PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **MARCKOLSHEIM**

NOTICE DE PRESENTATION

Approbation PLU	le 09/06/2016
Modification n°1 PLU	le 21/09/2017
Modification n°2 PLU	le 07/04/2022
Modification n°3 PLU	En cours
Modification n°4 PLU	En cours

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°5 DU PLU

CONSULTATION MRAE

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat 67210 OBERNAI

SOMMAIRE

COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE 4
INTRODUCTION..... 4
CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE..... 6
1. Choix de la procédure de modification simplifiée 6
2. Déroulement de la procédure..... 6
Contexte, objectifs et orientations du projet de poursuite de l'aménagement du Parc d'activités intercommunal de Marckolsheim (PAIM)..... 8
Incidences environnementales du projet d'extension du PAIM 12
POINT n°1 : Création d'un nouveau sous secteur de zone IAUxa2 et des dispositions règlementaires afférentes, en vue de la poursuite de l'aménagement du PAIM 19
1. Objet et motivation 19
1.1. Délimitation du nouveau sous-secteur de zone IAUxa2 19
1.2. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : définition des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article 2) 19
1.3. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : rendre obligatoire, sauf exceptions, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (article 4).20
1.4. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : permettre l'implantation des constructions à 3 mètres des voies et emprises publiques et des limites séparatives (article 6 et article 7) 20
1.5. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : préciser les obligations en matière de clôtures sur les limites séparatives (article 11) 21
1.6. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : instaurer un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques pour tout stationnement de véhicules motorisés et une obligation de création de stationnement vélo (article 12) 21
1.7. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : instaurer la nécessité d'aire de stationnement de véhicules motorisés perméables (article 13)...21
1.8. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : améliorer la présence et la qualité végétale des plantations (article 13).....22
1.9. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : mention de la création du sous-secteur de zone IAUxa2 dans l'ensemble des autres dispositions du PLU 23
1.10. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du Parc économique 23
2. Pièces du PLU modifiées.....25
2.1. Délimitation du nouveau sous-secteur de zone IAUxa2 25
2.2. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : définition des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article 2) 25
2.3. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : rendre obligatoire, sauf exceptions, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (article 4).28
2.4. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : permettre l'implantation des constructions à 3 mètres des voies et emprises publiques et des limites séparatives (article 6 et article 7) 32
Règlement écrit 32
2.5. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : préciser les obligations en matière de clôtures sur les limites séparatives (article 11) 34
2.6. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : instaurer un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques pour tout stationnement de véhicules motorisés et une obligation de création de stationnement vélo (article 12) 35
2.7. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : instaurer la nécessité d'aire de stationnement de véhicules motorisés perméables (article 13)...37
2.8. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : améliorer la présence et la qualité végétale des plantations (article 13).....38

2.9. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : mention de la création du sous-secteur de zone IAUxa2 dans l'ensemble des autres dispositions du PLU 39
2.10. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du Parc économique 42
Orientation d'aménagement et de programmation.....43
3. Incidences sur l'environnement 47
3.1. Délimitation du nouveau sous-secteur de zone IAUxa2 47
3.2. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : définition des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article 2) 47
3.3. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : rendre obligatoire, sauf exceptions, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (article 4) .47
3.4. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : permettre l'implantation des constructions à 3 mètres des voies et emprises publiques et des limites séparatives (article 6 et article 7) 47
3.5. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : préciser les obligations en matière de clôtures sur les limites séparatives (article 11) 48
3.6. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : instaurer un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques pour tout stationnement de véhicules motorisés et une obligation de création de stationnement vélo (article 12) 48
3.7. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : instaurer la nécessité d'aire de stationnement de véhicules motorisés perméables (article 13)...48
3.8. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : améliorer la présence et la qualité végétale des plantations (article 13).....48
3.9. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : mention de la création du sous-secteur de zone IAUxa2 dans l'ensemble des autres dispositions du PLU 48
3.10. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du Parc économique 48
4. Articulation avec le PADD 50
5. Articulation avec les documents de rang supérieur 50
TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU 51
EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 SIMPLIFIEE 52

COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la commune de Marckolsheim dont les coordonnées sont les suivantes :

Commune de Marckolsheim
26 Rue du Mal Foch
67390 MARCKOLSHEIM
03 88 58 62 20
mairie@marckolsheim.fr

INTRODUCTION

Source : DataGrandEst, Google Satellite

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Marckolsheim a été approuvé le 9 juin 2016 par son conseil municipal. Il a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée – approuvée le 21 septembre 2017 –, et d'une modification – approuvée le 7 avril 2022. Deux autres modifications de droit commun sont actuellement en cours (n°3 et n°4).

