



A travers

<p>COLLECTIVITE TERRITORIALE</p> 	<p>SAINT-LOUIS-AGGLOMERATION Place de l'Hôtel de Ville 68300 SAINT-LOUIS 03.89.70.90.70</p>
--	---

**PROJET D'AMENAGEMENT
 ECOPARC 3i**

<p>PORTEUR DE PROJET</p>  <p>BROWNFIELDS BF4 Technoport 7 rue Balzac 75008 Paris</p>	<p>PARTENAIRE</p>  <p>BANQUE DES TERRITOIRES CAISSE DES DEPOTS 14 boulevard de Dresde 67080 Strasbourg</p>
<p>ARCHITECTE</p>  <p>INTENSITES 5 rue du Pont Mouja 54 000 Nancy</p>	<p>BUREAU D'INGENIERIE</p>  <p>SERUE INGENIERIE 4 rue de Vienne 67300 Strasbourg</p>

**DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN
 COMPATIBILITE DU SCOT ET DE DEUX PLU
 PIECE N°...**

Notice de mise en compatibilité – PLU SAINT-LOUIS

INDICE	DATE	MODIFICATIONS	ETABLI	VERIFIE
A	20/02/2025	Première diffusion – concertation	CB	HMO
B-C-D	20/02/2025 au 13/03/2025	Ajustements MOA-MOE	CB	HMO
E	24/03/2025	Ajustements MOA-MOE – suite retour Saint-Louis et DDT	CB	HMO

SOMMAIRE

1 -	PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPERIEURS DANS LA HIERARCHIE DES NORMES.....	5
1.1 -	Rappel règlementaire.....	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	12
1.4 -	Compatibilité avec le SDAGE Rhin-Meuse.....	13
1.5 -	Compatibilité avec le SAGE III-Nappe-Rhin	16
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 -	MESURES D’EVITEMENT, DE REDUCTION ET DE COMPENSATION MISES EN ŒUVRE PAR LE PLU AU REGARD DE L’INCIDENCE DE LA MISE EN COMPATIBILITE SUR L’ENVIRONNEMENT.....	22
2.1 -	Description du process d’évaluation environnementale et de la démarche d’évitement appliquée au choix du site	22
3 -	DISPOSITIONS MODIFICATIVES DU PLU	23
3.1 -	Dispositions du PLU de Saint-Louis opposable à mettre en compatibilité	23
3.2 -	Mise en compatibilité du projet d’aménagement et de développement durables - PADD écrit.....	23
3.3 -	Mise en compatibilité du projet d’aménagement et de développement durables - PADD graphique.....	25
3.4 -	Mise en compatibilité des OAP sectorielles – Quartier du Technoport – Orientations écrites	31
3.5 -	Mise en compatibilité des OAP sectorielles – Quartier du Technoport – Orientations graphiques	35
3.6 -	Mise en compatibilité des OAP thématique – Trame verte et bleue et Nature en ville - Orientations graphiques.....	38
3.7 -	Mise en compatibilité des OAP thématique – Mobilités actives - Orientations graphiques.....	41
3.8 -	Mise en compatibilité du règlement graphique.....	44
3.9 -	Mises en compatibilité du règlement écrit	47
3.10 -	Mise en compatibilité de la cartographie des secteurs de mixité sociale	64
4 -	ANNEXE.....	67

LISTE DES FIGURES

Figure 14 : Tableau de compatibilité du projet avec le SRADDET	10
Figure 15 : Tableau d'analyse de la compatibilité du projet avec les dispositions du SDAGE Rhin-Meuse.....	15
Figure 16 : Tableau de compatibilité du projet avec les orientations du SAGE III-Nappe-Rhin.....	19
Figure 17 : Tableau de compatibilité du projet avec le PCAET	20
Figure 8 : PADD applicable	27
Figure 9 : Légende du PADD applicable.....	28
Figure 10 : PADD mis en compatibilité	30
Figure 11 : Légende du PADD mis en compatibilité.....	31
Figure 12 : OAP thématique applicable	36
Figure 13 : Légende de l'OAP thématique applicable.....	36
Figure 14 : OAP thématique mise en compatibilité.....	37
Figure 15 : Légende de l'OAP thématique mise en compatibilité	37
Figure 16 : OAP TVB applicable	38
Figure 17 : Légende de l'OAP TVB applicable	38
Figure 18 : OAP TVB mise en compatibilité	40
Figure 19 : Légende l'OAP TVB mise en compatibilité.....	41
Figure 20 : OAP mobilités applicable.....	42
Figure 21 : Légende de l'OAP mobilités applicable.....	42
Figure 22 : OAP mobilités mise en compatibilité.....	43
Figure 23 : Légende de l'OAP mobilités mise en compatibilité	43
Figure 24 : Règlement graphique applicable.....	45
Figure 25 : Règlement graphique mis en compatibilité.....	46
Figure 26 : Secteurs de mixité sociale applicable	65
Figure 27 : Secteurs de mise en compatibilité mis en compatibilité	66

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1. Aucune annexe au présent document 67

DOCUMENT DE TRAVAIL - PROVISOIRE

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

1.1 - Rappel règlementaire

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 doivent être compatibles avec, notamment les SCOT, les plans de mobilité, 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

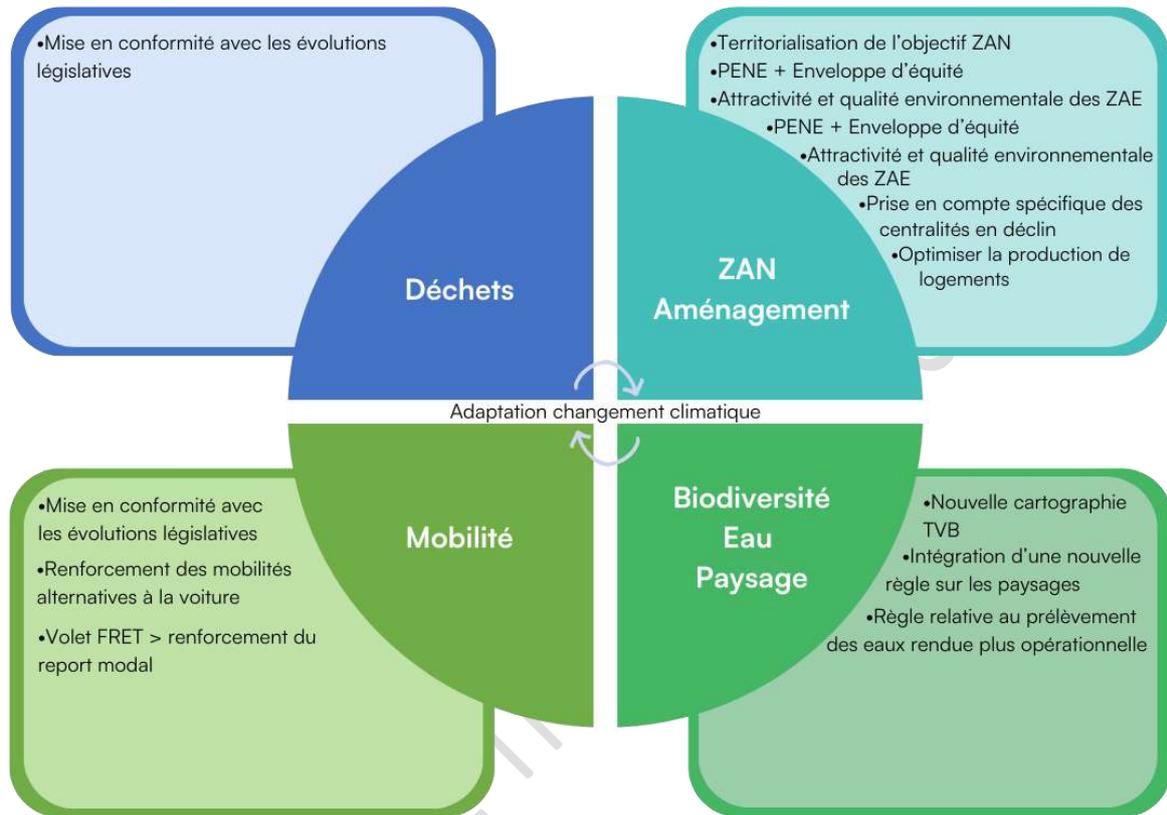
¹ Version en vigueur au 05/08/2024

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 SRADET 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 SRADET pour fil rouge : l'adaptation au changement climatique.

Ainsi, après une nouvelle phase de concertation, le projet de modification arrêté du SRADET 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 SRADET.

La vérification de la conformité de la mise en compatibilité des évaluations environnementales des plans a été réalisée sur la base du SRADET 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 SRADET PAR LES POINTS MIS EN COMPATIBILITE
		PLU SAINT LOUIS
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.

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	PRISE EN COMPTE DU SRADDET PAR LES POINTS MIS EN COMPATIBILITE
		PLU SAINT LOUIS
	Objectif 2 ■ Accélérer et amplifier les rénovations énergétiques du bâti	N/C
	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 OAP sectorielles et le règlement graphique avec les espaces paysagers à créer, améliorer ou conserver (L151-23 CU) 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 des OAP sectorielles 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	N/C

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	PRISE EN COMPTE DU SRADDET PAR LES POINTS MIS EN COMPATIBILITE
		PLU SAINT LOUIS
	quantitative de la ressource en eau	
	Objectif 11 ■ Économiser le foncier naturel, agricole et forestier	N/C
VIVRE NOS TERRITOIRES AUTREMENT	Objectif 12 ■ Généraliser l'urbanisme durable pour des territoires attractifs et résilients	Le PLU inclura des régulations 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 OAP sectorielles 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 de friche industrielle d'extraction (ancien site dit du Technoport) en EcoParc d'Activités.
	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.
	Objectif 18 ■ Accélérer la révolution numérique pour tous	N/C
CONNECTER LES TERRITOIRES AU-DELA DES FRONTIERES	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

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	PRISE EN COMPTE DU SRADDET PAR LES POINTS MIS EN COMPATIBILITE
		PLU SAINT LOUIS
SOLIDARISER ET MOBILISER LES TERRITOIRES	Objectif 21 ■ Consolider l'armature urbaine, moteur des territoires	N/C
	Objectif 22 ■ Moderniser les infrastructures de transport tous modes et désenclaver les territoires	A travers la mise en place d'OAP, le PLU réserve des emplacements réservés pour la modernisation et le développement d'infrastructures de transport aux abords et sur l'emprise du projet de l'EcoParc 3i.
	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
IMPLIQUER CHACUN POUR UN ELAN COLLECTIF	Objectif 28 ■ Améliorer l'offre touristique en s'appuyant sur nos spécificités	NC
	Objectif 29 ■ Placer le citoyen et la connaissance au cœur du projet régional	NC

ORIENTATIONS	OBJECTIFS	PRISE EN COMPTE DU SRADET PAR LES POINTS MIS EN COMPATIBILITE
		PLU SAINT LOUIS
	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 SAINT LOUIS
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 Saint Louis 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 OAP sectorielles 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 Saint-Louis 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

CHAPITRES	REGLES GENERALES	PLU SAINT LOUIS
	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 d'une friche industrielle d'extraction en EcoParc d'activités.
	Règle n°17 ■ Optimiser le potentiel foncier mobilisable	N/C
	Règle n°18 ■ Développer l'agriculture urbaine et périurbaine	N/C
	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 OAP sectorielles, des orientations d'espaces naturels à préserver, à créer et/ou à améliorer.
	Règle n°25 ■ Limiter l'imperméabilisation des sols	La mise en compatibilité PLU de Saint-Louis prévoit des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols à travers la création d'une réglementation spécifique
TRANSPORTS ET MOBILITÉS	Règle n°26 : Articuler les transports publics localement	La mise en compatibilité intégrera à travers des OAP sectorielles 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 Saint-Louis, dans les OAP sectorielles, 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 SAINT-LOUIS
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
	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 Saint-Louis, la mise en compatibilité du PLU a pour objet de changer la vocation de la zone voulue par le SCOT. La mise en compatibilité du SCOT est prévue par la présente procédure de Déclaration de Projet.
	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'OAP 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
	Préserver la biodiversité sur le territoire	La mise en compatibilité du PLU, à travers la mise en place d'OAP, prévoit des mesures pour renforcer les trames vertes et bleues, et protéger et/ou améliorer les zones humides et les corridors écologiques
Axe 3 Les grands équilibres entre espaces urbains, agricoles et naturels	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

ORIENTATIONS ET PRESCRIPTIONS DU SCOT		COMPATIBILITE DU PLU DE SAINT-LOUIS
	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 cohérente 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 de loisirs. La présente déclaration de projet entraîne également la mise en compatibilité du SCOT. La vocation de la zone initialement projetée à vocation tertiaire, commerce, loisirs et habitat ciblée dans le SCOT ; 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	PLU SAINT LOUIS
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

THEMES DU SDAGE	ORIENTATIONS	PLU SAINT LOUIS
	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
Thème 3 : eau, nature et biodiversité	Orientation T3 - O1 Appuyer la gestion des milieux aquatiques sur des connaissances solides, en particulier en ce qui concerne leurs fonctionnalités	N/C
	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
	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 OAP, identifie des zones humides à préserver, et prévoit le maintien de la fonctionnalité 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 OAP sectorielles 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

THEMES DU SDAGE	ORIENTATIONS	PLU SAINT LOUIS
	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 OAP sectorielles 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 OAP sectorielles notamment identifiera les corridors et espaces à forts enjeux écologiques nécessitant un traitement particulier voire une préservation de l'urbanisation
	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 de 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

