



COLLECTIVITE TERRITORIALE



SAINT-LOUIS-AGGLOMERATION

Place de l'Hôtel de Ville
68300 SAINT-LOUIS
03.89.70.90.70

PROJET D'AMENAGEMENT ECOPARC 3i

PORTEUR DE PROJET



BROWNFIELDS
7 rue Balzac
75008 Paris

PARTENAIRE



BANQUE DES TERRITOIRES
CAISSE DES DEPOTS
14 boulevard de Dresde
67080 Strasbourg

ARCHITECTE



INTENSITES
5 rue du Pont Mouja
54 000 Nancy

BUREAU D'INGENIERIE



SERUE INGENIERIE
4 rue de Vienne
67300 Strasbourg

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DE DEUX PLU ET DU SCOT

Notice de mise en compatibilité – PLU HESINGUE

INDICE	DATE	MODIFICATIONS	ETABLI	VERIFIE
0	03/04/2025	Première diffusion	CB	HMO

IDENTIFIANT DU DOCUMENT

T:\2024\VR-24-034 Saint-Louis - Technoport\04 Travail\48 APA\2024-06-12-Déclaration-projet-MEC-PLU-SCOT\2024-08-01-Notice de mise en compatibilité\VR-24-034-APA-Notice de mise en compatibilité-Hésingue-IndA.docx

SOMMAIRE

1 -	PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPERIEURS DANS LA HIERARCHIE DES NORMES.....	5
1.1 -	Rappel réglementaire.....	5
1.2 -	Compatibilité et prise en compte du SRADDET Grand Est	5
1.2.1 -	La prise en compte de la stratégie du Grand Est à travers ses 30 objectifs	6
1.2.2 -	La compatibilité avec le fascicule et ses 30 règles générales.....	10
1.3 -	Compatibilité avec le SCOT de Saint-Louis Agglomération	11
1.4 -	Compatibilité avec le SDAGE Rhin-Meuse.....	13
1.5 -	Compatibilité avec le SAGE III-Nappe-Rhin	15
1.6 -	Compatibilité avec le PCAET	20
1.7 -	Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat	21
1.8 -	Compatibilité avec le PDM.....	21
2 -	DISPOSITIONS MODIFICATIVES DU PLU	22
2.1 -	Dispositions du PLU de Héringue opposable à mettre en compatibilité.....	22
2.2 -	Mise en compatibilité du projet d'aménagement et de développement durables – PADD écrit	22
2.3 -	Mise en compatibilité du projet d'aménagement et de développement durables – PADD graphique	22
2.4 -	Mise en compatibilité de l'orientation particulière d'aménagement	24
2.5 -	Mise en compatibilité du règlement graphique.....	31
2.6 -	Mise en compatibilité du règlement écrit.....	34
3 -	ANNEXE.....	43

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Tableau de compatibilité du projet avec le SRADDET	9
Figure 2 : Tableau d'analyse de la compatibilité du projet avec les dispositions du SDAGE Rhin-Meuse.....	15
Figure 3 : Tableau de compatibilité du projet avec les orientations du SAGE III-Nappe-Rhin.....	19
Figure 4 : Tableau de compatibilité du projet avec le PCAET	20
Figure 5 : Tableau de compatibilité du projet avec le PLH	21
Figure 6 : PADD applicable	23
Figure 7 : Légende du PADD applicable	23
Figure 8 : PADD mis en compatibilité	24
Figure 9 : Légende du PADD mis en compatibilité	24
Figure 10 : OPA opposable	26
Figure 11 : Légende de l'OPA opposable	27
Figure 12 : OPA mise en compatibilité	30
Figure 13 : Légende de l'OPA mise en compatibilité	31
Figure 14 : Règlement graphique opposable.....	32
Figure 15 : Règlement graphique mis en compatibilité.....	33

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1.	Aucune annexe au présent document	43
-----------	---	----

1 - PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPERIEURS DANS LA HIERARCHIE DES NORMES

1.1 - Rappel réglementaire

Les chapitres ci-après définissent le contenu et les règles de compatibilité des documents faisant l'objet de la présente mise en compatibilité.

Les PLU sont compatibles avec notamment les SCOT, les plans de mobilités, les programmes locaux de l'habitat, le plan climat-air-énergie territorial.

Article L131-4 du code de l'urbanisme¹ :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu ainsi que les cartes communales sont compatibles avec :

1° Les schémas de cohérence territoriale prévus à l'article L. 141-1 ;

2° Les schémas de mise en valeur de la mer prévus à l'article 57 de la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'Etat ;

3° Les plans de mobilité prévus à l'article L. 1214-1 du code des transports ;

4° Les programmes locaux de l'habitat prévus à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le plan local d'urbanisme n'est pas illégal du seul fait qu'il autorise la construction de plus de logements que les obligations minimales du programme local de l'habitat n'en prévoient.

Article L131-5 code de l'urbanisme² :

Les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu sont compatibles avec le plan climat-air-énergie territorial prévu à l'article L. 229-26 du code de l'environnement, les plans locaux de mobilité prévus à l'article L. 1214-13-2 du code des transports et les plans locaux de mobilité prévus pour la région d'Ile-de-France à l'article L. 1214-30 du code des transports.

En ce sens, conformément aux dispositions du présent chapitre, le PLU devra présenter des rapports de prise en compte, de compatibilité et de conformité aux documents ci-dessous dans sa rédaction après mise en compatibilité.

1.2 - Compatibilité et prise en compte du SRADDET Grand Est

Le SRADDET Grand Est, adopté le 24 janvier 2020, est un document fixant des objectifs pour l'aménagement durable du territoire à moyen et long terme de la Région. Il simplifie et clarifie le rôle des collectivités territoriales en attribuant à la Région un rôle majeur. Il rationalise les documents existants en intégrant plusieurs schémas sectoriels pour une meilleure coordination des politiques publiques. Il fixe des objectifs en matière d'équilibre territorial, infrastructures, désenclavement rural, habitat, gestion de l'espace, transports, énergie, climat, biodiversité, et gestion des déchets. Cette stratégie est coconstruite avec les collectivités, l'État, et divers acteurs.

Différentes lois votées depuis l'entrée en vigueur du SRADDET en 2020, et plus particulièrement la loi Climat et Résilience d'août 2021, ont prévu la prise en compte dans les SRADDET d'objectifs supplémentaires notamment en matière de

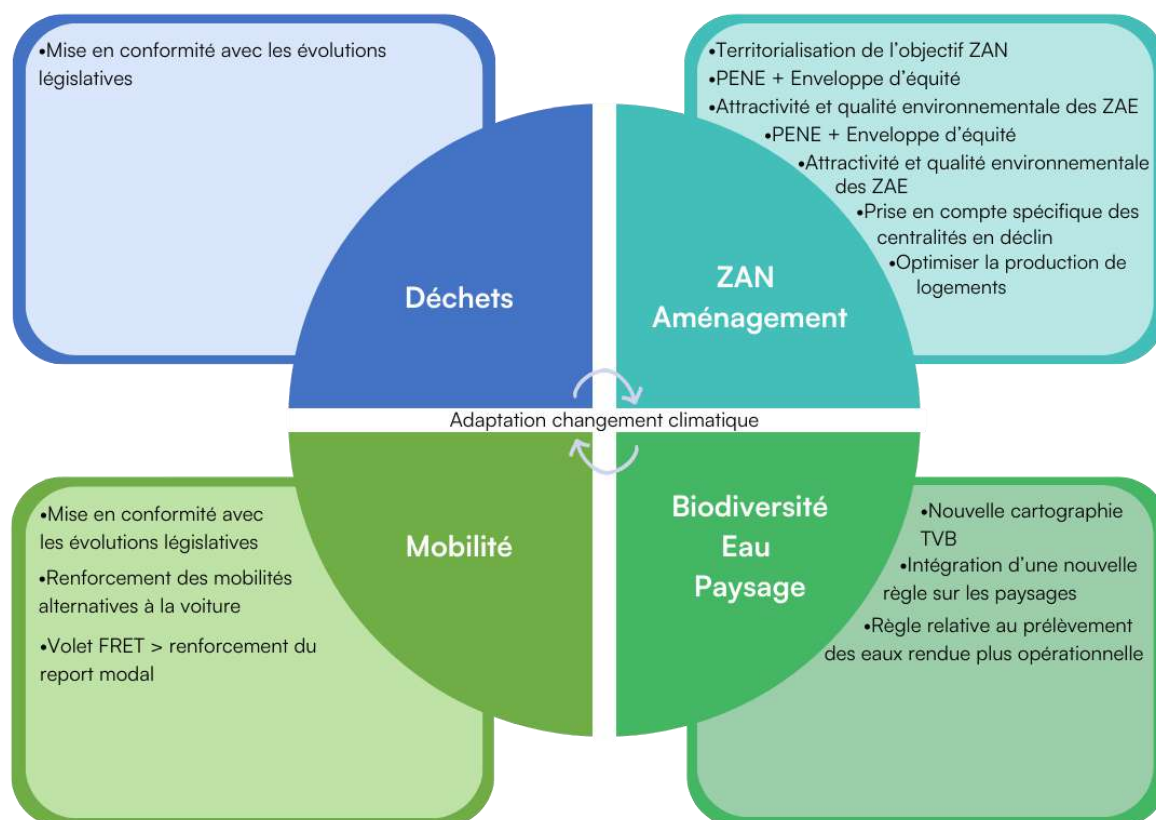
¹ Version en vigueur au 05/08/2024

² Version en vigueur au 05/08/2024

sobriété foncière et de gestion des déchets. Aussi, lors de la séance plénière du 16 décembre 2021, la Région Grand Est a décidé d'engager la modification du SRADDET adopté en 2019.

A cette l'occasion, la Région a également répondu à certaines observations recueillies lors du bilan réalisé en 2022 et a souhaité donner au SRADDET pour fil rouge : l'adaptation au changement climatique.

Ainsi, après une nouvelle phase de concertation, le projet de modification arrêté du SRADDET a été porté à la connaissance Conseil Régional de Grand Est le 13 décembre 2024.



Le projet de modification intègre notamment une redéfinition de la trame verte et bleue à l'échelle du territoire du Grand Est. Le projet EcoParc 3i est compatible avec la version arrêtée du SRADDET.

La vérification de la conformité de la mise en compatibilité des évaluations environnementales des plans a été réalisée sur la base du SRADDET opposable, et demeure également valable dans le cadre du projet de modification.