La commune de Marckolsheim souhaite faire évoluer son document d'urbanisme en vue de mettre en œuvre un dispositif règlementaire adapté au nouveau parti d'aménagement retenu pour l'extension du Parc d'activités intercommunal de Marckolsheim (PAIM).

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°5 du PLU de Marckolsheim et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

Aide à la lecture de la notice

Certaines propositions de la modification du règlement écrit concernent le même article.
Dans un souci de lisibilité, les propositions traitées dans le point en question figurent en rouge et celles traitées dans la même procédure mais dans un autre point, figurent en bleu.

CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

1. Choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1er janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En outre, les adaptations souhaitées n'ont pas pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

En application des dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme, il est donc possible d'avoir recours à une modification simplifiée, sans enquête publique.

2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune de Marckolsheim.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis.

En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la commune conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification simplifiée est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

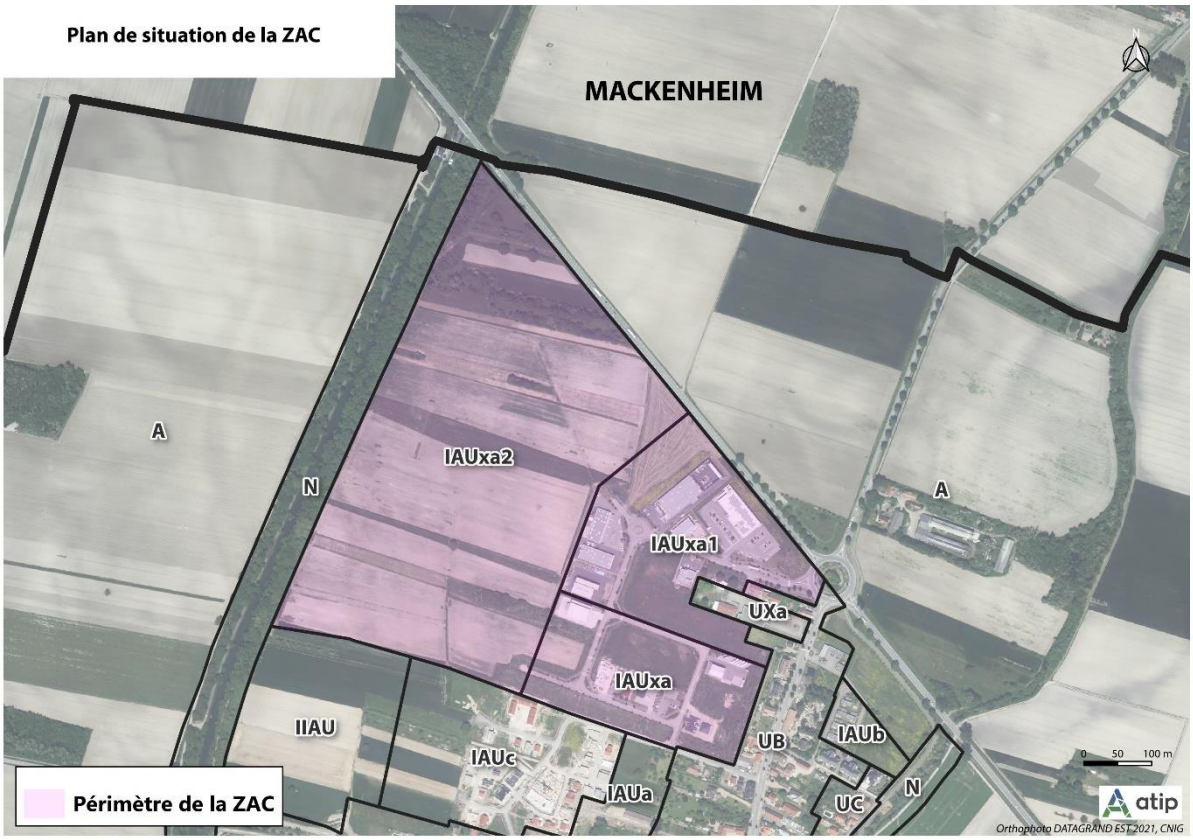
D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

À l'issue de ces consultations, le dossier de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois. En cas d'évaluation environnementale, cette mise à disposition prend la forme d'une participation par voie électronique (PVE) au titre de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