THEMATIQUES MAJEURES DU SAGE	OBJECTIFS GENERAUX	ADEQUATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE
	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 OAP, identifie des zones humides à préserver, et prévoit le maintien de la fonctionnalité du cours d'eau du Liesbach

THEMATIQUES MAJEURES DU SAGE	OBJECTIFS GENERAUX	ADEQUATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE
	<p>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</p>	<p>La mise en compatibilité du PLU, par l'élaboration d'une OAP, identifie des zones humides à préserver, et prévoit le maintien de la fonctionnalité du cours d'eau du Liesbach</p>
	<p>ESup-OC : Préserver le fonctionnement hydrologique naturel des milieux riediens</p>	<p>N/C</p>
	<p>ESup-OD : Préserver les zones humides remarquables et dans la mesure du possible les zones humides ordinaires</p>	<p>N/C</p>
	<p>ESup-OE : Assurer une cohérence d'ensemble des objectifs de débit d'étiage sur le réseau hydrographique</p>	<p>N/C</p>
	<p>ESup-OF : Assurer une cohérence globale entre les objectifs de protection contre les crues et la préservation des zones humides</p>	<p>N/C</p>
<p>Restaurer les cours d'eau et les écosystèmes aquatiques</p>	<p>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</p>	<p>N/C</p>
	<p>ESup-OH : Redynamiser les anciens bras du Rhin</p>	<p>N/C</p>
	<p>ESup-OI : Restaurer un fonctionnement hydrologique permettant d'assurer la pérennité des forêts alluviales rhénanes dans leur spécificité</p>	<p>N/C</p>

THEMATIQUES MAJEURES DU SAGE	OBJECTIFS GENERAUX	ADEQUATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE
	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 OAP, identifie des zones humides à préserver, et prévoit le maintien de la fonctionnalité 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 Saint-Louis 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 OAP sectorielles sur la zone prévoit des liaisons douces sur l'emprise du site de l'EcoParc 3i, 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 OAP sectorielles sur la zone de l'EcoParc 3i 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 OAP, identifie des zones humides à préserver, et prévoit le maintien de la fonctionnalité 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 énergivore	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 indécents	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

Le projet d'EcoParc ne prévoit pas de développer 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 - MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION MISES EN ŒUVRE PAR LE PLU AU REGARD DE L'INCIDENCE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ SUR L'ENVIRONNEMENT

2.1 - Description du process d'évaluation environnementale et de la démarche d'évitement appliquée au choix du site

La séquence « Eviter, réduire, compenser » (ERC) a pour objectif d'éviter les atteintes à l'environnement, de réduire celles qui n'ont pas pu être suffisamment évitées et, si nécessaire et possible, de compenser les effets notables qui n'ont pu être ni évités, ni suffisamment réduits.

Description des mesures d'évitement m

3 - DISPOSITIONS MODIFICATIVES DU PLU

3.1 - Dispositions du PLU de Saint-Louis opposable à mettre en compatibilité

Les pièces du PLU qui sont modifiées sont :

- Projet d'aménagement et de développement durables - PADD écrit
- Projet d'aménagement et de développement durables - PADD graphique
- Règlement écrit
- Règlement graphique 5000e
- Cartographie des secteurs de mixité sociale (*modification matérielle du zonage, sans impact sur les secteurs*)
- Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - Contexte réglementaire
- OAP thématique – Trame verte et bleue et Nature en ville - Orientations graphiques
- OAP thématique – Mobilités actives - Orientations graphiques
- OAP sectorielles – Quartier du Technoport – Orientations graphiques
- OAP sectorielles – Quartier du Technoport – Orientations textuelles
- Etude Entrée de Ville
- Evaluation environnementale

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

Le PADD est modifié comme suit :

- Les orientations et objectifs du PADD sont modifiées pour intégrer la nouvelle vocation de la zone de l'EcoParc 3i (anciennement site du Technoport). Certaines dispositions fléchant l'ancienne vocation de la zone sont supprimées.

PADD applicable :

Page 17 point 2.1 « *Il convient de renforcer les équipements liés à la formation supérieure, à l'innovation et plus globalement les équipements métropolitains (culturels, sportifs, de loisirs, de congrès, d'hôtellerie, de restauration, etc.). Le projet de golf, dont la réalisation est envisagée à proximité de l'autoroute sur le site du Technoport, pourrait conforter à l'échelle régionale et trinationale le positionnement de la ville en matière d'équipements et accroître l'attractivité de l'EuroAirport et de la zone située entre l'EuroAirport et le reste de la commune. D'autres équipements sont possibles.*»

PADD mis en compatibilité :

Page 17 point 2.1 « *Il convient de renforcer les équipements liés à la formation supérieure, à l'innovation et plus globalement les équipements métropolitains (culturels, sportifs, de loisirs, de congrès, d'hôtellerie, de restauration, etc.). ~~Le projet de golf, dont la réalisation est envisagée à proximité de l'autoroute sur le site du Technoport, pourrait conforter à l'échelle régionale et trinationale le positionnement de la ville en matière d'équipements et accroître l'attractivité de l'EuroAirport et de la zone située entre l'EuroAirport et le reste de la commune. D'autres équipements sont possibles.~~*»

PADD applicable :

Page 21 point 3.1 « *Le Technoport : cet espace, situé à l'Est de l'A 35, entre le Nord de la RD 105 (en partie sur Héringue) et les parties urbanisées le long de la RD 12b, est principalement réservé aux **activités économiques, commerciales et aux équipements d'accompagnement**. Les études en cours sur ce site mettent en exergue les options suivantes, du Nord au Sud :*

- **Création d'un vaste espace paysager connecté au reste de l'agglomération.**
- **Développement d'un pôle loisirs/sports (d'extérieur et d'intérieur).**
- **Développement d'un business park.**
- **Développement d'un pôle commercial et de loisirs (sur la commune d'Héringue).**»

PADD mis en compatibilité :

Page 21 point 3.1 « L'EcoParc 3i, cet espace, situé à l'Est de l'A 35, entre le Nord de la RD 105 (en partie sur Héringue) et les parties urbanisées le long de la RD 12b, est principalement réservé ~~aux activités économiques, commerciales et aux équipements d'accompagnement~~ 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 »

Les études en cours sur ce site mettent en exergue les ~~options-orientations~~ suivantes, ~~du Nord au Sud~~ :

- ~~— Création d'un vaste espace paysager connecté au reste de l'agglomération.~~
- ~~— Développement d'un pôle loisirs/sports (d'extérieur et d'intérieur).~~
- ~~— Développement d'un business park.~~
- ~~— Développement d'un pôle commercial et de loisirs (sur la commune d'Héringue).»~~
- Développement d'une zone d'activité favorisant un écosystème économique diversifié à vocation principalement industrielle
- Développement de foncier pré-aménagé destiné aux grandes entreprises aux besoins importants en terme superfice foncière
- Développement de foncier spécifiquement destiné à accueillir des TPE / PME
- Conservation des corridors écologiques existants

PADD applicable :

Page 33 point 5.1 : « En outre, la politique de recomposition du centre-ville par densification, intensification et mutation des activités économiques va permettre : La croissance de la population et, par conséquent, des dépenses commercialisables en centre-ville. Les habitants et les emplois supplémentaires seront un atout pour développer le commerce en centre-ville, **surtout dans la perspective de l'ouverture du centre commercial prévu sur le site du Technoport à Héringue...** à la condition d'améliorer la commercialité du centre-ville. »

PADD mis en compatibilité :

Page 33 point 5.1 : « En outre, la politique de recomposition du centre-ville par densification, intensification et mutation des activités économiques va permettre : La croissance de la population et, par conséquent, des dépenses commercialisables en centre-ville. Les habitants et les emplois supplémentaires seront un atout pour développer le commerce en centre-ville, ~~surtout dans la perspective de l'ouverture du centre commercial prévu sur le site du Technoport à Héringue...~~ à la condition d'améliorer la commercialité du centre-ville. »

Justifications :

Initialement identifié comme un secteur à dominante commerciale, de loisirs et de services dans le cadre d'un programme d'activités mixtes, le périmètre de l'ancien site « Technoport » fait l'objet d'une requalification stratégique au profit de l'implantation d'un parc d'activités industrielles structurant : l'EcoParc 3i. Ce repositionnement s'inscrit dans une logique de reconversion d'une friche industrielle, en réponse aux objectifs nationaux et régionaux de sobriété foncière, de maîtrise de l'artificialisation des sols et de renforcement de la compétitivité économique des territoires.

Dans ce cadre, le PADD mis en compatibilité précise les nouveaux usages attendus sur la zone 1AUt et définit les orientations stratégiques suivantes : développement d'un écosystème économique à dominante industrielle, mise à disposition de fonciers adaptés aux besoins différenciés des entreprises (grands comptes, PME, TPE), maintien et valorisation des trames paysagères, et intégration des infrastructures aux continuités écologiques existantes.

Enfin, dans la continuité des objectifs préexistants du PADD, la version mise en compatibilité affirme explicitement l'exigence de préservation et de renforcement des corridors écologiques. Ce principe s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement durable, en cohérence avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de Saint-Louis Agglomération, des documents d'urbanisme intercommunaux et du SRADDET Grand Est, notamment en matière de trame verte et bleue et de préservation des continuités écologiques.

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

DOCUMENT DE TRAVAIL - PROVISOIRE

PADD applicable :

DOCUMENT DE TRAVAIL - PROVISOIRE

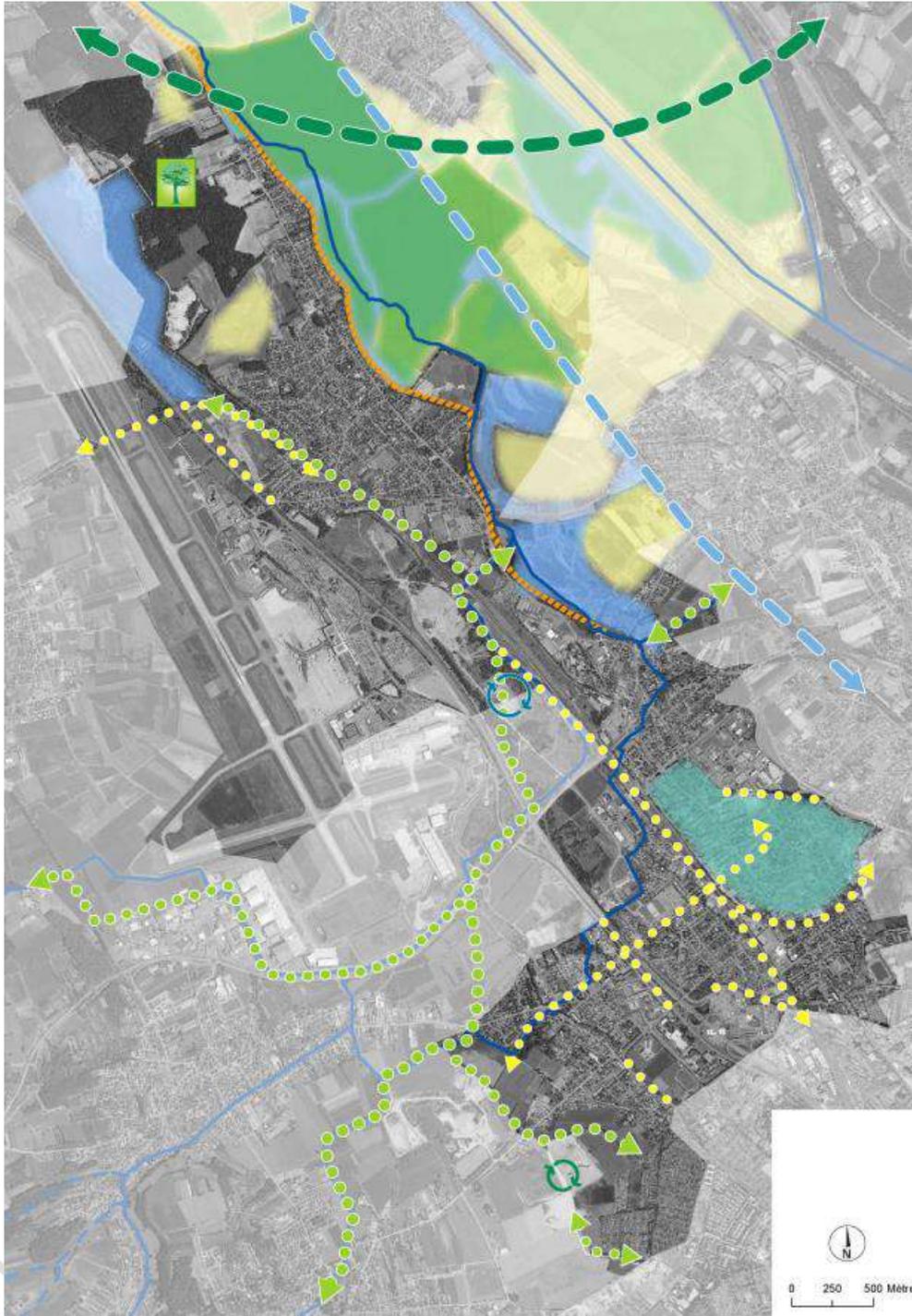


Figure 5 : PADD applicable

ORIENTATIONS DURABLES POUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES : PREPARER LA TRANSITION ECOLOGIQUE

Préserver les espaces remarquables

-  Valoriser la réserve de la Petite Camargue alsacienne
-  Préserver les zones humides remarquables
-  Préserver les espaces agricoles
-  Préserver, valoriser et développer la nature en ville
-  Préserver les boisements au Nord du ban
-  Protéger le talus de la terrasse de la plaine
-  Valoriser le parc des carrières
-  Conforter, réorganiser et valoriser la trame verte et bleue au sein du site du Technoport