1.2.1 - La prise en compte de la stratégie du Grand Est à travers ses 30 objectifs

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	PRISE EN COMPTE DU SRADDET PAR LES POINTS MIS EN COMPATIBILITE
CHOISIR UN MODELE ENERGETIQUE DURABLE	Objectif 1 ■ Devenir une région à énergie positive et bas carbone à l'horizon 2050	La mise en compatibilité du PLU encouragera l'utilisation d'énergies renouvelables sur les sites industriels.
	Objectif 2 ■ Accélérer et amplifier les rénovations énergétiques du bâti	N/C

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	PRISE EN COMPTE DU SRADDET PAR LES POINTS MIS EN COMPATIBILITE
	Objectif 3 ■ Rechercher l'efficacité énergétique des entreprises et accompagner l'économie verte	N/C
	Objectif 4 ■ Développer les énergies renouvelables pour diversifier le mix énergétique	La mise en compatibilité encouragera l'utilisation d'énergies renouvelables sur les sites industriels.
	Objectif 5 ■ Optimiser et adapter les réseaux de transport d'énergie	N/C
VALORISER NOS RICHESSES NATURELLES ET LES INTEGRER DANS NOTRE DEVELOPPEMENT	Objectif 6 ■ Protéger et valoriser le patrimoine naturel, la fonctionnalité des milieux et les paysages	La mise en compatibilité, à travers les OPA notamment identifiera les corridors et espaces à forts enjeux écologiques nécessitant un traitement particulier voire une préservation totale de l'urbanisation
	Objectif 7 ■ Préserver et reconquérir la trame verte et bleue	La mise en compatibilité intègre les trames vertes et bleues à travers OPA s'imposant au projet
	Objectif 8 ■ Développer une agriculture durable de qualité à l'export comme en proximité	N/C
	Objectif 9 ■ Valoriser la ressource en bois avec une gestion multifonctionnelle des forêts	N/C
	Objectif 10 ■ Améliorer la gestion qualitative et quantitative de la ressource en eau	N/C
	Objectif 11 ■ Économiser le foncier naturel, agricole et forestier	N/C

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	PRISE EN COMPTE DU SRADDET PAR LES POINTS MIS EN COMPATIBILITE
VIVRE NOS TERRITOIRES AUTREMENT	Objectif 12 ■ Généraliser l'urbanisme durable pour des territoires attractifs et résilients	Le PLU inclura des réglementations pour des constructions à pratiques d'urbanisme durable.
	Objectif 13 ■ Développer l'intermodalité et les mobilités nouvelles au quotidien	La mise en compatibilité intégrera à travers des OPA des réseaux de transports diversifiés, et des mobilités douces visant à réduire la dépendance aux énergies carbonées
	Objectif 14 ■ Reconquérir les friches et accompagner les territoires en mutation	La modification permettra la reconversion de la friche industrielle du Technoport.
	Objectif 15 ■ Améliorer la qualité de l'air, enjeu de santé publique	N/C
	Objectif 16 ■ Déployer l'économie circulaire et responsable dans notre développement	N/C
	Objectif 17 ■ Réduire, valoriser et traiter nos déchets	Le cahier des charges de cession des lots inclura des directives pour le traitement des déchets.
CONNECTER LES TERRITOIRES AU-DELA DES FRONTIERES	Objectif 18 ■ Accélérer la révolution numérique pour tous	N/C
	Objectif 19 ■ Gommer les frontières et ouvrir le Grand Est à 360	La mise en compatibilité du PLU permettra l'implantation sur le territoire, de grandes industries au rayonnement transfrontalier
	Objectif 20 ■ Valoriser les flux et devenir une référence en matière de logistique multimodale	N/C
SOLIDARISER ET MOBILISER LES TERRITOIRES	Objectif 21 ■ Consolider l'armature urbaine, moteur des territoires	N/C
	Objectif 22 ■ Moderniser les infrastructures de	A travers la mise en place d'OPA, le PLU réserve des emplacements réservés pour la modernisation et le développement d'infrastructures de transport aux abords et sur l'emprise du projet du Technoport.

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	PRISE EN COMPTE DU SRADET PAR LES POINTS MIS EN COMPATIBILITE
	transport tous modes et désenclaver les territoires	
	Objectif 23 ■ Optimiser les coopérations et encourager toutes formes d'expérimentation	L'ouverture à l'urbanisation à vocation industrielle permettra le développement d'industries innovantes sur l'emprise du site
	Objectif 24 ■ Organiser les gouvernances et associer les acteurs du territoire	NC
CONSTRUIRE UNE REGION ATTRACTIVE DANS SA DIVERSITE	Objectif 25 ■ Adapter l'habitat aux nouveaux modes de vie	NC
	Objectif 26 ■ Rechercher l'égalité d'accès à l'offre de services, de santé, sportive et culturelle	NC
	Objectif 27 ■ Développer une économie locale ancrée dans les territoires	NC
	Objectif 28 ■ Améliorer l'offre touristique en s'appuyant sur nos spécificités	NC
IMPLIQUER CHACUN POUR UN ELAN COLLECTIF	Objectif 29 ■ Placer le citoyen et la connaissance au cœur du projet régional	NC
	Objectif 30 ■ Rêver Grand Est et construire collectivement une image positive du territoire	NC

Figure 1 : Tableau de compatibilité du projet avec le SRADET

1.2.2 - La compatibilité avec le fascicule et ses 30 règles générales

CHAPITRES	REGLES GENERALES	PLU DE HESINGUE
CLIMAT, AIR ET ÉNERGIE	Règle n°1 ■ Atténuer et s'adapter au changement climatique	La modification du PLU inclut des dispositions favorisant l'utilisation de matériaux durables
	Règle n°2 ■ Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans l'aménagement, la construction et la rénovation	N/C
	Règle n°3 ■ Améliorer la performance énergétique du bâti existant	N/C
	Règle n°4 ■ Rechercher l'efficacité énergétique des entreprises	N/C
	Règle n°5 ■ Développer les énergies renouvelables et de récupération	La mise en compatibilité encouragera l'utilisation d'énergies renouvelables sur les sites industriels.
	Règle n°6 ■ Améliorer la qualité de l'air	N/C
BIODIVERSITÉ ET GESTION DE L'EAU	Règle n°7 ■ Décliner localement la trame verte et bleue	Le PLU de Hésingue prévoit des connexions avec la trame verte et bleue régionale.
	Règle n°8 ■ Préserver et restaurer la trame verte et bleue	La mise en compatibilité, à travers les OPA notamment identifiera les corridors et espaces à forts enjeux écologiques nécessitant un traitement particulier voire une préservation totale de l'urbanisation
	Règle n°9 ■ Préserver les zones humides	Le PLU de Hésingue prévoit des protections pour les zones humides à travers les orientations contenues dans les OPA
	Règle n°10 ■ Réduire les pollutions diffuses	N/C
	Règle n°11 ■ Réduire les prélèvements d'eau	N/C
DÉCHETS ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE	Règle n°12 ■ Favoriser l'économie circulaire	N/C
	Règle n°13 ■ Réduire la production de déchets	Le cahier des charges de cession des lots inclura des directives pour le traitement des déchets.
	Règle n°14 ■ Agir en faveur de la valorisation matière et organique des déchets	Le cahier des charges de cession des lots inclura des directives pour le traitement des déchets.
	Règle n°15 ■ Limiter les capacités d'incinération sans valorisation énergétique et de stockage	N/C
GESTION DES ESPACES ET URBANISME	Règle n°16 ■ Sobriété foncière	La mise en compatibilité permettra la reconversion de la friche industrielle du Technoport.
	Règle n°17 ■ Optimiser le potentiel foncier mobilisable	N/C
	Règle n°18 ■ Développer l'agriculture urbaine et périurbaine	N/C

CHAPITRES	REGLES GENERALES	PLU DE HESINGUE
	Règle n°19 ■ Préserver les zones d'expansion des crues	N/C
	Règle n°20 ■ Décliner localement l'armature urbaine	N/C
	Règle n°21 ■ Renforcer les polarités de l'armature urbaine	N/C
	Règle n°22 ■ Optimiser la production de logements	N/C
	Règle n°23 ■ Concilier zones commerciales et vitalité des centres-villes	N/C
	Règle n°24 ■ Développer la nature en ville	La mise en compatibilité intégrera à travers des OPA, des orientations d'espaces naturels à préserver, à créer et/ou à améliorer.
TRANSPORTS ET MOBILITÉS	Règle n°25 ■ Limiter l'imperméabilisation des sols	La mise en compatibilité PLU de Héringue prévoit des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols à travers la création d'une réglementation spécifique
	Règle n°26 : Articuler les transports publics localement	La mise en compatibilité intégrera à travers des OPA des réseaux de transports diversifiés, et des mobilités douces visant à réduire la dépendance aux énergies carbonées
	Règle n°27 : Optimiser les pôles d'échanges	N/C
	Règle n°28 : Renforcer et optimiser les plateformes logistiques multimodales	N/C
	Règle n°29 : Intégrer le réseau routier d'intérêt régional	N/C
	Règle n°30 : Développer la mobilité durable des salariés	Le PLU de Héringue, dans les OPA, prévoira le développement des mobilités durables des salariés.

1.3 - Compatibilité avec le SCOT de Saint-Louis Agglomération

ORIENTATIONS ET PRESCRIPTIONS DU SCOT		COMPATIBILITE DU PLU DE HESINGUE
Axe 1 : Affirmer l'organisation rationnelle et équilibrée du territoire pour conforter son rayonnement régional	Affirmer la place du territoire dans la métropole trinationale de Bâle et dans son environnement régional	N/C
	Une armature urbaine cohérente, support d'une urbanisation structurée	N/C
Axe 2 Les grands équilibres de l'urbanisation	Favoriser un développement économique métropolitain	Inclut des directives pour promouvoir le développement économique aligné avec les pôles urbains

ORIENTATIONS ET PRESCRIPTIONS DU SCOT		COMPATIBILITE DU PLU DE HESINGUE
	Promouvoir une vision stratégique et prospective du développement commercial, cohérente avec l'armature urbaine	N/C
	Conforter et renforcer l'attractivité touristique du territoire	Non compatible : sur le territoire de Héringue, la mise en compatibilité du PLU a pour objet de changer la vocation de la zone voulue par le SCOT.
	Rendre possible les grands projets d'équipement et de services	N/C
	Développer la mobilité durable en optimisant les infrastructures de transport et les déplacements	La mise en compatibilité du PLU, à travers la création d'OPA sectorielle, prévoit des mesures pour améliorer les infrastructures de transport, favoriser l'intermodalité et les mobilités douces
	Définir les objectifs et les principes de la politique de l'habitat	N/C
Axe 3 Les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels	Préserver la biodiversité sur le territoire	La mise en compatibilité du PLU, à travers la mise en place d'OPA, prévoit des mesures pour renforcer les trames vertes et bleues, et protéger et/ou améliorer les zones humides et les corridors écologiques
	Gérer de façon équilibrée et durable la ressource en eau	La mise en compatibilité du PLU prévoit la gestion de la ressource en eau en incluant une réglementation sur les systèmes de gestion des eaux pluviales et de traitement des eaux usées
	Gérer durablement les autres ressources naturelles	N/C
	Préserver les paysages	La mise en compatibilité prévoit, par l'intégration de règles sur la qualité des constructions, des mesures pour protéger les paysages locaux, y compris les vues panoramiques et les éléments patrimoniaux
	Définir stratégie pour atténuer les effets liés au changement climatique	La mise en compatibilité intègre des initiatives pour réduire l'empreinte carbone des constructions et pour promouvoir les énergies renouvelables et la résilience climatique
	Limiter l'exposition de la population aux risques et réduire les nuisances	La mise en compatibilité du PLU Intègre des réglementations visant à protéger la population contre les risques industriels et réduire les nuisances environnementales

La mise en compatibilité du PLU est cohérent avec le fléchage de la zone en projet de type 1 ; seulement, la vocation de la zone fléchée dans le SCOT prévoit une zone à destination commerciale. La présente déclaration de projet entraîne également la mise en compatibilité du SCOT. La vocation de la zone de type 1 du SCOT initialement projetée à vocation

tertiaire, commerce, loisirs et habitat ; devra être modifiée pour correspondre à la vocation de la zone d'aménagement projetée par l'EcoParc 3i, objet de la présente déclaration de projet.