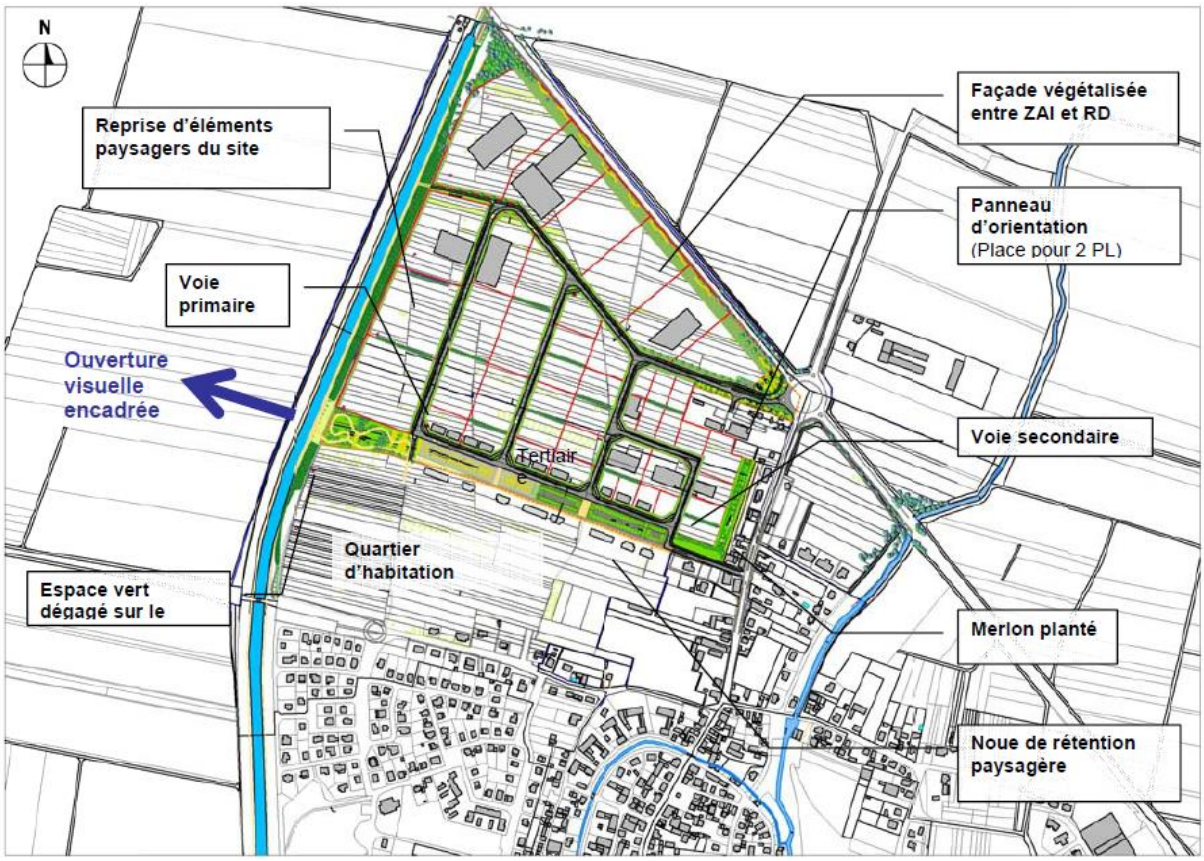
À l'issue de la mise à disposition ou de la PVE, le maire en présente le bilan au conseil municipal qui approuve la modification simplifiée au PLU.

CONTEXTE, OBJECTIFS ET ORIENTATIONS DU PROJET DE POURSUITE DE L'AMENAGEMENT DU PARC D'ACTIVITES INTERCOMMUNAL DE MARCKOLSHEIM (PAIM)

Le projet de PAIM s'inscrit dans une stratégie et une volonté politique partagées depuis le début des années 1990 avec l'inscription d'une zone à urbaniser de 35 ha à vocation économique dans le Plan d'occupation des sols (POS) de la commune de Marckolsheim dès cette période.
Le site est également inscrit dans le SCOT de Sélestat en tant que zone d'activité d'échelle intercommunale, faisant partie des pôles sur lesquels doit se concentrer le développement économique du territoire.

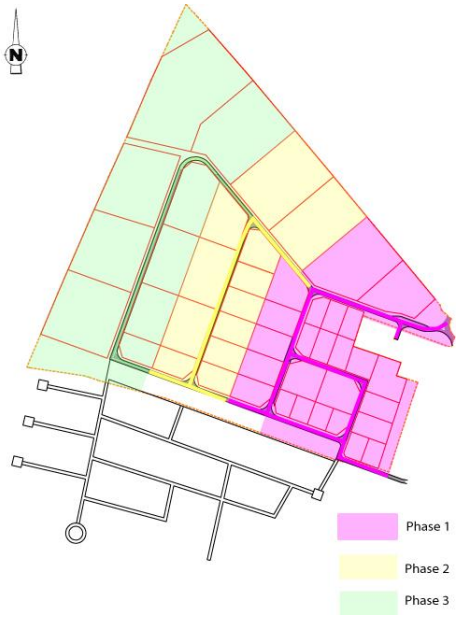


A la suite des premières études préalables à la création d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) au début des années 2000, des phases d'expropriation et d'approbation du dossier de création de ZAC en 2009 puis du dossier de réalisation en 2010, l'urbanisation de la première tranche du projet à vocation industrielle, artisanale, tertiaire, logistique et pour partie commerciale est réalisée à partir de 2012.