Préserver les continuités écologiques

-  Préserver le corridor écologique majeur
-  Préserver et/ou remettre en état les corridors écologiques secondaires
-  Valoriser le canal de Huningue
-  S'appuyer sur les axes de transport pour diffuser la nature en ville
- Protéger et valoriser les cours d'eau et leurs ripisylves

Figure 6 : Légende du PADD applicable

PADD mis en compatibilité :

DOCUMENT DE TRAVAIL - PROVISOIRE

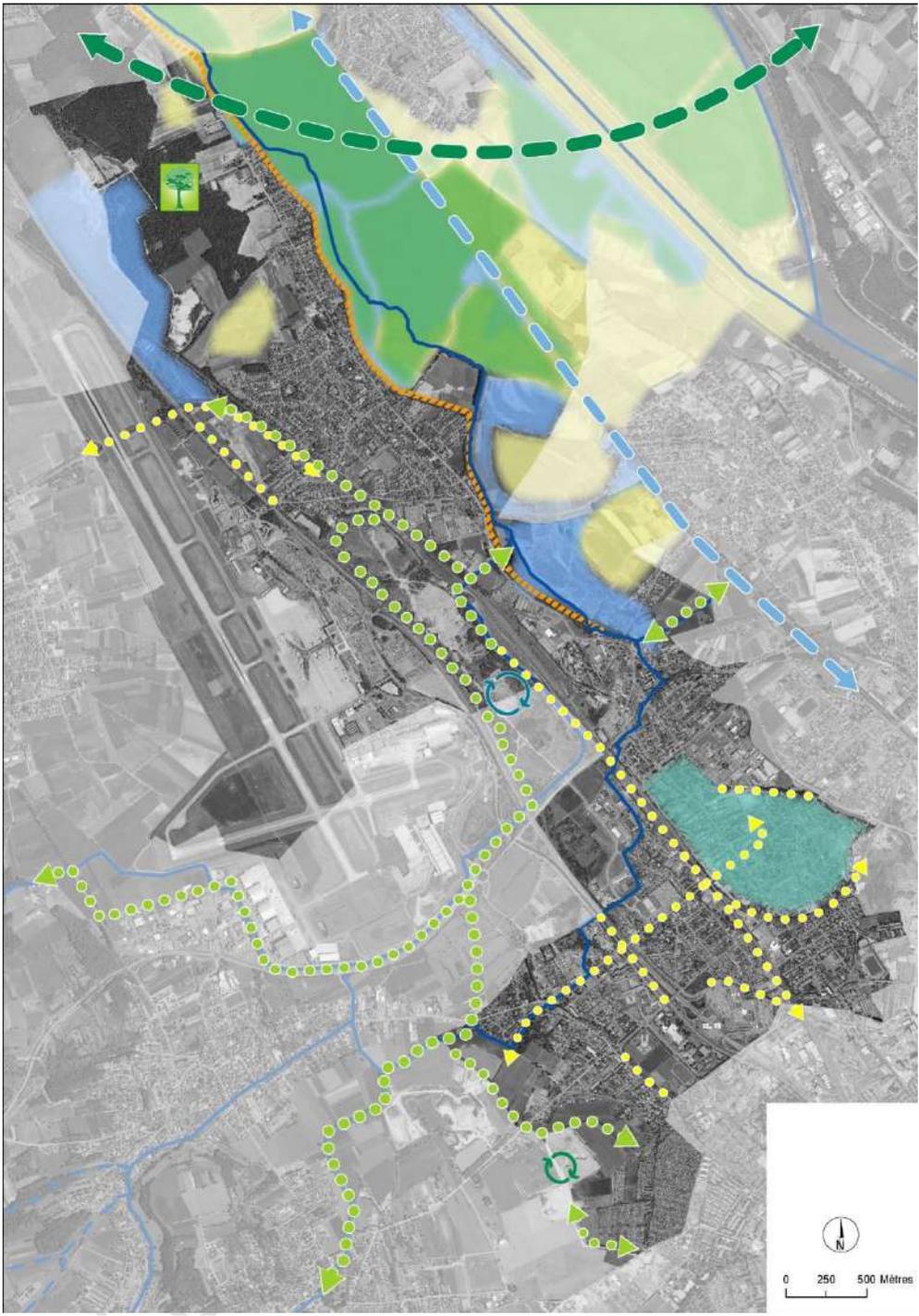


Figure 7 : PADD mis en compatibilité

ORIENTATIONS DURABLES POUR L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES : PREPARER LA TRANSITION ECOLOGIQUE

Préserver les espaces remarquables

-  Valoriser la réserve de la Petite Camargue alsacienne
-  Préserver les zones humides remarquables
-  Préserver les espaces agricoles
-  Préserver, valoriser et développer la nature en ville
-  Préserver les boisements au Nord du ban
-  Protéger le talus de la terrasse de la plaine
-  Valoriser le parc des carrières
-  Conforter, réorganiser et valoriser la trame verte et bleue au sein du site de l'EcoParc 3i

Préserver les continuités écologiques

-  Préserver le corridor écologique majeur
-  Préserver et/ou remettre en état les corridors écologiques secondaires
-  Valoriser le canal de Huningue
-  S'appuyer sur les axes de transport pour diffuser la nature en ville
-  Protéger et valoriser les cours d'eau et leurs ripisylves

Figure 8 : Légende du PADD mis en compatibilité

Justifications :

Les orientations en matière d'environnement et de paysage ont été ajustées afin d'accompagner la nouvelle vocation industrielle du site de l'EcoParc 3i. Le site conserve comme orientation principale la volonté de conforter, réorganiser et valoriser la trame verte et bleue à l'échelle de son périmètre.

L'orientation relative à la préservation et à la remise en état des corridors écologiques a été modifiée afin de permettre le développement du site dans le cadre de cette nouvelle vocation. La continuité écologique est ainsi reconfigurée autour d'un axe Nord-Sud structurant, traversant l'ensemble de la zone en limite Ouest, complété par une liaison transversale est-Ouest au Nord de cette même partie Sud, assurant la connexion avec le corridor écologique de la Petite Camargue Alsacienne.

Les autres orientations durables restent inchangées.

3.4 - Mise en compatibilité des OAP sectorielles – Quartier du Technoport – Orientations écrites

OAP sectorielles – Quartier du Technoport – Orientations écrites applicable :

Page 54 point 4.11 : L'OAP sectorielle « Quartier du Technoport » s'étend sur une surface de 55.86 ha classé intégralement en zone 2AUb. Elle prévoit :

Contexte et description du site

Le site est l'un des secteurs qui constitue, avec le quartier du Lys, le projet Euro3lys porté par Saint-Louis Agglomération, le Syndicat Mixte d'Aménagement du Technoport (SMAT) et le Conseil départemental du Haut Rhin. Il s'agira d'un nouvel ensemble urbain situé sur les bans communaux de Saint-Louis et d'Héringue.

Le Technoport est localisé au nord de la RD 105, entre la voie ferrée à l'Est et l'autoroute A 35 reliant Bâle à Mulhouse, à l'Ouest. Le projet comprend notamment un pôle de loisirs et de commerces (ban de Héringue), des bureaux pour des

activités tertiaires d'entreprises innovantes ou de services, d'hôtels et de résidences hôtelières, des équipements de loisirs à caractère sportif ou de détente. Le site sera caractérisé par d'importants espaces naturels et paysagers.

La présente OAP indique les orientations à mettre en œuvre sur le ban communal de Saint-Louis.

1. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le secteur accueillera de vastes espaces naturels et paysagers constitués de boisements et de prairies, dans lesquels pourront s'entrecroiser les usages : parcours sportif et ludique, parcours golfique, mise en scène artistique.

Le Nord du site et la façade Ouest, le long de l'autoroute A35, constituent des secteurs privilégiés pour une première phase d'urbanisation permettant des activités économiques, de loisirs, ainsi que des hébergements hôteliers et touristiques. L'aménagement de ces secteurs ne pourra être envisagé de façon à présenter un continuum urbain et visera donc à intégrer des interfaces naturelles et paysagères.

- La façade Est du site, le long de la voie ferrée, accueillera une seconde phase d'urbanisation (non continue) à long terme.

- Les hauteurs de construction respecteront les servitudes de dégagement liées à l'aéroport, ainsi que les servitudes de transmission radioélectriques.

- Les constructions, du fait de leur hauteur, ne devront pas créer de phénomènes de masque ou d'ombre portée sur les constructions voisines à vocation d'habitat.

2. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Le porteur de projet se réfère à l'OAP thématique « Trame verte et bleue, et Nature en ville » pour identifier les orientations générales concernant la végétalisation du secteur.

Les corridors écologiques qui traversent le secteur, constitués de boisements, haies, prairies et ripisylves, seront restaurés, voire complétés. La ligne végétale longeant les abords de l'A35 sera renforcée. La renaturation et la reconfiguration du parcours du Liesbach seront envisagées afin de favoriser l'accueil de milieux divers et de conforter un corridor écologique vert et bleu.

Deux secteurs de végétation existante, indiqués sur la carte de l'OAP, seront à préserver (secteurs d'évitement).

La réalisation de la nouvelle liaison ferroviaire de l'EuroAirport dans sa traversée du site du Technoport devra garantir le continuum Nord-Sud des corridors écologiques et/ou hydrauliques (trame verte et bleue), comme leurs réaménagements ou renforcements nécessaires, ainsi qu'une transparence visuelle.

L'imperméabilisation des sols sera limitée.

Une marge de recul de 50 mètres à compter de l'axe de l'autoroute A35 sera respectée.

Le porteur de projet se réfère au règlement écrit pour identifier les dispositions concernant la constructibilité de cette marge de recul.

Le talus existant bordant l'autoroute A35 jouera le rôle d'écran acoustique et visuel. La ligne végétale à créer viendra compléter ce rôle d'écran.

Un site BASOL occupe une faible partie du Technoport sur le ban de Saint-Louis, au sud de la zone. Le porteur de projet portera une attention particulière à cette zone de vigilance.

La carte annexée à cette OAP est issue de l'évaluation environnementale du projet Euro3Lys (2019). Elle présente la synthèse des enjeux écologiques du site de manière détaillée par rapport aux cartographies de l'état initial de l'environnement du PLU.

3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le quartier du Technoport est une zone mixte pouvant accueillir sur le ban communal de Saint-Louis :

De la restauration.

Des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (parcours golfique, équipements sportifs et de loisirs privés, etc.).

Des hébergements hôteliers et touristiques.

Des bureaux.

Des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. - Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Des équipements sportifs.

4. DESERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le quartier du Technoport sera desservi par les transports en commun dont les arrêts se situent sur site ou à proximité :

Gare de Saint-Louis et gare de Saint-Louis Neuweg. - Lignes du réseau Distribus (Lignes 4, 5 et 7).

Tramway (prolongement de la ligne 3).

Le porteur de projet se réfère à l'OAP thématique « Mobilités actives » pour identifier les orientations générales concernant les circulations actives.

5. DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

L'aménagement du quartier du Technoport tiendra compte du projet de nouvelle liaison ferroviaire de l'EuroAirport et de la possibilité d'extension de la ligne 3 du tramway depuis la gare de Saint-Louis vers le Nord et l'EuroAirport.

La réalisation de la nouvelle liaison ferroviaire de l'EuroAirport dans sa traversée du site du Technoport devra assurer une perméabilité suffisante pour garantir un urbanisme de qualité et un aménagement cohérent du site sur les deux communes, notamment en matière d'aménagement des infrastructures au sein du site (infrastructures viaires, mobilités actives, tramway) et de continuité des corridors écologiques.

Au sein du site, l'accès Nord-Ouest à l'EuroAirport et au Technoport sera réaménagé depuis l'échangeur autoroutier n°36.

Un accès viaire sera réalisé depuis la RD 105 sur le ban de Héringue (connexion depuis le quartier du Lys / rue du Ballon). La perméabilité et la continuité de cet axe seront assurées vers le Nord en direction de l'échangeur autoroutier n°36. Cette voie intégrera des modes de déplacements actifs.

Un accès viaire venant de l'échangeur autoroutier n°37 sera prévu au Sud du secteur depuis le ban de Héringue (depuis le carrefour de la Gravière vers le Centre commercial 3 Pays).

L'ensemble des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement seront mis en souterrain. Les réseaux seront conçus de manière à assurer la perméabilité avec les zones voisines.

6. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le porteur de projet se réfère au règlement écrit pour identifier les dispositions concernant le stationnement.

OAP sectorielles – Quartier de l'EcoParc (anciennement Technoport) – Orientations écrites mises en compatibilité :

Contexte et description du site

Le site du projet est l'un des secteurs qui constitue, avec le quartier du Lys, le projet Euro3lys porté par Saint-Louis Agglomération, le Syndicat Mixte d'Aménagement du Technoport (SMAT) et le Conseil départemental du Haut-Rhin, la CeA, l'aménageur Brownfields et la Caisse des dépôts – Banque des territoires. Il s'agira d'un nouvel ensemble urbain situé sur les bans communaux de Saint-Louis et d'Héringue.

L'EcoParc 3i est localisé au Nord de la RD 105, entre la voie ferrée à l'Est et l'autoroute A 35 reliant Bâle à Mulhouse, à l'Ouest. Le projet comprend notamment un pôle de loisirs et de commerces (ban de Héringue), une zone à destination d'activités principalement industrielles, des bureaux pour des activités tertiaires d'entreprises innovantes ou de services, d'hôtels et de résidences hôtelières, des équipements publics et d'intérêt collectif. des équipements de loisirs à caractère sportif ou de détente. Le site sera caractérisé par d'importants espaces naturels et paysagers.