1.4 - Compatibilité avec le SDAGE Rhin-Meuse

Le S.D.A.G.E (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est un instrument de gestion, instauré par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (art.3), et qui constitue le document de planification de la ressource en eau à l'échelle du bassin. Il fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans le bassin hydrographique et définit les objectifs de quantité et de qualité des eaux, ainsi que les aménagements à réaliser pour les atteindre.

Le SDAGE 2022-2027 est entré en vigueur le 18 mars 2022.

Il définit les objectifs et les grandes orientations pour une gestion équilibrée des ressources en eau. Les « Orientations fondamentales et dispositions » du SDAGE sont déclinées à travers six grands thèmes :

- Eau et santé
- Eau et pollution
- Eau, nature et biodiversité
- Eau et rareté
- Eau et aménagement du territoire
- Eau et gouvernance

Le détail de ces orientations et l'adéquation avec le projet sont présentés par thématique dans le tableau suivant.

THEMES DU SDAGE	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE DU PLU
Thème 1 : eau et santé	Orientation T1 - O1 Assurer à la population, de façon continue, la distribution d'une eau potable de qualité	La mise en compatibilité prévoit le raccordement au réseau de distribution d'eau potable
	Orientation T1 - O2 Favoriser la baignade en toute sécurité sanitaire	N/C
Thème 2 : eau et pollution	Orientation T2 - O1 Réduire les pollutions responsables de la non atteinte du bon état des eaux	N/C
	Orientation T2 - O2 Connaître et réduire les émissions de substances toxiques	N/C
	Orientation T2 - O3 Veiller à une bonne gestion des systèmes d'assainissement publics et des boues d'épuration	La mise en compatibilité prévoit le respect de la réglementation en matière de rejet des eaux usées industrielles
	Orientation T2 - O4 Réduire la pollution par les nitrates et les produits phytosanitaires d'origine agricole	N/C
	Orientation T2 - O5 Réduire la pollution par les produits phytopharmaceutiques d'origine non agricole	N/C
	Orientation T2 - O6 Réduire la pollution de la ressource en eau afin d'assurer à la population la distribution d'une eau de qualité	N/C
	Orientation T2 - O7 Protéger le milieu marin en agissant à la source sur les eaux continentales	N/C
	Orientation T3 - O1 Appuyer la gestion des milieux aquatiques sur des connaissances solides, en particulier en ce qui concerne leurs fonctionnalités	N/C
Thème 3 : eau, nature et biodiversité	Orientation T3 - O2 Organiser la gestion des bassins versants et y mettre en place des actions respectueuses des milieux naturels, et en particulier de leurs fonctionnalités	N/C

THEMES DU SDAGE	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE DU PLU
	Orientation T3 - O3 Restaurer ou sauvegarder les fonctionnalités naturelles des bassins versants, des sols et des milieux aquatiques, et notamment la fonction d'autoépuration	N/C
	Orientation T3 - O4 Arrêter la dégradation des écosystèmes aquatiques	N/C
	Orientation T3 - O5 Mettre en œuvre une gestion piscicole durable	N/C
	Orientation T3 - O6 Renforcer l'information des acteurs locaux sur les fonctionnalités des milieux aquatiques et les actions permettant de les optimiser	N/C
	Orientation T3 - O7 Préserver les milieux naturels et notamment les zones humides	La mise en compatibilité du PLU, par l'élaboration d'une OPA, identifie des zones humides à préserver, et prévoit le maintien de la fonctionnalité hydrologique du cours d'eau du Liesbach
	Orientation T3 - O8 Préserver et reconquérir la Trame verte et bleue (TVB) pour garantir le bon fonctionnement écologique des bassins versants	La mise en compatibilité, à travers les OPA notamment identifiera les corridors et espaces à forts enjeux écologiques nécessitant un traitement particulier voire une préservation de l'urbanisation
	Orientation T3 – O9 Respecter les bonnes pratiques en matière de gestion des milieux aquatiques	N/C
Thème 4 : eau et rareté	Orientation T4 - O1 Prévenir les situations de surexploitation et de déséquilibre quantitatif de la ressource en eau	N/C
	Orientation T4 - O2 Evaluer l'impact du changement climatique et des activités humaines sur la disponibilité des ressources en assurant les suivis des eaux de surface et des eaux souterraines	N/C
Thème 5 : eau et aménagement du territoire	Orientation T5A - O4 (Objectif 4.1 du PGRI) Préserver et reconstituer les capacités d'écoulement et d'expansion des crues	N/C
	Orientation T5A – O5 (Objectif 4.2 du PGRI) Maîtriser le ruissellement pluvial sur les bassins versants en favorisant, selon une gestion intégrée des eaux pluviales, la préservation des zones humides, des prairies et le développement d'infrastructures agroécologiques	La mise en compatibilité prévoit le respect de la réglementation de la gestion des eaux pluviales via une gestion intégrée évitant le ruissellement des eaux
	Orientation T5A - O7 (Objectif 4.4 du PGRI) Prévenir le risque de coulées d'eaux boueuses	N/C
	Orientation T5B – O1 Limiter l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux pour préserver les ressources en eau et les milieux et limiter les rejets	La mise en compatibilité, à travers les OPA notamment identifiera les corridors et espaces à forts enjeux écologiques nécessitant un traitement particulier voire une préservation de l'urbanisation
	Orientation T5B – O2 Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel notamment ceux constituant des éléments essentiels de la Trame verte et bleue (TVB)	La mise en compatibilité, à travers les OPA notamment identifiera les corridors et espaces à forts enjeux écologiques nécessitant un traitement particulier voire une préservation de l'urbanisation

THEMES DU SDAGE	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE DU PLU
	Orientation T5C - O1 L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées (assainissement collectif ou non collectif) qui en seraient issus ne peuvent pas être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements	La mise en compatibilité prévoit l'application de la réglementation de gestion des eaux usées
	Orientation T5C – O2 L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si l'alimentation en eau potable de ce secteur ne peut pas être effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de distribution et de traitement.	La mise en compatibilité prévoit une réglementation sur l'alimentation en eau potable de la zone
Thème 6 : eau et gouvernance	Orientation T6 - O1 Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins versants du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire, transfrontalière et résiliente aux impacts du changement climatique	N/C
	Orientation T6 - O2 Assurer la prise en compte des enjeux de l'eau et du changement climatique dans les projets des territoires	N/C
	Orientation T6 - O3 Renforcer la participation du public et de l'ensemble des acteurs intéressés pour les questions liées à l'eau, aux milieux naturels et au changement climatique	N/C

Figure 2 : Tableau d'analyse de la compatibilité du projet avec les dispositions du SDAGE Rhin-Meuse

1.5 - Compatibilité avec le SAGE III-Nappe-Rhin

Le SAGE III-Nappe Rhin a été approuvé par arrêté préfectoral le 01 juin 2015 et définit des orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau d'un point de vue local.

Le tableau suivant présente ces orientations déclinées en thématiques majeures et l'adéquation du projet avec celles-ci :

THEMATIQUES MAJEURES DU SAGE	OBJECTIFS GENERAUX	ADEQUATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE

Reconquérir la qualité de la nappe	ESout OA : Privilégier les actions préventives	N/C
	ESout OB : Lutter contre la dégradation des eaux souterraines notamment du fait des pollutions diffuses	La mise en compatibilité prévoit le respect de la réglementation en matière de rejet des eaux usées et de gestion des eaux pluviales
	ESout OC : Poursuivre les efforts de réduction des pollutions d'origine industrielle et artisanale	N/C
	ESout OD : Poursuivre la décontamination des sites pollués	N/C
	ESout OE : Préserver et reconquérir la qualité de l'eau des captages d'eau potable	N/C
	ESout OF : Poursuivre les efforts accomplis en matière d'assainissement	La mise en compatibilité impose le respect de la réglementation de gestion des eaux usées d'assainissement

Préserver la nappe de toute nouvelle pollution	ESout OG : Veiller à ne pas accroître la vulnérabilité de la nappe	N/C
	ESout OH : Intégrer des problématiques liées à la gestion des eaux dans les projets d'aménagement	La mise en compatibilité prévoit l'application de la réglementation de la gestion des eaux pluviales via une gestion intégrée évitant le ruissellement des eaux
	ESout OI : Préserver la nappe de tout nouveau rejet d'eaux usées	La mise en compatibilité prévoit une réglementation de gestion des eaux usées d'assainissement
Rester vigilant pour éviter une surexploitation de la nappe	ESout OJ : Encourager une utilisation raisonnée de la nappe	N/C
Maintenir des milieux aquatiques fonctionnels	ESup-OA : Veiller à ce que la gestion des eaux superficielles et des milieux aquatiques associés soit cohérente et durable à l'échelle du bassin	La mise en compatibilité du PLU, par l'élaboration d'une OPA, identifie des zones humides à préserver, et prévoit le maintien de la fonctionnalité hydrologique du cours d'eau du Liesbach

	ESup-OB : Maintenir ou restaurer un fonctionnement hydrologique et écologique des cours d'eau et des zones humides le plus proche possible de l'état naturel (pour le Rhin : état avant travaux de canalisation mais après rectification par Tulla, soit 1927) en tenant compte de la désignation, par le SDAGE Rhin, des 4 masses d'eau Rhin en Masses d'Eau Fortement Modifiées	La mise en compatibilité du PLU, par l'élaboration d'une OPA, identifie des zones humides à préserver, et prévoit le maintien de la fonctionnalité hydrologique du cours d'eau du Liesbach
	ESup-OC : Préserver le fonctionnement hydrologique naturel des milieux riediens	N/C
	ESup-OD : Préserver les zones humides remarquables et dans la mesure du possible les zones humides ordinaires	N/C
	ESup-OE : Assurer une cohérence d'ensemble des objectifs de débit d'étiage sur le réseau hydrographique	N/C
	ESup-OF : Assurer une cohérence globale entre les objectifs de protection contre les crues et la préservation des zones humides	N/C
Restaurer les cours d'eau et les écosystèmes aquatiques	ESup-OG : Définir les priorités dans la poursuite des programmes de lutte contre la pollution de façon à tendre vers les objectifs de qualité fixés par le SDAGE	N/C
	ESup-OH : Redynamiser les anciens bras du Rhin	N/C
	ESup-OI : Restaurer un fonctionnement hydrologique permettant d'assurer la pérennité des forêts alluviales rhénanes dans leur spécificité	N/C