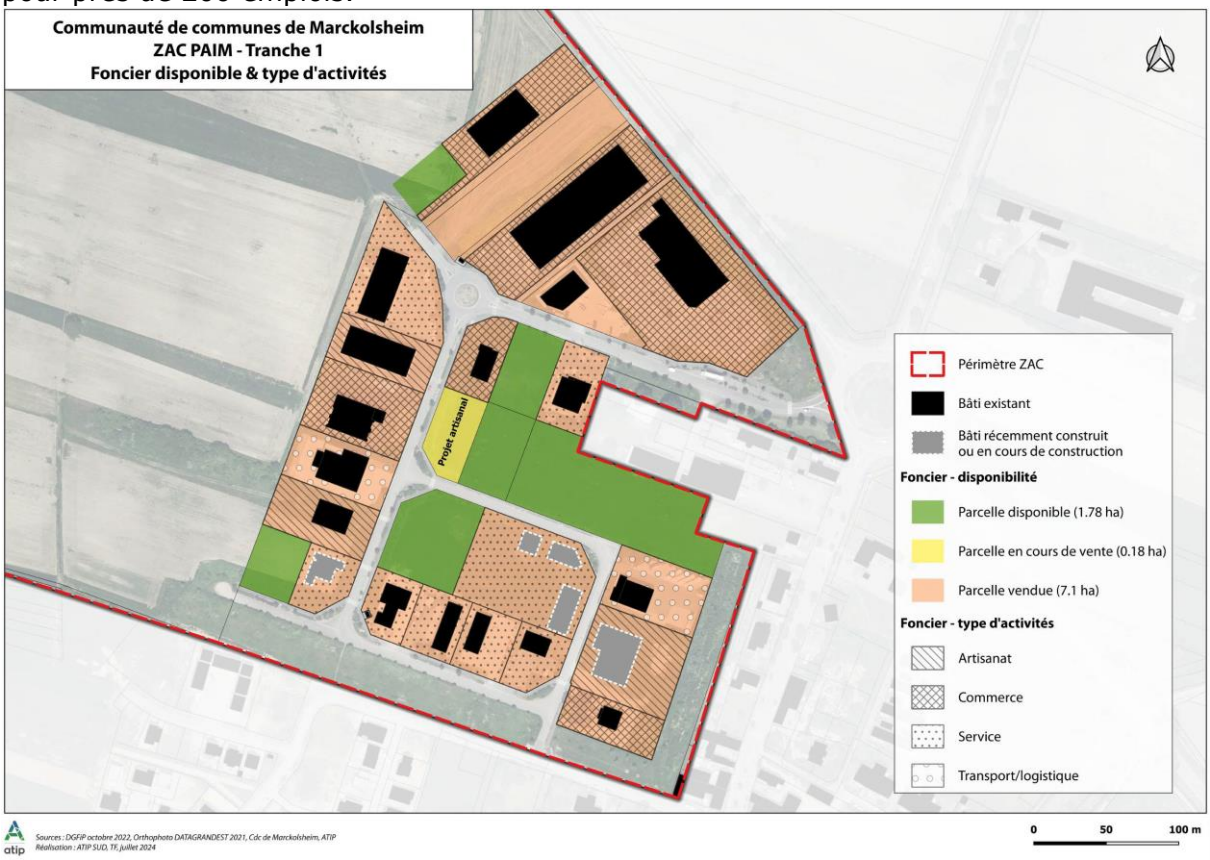
Plan de composition initial – dossier de création et de réalisation de la ZAC / 2009-2010

La ZAC du PAIM se décompose aujourd'hui en trois tranches opérationnelles avec un périmètre initialement destiné à être quasi-intégralement urbanisé. En effet, sur les 35 ha d'opération, 29 ha environ sont dédiés à l'urbanisation en vue de foncier cessible et 6 ha aux voiries, à la frange paysagère sud et au boisement au Nord-Ouest.



Phasage de la ZAC du PAIM – dossier de réalisation / 2010

Avec près de 85 % des terrains cessibles occupés et désormais l'impossibilité d'accueillir de grandes entreprises, la tranche 1 du PAIM compte aujourd'hui plus de 35 entreprises pour près de 200 emplois.



Cet essor a ainsi conforté la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim (CCRM) dans sa stratégie d'aménagement économique visant à flécher le développement de portée intercommunale vers le PAIM.