La présente OAP indique les orientations à mettre en œuvre sur le ban communal de Saint-Louis.

1. QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Le secteur accueillera de **vastes espaces naturels et paysagers constitués de boisements et de prairies, dans lesquels pourront s'entrecroiser les usages : parcours sportif et ludique, parcours golfique, mise en scène artistique.**

Le Nord du site et la façade Ouest, le long de l'autoroute A35, constituent des secteurs privilégiés pour une **première phase d'urbanisation permettant des activités économiques principalement, de loisirs, ainsi que des hébergements hôteliers et touristiques.** L'aménagement de ces secteurs ~~ne pourra être~~ sera envisagé de façon à présenter un continuum urbain et visera donc à intégrer des interfaces naturelles et paysagères.

~~La façade Est du site, le long de la voie ferrée, accueillera une seconde phase d'urbanisation (non continue) à long terme.~~

- Les hauteurs de construction respecteront les servitudes de dégagement liées à l'aéroport, ainsi que les servitudes de transmission radioélectriques.

~~Les constructions, du fait de leur hauteur, ne devront pas créer de phénomènes de masque ou d'ombre portée sur les constructions voisines à vocation d'habitat.~~

2. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Le porteur de projet se réfère à l'OAP thématique « Trame verte et bleue, et Nature en ville » pour identifier les orientations générales concernant la végétalisation du secteur.

Les corridors écologiques qui traversent le secteur, constitués de boisements, haies, prairies et ripisylves, seront restaurés, voire complétés. La ligne végétale longeant les abords de l'A35 sera renforcée. La renaturation ~~et la reconfiguration~~ du parcours du Liesbach seront envisagées afin de favoriser l'accueil de milieux divers et de conforter un corridor écologique vert et bleu.

Deux secteurs de végétation existante, indiqués sur la carte de l'OAP, seront à préserver (secteurs d'évitement).

La réalisation de la Nouvelle Liaison Ferroviaire de l'EuroAirport dans sa traversée du site de l'EcoParc 3i devra garantir le continuum Nord-Sud des corridors écologiques et/ou hydrauliques (trame verte et bleue), comme leurs réaménagements ou renforcements nécessaires, ainsi qu'une transparence visuelle.

L'imperméabilisation des sols sera limitée.

Une marge de recul de 50 mètres à compter de l'axe de l'autoroute A35 sera respectée.

Le porteur de projet se réfère au règlement écrit pour identifier les dispositions concernant la constructibilité de cette marge de recul.

Le talus existant bordant l'autoroute A35 jouera le rôle d'écran acoustique et visuel. La ligne végétale à créer viendra compléter ce rôle d'écran.

Un site BASOL occupe une faible partie de l'EcoParc 3i sur le ban de Saint-Louis, au Sud de la zone. Le porteur de projet portera une attention particulière à cette zone de vigilance.

~~La carte annexée à cette OAP est issue de l'évaluation environnementale du projet Euro3Lys (2019). Elle présente la synthèse des enjeux écologiques du site de manière détaillée par rapport aux cartographies de l'état initial de l'environnement du PLU.~~

3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le quartier de l'EcoParc 3i est une zone mixte pouvant accueillir sur le ban communal de Saint-Louis des :

- **Activités des secteurs primaire à l'exception des activités d'extraction de matériaux, secondaire ou tertiaires (Industrie, bureau)**
- **Commerce et activité de service (restauration, commerce de gros, commerce de détail etc...)**
- **Equipements publics et d'intérêt collectif (ERP)**

~~De la restauration.~~

~~Des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (parcours golfique, équipements sportifs et de loisirs privés, etc.).~~

~~Des hébergements hôteliers et touristiques.~~

~~Des bureaux.~~

~~Des locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.~~

~~Des équipements sportifs.~~

4. DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le quartier **de l'EcoParc 3i** sera desservi par les transports en commun dont les arrêts se situent sur site ou à proximité : Gare de Saint-Louis et gare de Saint-Louis Neuweg. - Lignes du réseau Distribus (Lignes 4, 5 et 7).

Tramway (prolongement de la ligne 3).

Le porteur de projet se réfère à l'OAP thématique « Mobilités actives » pour identifier les orientations générales concernant les circulations actives.

5. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

L'aménagement **de l'EcoParc 3i** tiendra compte du projet de Nouvelle Liaison Ferroviaire de l'EuroAirport et de la possibilité d'extension de la ligne 3 du tramway depuis la gare de Saint-Louis vers le Nord et l'EuroAirport.

La réalisation de la Nouvelle Liaison Ferroviaire de l'EuroAirport dans sa traversée du site **de l'EcoParc 3i** devra assurer une perméabilité suffisante pour garantir un urbanisme de qualité et un aménagement cohérent du site sur les deux communes, notamment en matière d'aménagement des infrastructures au sein du site (infrastructures viaires, mobilités actives, tramway) et de continuité des corridors écologiques.

Au sein du site, l'accès Nord-Ouest à l'EuroAirport et **à l'EcoParc 3i** sera réaménagé depuis l'échangeur autoroutier n°36.

Un accès viaire sera réalisé depuis la RD 105 sur le ban de Héringue (connexion depuis le quartier du Lys / rue du Ballon). La perméabilité et la continuité de cet axe seront assurées vers le Nord en direction de l'échangeur autoroutier n°36. Cette voie intégrera des modes de déplacements actifs.

~~Un accès viaire venant de l'échangeur autoroutier n°37 sera prévu au Sud du secteur depuis le ban de Héringue (depuis le carrefour de la Gravière vers le Centre commercial 3 Pays).~~

L'ensemble des réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement seront mis en souterrain. Les réseaux seront conçus de manière à assurer la perméabilité avec les zones voisines.

6. BESOINS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le porteur de projet se réfère au règlement écrit pour identifier les dispositions concernant le stationnement.

3.5 - Mise en compatibilité des OAP sectorielles – Quartier du Technoport – Orientations graphiques

OAP sectorielles – Quartier du Technoport – Orientations graphiques applicables :

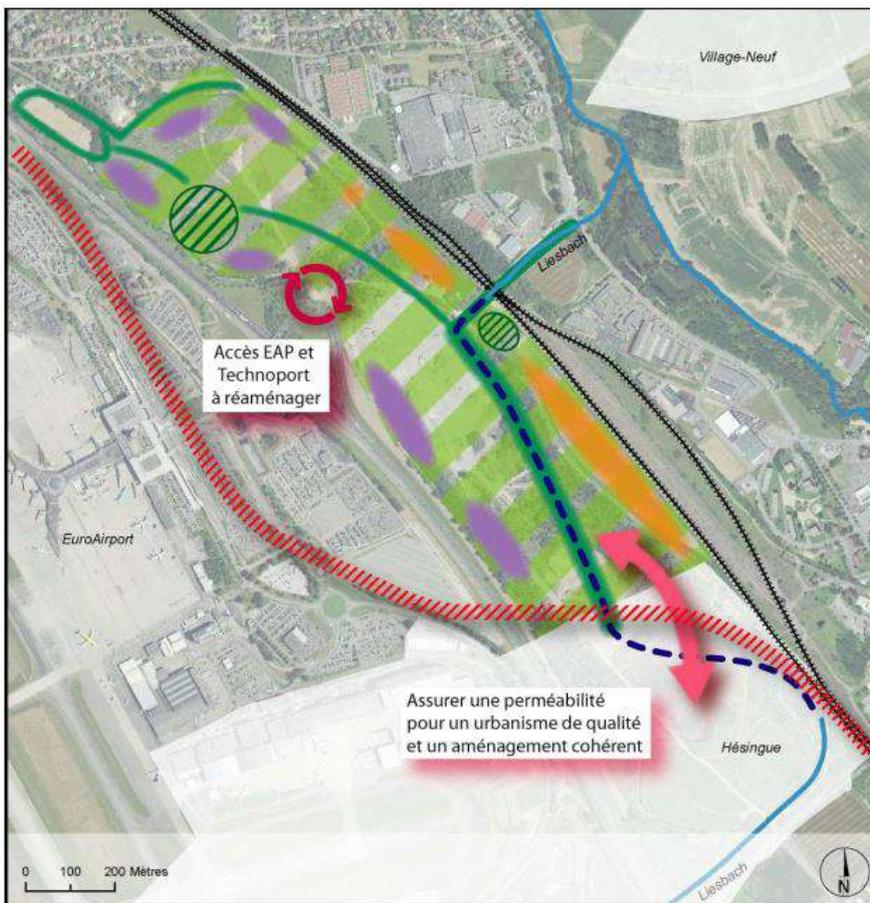


Figure 9 : OAP thématique applicable

Qualité environnementale

-  Maintenir, restaurer ou créer les corridors écologiques
-  Renaturer et reconfigurer le parcours du Liesbach
-  Préserver la végétation existante (secteurs d'évitement)

Qualité urbaine et paysagère

-  Réaliser de vastes espaces paysagers constitués de boisements et de prairies, dans lesquels peuvent s'entrecroiser les usages
-  Secteur privilégié pour une première phase d'urbanisation non continue (Activités économiques, de loisirs, hébergements hôteliers et touristiques)
-  Secteur envisagé pour une seconde phase d'urbanisation non continue à long terme

Accessibilité du site

-  Projet de nouvelle liaison ferroviaire de l'EuroAirport. Sa traversée du site du Technoport doit garantir un continuum Nord-Sud pour la trame verte et bleue, pour les infrastructures et l'ensemble des flux, ainsi qu'une transparence visuelle
-  Assurer une perméabilité pour un urbanisme de qualité et un aménagement cohérent (infrastructures au sein du site : voies, mobilités actives, tramway, et continuité des corridors écologiques)
-  Réaménager l'accès autoroutier n°36 à l'EuroAirport et au Technoport

Figure 10 : Légende de l'OAP thématique applicable

OAP sectorielles – Quartier de l'EcoParc (anciennement Technoport) – Orientations graphiques mises en compatibilité :

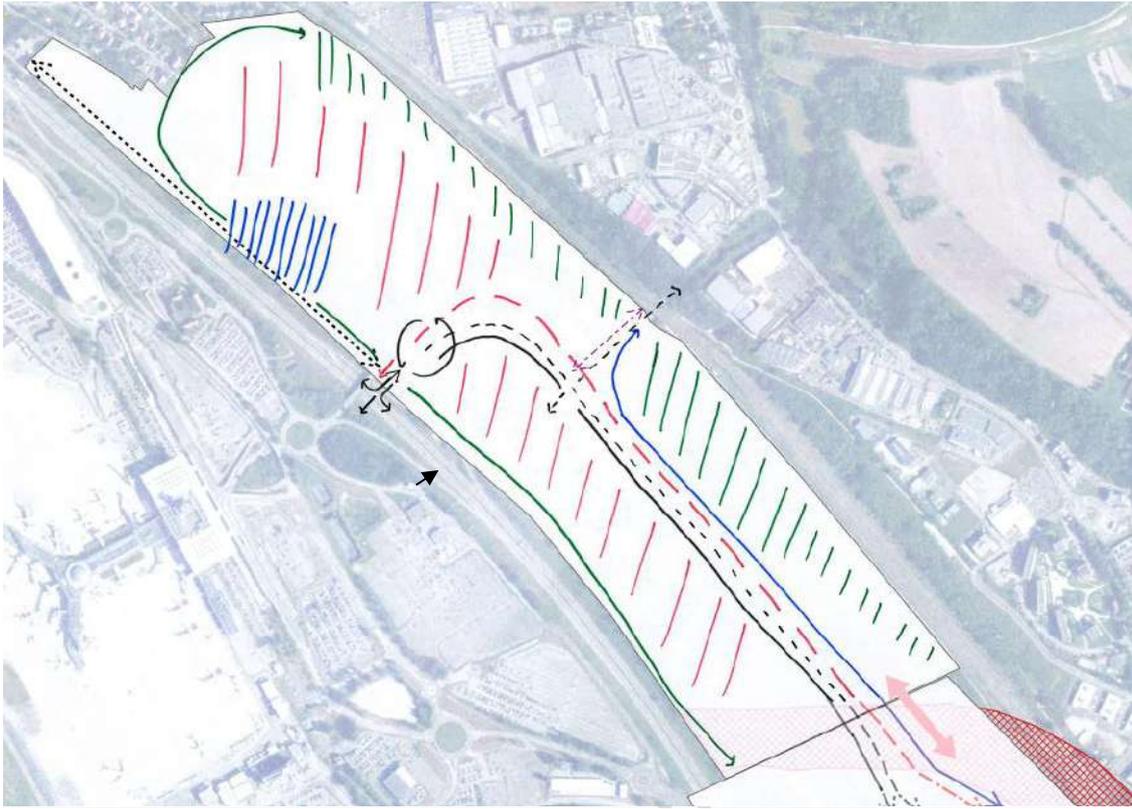


Figure 11 : OAP thématique mise en compatibilité

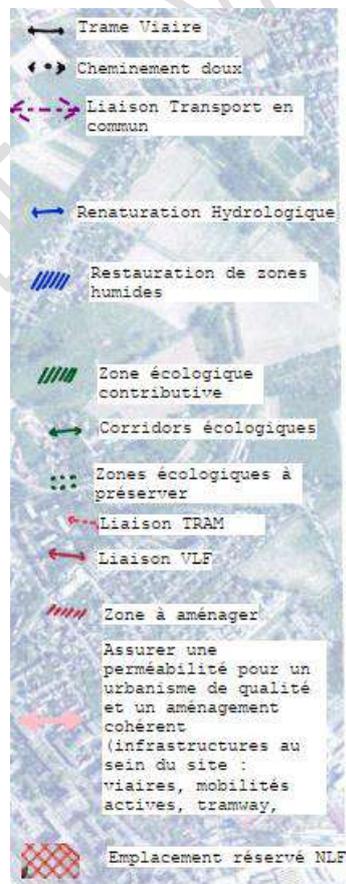


Figure 12 : Légende de l'OAP thématique mise en compatibilité

3.6 - Mise en compatibilité des OAP thématique – Trame verte et bleue et Nature en ville - Orientations graphiques