	ESup-OJ : Restaurer un fonctionnement optimal des cours d'eau, notamment assurer leur continuité longitudinale	La mise en compatibilité du PLU, par l'élaboration d'une OPA, identifie des zones humides à préserver et prévoit le maintien de la fonctionnalité hydrologique du cours d'eau du Liesbach.
	ESup-OK : Optimiser les débits transférés à partir du Rhin et adapter leur gestion à la protection des écosystèmes et à la satisfaction des usages de l'eau, en fonction des débits disponibles (a minima les droits d'eau connus)	N/C
Veiller à ce que l'aménagement du territoire soit compatible avec la préservation des ressources en eau superficielle	ESup - OL : Maîtriser l'occupation des sols dans les zones humides remarquables	N/C
	ESup - OM : Maîtriser l'occupation des sols pour éviter l'aggravation des crues ; mettre en place des mesures préventives	N/C
	ESup – ON : Identifier, préserver et restaurer les zones inondables en vue d'une gestion solidaire amont-aval	N/C
	ESup - OO : Pour tout projet portant atteinte aux espèces, habitats et/ou à la fonctionnalité des milieux humides, veiller à : 1) éviter le dommage, 2) en réduire l'impact, 3) s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage résiduel identifié	La mise en compatibilité du PLU intègre une évaluation environnementale et la mise en place de la séquence ERC

Figure 3 : Tableau de compatibilité du projet avec les orientations du SAGE III-Nappe-Rhin

1.6 - Compatibilité avec le PCAET

Le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET) est un document de planification stratégique qui définit les objectifs et actions du territoire de Saint-Louis Agglomération en matière de sobriété énergétique, de lutte contre le changement climatique et d'amélioration de la qualité de l'air. Il vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre, à adapter le territoire aux changements climatiques, et à promouvoir les énergies renouvelables.

Ce plan engage l'ensemble des acteurs locaux, tels que les entreprises, associations, et citoyens. Le PCAET comprend un diagnostic territorial, une stratégie alignée avec les objectifs nationaux, et un programme d'actions concrètes. Il a été approuvé le 15 décembre 2021 par le Conseil Communautaire de Héringue Agglomération.

ORIENTATIONS	DESCRIPTION	COMPATIBILITE DU PLU
Promouvoir et développer les mobilités durables	Étendre les réseaux de transports alternatifs à la voiture individuelle, soutenir la mobilité durable	La mise en compatibilité, à travers les OPA sur la zone prévoit des liaisons douces sur l'emprise du site de l'EcoParc, permettant de relier le site du Sud au Nord, avec la mise en place d'une liaison viaire est-ouest via le chemin du Hellhof.
Améliorer la performance énergétique des bâtiments	Réduire la consommation d'énergie des bâtiments, soutenir la rénovation thermique	N/C
Augmenter la production et la consommation d'énergies renouvelables	Densifier les réseaux de chauffage biomasse, développer les énergies renouvelables	La mise en compatibilité du PLU encouragera l'utilisation d'énergies renouvelables sur les sites industriels.
Engager les activités économiques et touristiques	Promouvoir des zones d'activités exemplaires, réduire les émissions liées au tourisme	La mise en compatibilité, à travers les OPA sur la zone de l'EcoParc identifiera les corridors et espaces à forts enjeux écologiques nécessitant un traitement particulier voire une préservation de l'urbanisation.
Affirmer l'engagement écologique et adapter le territoire	Mettre en œuvre des actions pour la protection de l'eau et du climat, soutenir l'agriculture durable	La mise en compatibilité du PLU, par l'élaboration d'une OPA, identifie des zones humides à préserver, et prévoit le maintien de la fonctionnalité hydrologique du cours d'eau du Liesbach
Déployer une démarche d'économie circulaire	Encourager l'écoresponsabilité, développer les circuits courts et la gestion durable des déchets	N/C

Figure 4 : Tableau de compatibilité du projet avec le PCAET

1.7 - Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat

THEMES DU PCAET	ORIENTATIONS	COMPATIBILITE DU PLU
Développer une offre résidentielle abordable en agissant sur la diversification du parc et l'équilibre social du territoire	1. Définir des objectifs quantitatifs et territorialisés de production en cohérence avec le SCOT	N/C
	2. Accompagner les communes SRU déficitaires dans leurs efforts de rattrapage du quota de logements sociaux manquants	N/C
	3. Favoriser l'accès abordable à la propriété	N/C
	4. Inciter au conventionnement dans le parc privé diffus pour compléter l'offre locative abordable	N/C
	5. Contribuer au développement du locatif intermédiaire	N/C
	6. Définir une stratégie foncière communautaire et se doter des outils ad hoc	N/C
Améliorer la qualité et le fonctionnement du parc de logements existants	7. Poursuivre la réhabilitation du parc économe	N/C
	8. Prévenir la fragilisation des copropriétés et accompagner les plus en difficultés dans leur démarche de rétablissement	N/C
	9. Encourager la sortie de vacance dans le parc privé	N/C
	10. Contribuer à la requalification du bâti ancien dégradé dans une logique de valorisation du patrimoine local	N/C
	11. Lutter contre les situations de mal logement ou d'habitat insalubre et/ou indécent	N/C
	12. Soutenir les projets « habitat » expérimentaux et exemplaires dans une logique de transférabilité	N/C
Garantir l'accès et le maintien au logement pour les publics en difficulté	13. Améliorer l'accès au logement des jeunes	N/C
	14. Renforcer les actions en direction des ménages les plus précaires	N/C
	15. Soutenir les initiatives en faveur de l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap	N/C
	16. Répondre aux exigences du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage	N/C
Faire vivre le PLH	17. Piloter et animer la politique de l'habitat communautaire	N/C
	18. Promouvoir les interventions en matière d'habitat	N/C
	19. Observer et évaluer la politique intercommunale de l'habitat	N/C

Figure 5 : Tableau de compatibilité du projet avec le PLH

Le projet d'EcoParc ne prévoit pas de développement urbain lié au logement, ainsi, les orientations du programme du plan local de l'habitat sont sans lien avec le projet, et la mise en compatibilité du SCOT et des deux Plu liée au projet.

1.8 - Compatibilité avec le PDM

Le territoire de Saint-Louis Agglomération n'est pas doté d'un Plan de Mobilité.

2 - DISPOSITIONS MODIFICATIVES DU PLU

2.1 - Dispositions du PLU de Héringue opposable à mettre en compatibilité

Les pièces du PLU qui sont modifiées sont :

- Projet d'aménagement et de développement durables – PADD écrit et graphique
- Règlement graphique 1/5000
- Règlement écrit
- Orientation particulières d'aménagement
- Etude d'entrée de ville

2.2 - Mise en compatibilité du projet d'aménagement et de développement durables – PADD écrit

PADD applicable :

Page 6 point 3 : « La plate-forme aéroportuaire et une grande partie des espaces environnants l'aéroport font partie du pôle économique majeur du territoire des Trois Frontières dans les orientations du schéma directeur des cantons de Sierentz et de Huningue. ».

Une des trois entités identifiées dans le PADD comme espace environnant est le Technoport. Ainsi, au sens du PADD, « l'espace du Technoport [...] est **réservé au développement d'activités économiques ainsi qu'à des équipements spécifiques, contribuant à améliorer les conditions de développement économique** »

L'évolution du PADD est nécessaire :

- Le projet de développement de l'EcoParc 3i, dont une partie se situe sur le territoire de la commune de Héringue prévoit l'aménagement de plateformes destinées à accueillir des industries, le PADD nécessite d'être modifié et complété pour intégrer la vocation industrielle de cette zone.

PADD mis en compatibilité :

Page 6 point 3 : « La plate-forme aéroportuaire et une grande partie des espaces environnants l'aéroport font partie du pôle économique majeur du territoire des Trois Frontières dans les orientations du ~~schéma directeur des cantons de Sierentz et de Huningue.~~ SCOT de Saint-Louis Agglomération.

Une des trois entités identifiées dans le PADD comme espace environnant est le Technoport. Ainsi, au sens du PADD, l'espace de « l'EcoParc 3i [...] est **réservé au développement d'activités économiques et industrielles (Hors SEVESO) ainsi qu'à des équipements liés aux activités développées sur le site, contribuant à améliorer les conditions de développement économique du territoire** »

2.3 - Mise en compatibilité du projet d'aménagement et de développement durables – PADD graphique

PADD graphique opposable

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)
COMMUNE DE HESINGUE
DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE

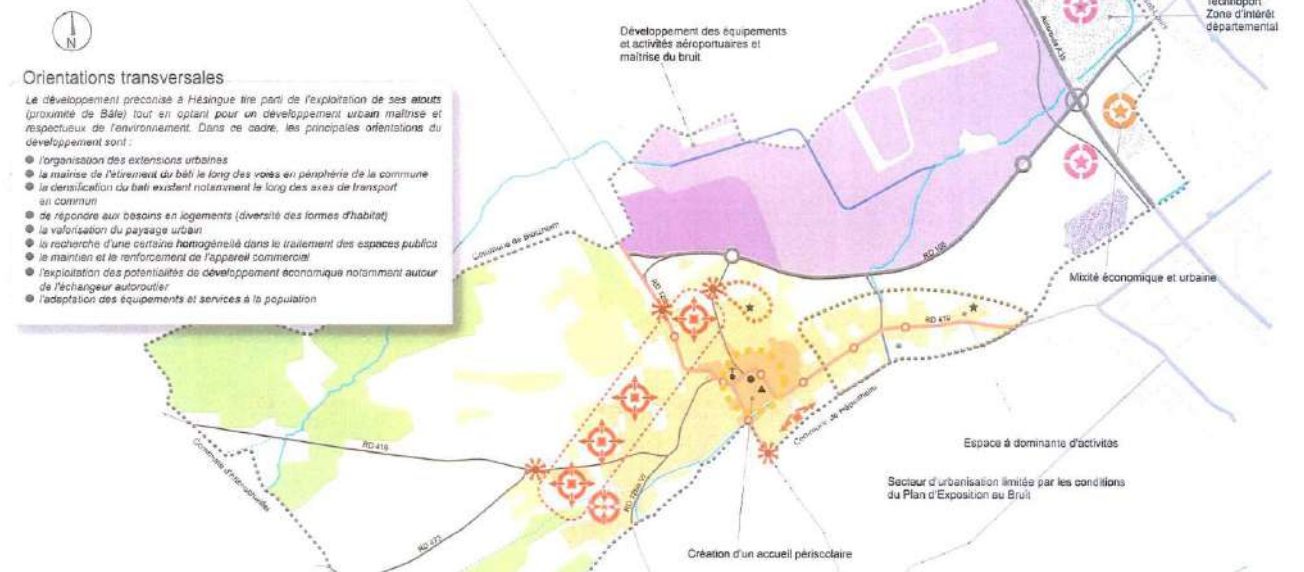


Figure 6 : PADD applicable

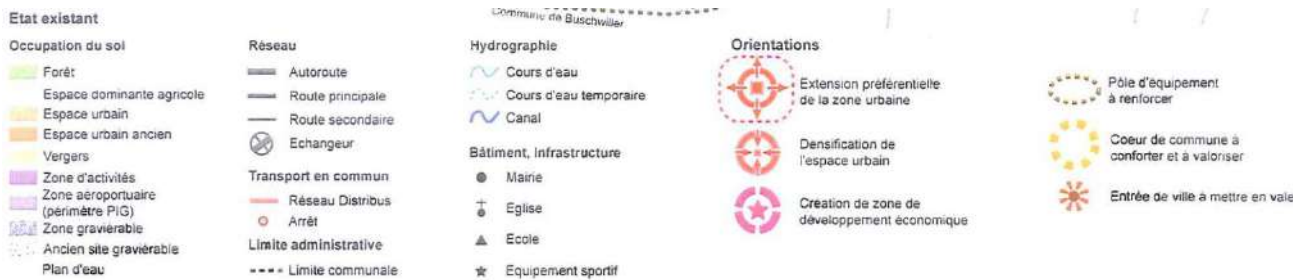


Figure 7 : Légende du PADD applicable

PADD graphique mise en compatibilité

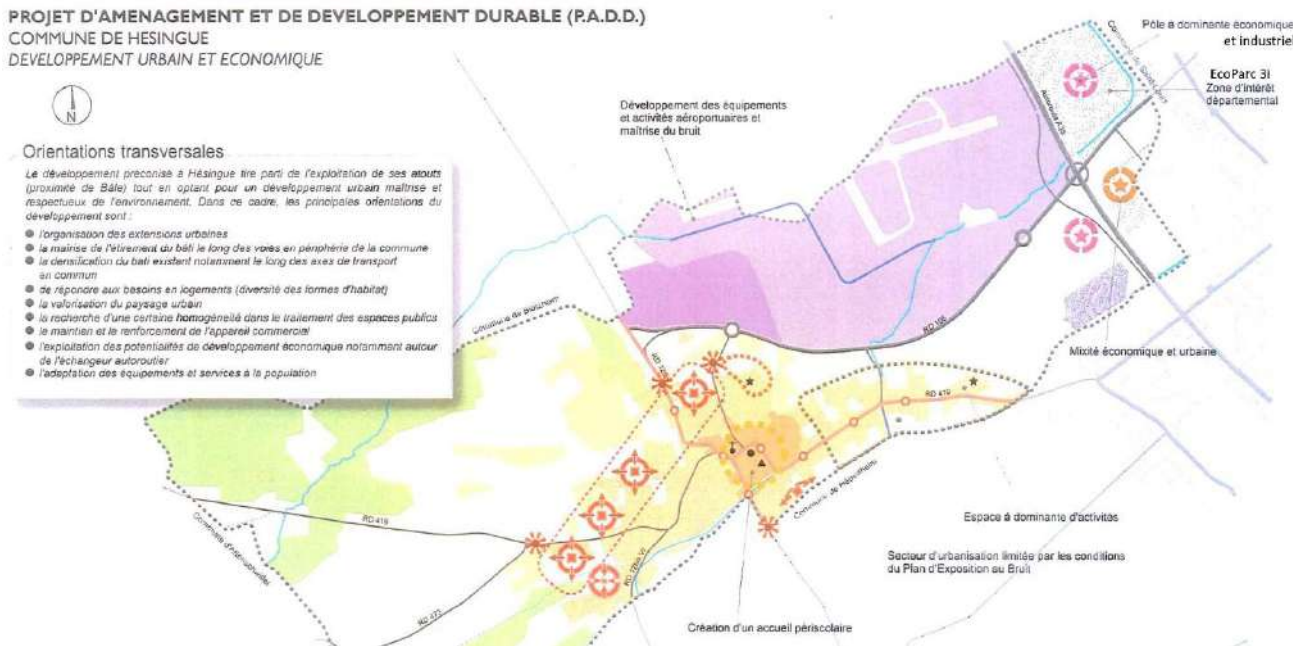


Figure 8 : PADD mis en compatibilité

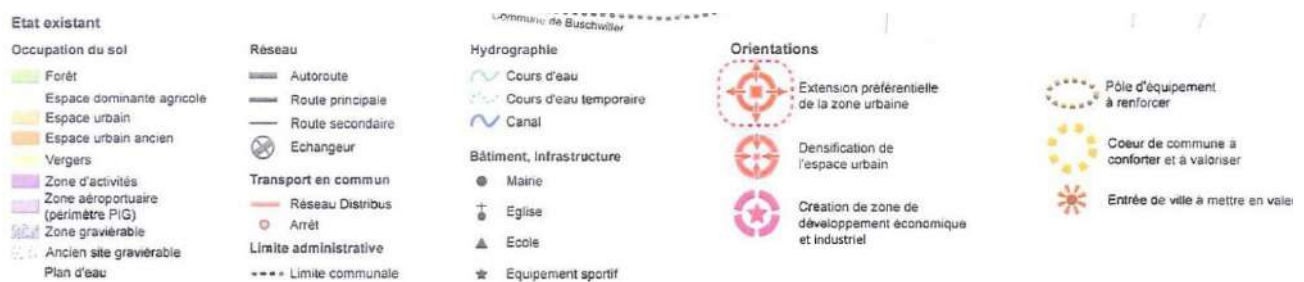


Figure 9 : Légende du PADD mis en compatibilité

Justification

Afin de rendre cohérent le document graphique du PADD ; la légende, ainsi que le fléchage de la zone d'intérêt départementale sur la commune de Héringue cible désormais le projet d'Ecoparc 3i ; et sa vocation économique à dominante industrielle.

2.4 - Mise en compatibilité de l'orientation particulière d'aménagement

Le PLU de Hésingue prévoit des orientations d'aménagement pour le secteur du projet. Ces orientations comprennent des dispositions graphiques, ainsi que des dispositions écrites reprises en légende de la cartographie.

Orientations d'aménagement du secteur du Technoport applicable :

OPA opposable

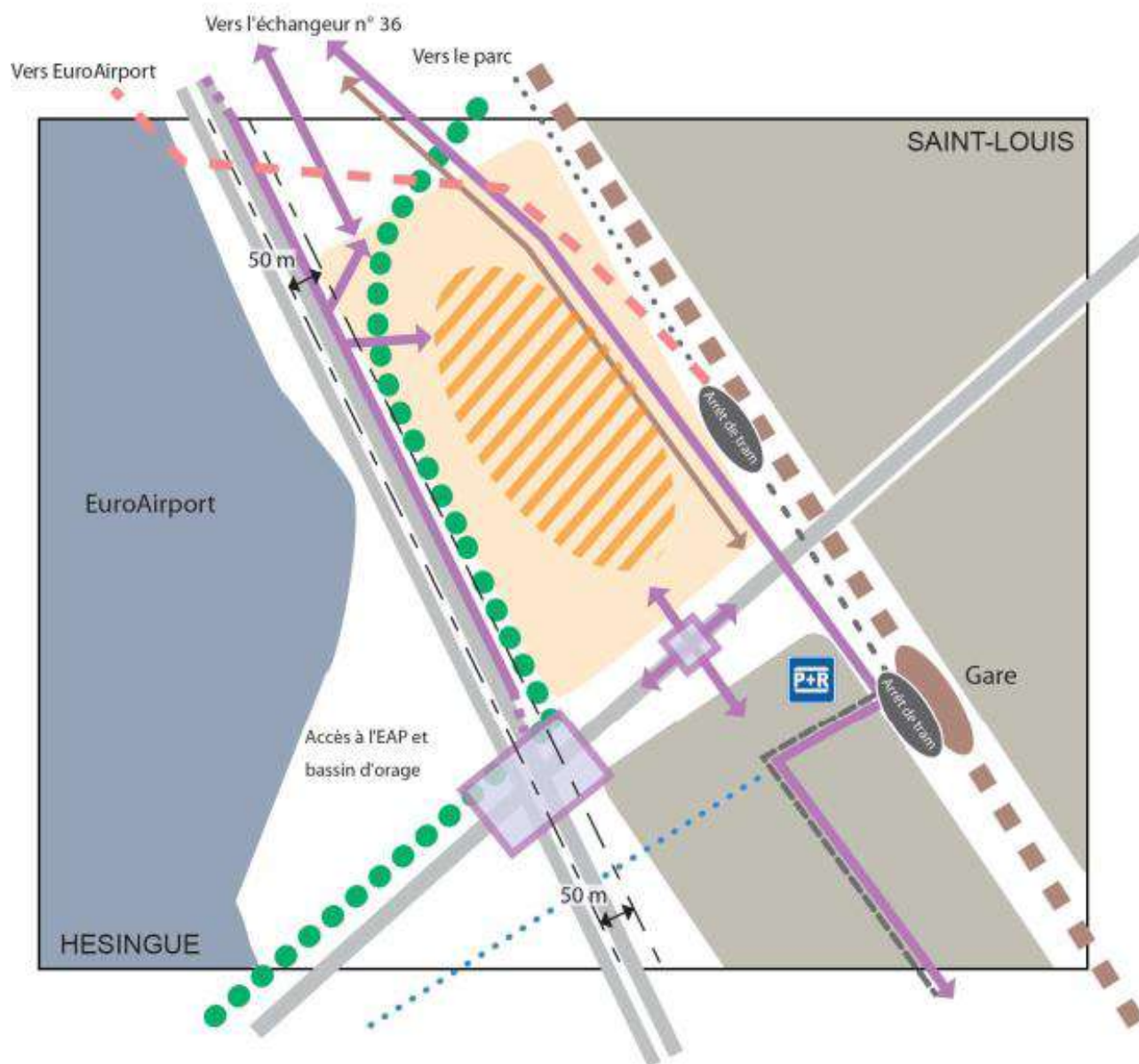


Figure 10 : OPA opposable

6. Orientations d'aménagement du secteur du Technoport

Orientations d'aménagement, reprenant les critères de l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme

	Les nuisances Une marge de recul de 50 mètres à compter de l'axe de l'autoroute A35 devra être respectée. Dans cette bande de 50 mètres les constructions sont interdites. Le talus existant bordant l'autoroute A35 joue le rôle d'écran acoustique et visuel. Le corridor écologique à réaliser viendra compléter ce rôle d'écran.
	La sécurité L'ensemble des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement doit être mis en souterrain. Les réseaux doivent être conçus de manière à assurer la perméabilité avec les zones avoisinantes.
	La qualité architecturale Les hauteurs de construction doivent respecter les servitudes de dégagement liées à l'aéroport, ainsi que les servitudes de transmission radioélectrique.
● ● ●	La qualité de l'urbanisme et des paysages Créer un corridor écologique reliant le <i>Liesbach</i> au Sud, et se projetant vers le futur parc au Nord et contribuant à assurer une liaison avec la réserve naturelle de la Petite Camargue Alsacienne. Limiter l'imperméabilisation des sols. Privilégier les essences fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers et la constitution de haies. De façon générale, les axes de desserte à réaliser sur le secteur de projet devront assurer une perméabilité avec les zones alentours, notamment au Nord à l'échelle du site du Technoport.
---	La liaison tramway à prévoir sur site doit se faire en continuité des travaux en cours.
- - -	Prévoir le prolongement de la ligne 3 du tramway depuis la Gare de Saint-Louis. Réaliser un arrêt de tram dans le secteur de projet.
...	Prévoir la possibilité d'extension de cette ligne de tramway vers le Nord et l'EuroAirport.
- - -	Tenir compte du projet de voie ferrée (emplacement réservé) visant à relier l'EuroAirport à la ligne de chemin de fer (cet ouvrage doit garantir une perméabilité au sein du site du Technoport).
	Réaliser un accès viaire depuis l'autoroute A35 (nécessite la réalisation d'une voie latérale collectrice se connectant sur l'autoroute A35).
	Réaliser un accès viaire depuis la rue des Ballons (Saint-Louis). Assurer la perméabilité et la continuité de cet axe vers le Nord en direction de l'échangeur autoroutier n°36. Cette voie interquartier doit intégrer des modes de déplacements doux.
	Prévoir au Nord du secteur de projet un accès viaire venant de l'échangeur autoroutier n°36.
	Prévoir un réaménagement de l'intersection entre la RD105 et le Boulevard de l'Europe.
	Prévoir un réaménagement de l'échangeur entre la RD105 et l'autoroute A35.
	Prévoir un réseau de cheminements pour les modes doux traversant le site.
	Emplacement de principe pour l'implantation d'un pôle commercial.
	A titre d'information : un parking-relais d'environ 750 places de stationnement est prévu à proximité de la Gare de Saint-Louis.
● ● ●	A titre d'information : une piste cyclable sera réalisée.

Figure 11 : Légende de l'OPA opposable

L'OAP existante nécessite d'être modifiée et complétée afin de la rendre cohérente avec les enjeux environnementaux mis à jour, tout en permettant un aménagement effectif de la zone pour une vocation industrielle. Les trames vertes et bleues seront conservées et retravaillées, les grands principes de l'organisation viaire seront adaptés, et les zones d'implantation des constructions seront également repensées.

OPA mis en compatibilité

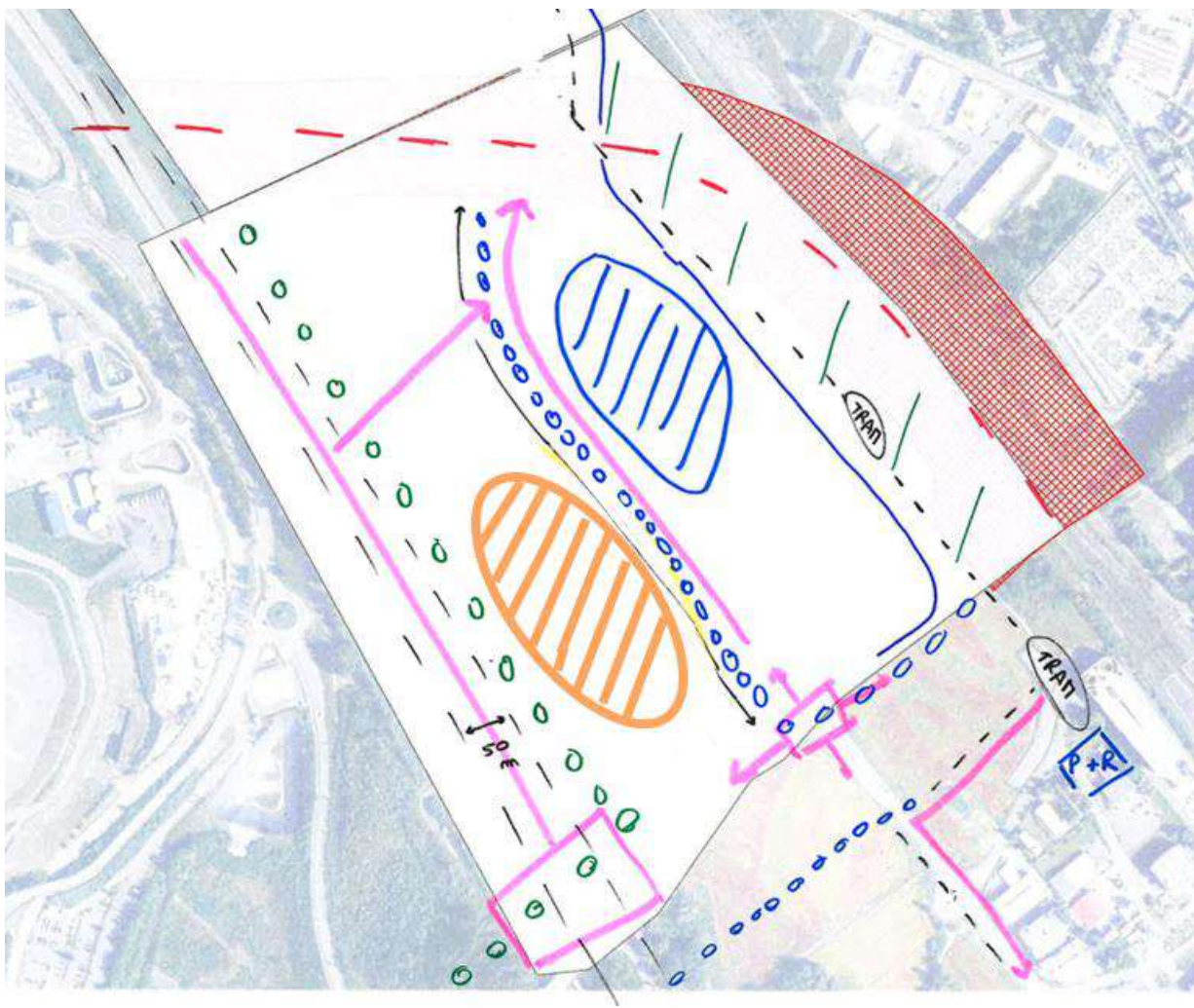


Figure 12 : OPA mise en compatibilité

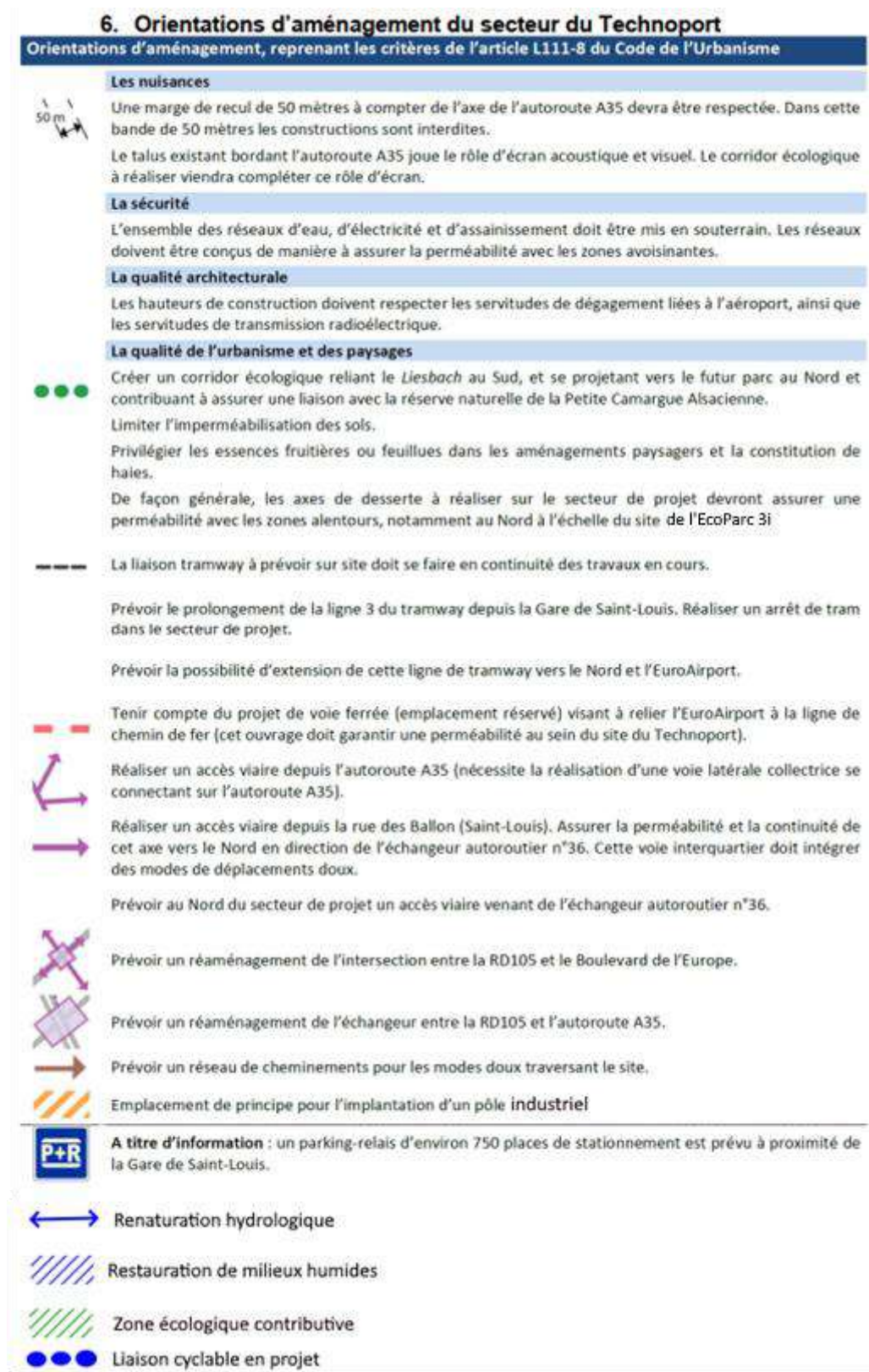


Figure 13 : Légende de l'OPA mise en compatibilité

2.5 - Mise en compatibilité du règlement graphique

Le règlement de zonage de la zone d'implantation du projet sur la commune de Héringue est fléché en zone AUtp du PLU.