Cependant, au vu du contexte éloigné des problématiques initiales de la création du PAIM, le re-questionnement du programme s'est imposé pour définir une stratégie en lien avec la nouvelle vision de la collectivité en matière de développement durable.

Dans un souci d'exemplarité, les élus ont souhaité répondre :

- Aux besoins économiques endogènes et aux activités émergentes et complémentaires en lien avec la zone portuaire ;
- Aux enjeux d'un urbanisme durable pour des zones d'activités économiques dont l'aménagement s'inscrit dans une politique locale volontariste en matière de lutte contre les gaz à effet de serre ;
- Au défi de la limitation de l'artificialisation des sols et de la production d'énergie renouvelable.

Pour ce faire, le projet historique du PAIM est aujourd'hui réorienté vers :

- Une forte intégration de la biodiversité ;
- Une diminution de la consommation d'espaces ;
- Une production d'énergie renouvelable (conformément aux zones d'accélération des énergies renouvelables votées par le Conseil municipal en 2024).

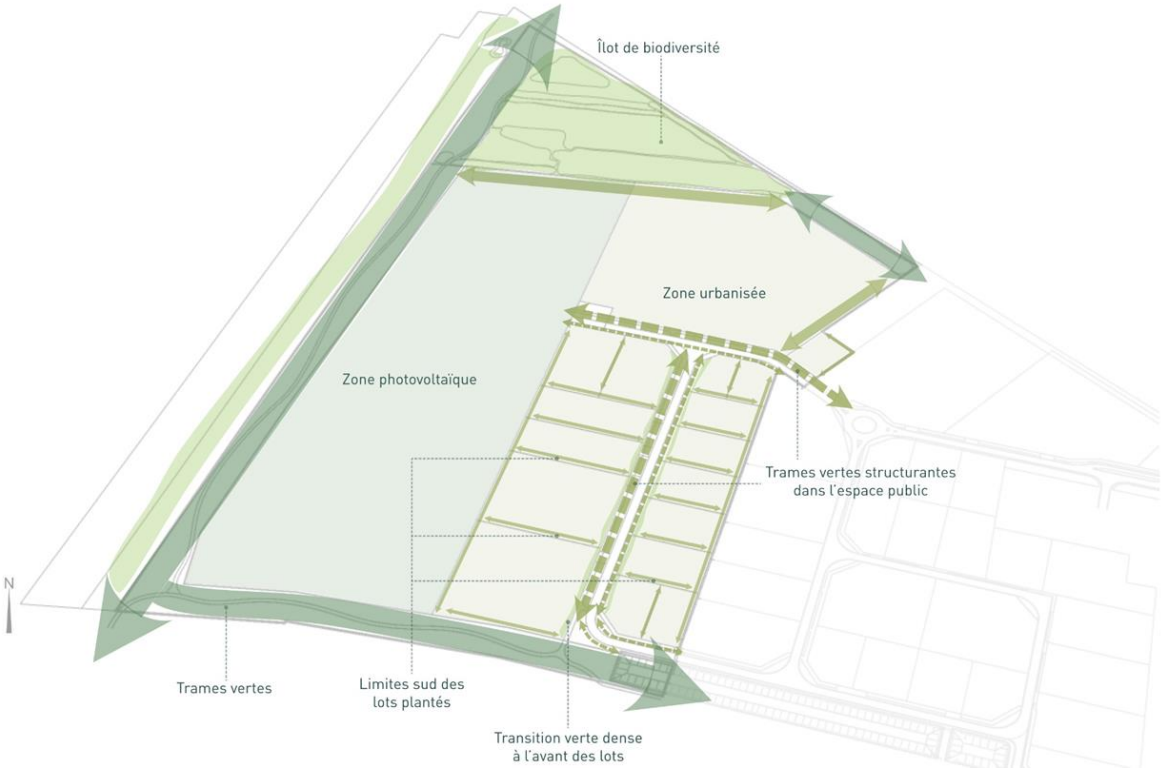


Schéma de synthèse des trames vertes structurant le quartier (sans échelle)
Notice descriptive – Phase études préalables. Atelier E+M

Depuis la désignation d'une équipe de maîtrise d'œuvre à l'automne 2023 pour la poursuite de l'aménagement du PAIM, la CCRM a pris la décision d'actualiser l'étude d'impact de la ZAC afin de recueillir l'avis des services de l'Etat.
Pour ce faire, elle a déposé en juillet 2024 une demande d'autorisation environnementale valant évaluation environnementale et autorisation au titre de la loi sur l'Eau.
L'enquête publique, pilotée par l'Etat, est organisée 26/05/25 au 04/07/25.
Le dossier de réalisation de la ZAC sera modifié fin de l'été, début d'automne 2025.