OAP thématique – Trame verte et bleue et Nature en ville - Orientations graphiques applicable

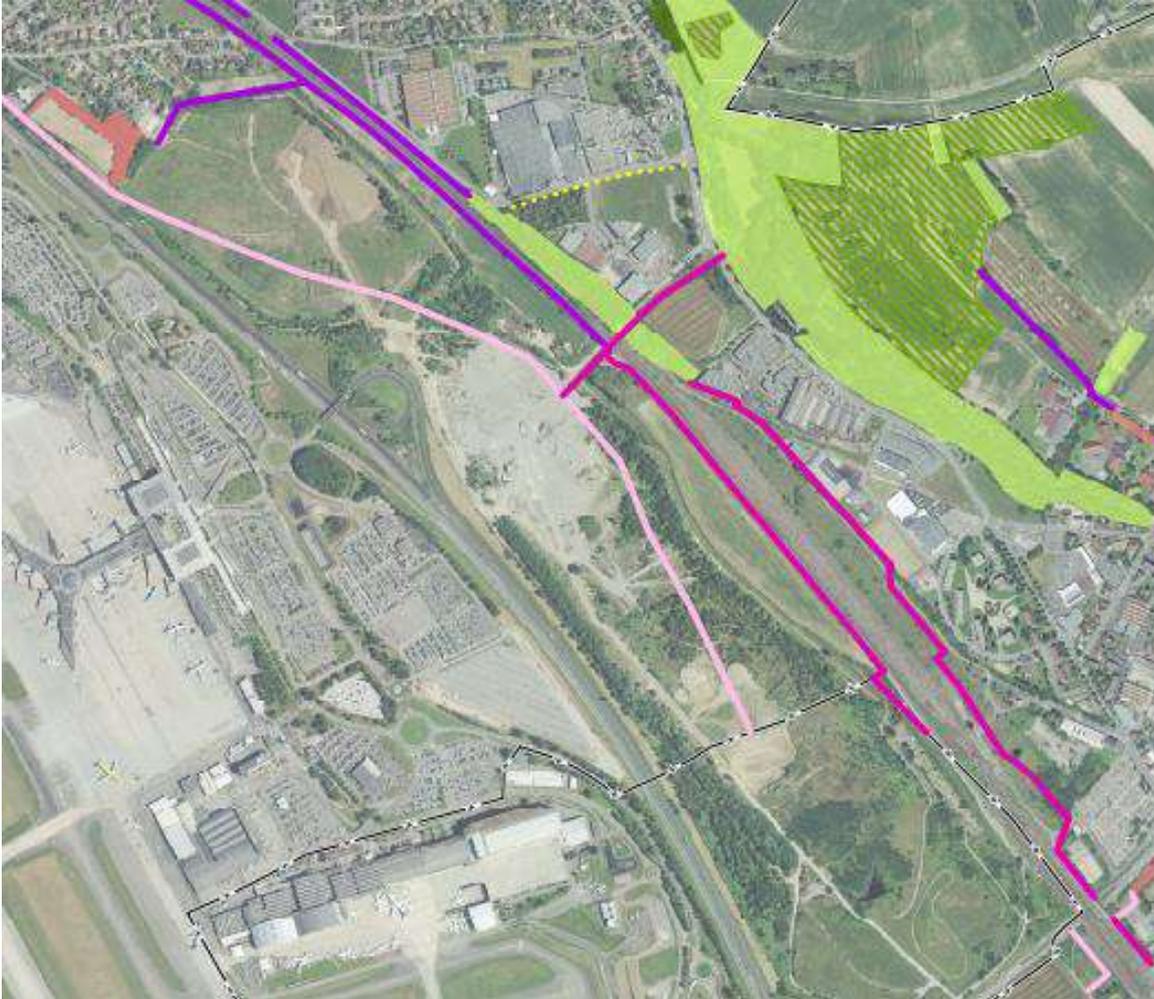


Figure 13 : OAP TVB applicable

- Réservoirs de biodiversité**
- Réserve naturelle nationale (PCA)
 - Réservoir local à conserver
 - Réservoir local à restaurer
- Nature en ville**
- A conserver
 - A conforter ou à compenser
 - A créer
- Corridors écologiques**
- A conserver
 - A renforcer
 - A restaurer ou à créer
 - Cordon végétal urbain à renforcer ou à créer

Figure 14 : Légende de l'OAP TVB applicable

OAP thématique – Trame verte et bleue et Nature en ville - Orientations graphiques mises en compatibilité

DOCUMENT DE TRAVAIL - PROVISOIRE

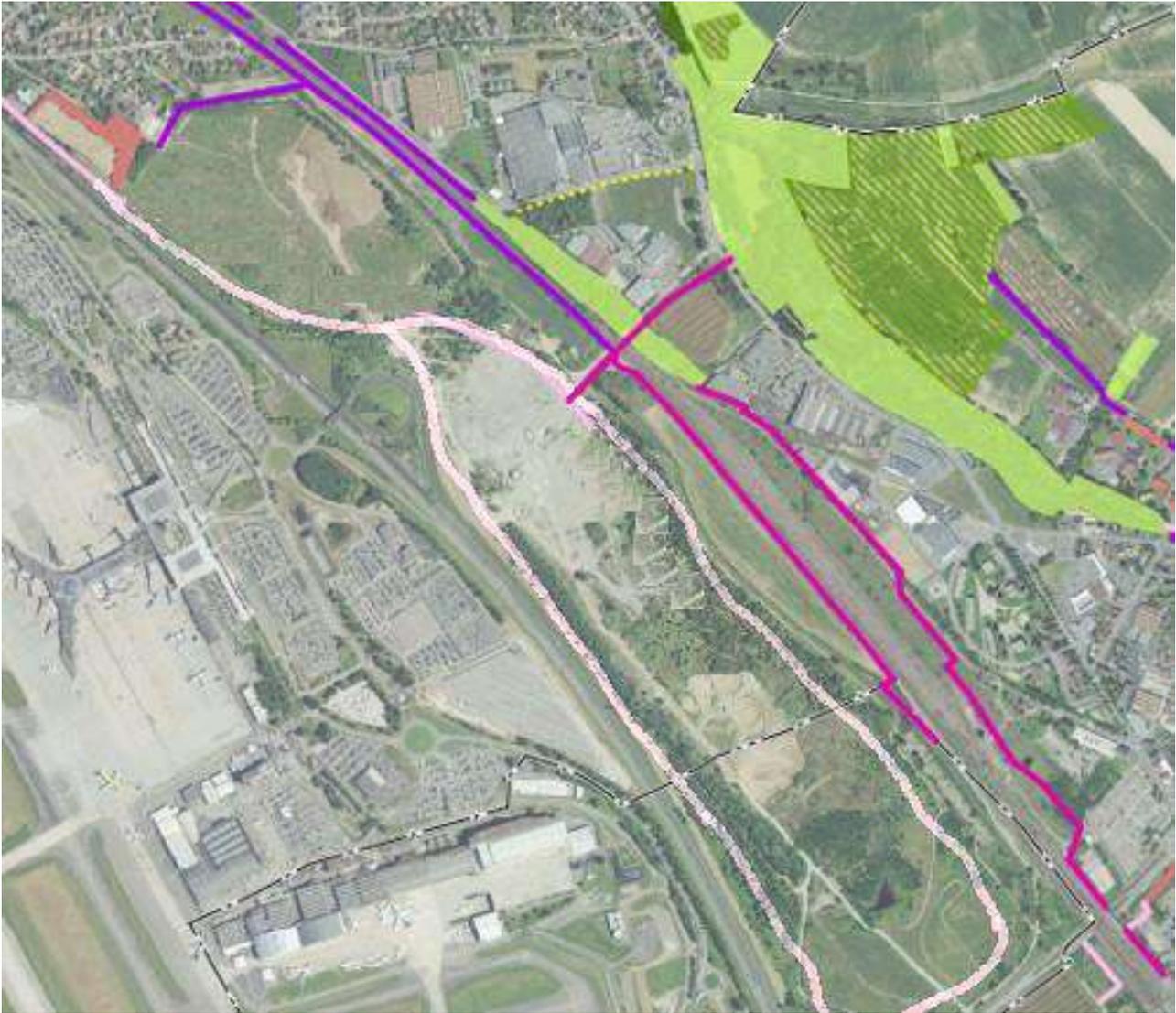


Figure 15 : OAP TVB mise en compatibilité

DOCUMENT DE



Figure 16 : Légende l'OAP TVB mise en compatibilité

Justifications

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique relative à la trame verte et bleue (TVB) a été modifiée afin de permettre la mise en œuvre du projet EcoParc 3i dans le respect de sa nouvelle vocation à dominante industrielle.

Le principe d'organisation des corridors écologiques a été conservé, bien que leur tracé ait été ajusté. Ces modifications n'altèrent ni le sens, ni la fonction écologique des continuités existantes. L'OAP prévoit ainsi la création et la préservation d'un corridor structurant de type Nord-Sud, traversant l'ensemble du site, en articulation avec une liaison écologique Est-Ouest située au nord de la zone. Cette liaison permet d'assurer une connexion directe avec les corridors existants à préserver en bordure Nord et Est de la zone permettant la liaison avec les réservoirs de biodiversité identifiés à proximité du site.

Ces aménagements garantissent le maintien de la fonctionnalité écologique du site, en assurant la perméabilité du territoire pour la petite faune, notamment par la possibilité de déplacements du Sud-Ouest de l'EcoParc 3i vers la Petite Camargue Alsacienne, via un maillage écologique cohérent.

3.7 - Mise en compatibilité des OAP thématique – Mobilités actives - Orientations graphiques

OAP thématique – Mobilités actives - Orientations graphiques - opposable



Figure 17 : OAP mobilités applicable

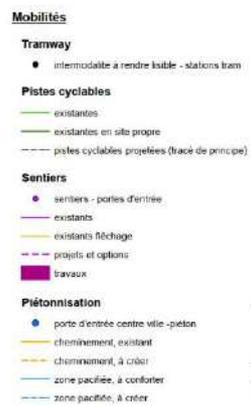


Figure 18 : Légende de l'OAP mobilités applicable

OAP thématique – Mobilités actives - Orientations graphiques – mis en compatibilité

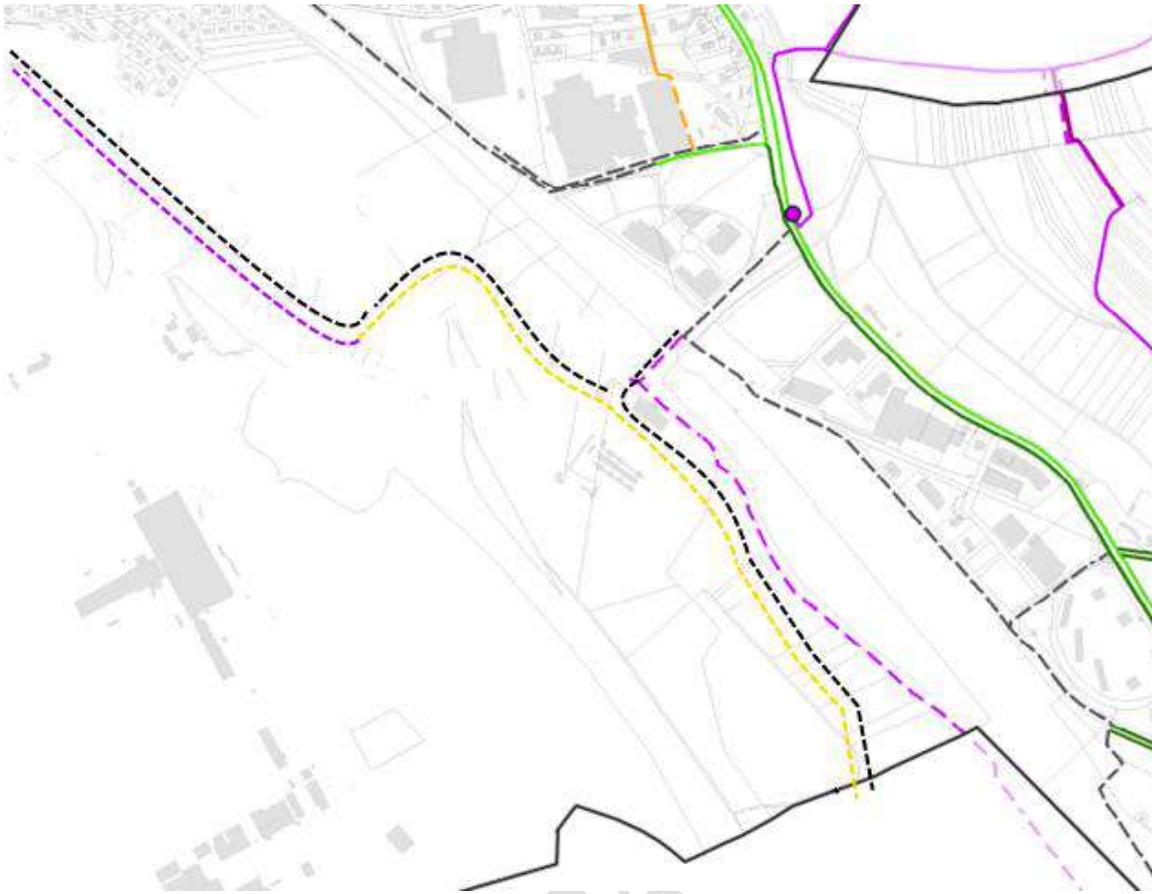


Figure 19 : OAP mobilités mise en compatibilité

Mobilités**Tramway**

- intermodalité à rendre lisible - stations tram

Pistes cyclables

- existantes
- existantes en site propre
- - - pistes cyclables projetées (tracé de principe)

Sentiers

- sentiers - portes d'entrée
- existants
- existants fléchage
- - - projets et options
- travaux

Piétonnisation

- porte d'entrée centre ville -piéton
- cheminement, existant
- cheminement, à créer
- zone pacifiée, à conforter
- - - zone pacifiée, à créer

Figure 20 : Légende de l'OAP mobilités mise en compatibilité

Justifications

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique relative à la mobilité a été modifiée afin de garantir la continuité et la fonctionnalité de la trame viaire dédiée aux mobilités douces à l'échelle de l'ensemble de la zone, en cohérence avec les objectifs portés par le projet EcoParc 3i.