La zone AUtp est, au sens du PLU en vigueur, le secteur destiné à l'aménagement du Technoport. Au sens du PLU opposable, le projet du Technoport vise, sur la commune d'Héringue, un développement commercial et artisanal. A ce titre, sont interdites « les constructions destinées à l'industrie »

Ce zonage permet l'urbanisation et la construction, mais pas celles visées par l'opération. En effet, le règlement écrit interdit les destinations des utilisations et occupations du sol à vocation industrielle dans la zone. C'est à ce titre, que l'implantation du projet d'EcoParc 3i, projet d'aménagement à caractère industriel nécessite une évolution du règlement graphique.

Règlement graphique 5000° opposable

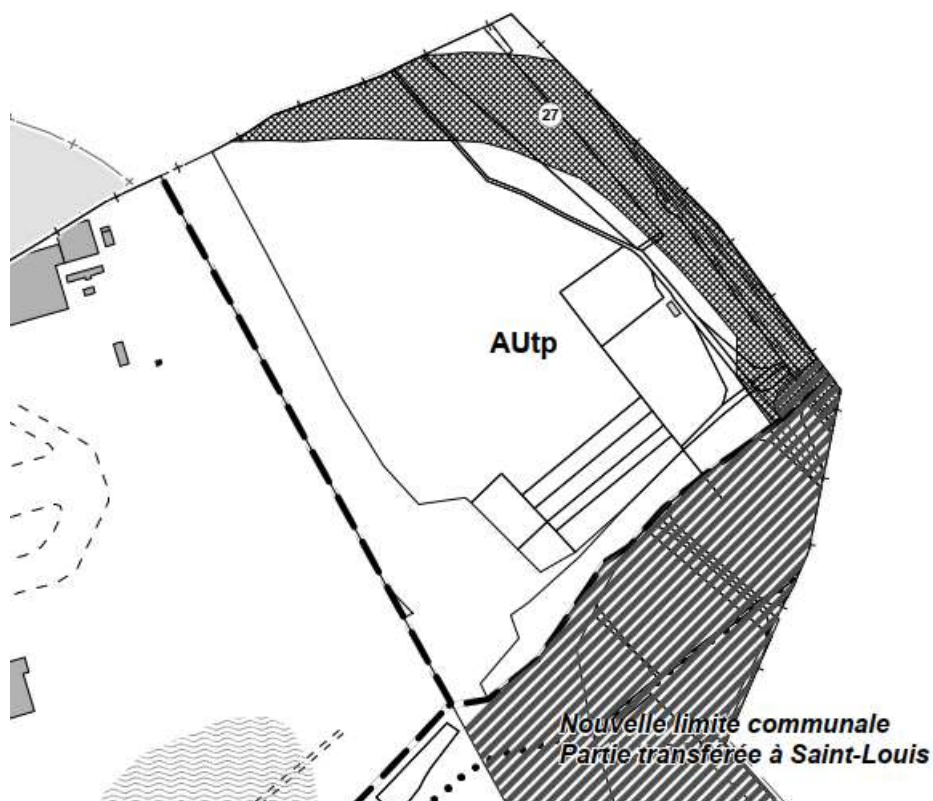


Figure 14 : Règlement graphique opposable

Règlement graphique 5000e – mis en compatibilité

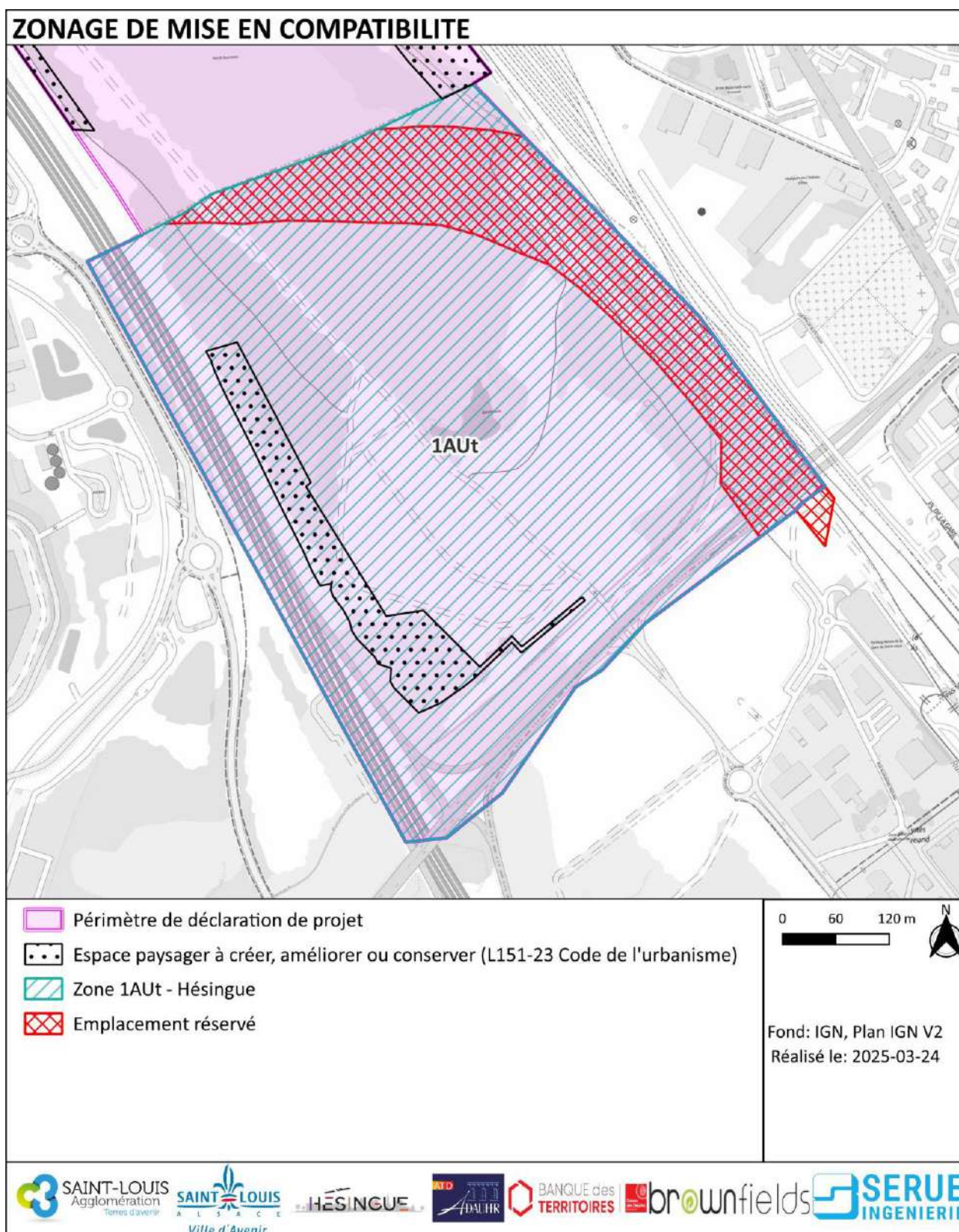


Figure 15 : Règlement graphique mis en compatibilité

Justifications

La mise en compatibilité du de la zone AUtp en 1AUt vise à modifier la nomenclature de la zone sans en modifier le périmètre. La création de la zone 1AUt assure une harmonisation fonctionnelle et réglementaire avec le développement globale de l'EcoParc 3i sur le ban communal des deux communes (Héringue et Saint-Louis), en cohérence avec le zonage 1AUt retenu sur la commune de Saint-Louis. Cette nouvelle classification confère au secteur une identité adaptée aux besoins industriels et économiques du projet, renforçant ainsi la nouvelle vocation d'aménagement du site.

Ainsi, le périmètre de la zone 1AUt inclut :

- La trame viaire nécessaire à l'aménagement de l'EcoParc 3i et du développement futur de la zone (Accès à la RD105, possibilité de raccordement à la collectrice de l'A35
- L'intégration de l'emplacement réservé de NLF (sans modification)
- la création d'espaces paysagers à créer, améliorer ou conserver, définis de manière à ne pas contraindre le développement futur du site, en maintenant la possibilité d'implantation d'infrastructures structurantes, notamment la liaison ferroviaire NLF et l'extension du tram 3, garantissant ainsi la flexibilité du projet face aux besoins futurs en mobilités.

2.6 - Mise en compatibilité du règlement écrit

La zone AUtp avait été définie pour une vocation qui ne correspond plus aux objectifs actuels d'aménagement du territoire.

Le passage de la zone AUtp en 1AUt assure une continuité réglementaire avec le zonage retenu à Saint-Louis, offrant ainsi une approche homogène de l'aménagement du site. Ce choix permet d'unifier les règles d'urbanisme, d'implantation et de gestion environnementale, facilitant ainsi l'exploitation et le développement du secteur.

Toutefois, bien que le règlement écrit de la zone 1AUt à Héringue soit aligné sur celui de Saint-Louis, certaines adaptations spécifiques ont été intégrées pour répondre aux contraintes locales, notamment les servitudes aéroportuaires liées à l'EuroAirport. Ces servitudes imposent des limitations particulières, notamment en matière de hauteur des constructions, de sécurité aérienne et de gestion des risques liés aux infrastructures aéroportuaires. En outre, les deux PLU étant approuvés sous deux régimes législatifs différents, certaines règles sont susceptibles d'être différentes, chacune répondant aux exigences en vigueur à la date de leur approbation respective.

Le choix de zonage s'est porté **sur la zone 1AUt**, une zone permettant l'urbanisation à moyen terme sous réserve de la réalisation d'une opération d'ensemble, conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme.

Article R151-20 code de l'urbanisme³ :

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

« Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans

³ Version en vigueur au 08/08/2024

l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Ce choix se révèle particulièrement pertinent pour les raisons suivantes :

- **Ouverture à l'urbanisation à vocation industrielle** : La Zone 1AUt permettra le développement d'activités industrielles dans un cadre réglementaire adapté, garantissant que l'ensemble des opérations d'aménagement respecte les orientations stratégiques définies par le PLU (Orientations du PADD, OPA)
- **Autorisation d'urbanisme via le dépôt d'un permis d'aménager** : Le projet se concrétisera par le dépôt d'un permis d'aménager. Cela assurera une cohérence dans les aménagements et facilitera la gestion des autorisations d'urbanisme, en évitant les disparités entre différentes parcelles du site de l'opération.
- **Présence des réseaux en périphérie du site** : Les réseaux nécessaires (eau, énergie, transport) sont présents ou en périphérie du site.

Un nouveau règlement spécifique sera créé pour la zone 1AUt, sous le Chapitre X – Zone 1AUt. Ce nouveau chapitre définira des conditions d'urbanisation adaptées aux besoins du projet de l'Eco Parc.