Plan général de la poursuite de l'aménagement du PAIM (sans échelle)
Notice descriptive – Phase études préalables. Atelier E+M

INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES DU PROJET D'EXTENSION DU PAIM

Le projet d'extension de l'aménagement du PAIM a fait l'objet d'un état initial de l'environnement finalisé en mars 2024 puis d'une étude d'impact conclue à la fin du 1er semestre 2024 ayant fait l'objet en juillet 2024 d'une demande d'autorisation environnementale valant évaluation environnementale et autorisation au titre de la loi sur l'Eau.
La demande d'autorisation environnementale a fait l'objet d'un avis de la MRAE en date du 02/10/2024 puis de la rédaction d'un mémoire en réponse en date du 02/12/2024.

L'ensemble de ses investigations a en particulier permis de :

- Déterminer, hiérarchiser et synthétiser les enjeux environnementaux ;
- D'identifier précisément les impacts du projet sur l'environnement ;
- D'établir les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser ces impacts.

Les documents cités ci-dessus sont consultables sur simple demande auprès de la CCRM.

Afin de rendre compte du travail réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale sur le projet d'extension du PAIM, le tableau ci-dessous synthétise les principales incidences et les mesures envisagées pour y remédier.

Enjeux	***Caractéristiques de la zone et secteur concernés***	***Incidences environnementales*** *Eléments issus du dossier de demande d'autorisation environnementale valant évaluation environnementale et dossier loi sur l'eau de l'extension du PAIM*
Milieux naturels et biodiversité		
Natura 2000, ZNIEFF et continuités écologiques	**Natura 2000** - Directive habitat correspondant au secteur alluvial Rhin-Ried-Bruche - Directive oiseaux correspondant à la vallée du Rhin **ZNIEFF** De de type 2 correspondant à l'ancien lit majeur du Rhin Des espèces déterminantes de ces zonages ont été entendues et/ou vues au sein de la zone d'étude. Ces espèces fréquentent la zone d'étude pour leur alimentation, ou en zone de transit. **Corridor écologique régional à préserver (SRADDET)** Pour la ripisylve le long du canal. **Corridor écologique de la trame verte et bleue du SCOT de Sélestat** Pour la ripisylve le long du canal.	Distante d'environ 2 km, le site Natura 2000 a été intégré dans l'aire d'étude éloignée de l'évaluation environnementale. Distante d'environ 0,5 km, la ZNIEFF a été intégrée dans l'aire d'étude éloignée de l'évaluation environnementale. ***Au vu de la distance, l'incidence environnementale du projet d'extension sur ces espaces règlementaires de protection est négligeable, voire nulle.*** Cependant, la nature même du projet d'extension présente des caractéristiques favorables : - Au maintien de la présence d'espèces protégées ou à la limitation de leurs départs. - Au maintien de leurs habitats, la limitation de leurs destructions ou leurs compensations sur un site à proximitié directe. Ces éléments sont précisés dans

<table>
<tr><td rowspan="4">Espèces protégées</td><td colspan="2">La réalisation de l’évaluation environnementale a conduit à la réalisation de différentes campagnes de terrain.

En introduction et de manière générale, il est important d’indiquer que l’essentiel des zones de présence potentielle de la faune se situent dans des secteurs non-destinés à l’urbanisation.

Précisément, les inventaires réalisés ont permis d’identifier :</td></tr>
<tr><td>Pour l’avifaune
17 espèces sont à enjeux. Les enjeux de conservation vont de « faibles » à «moyens à forts » et les plus forts concernent le verdier d’Europe, la linotte mélodieuse et le bruant jaune. Les habitats auxquels ils sont rattachés présentent également des enjeux. De plus, l’ensemble des terrains de l’aire d’étude sont utilisés comme des zones de gagnage ou de repos par ces espèces et par d’autres.</td><td>La grande majorité des arbres du site, localisés essentiellement dans le triangle de biodiversité au Nord et dans la ripisylve du canal, seront conservés.

Par ailleurs, la nature même de l’aménagement envisagé entraînera la plantation de nombreux arbres qui constitueront, à terme, des lieux potentiels de nichage pour les espèces protégées :

- Création d’un ilot de biodiversité sur 4 ha, au Nord du site, qui entraînera notamment la la recréation de massif arbustif et arboré sur l’ancien jardin de loisirs (aujourd’hui majoritairement occupé par des conifères)
- Création d’un espace paysager (composé notamment d’arbres à haute-tige) d’une vingtaine de mètres, au droit de la ripisylve du canal.
- Réalisation d’un verger extensif et d’une zone naturelle dense dans l’espace non-bâti de transition avec le quartier d’habitat au Sud.
- Réalisation d’une noue paysagère large (5 mètres) et dense, qui sera notamment composée d’arbres à haute-tige.