La première évolution porte sur l'ajustement du tracé des sentiers identifiés comme "projets et options". Le tracé initial a été redéfini pour permettre l'intégration directe d'une liaison piétonne au sein de la trame viaire de l'EcoParc 3i. Cette nouvelle configuration assure une connexion continue du site du Sud au Nord, depuis la RD105 située sur la commune de Héringue jusqu'à la zone résidentielle au nord de la zone localisée sur la commune de Saint-Louis. La liaison depuis l'emprise de la voie piétonne aménagée par l'EcoParc 3i vers cette zone résidentielle est ciblée en « sentier projets et options ».

La seconde évolution majeure réside dans l'aménagement d'une liaison cyclable structurante, combinant une continuité Nord-Sud et une traversée Est-Ouest par le biais du chemin du Hellhof. Ce nouvel itinéraire s'inscrit dans le réseau de mobilités douces de l'agglomération, en venant se raccorder aux cheminements cyclables existants et projetés sur le territoire intercommunal.

Les autres composantes de l'OAP Mobilité demeurent inchangées et ne font pas l'objet d'une mise en compatibilité.

Cette adaptation vise à renforcer l'articulation entre les modes doux de déplacement et le projet d'aménagement, tout en assurant une accessibilité optimale du site dans le respect des ambitions initiales en matière de mobilité durable.

3.8 - Mise en compatibilité du règlement graphique

Le règlement de zonage de la zone d'implantation du projet EcoParc 3i est fléchée en zone 2Aub et UF du PLU opposable de la commune de Saint-Louis.

- La zone 2Aub est, au sens du PLU : « *Le secteur 2Aub n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLU, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLU. Ce secteur d'anciennes gravières est destiné à un développement des activités économiques. Il n'est pas destiné à un développement de l'habitat* »
- La zone UF est, au sens du PLU : La zone dédiée à la plateforme aéroportuaire de l'EuroAirport. La zone UF a été délimitée en vue de la concrétisation de plusieurs orientations et objectifs du PADD à savoir « *exploiter les potentialités de développement économique liées à la situation frontalière, aux dynamiques allemandes et suisses et à l'EuroAirport, et donner une dimension socialement inclusive à ce développement* » et « *Articuler le développement de l'EuroAirport à celui de Saint-Louis* ».

Règlement graphique 5000° - opposable

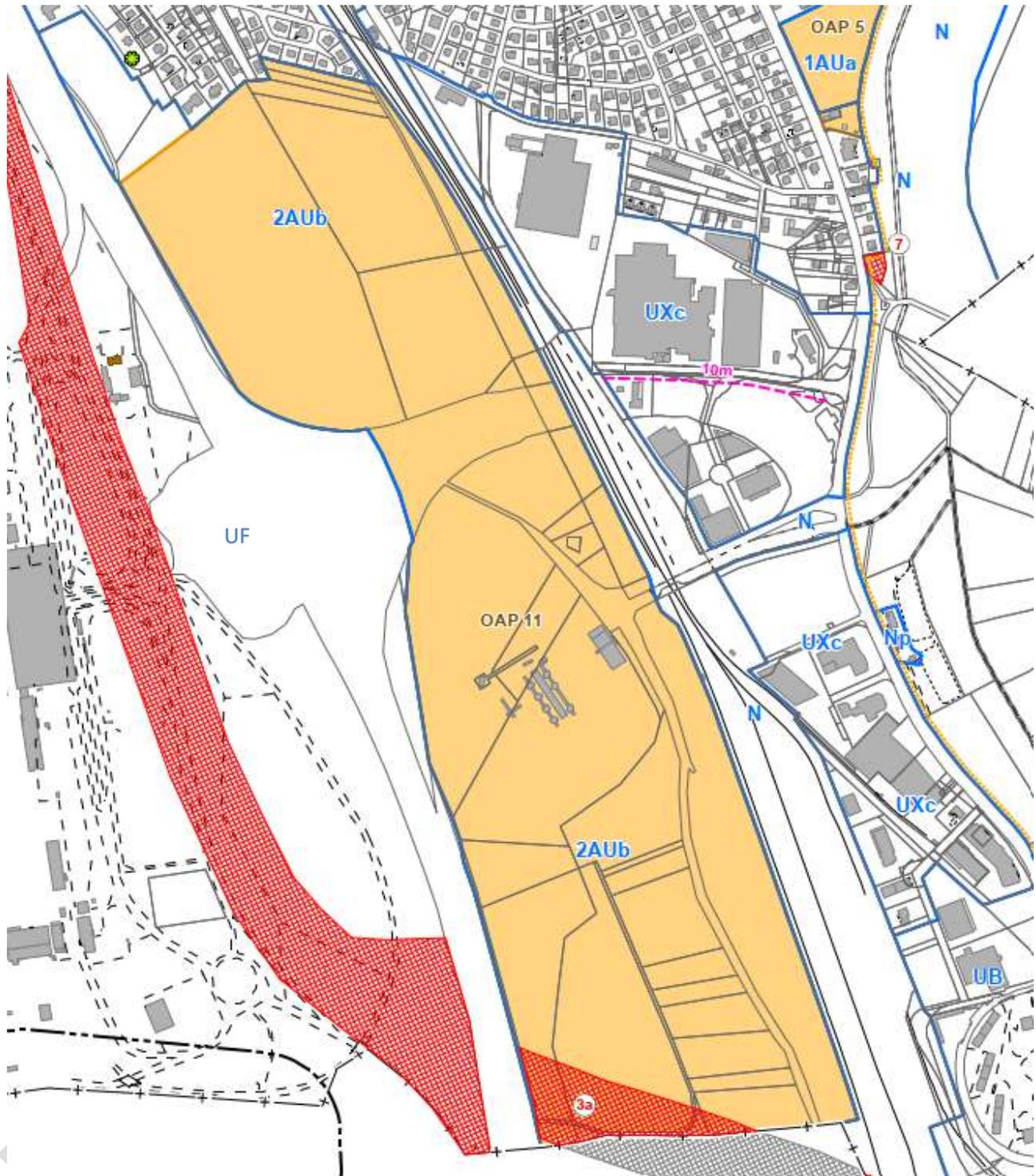


Figure 21 : Règlement graphique applicable

Règlement graphique 5000e – mise en compatibilité

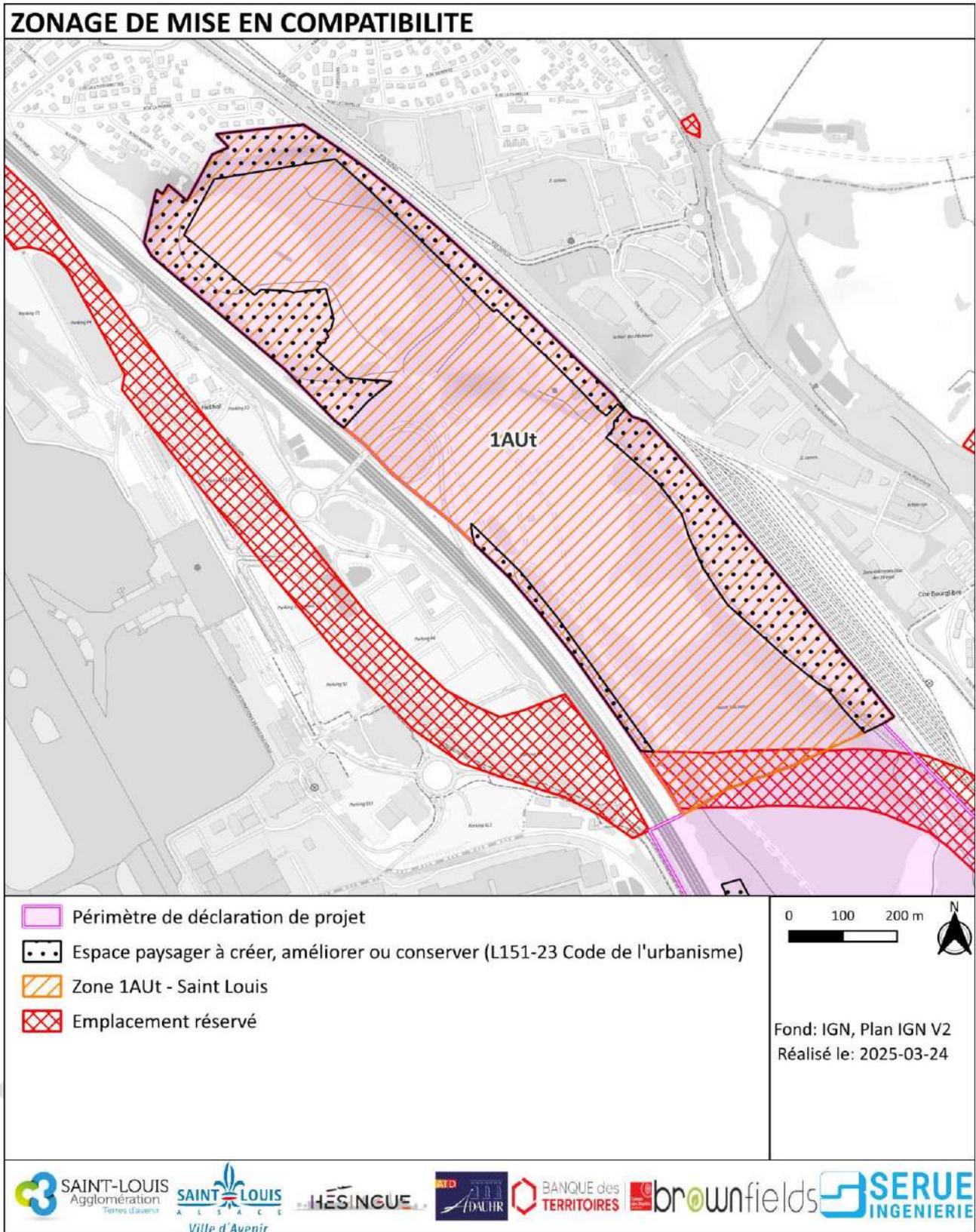


Figure 22 : Règlement graphique mis en compatibilité

Justifications

La transformation de la zone 2AUb en 1AUt est justifiée par la nécessité d'adapter le périmètre réglementaire aux exigences fonctionnelles du projet EcoParc 3i, tout en intégrant les mesures d'évitement et de réduction des impacts environnementaux liés à la mise en compatibilité du règlement.

Ainsi, le périmètre de la zone 1AUt inclut :

- Une partie de la zone UF, permettant la continuité viaire essentielle entre l'EcoParc 3i et les infrastructures majeures de transport, notamment le raccordement à l'A35 et l'accès à l'EuroAirport, garantissant ainsi la fonctionnalité logistique du site.
- Les espaces en limite d'aménagement, intégrés afin de permettre les actions de renforcement des corridors écologiques, notamment celles prévues dans les OAP thématiques et la trame verte et bleue du PLU de Saint-Louis
- Les espaces paysagers à créer, améliorer ou conserver (EPCC), 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.

La compatibilité réglementaire avec le Code de l'urbanisme, la transformation de la zone 2AU en 1AUt est rendue possible par la présence de voies publiques et de réseaux existants en périphérie immédiate (eau, électricité, assainissement), disposant d'une capacité suffisante pour assurer la desserte des futures constructions conformément aux exigences légales.

Sur les EPCC : Conformément à l'article L151-23 du code de l'urbanisme « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* » Dans le cadre du projet d'aménagement de l'EcoParc 3i, certains espaces à forte valeur écologique font l'objet d'une protection renforcée permises par la création d'espaces paysagers à créer, améliorer et à conserver (EPCC) au sein de la zone 1AUt. Leur vocation principale est de préserver la continuité écologique du territoire. Ces espaces bénéficient d'une réglementation spécifique introduite dans le règlement écrit du PLU mis en compatibilité, à travers ses articles 1 et 2. Cette réglementation limite strictement toute forme d'urbanisation au sein des EPCC, garantissant ainsi leur intégrité écologique à long terme.

Par ailleurs, une partie de ces espaces est intégrée dans les emprises foncières du permis d'aménager de l'EcoParc 3i. À ce titre, des mesures de gestion écologique sont prévues dans les cahiers des charges de cession des futurs lots. Ces mesures visent à assurer la préservation et l'entretien des EPCC sur le long terme, en articulation avec les principes de développement durable portés par le projet d'ensemble.