Règlement écrit opposable**CHAPITRE VIII-bis - SECTEUR AUtp****AUtp 1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1.** Les constructions destinées à l'industrie.
- 1.2.** Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
- les parcs d'attraction ;
 - le stationnement de caravanes isolées ;
 - les terrains de camping et de caravanage ;
 - les garages collectifs de caravanes ;
 - les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;
 - les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules ;
- 1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

AUtp 2 : Occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

- 2.1.** Sont soumises à la condition particulière de la compatibilité avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations particulières d'aménagement modifiées » du présent dossier de PLU modifié :
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
 - les constructions destinées aux bureaux,
 - les constructions destinées au commerce,
 - les constructions destinées à l'artisanat,
 - les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
 - et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2.2.** Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sous la condition d'être liées à une des occupations et utilisations listées au 2.1.
- 2.3.** Les constructions destinées à l'habitation si elles sont nécessaires à la sécurité et au gardiennage.

AUtp 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**3.1. Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins en application de l'article 682 du Code Civil et dont le texte est reproduit à l'annexe II du présent règlement.

Dans tous les cas, les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

AUtp 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**4.1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Assainissement**4.2.1. Eaux usées** - le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

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

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement devra provisoirement être assuré par un système d'épuration individuel ou semi collectif, conformément aux textes en vigueur ; ce système sera conçu pour être raccordé ultérieurement au réseau public.

4.2.2. Eaux pluviales - En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales (réseau séparatif), les aménagements réalisés sur un terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un tel réseau, les eaux pluviales doivent être évacuées sur place moyennant un dispositif approprié.

4.3. Electricité télécommunication et télédiffusion

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité de télécommunication et de télédiffusion seront réalisés en souterrain.

Toute opération d'aménagement de voirie devra comprendre la mise en place de gaines susceptibles de permettre la mise en œuvre de réseaux à très haut débit de type fibre optique.

4.4. L'ensemble des réseaux doit être réalisé en souterrain.**AUtp 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**

Article abrogé par la loi ALUR.

AUtp 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**6.1.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A35.**6.2.** Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la RD 105.

6.3. Par rapport aux autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'axe de la voie.

6.4. Nonobstant les articles 6.1. à 6.3., les :

- constructions nécessaires à la bonne desserte du site y compris les aires de stationnement enterrées et/ou semi-enterrées ;
- constructions et aménagements liés aux continuités écologiques ;
- constructions non permanentes installées dans le cadre de manifestation d'intérêt public ;
- éléments de faibles emprises (locaux techniques, cheminées, antennes, pylônes...) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent ;
- installations ou constructions nécessaires ou liées à la sécurité, à l'exploitation ou à l'activité ferroviaire et au tramway ;

devront être implantées soit à l'alignement, soit en recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement.

AUtp 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

7.2. Par rapport au cours d'eau du Liesbach

Les constructions devront respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport au cours d'eau, hors ouvrages de franchissement et d'aménagement du cours d'eau.

7.3. Les alinéas 7.1. et 7.2. ne s'appliquent pas aux installations ou constructions nécessaires ou liées à la sécurité, à l'exploitation ou à l'activité ferroviaire et au tramway.

AUtp 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire ne doivent pas faire obstacle par leurs dispositions aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

AUtp 9 : Emprise au sol des constructions

Néant.

AUtp 10 : Hauteur maximum des constructions

10.1. Les hauteurs de construction doivent respecter les servitudes de dégagement liées à l'aéroport, ainsi que les servitudes de transmission radioélectrique.

AUtp 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**11.1. Bâtiments**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les bâtiments annexes devront être en harmonie avec les constructions principales.

Les bâtiments devront présenter une grande qualité architecturale. Les fronts urbains devront être particulièrement soignés.

11.2. Matériaux

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié.

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes.

AUtp 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Les normes de stationnement prévues en annexe ne sont pas applicables en secteur AUtp

12.1. Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des aires de stationnement correspondant aux besoins des opérations.

12.2. Les aires de stationnement ne pourront être réalisées en surface, hormis les déposes-minutes.

12.3. Les parkings silos ainsi que les places de stationnement en toiture sont admis.

AUtp 13 : Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. La superficie des espaces plantés et /ou végétalisés doit être au moins égale à 10% de la superficie du terrain.

AUtp 14 : Coefficient d'occupation du sol

Article abrogé par la loi ALUR.

Règlement écrit mis en compatibilitéRèglement écritCHAPITRE VIII-bis – Secteur 1AUt.DISPOSITION A INTEGRER DANS LES DISPOSITIONS GENERALES :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.

Article 1AUt 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1 Les constructions, installations et aménagements autres que ceux visés à l'article 1AUt 2.

1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs

1.3 Les constructions, installations et aménagements situés dans les zones d'éléments de paysage repérées au plan de règlement graphique (conformément à l'article L151-23 code de l'urbanisme) ; autres que ceux visés à l'article 1AUt 2.

Article 1AUt 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Sont soumis à la condition particulière de la compatibilité avec les principes d'aménagement définis dans le document « Orientations particulières d'aménagement » les constructions, installations et aménagement suivants destinées à :

- **Industrie (hors SEVESO)**
- **Artisanat,**
- **Commerce**
- **Bureaux,**
- **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

2.2. Les **entrepôts** sont autorisés **sous réserve** :

- **Soit d'être nécessaires ou liés à une activité existante dans la zone**
- **Soit d'être liés à l'implantation d'un centre de données ou d'un campus numérique**
- **Soit d'être liés à de la distribution urbaine de colis liée à la desserte à l'échelle de l'Agglomération**

2.3 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.

2.4 Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.

2.5 Les travaux relatifs à la création, à l'entretien et à l'exploitation des voiries et réseaux divers

2.6 Dans les **espaces paysagers à conserver ou à améliorer (L151-23)** : toutes les constructions, installations et aménagements **sont interdits** à l'exception des opérations visant à répondre aux objectifs suivants :

- **Création, amélioration, restauration écologique et/ou hydrologique des milieux**
- **Créations d'espaces paysagers et d'espace verts**
- **Création, entretien, exploitation de réseaux divers, et des trames de mobilités douces, sous réserve de respecter les espaces paysagers**

2.7 Les logements de fonction et de gardiennage destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable

Justifications

L'interdiction de certaines activités garantit que l'EcoParc 3i conserve une vocation industrielle maîtrisée, limitant les nuisances et protégeant les fonctions écologiques de la zone.

Les occupations et utilisations du sol intègrent également des activités connexes et complémentaires, favorisant le développement du site et offrant aux utilisateurs un écosystème économique dynamique au sein du parc d'activités.

La mixité assure un équilibre entre les différentes activités, renforçant l'attractivité économique et permettant une synergie entre industries, services et infrastructures de transport.

Article 1AUt 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public**3.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être **adaptées aux usages** qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir et à l'approche dans de **bonnes conditions des moyens de lutte contre l'incendie**.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

Pour être constructible, un terrain doit avoir **accès à une voie publique ou privée**. Un projet peut être refusé si les accès présentent un **risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès**. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la **position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic**.

Article 1AUt 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**4.1 Adduction d'eau potable :**

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux.

4.2 Assainissement**4.2.1 Eaux usées :**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle dans le respect des règles édictées par le service gestionnaire des réseaux. En outre, si l'effluent est de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.2.2 Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales devront être intégralement gérées à la parcelle.

4.2.3 Les aménagements devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur

4.3 Electricité et autres réseaux secs :

L'ensemble des réseaux doit être réalisé en souterrain.

Article 1AUt 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

Article 1AUt 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A35.

6.2. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la RD 105.

6.3. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 mètres des voies privée ou publique.

Article 1AUt 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions devront respecter un recul d'au moins 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, hors ouvrages de franchissement et d'aménagement du cours d'eau.

7.2. L'alinéa 7.1 ne s'appliquent pas aux installations, aménagements ou constructions nécessaires ou liées à la sécurité ou à l'exploitation de l'activité ferroviaire et au tramway.

7.3. Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives

Article 1AUt 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas faire obstacle aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile

Une desserte optimisée garantit une connexion efficace avec le réseau routier existant et futur (tram, infrastructures ferroviaires), assurant une mobilité fluide et durable.

La règle impose une gestion des eaux pluviales priorisant l'infiltration ou la rétention à la parcelle, tout en interdisant le rejet direct dans le réseau d'assainissement. Le tout infiltration n'a pas été retenu car il est nécessaire de permettre aux industriels de disposer de bassins de rétention, notamment pour les besoins en incendie. De plus, la perméabilité du site pouvant être variable, l'infiltration totale pourrait ne pas être techniquement réalisable sur certaines parcelles.

L'implantation par rapport aux voies publiques permet d'assurer la continuité d'un front bâti en évitant les espaces techniques « libres » entre la voirie et les bâtiments.

Les reculs par rapport aux limites séparatives garantissent une séparation fonctionnelle entre les différentes parcelles, tout en s'inscrivant dans une logique de densification des constructions.

Article 1AUt 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 75 %.

Article 1AUt 10 : Hauteur maximale des constructions

Sous réserve des servitudes liées à la proximité avec l'EuroAirport, les constructions devront respecter une hauteur maximale de 25 mètres.

Article 1AUt 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1. Les constructions devront présenter un aspect **compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages**.

11.2. Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, **un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. Le béton brut est considéré comme présentant un aspect suffisant de finition**

11.3. Les **revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes**.

11.4 : Les revêtements des toitures devront revêtir un aspect discret, mat et non éblouissant ; à l'exception des dispositifs nécessaires à la production d'énergie renouvelable

11.4 : Les revêtements des toitures devront revêtir un aspect discret, mat et non éblouissant ; à l'exception des dispositifs nécessaires à la production d'énergie renouvelable

Article 1AUt 12 : Stationnement

12.1 Lors de toute opération de construction, il devra être réalisé en dehors des voies publiques, des **aires de stationnement correspondant aux besoins des opérations**. Les aires de stationnement pourront être mutualisées.

12.2 Les aires de stationnement véhicules légers devront **prévoir des dispositifs favorisant l'ombrage**, dans un objectif de réduction des îlots de chaleur.

12.3 Les aires de stationnement véhicules légers devront intégrer sur 50% de leur surface, des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Article 1AUt 13 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

La **superficie des espaces plantés et /ou végétalisés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain**.

Article 1AUt 14 : Coefficient d'occupation du sol

Sans objet

La limitation de l'emprise au sol permet de préserver des espaces paysagers et techniques nécessaires à la gestion des eaux et à la réduction des îlots de chaleur, tout en optimisant l'utilisation du foncier.

La hauteur maximale prend en compte les servitudes aériennes de l'EuroAirport et favorise une bonne intégration paysagère en évitant les ruptures visuelles brutales.

L'uniformisation des matériaux et des teintes permet de garantir un niveau suffisant de qualité architecturale en maintenant une harmonie avec les aménagements urbains et paysagers aux alentours, sans contraindre outre mesure, les futurs bâtiments industriels. Une disposition particulière est insérée afin de limiter l'impact visuel des dispositifs en toiture pour éviter les gênes au transport aérien.

La conception des aires de stationnement prend en compte la réduction des îlots de chaleur et la gestion durable des eaux de ruissellement, essentielle dans un cadre urbain industriel.

3 - ANNEXE

Annexe 1. Aucune annexe au présent document