Par ailleurs, l’éventuel abattage d’arbres qui pourrait s’avérer indispensable en cœur de zone pour la poursuite de l’aménagement du PAIM sera interdit entre le 15 mars et le 31 août.</td></tr>
<tr><td>Pour les mammifères
Des enjeux de conservation « Faibles » existent pour le lièvre d’Europe</td><td>La sanctuarisation du triangle de biodiversité au Nord, d’une superficie de plus de 4 ha, constitue un secteur favorable à l’habitat de cette espèce.</td></tr>
<tr><td>Pour les chiroptères
Toutes les espèces inventoriées présentent des enjeux écologiques allant de « faibles à moyens » à « moyens à forts », la barbastelle d’Europe et le murin de Bechstein étant les espèces qui présentent les enjeux les plus forts.</td><td>La sanctuarisation du triangle de biodiversité au Nord et la préservation de la ripisylve des abords du canal garantissent le maintien de l’essentiel de l’habitat potentiel des chiroptères.

L’ensemble des arbres plantés dans la trame végétale dense de l’extension du</td></tr>
</table>

	Cependant, le nombre de contacts est réduit et se concentrent majoritairement au niveau de la ripisylve en bordure des terrains du projet et des bosquets présents. Les prairies peuvent servir de zones de chasse. Plusieurs arbres favorables aux chiroptères ont étés recensés dans les bosquets présents sur la zone d'étude, ils peuvent servir de site de mise bas ou de gîte hivernal pour les espèces présentes.	PAIM(cf. ci-dessus sur les incidences pour l'avifaune) constituera, à terme, un gîte potentiel pour les populations de chiroptères.
	Pour les amphibiens La grenouille rieuse présente des enjeux de conservation qui ont été évalués comme « Faibles » et la rainette verte des enjeux « Faibles à Moyens ». La zone humide dans laquelle elles ont été inventoriées peut constituer un site de reproduction, cet habitat présente donc lui aussi des enjeux de conservation. Les bosquets présents sur le site sont également intéressants pour y passer l'hiver.	L'extension du PAIM s'accompagnera de la création d'une zone humide avec une mare au droit de l'écluse, en utilisant un apport d'eau du petit ouvrage de déviation déjà en place. Cette mare pourra être imperméabilisée de manière naturelle avec de l'argile et la pré-végétalisation ne se ferait qu'au niveau des berges. Les profondeurs et autres caractéristiques seront dé nies en concertation avec la Région. Par ailleurs, la petite zone humide identifiée à l'extrême Sud-Ouest du site sera conservée et intégrée à l'espace paysager le long du canal. Ces deux sites constitueront donc, à terme, un habitat favorable pour les amphibiens. Enfin, une clôture « anti-amphibiens » devra être installée afin d'éviter que des amphibiens ne pénètrent sur le site. La clôture devra être installée le long Ouest du site de manière à maintenir la connexion entre les berges du canal et la mare présente au Sud-Ouest.
	Pour les reptiles Le lézard des murailles et l'orvet sont concernés par des enjeux « Faibles à Moyens »	Les aménagements programmés dans le triangle de biodiversité au Nord sont de de nature à créer des habitats favorables pour les reptiles et les insectes. Et notamment : - Le renforcement de la haie nouvellement plantée et celle le long de la RD au Nord ; - La transformation de la prairie en prairie xérophile ; - La recréation de massif arbustif et arboré sur l'ancien jardin de loisirs (aujourd'hui majoritairement occupé par des conifères). - La diversification et la gestion extensive des prairies existantes ;
	Pour les insectes Les enjeux de conservation ont été évalués comme « Faibles» , « Moyens » et « Moyens à Forts » pour 3 espèces. Les enjeux sont « négligeables » concernant les autres espèces. Cependant, ces espèces font partie intégrante de la biodiversité et offrent également une ressource alimentaire intéressante pour de nombreux autres taxons de faune. De plus, elles remplissent elles aussi une fonction de pollinisation.	