3.9 - Mises en compatibilité du règlement écrit

La zone 2AUb du PLU est un secteur de réserve foncière destinée à l'aménagement du site de l'EcoParc (anciennement site du Technoport) à moyen-long terme. La zone 2AUb n'est pas directement urbanisable, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLU.

L'implantation du projet d'EcoParc 3i sur cette zone, est conditionnée par l'adaptation du zonage 2AUb vers un zonage permettant l'urbanisme effectif de la zone à travers une opération d'aménagement d'ensemble.

Afin de garantir une homogénéité et une cohérence optimales dans l'orientation et la réglementation de l'aménagement de la zone de l'EcoParc 3i, il est essentiel de rappeler que celle-ci sera destinée à une vocation industrielle uniforme sur l'ensemble du site, incluant les parties situées sur les communes de Saint-Louis et d'Héringue. Pour ce faire, une harmonisation du zonage et de la réglementation est proposée, permettant de maintenir une unité et une identité cohérente de l'aménagement sur l'ensemble du site.

Les spécificités liées aux enjeux environnementaux seront traitées de manière détaillée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles des deux communes. Ces OAP seront adaptées localement pour répondre aux défis spécifiques présents sur le territoire de chaque commune.

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 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, OAP thématiques et sectorielles).
- **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.
- **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'EcoParc, assurant ainsi un développement harmonieux et respectueux des enjeux environnementaux.

Règlement écrit de la zone 2AUb applicable

Règlement écrit

³ Version en vigueur au 08/08/2024

CHAPITRE 9 – ZONE 2AUb

La zone **2AUb** du PLU est un secteur de réserve foncière destinée à l'aménagement du site du Technoport à moyen-long terme.

La zone **2AUb** n'est pas directement urbanisable dans le cadre du présent PLU, son ouverture effective à l'urbanisation est conditionnée à une procédure d'adaptation du PLU.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) décrit l'urbanisation future du site.

Il conviendra d'assurer le développement de ce site d'activités, dans l'optique d'étoffer le tissu économique du territoire, notamment la dorsale économique rhénane qui présente un intérêt majeur.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par des OAP sectorielles qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité. Le règlement graphique identifie les secteurs concernés.

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 2AUb 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Les constructions, installations et travaux autres que ceux visés à l'article 2AUb 2.
- 1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs.

Article 2AUb 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

- 2.1 Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone.
- 2.2 Toutes les constructions et installations à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi qu'à la prévention des risques et au transport d'énergie.
- 2.3 Les aménagements viaires, la création de parcs de stationnement, les espaces verts et les travaux hydrauliques, à condition d'être liés à l'aménagement du site.
- 2.4 Les aménagements viaires, à condition d'être liés à la mise en place de pistes cyclables et cheminements piétonniers.

- 2.5 Les aménagements viaires, à condition d'être liés à la desserte ou à l'aménagement des zones urbaines et à urbaniser attenantes.
- 2.6 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.
- 2.7 Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 2.8 Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.

Article 2AUB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1 **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 2AUB 4 : Emprise au sol

Sans objet.

Article 2AUB 5 : Hauteur des constructions

- 5.1 **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article 2AUB 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1 **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article 2AUB 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1 **Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :** les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article 2AUB 8 : Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Sans objet.

Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**Article 2Aub 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**

9.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Article 2Aub 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

Sans objet.

Article 2Aub 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Article 2Aub 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

Sous-section 4 : Stationnement

Article 2Aub 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

13.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures**

Article 2Aub 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU.

14.2 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.

14.3 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.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article 2Aub 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**15.1 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.

15.2 Assainissement**15.2.1 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.

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article 2Aub 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article 2Aub 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet.

Règlement écrit de la zone UF applicable

Règlement écrit

CHAPITRE 6 – ZONE UF

La zone UF est à la zone dédiée à la plateforme aéroportuaire de l'EuroAirport.

Extrait du Rapport de Présentation, sans valeur réglementaire

Risques technologiques :

Dans les parcelles repérées dans le règlement graphiques n°3b comme présentant des « risques technologiques », les occupations et utilisations du sol doivent respecter les recommandations du Porter à connaissance « Risques technologiques » autour du site de la société JET AVIATION à Saint-Louis, annexé au présent règlement.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES

Les présentes dispositions réglementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité :

- OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville
- OAP Mobilités actives

SECTION 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article UF 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites

- 1.1 Dans les tableaux ci-dessous, pour chaque sous-destination pour la zone UF, lorsque la case correspondante est **rouge** la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est **jaune** la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases **jaunes** renvoient aux conditions détaillées à l'article UF 2.

Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition la case est alors verte.

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UF 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

Sous-destinations (1 sur 2)	UF
Exploitation agricole	Int
Exploitation forestière	Int
Logement	Si 2.3
Hébergement	Int
Artisanat et commerce de détail	
Restauration	
Commerce de gros	Int
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	

Sous-destinations (2 sur 2)	UF
Hébergement hôtelier et touristique	
Cinéma	Int
Industrie	Si 2.2
Entrepôt	
Bureau	
Centre de congrès et d'exposition	Int
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement	Int
Etablissements de santé et d'action sociale	Int
Salles d'art et de spectacles	Int
Equipements sportifs	Int
Autres équipements recevant du public	Int

Légende :	
Int	La sous-destination est interdite.
Si 2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UF 2.
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.

- 1.2** Les nouvelles occupations et utilisations du sol suivantes :
- les parcs d'attraction ouverts au public,
 - 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 véhicules,
 - les exhaussements de sol au-dessus du niveau fini de la voirie et les affouillements autres que ceux liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises à l'article UF 2.

1.3 L'ouverture, l'exploitation et l'extension de carrière et de gravière, la création d'étangs.

1.4 Les établissements qui porteraient atteinte à la sécurité et à la salubrité des zones d'habitation limitrophes.

Article UF 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières

2.1 La démolition de tout ou partie des constructions, à condition d'obtenir un permis de démolir.

2.2 Les constructions à usage d'industrie, à condition d'être directement ou indirectement liées à une activité aéronautique ou nécessaires à l'exploitation normale de l'aéroport.

- 2.3 Les constructions à usage de logement, à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire à l'exploitation normale de l'aéroport.
- 2.4 Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique.
- 2.5 Les travaux relatifs à l'entretien et à l'exploitation du domaine public routier départemental.
- 2.6 Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire, ainsi que les activités et opérations liées à l'exploitation, la maintenance et l'entretien de l'infrastructure ferroviaire.
- 2.7 Sur les parcelles en zones orange et jaune, concernées par des effets de surpression et thermiques de probabilité B, C et D dans le Porter à connaissance « risques technologiques » autour du site de la société JET AVIATION, annexé au présent règlement :
Les constructions devront être de nature à réduire la vulnérabilité par effet de surpression.

Article UF 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

- 3.1 Non réglementé.

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE,
ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Sous-section 1 : Volumétrie et implantation des constructions

Article UF 4 : Emprise au sol

- 4.1 Non réglementé.

Article UF 5 : Hauteur des constructions

- 5.1 Non réglementé.

Article UF 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- 6.1** Les constructions devront être implantées de façon à ne pas gêner les circulations dans et autour du secteur.
- 6.2** L'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics est libre.

Article UF 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives

- 7.1 A l'intérieur de la zone UF :**
L'implantation des constructions est libre.
- 7.2 Par rapport aux zones et secteurs limitrophes de la zone UF :**
Les constructions devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s).
- 7.3** L'article 7.2 ne s'applique pas aux constructions indispensables à l'aménagement des accès aux personnes à mobilité réduite et aux rampes d'accès au sous-sol des constructions.

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

- 8.1** Les constructions situées 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.

<i>Sous-section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</i>
--

Article UF 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures**9.1 Dispositions générales**

- 9.1.1** Tout projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

9.2 Dispositions particulières**9.2.1 Bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme**

Ces bâtiments pourront faire l'objet de travaux si ces derniers sont compatibles avec le caractère historique ou patrimonial du bâtiment existant. Toute transformation des façades et éléments visibles depuis la voie publique devra respecter le style et l'architecture préexistante du bâtiment ; en particulier les garages et vitrines devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

Article UF 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

- 10.1** Le règlement graphique n°3.b et c identifie les bâtiments protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.
Ces bâtiments pourront faire l'objet de travaux si ces derniers sont compatibles avec le caractère historique ou patrimonial du bâtiment existant. Toute transformation des façades et éléments visibles depuis la voie publique devra respecter le style et l'architecture préexistante du bâtiment ; en particulier les garages et vitrines devront être conçus de manière à s'harmoniser avec le reste de la construction.

Article UF 11 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

- 11.1** Les constructions doivent respecter la réglementation thermique en vigueur.

Sous-section 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Article UF 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

- 12.1** Les espaces libres non dévolus au stationnement ou aux circulations doivent être végétalisés.
- 12.1** Les haies mitoyennes et plantations en bordure des limites de propriété devront être constituées d'espèces locales ou fruitières. En limite de l'espace public, elles ne devront pas présenter de gêne pour la circulation et la sécurité des usagers.

Sous-section 4 : Stationnement

Article UF 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

- 13.1** Lors de toute opération de construction neuve, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement de destination de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins réels identifiés.
Les besoins réels seront déterminés en fonction du taux d'occupation de la construction et au regard des disponibilités de stationnement appréciées sur l'ensemble de l'emprise aéroportuaire.
- 13.2** Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, ces normes pourront être adaptées compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une éventuelle polyvalence ou mutualisation des aires de stationnement.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sous-section 1 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

Article UF 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**14.1 Desserte par les voies publiques ou privées**

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.

Un projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

14.2 Accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions définies par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. 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.

Les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être subordonnées à la réalisation d'un aménagement particulier des accès et sorties sur voie tenant compte de l'intensité de la circulation induite par la construction. Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, il peut être imposé que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sous-section 2 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement, par les services publics de collecte des déchets et par les réseaux de communications électroniques

Article UF 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**15.1 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.

15.2 Assainissement

15.2.1 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.

15.2.2 Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Pour toute construction nouvelle, les eaux pluviales devront être infiltrées sur la parcelle ou, quand cela est possible, rejetées dans le milieu naturel superficiel. Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

15.3 Electricité

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux d'électricité, les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Article UF 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

Article UF 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

17.1 A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

17.2 Les constructions neuves doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit, sauf impossibilité technique.

Règlement écrit mis en compatibilité

Règlement écrit	Justifications
<p><u>PRESENTATION DE LA ZONE :</u></p> <p>La zone 1AUt du PLU est un secteur destiné à accueillir le projet de la zone d'activité industrielle.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'opérations d'aménagement. Les conditions d'ouverture à l'urbanisation de ces sites sont fixées dans le présent règlement écrit et complétées, spatialement et graphiquement, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU.</p> <p><u>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES :</u></p> <p>Les présentes dispositions règlementaires sont complétées par les OAP thématiques suivantes qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité : OAP Trame verte et bleue et Nature en Ville et OAP Mobilités actives</p> <p><u>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES :</u></p> <p>Les présentes dispositions règlementaires sont complétées par des OAP sectorielles qui s'imposent aux projets dans un rapport de compatibilité. Le règlement graphique identifie les secteurs concernés.</p> <p><u>DISPOSITION A INTEGRER DANS LES DISPOSITIONS GENERALES :</u></p> <p>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.</p> <p><u>1AUt 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites</u></p> <p>1.1 Les constructions, installations et aménagements autres que ceux visés à l'article 1AUt 2.</p> <p>1.2 L'ouverture et l'exploitation de gravières et la création d'étangs</p> <p>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</p> <p><u>1AUt 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumises à des conditions particulières</u></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire parmi : <ul style="list-style-type: none"> • Industrie (hors SEVESO) • Bureau • Commerce et activités de services parmi : <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et le commerce de détail sous réserve d'être liés à une activité d'artisanat existante dans la zone • Restauration • Commerce de gros • Equipements d'intérêt collectif et services publics parmi : 	<p>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.</p> <p>Les « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » 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.</p>

- **Autres équipements recevant du public s'ils sont liés à une activité admise dans la zone**

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 : 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'espaces 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

1AUt 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Idem existant

1AUt 4 : Emprise au sol

4.1 L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 75 % de l'unité foncière

1AUt 5 : Hauteur des constructions

5.1 La hauteur maximale hors-tout des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

5.2 La hauteur des constructions devra être conforme aux servitudes liées à la proximité avec l'EuroAirport

5.3 La hauteur des constructions est limitée à une cote maximale de 276 NGF hors tout. Sont exclus du calcul de la hauteur les édifices techniques en toiture (émissaires, cheminées etc.)

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.

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

-La distance est portée à minimum 10m par rapport à la voie de desserte principale de la zone (axe structurant Sud-Nord)

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 s'implanteront de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative

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

La limitation de la destination "entrepôt" vise à empêcher l'implantation d'activités de logistique pure dans la zone 1AUt. Le PLU encadre ainsi strictement cette destination, n'autorisant les constructions à usage d'entrepôt que pour des activités spécifiquement limitées à la création de campus numériques et à la distribution urbaine, dite du « dernier kilomètre ».

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'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.

latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres (H/2 avec 4m minimum).

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

La distance entre deux bâtiments non contigus sera de minimum 4 mètres, et ne doit pas faire obstacle aux interventions nécessitées par la lutte contre les incendies et la protection civile.

Article 1AUt 9 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures

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

9.2. 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.

