanisme et notamment :

- d'un affichage pendant un mois en Mairie ; mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- publication sur le site internet de la commune ;

Décision du conseil municipal : adopté à l'unanimité

LE MAIRE :
Bernard KANNENGIESER



LE SECRETAIRE
Tugdual LAOUENAN