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

9.4 : 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

9.5 : Afin de limiter l'effet des îlots de chaleur urbains, il est recommandé de veiller à ce que l'albédo des bâtiments soit supérieur à 0,4. Un albédo élevé permet de réfléchir une part importante des rayons solaires, réduisant ainsi l'absorption de chaleur par les surfaces des bâtiments.

Article 1AUt 10 : Identification et localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier et définition des prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration, leur protection, leur mise en valeur ou leur requalification

10.1 : Dans les espaces paysagers à conserver ou à améliorer : 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 en respect des espaces paysagers identifiés sur le plan de zonage

10.2 : Les espèces végétales devront être choisies parmi les essences reprises en annexe du présent règlement

Article 1AUt 11 : Obligations en matière de performance énergétiques et environnementales

Au minimum 50% de la surface de la toiture de la construction principale devra être couverte de dispositifs de production d'énergies renouvelables. Le calcul de la proportion de la surface de la toiture à couvrir se fera conformément aux exigences de la réglementation nationale.

Par anticipation aux seuils futurs de la RE2020, les projets de construction devront répondre aux objectifs de la RE2020 -20%, applicable aux objectifs chiffrés à atteindre pour la vocation du bâtiment concerné.

En cas d'entrée en vigueur d'une disposition réglementaire ultérieure au présent règlement approuvé, qui serait plus contraignante que la RE 2020, en termes d'objectifs d'efficacité énergétique à atteindre, le pétitionnaire devra respecter les dispositions les plus ambitieuses dans son projet.

Article 1AUt 12 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations

12.1 La superficie des espaces plantés doit être au moins égale à 15 % de la superficie du terrain. Ces espaces devront être plantés en pleine terre. Les espaces libres comprenant des réseaux enterrés pourront être végétalisés.

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.

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 porter atteinte aux besoins constructifs et de process des futurs bâtiments industriels.

La protection du patrimoine paysager assure une cohérence entre les aménagements industriels et les continuités écologiques du site, renforçant la valeur environnementale de l'ensemble

La réglementation en matière d'intégration de systèmes de d'énergies renouvelables et de performances énergétiques (RE2020) ans des proportions plus exigeantes que les normes nationales, vise à maîtriser l'empreinte carbone du projet global, et à assurer la performance énergétique des futures constructions. Elle contribue ainsi à faire de la zone 1AUt, un modèle ambitieux en matière de résilience climatique

12. Un coefficient de biotope par surface de 0,5 minimum doit être appliqué pour toutes les parcelles supports d'un projet soumis au respect du CBS.

Le mode de calcul du coefficient de biotope par surface figure en annexe du présent règlement.

Les bonifications suivantes sont applicables dans la zone 1AUt dans un maximum 0.15 :

Les bonifications s'additionnent au calcul du CBS du présent règlement :

Bonification écologique	Critère de bonification	Coefficient
1. Présence d'un système automatique d'arrosage des espaces verts alimenté par une cuve permettant la récupération des eaux pluviales (caractéristique minimal de X m ²)	Présence / Absence	0,04
2. Création de microhabitats pour la faune locale dans les catégories suivantes : chiroptères, avifaune, petits mammifères, reptiles, et insectes	0,01 par catégorie de micro-habitats créés : bonification maximale 0,05	0,01
3. Plantation d'arbres à canopée large et à haute tige permettant l'ombrage des surfaces à usage de stationnement : 1 arbre minimum pour 4 places de stationnement véhicule léger	Nombre d'arbres plantés (min 1 arbre pour 4 places)	0,001
4. Végétalisation des clôtures par la plantation de haies composées d'essences locales diversifiées (minimum 3 essences)	Mètres Linéaires de clôtures : bonification maximale 0,1	0,0005
5. Création de zones de prairie ou de jachère écologique pour restaurer la biodiversité locale	Surfaces créées en mètres carrés bonification maximale 0,1	0,0001
6. Création de passages pour la petite faune sur l'ensemble du linéaire de clôture (la clôture devra permettre le passage de la petite faune sur une hauteur de 20 cm)	Présence / Absence	0,02
7. Eclairages extérieurs sourcés en énergies renouvelables d'une température inférieure à 2700 Kelvin	Présence / Absence	0,04
Bonification obtenue		

Limitation à 0,15 de bonification globale

Article 1AUt 13 : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

13.1 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.

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

13.3 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 14 : Condition de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

14.1 Dans les secteurs couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : les opérations doivent être compatibles avec les OAP définies dans les documents 4 du PLU

14.2 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**.

14.3 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**.

Le CBS du PLU de Saint-Louis s'applique sans exception. Toutefois, un coefficient de bonification a été mis en place pour permettre aux industriels d'atteindre cet objectif tout en valorisant la biodiversité. Ce dispositif assure un équilibre entre les exigences écologiques, la vocation industrielle du site et la fonctionnalité d'une plateforme industrielle dans son ensemble.

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.

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

1A Ut 15 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement**15.1 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.

15.2 Assainissement**15..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.

15..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.

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

15.3 Electricité et autres réseaux secs :

L'ensemble des réseaux doit être réalisé en souterrain.

1A Ut 16 : Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

16.1 Le règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés de Saint-Louis Agglomération, annexé au présent PLU, devra être respecté.

1A Ut 17 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Sans objet

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.

3.10 -Mise en compatibilité de la cartographie des secteurs de mixité sociale

La mise en compatibilité consiste en une modification matérielle de l'indication de la zone, sans impact sur les secteurs identifiés.

Cartographie des secteurs de mixité sociale – opposable

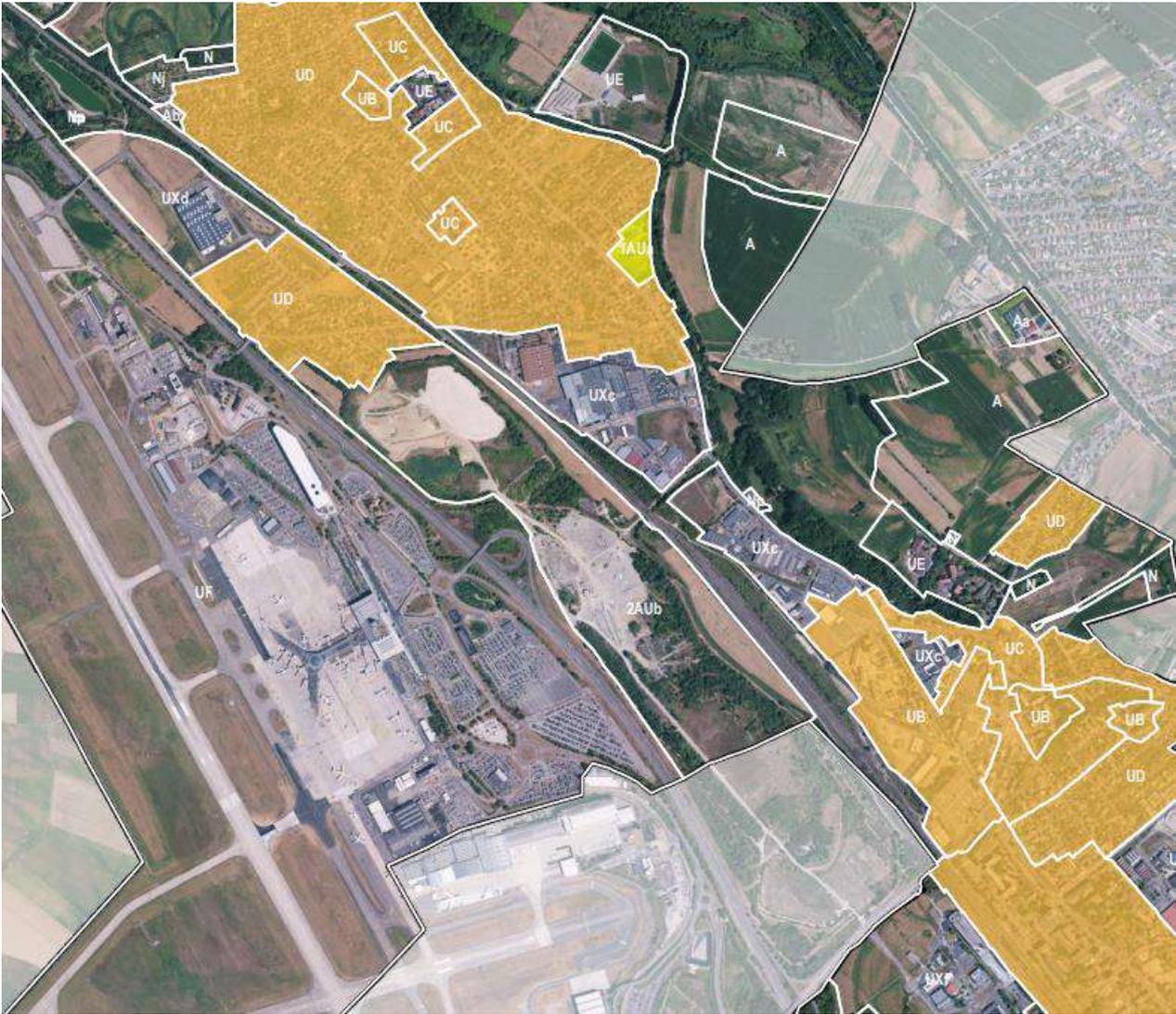


Figure 23 : Secteurs de mixité sociale applicable

DOCUMENT

Cartographie des secteurs de mixité sociale – mis en compatibilité

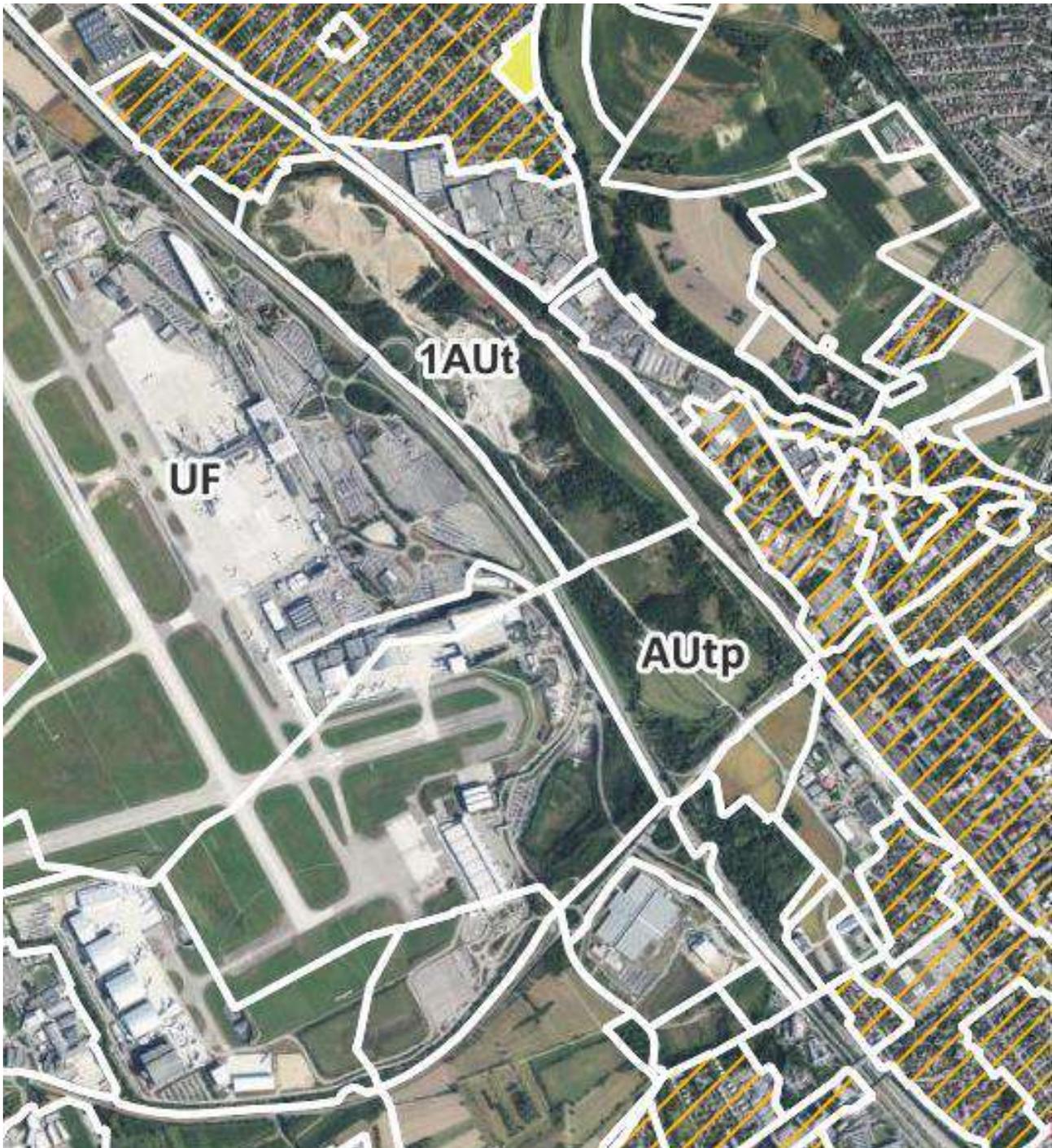


Figure 24 : Secteurs de mise en compatibilité mis en compatibilité

4 - ANNEXE

Annexe 1. Aucune annexe au présent document

DOCUMENT DE TRAVAIL - PROVISOIRE

DOCUMENT DE TRAVAIL - PROVISOIRE

DOCUMENT DE TRAVAIL - PROVISOIRE