		- La suppression de la zone horticole persistante (ancien jardin) au profit d'une zone arbustive naturelle. - La conservation de la lisière Ouest ; - La création d'espaces verts au sein des futurs lots ; - La création d'un parc photovoltaïque comme nouvel habitat favorable à certains insectes. De manière générale, l'importance et la qualité des espaces naturels et de végétation envisagés dans le cadre de l'extension du PAIM sont de nature à constituer des habitats ou des lieux de gagnage pour les reptiles et les insectes (cf. détails ci-dessus sur les incidences pour l'avifaune).
Milieux protégés	Les différentes campagnes de terrain réalisées ont permis d'identifier 8 habitats naturels et semi-naturels.	La mise en œuvre opérationnelle du projet permettra de mettre en œuvre les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation éventuellement nécessaires.
Zones humides	Les sondages pédologiques et les inventaires réalisés ont permis de déterminer ***le caractère très majoritairement non humide du site d'extension du PAIM.*** Seule une zone humide de très faible dimension (moins de 50 m²) a été identifié à l'extrême Sud du site, en lien avec une probable fuite du canal.	L'extension du PAIM s'accompagnera de - De la sanctuarisation de la petite zone humide identifiée à l'extrême Sud-Ouest du site par son intégration dans l'espace paysager le long du canal. - De la création d'une zone humide avec une mare au droit de l'écluse.
Forêt	Non concerné	Non concerné
Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers Artificialisation des sols	Le projet d'extension du PAIM présente une superficie totale d'environ 23 ha. Les surfaces publiques représentent 7,1 ha, dont : 3,87 ha pour l'îlot de biodiversité ; 1,345 ha pour la trame verte le long du canal ; 0,91 ha pour la transition paysagère au sud ; 0,39 ha pour les espaces paysagers au sein des rues. La surface totale des parcelles est d'environ 16,4 ha pour une surface estimée bâtie de 3, 41 ha.	Tous les espaces écologiques décrits ci-contre seront en pleine terre pour favoriser la vie des sols et la création d'habitats riches, avec des fonctionnalités écologiques variées. Le projet de parc photovoltaïque intègre une réversibilité à moyen terme, en dédiant 6 ha à un parc photovoltaïque, qui sera gérée de manière vertueuse, non artificialisée. In fine, l'artificalisation des sols de la ZAC sera limitée à moins de 10 ha. Par ailleurs, le futur cahier des charges de cession de terrain comportera des exigences particulières en matière de densification du bâti, de décarbonation des activités mais aussi de qualité environnementale et paysagère.

Agriculture	Suite à une DUP menée dans les années 1990, le site est intégralement propriété de la CCRM. Une partie du site fait aujourd'hui l'objet d'un bail agricole précaire pour la fauche de luzerne.	Une étude préalable agricole est en cours de finalisation, afin de déterminer les mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire et compenser la perte de valeur ajoutée induite par la perte de surface agricole.
Ressources du sous-sol	Le projet est localisé hors de tout périmètre de protection des captages des eaux. La nappe phréatique est située à moins de 5 mètres de profondeur.	Risque uniquement lié à de potentiels accidents en phase chantier et exploitation.
Gestion des eaux pluviales	Conformément aux dispositions législatives en la matière, toutes les eaux pluviales feront l'objet d'une infiltration à la parcelle.	Les eaux de pluie sont infiltrées intégralement au plus près de leur point de chute grâce aux aménagements végétalisés prévus au projet. Les noues le long des voies contribuent à la gestion intégrée de l'eau pluviale afin de réguler le ruissellement et réduire le risque d'inondation. Elles offrent une solution de stockage, puis d'évacuation par évaporation et par infiltration dans le sol, puis favorisent la création de milieux mésophytes riches (prairies, arbustes, arbres). Sur les parcelles, les eaux pluviales seront infiltrées directement, avec la création de bassin paysagers créant une diversité des habitats, y compris sur les parcelles. Sur chaque parcelle, le cahier des charges privilégiera un stockage enterré sous forme de citerne afin de permettra l'arrosage estival et les opérations de nettoyage. L'ensemble des stationnements aériens sont traités en revêtement perméables, offrant la capacité à infiltrer l'eau en surface puis de la redistribuer progressivement vers la nappe ou un point de déversement spécifique. Les revêtements drainants offrent par ailleurs une solution de rafraichissement en favorisant l'évapotranspiration et le reflet de la chaleur.
Patrimoine culturel et paysager		
Paysage	Non concerné	Non concerné (le secteur est déjà urbanisé)
Patrimoine architectural	Non concerné	Non concerné
Patrimoine archéologique	Le site en dehors de tout zonage archéologique et patrimonial bien qu'il soit à proximité d'un site historique. Le Service régional de l'archéologie a indiqué par courrier à la CCRM que le terrain est « *libéré de toute contrainte au titre de l'archéologie préventive* ».	Non concerné

Risques		
Risques naturels	Le site se trouve en aléa sismique faible et n'est pas concerné par un aléa inondation.	Incidence nulle
Risques technologiques	Aucun site SEVESO n'est répertorié dans sa localité ni dans un rayon de plus de 20 km au Nord ou au Sud. Le projet n'est pas inclus dans un PPRT. PAC risques technologiques dans les environs mais projet éloigné.	Non concerné
Risques miniers	Non concerné	Non concerné
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air	La qualité de l'air au droit de la ZAC PAIM est marquée essentiellement par le trafic routier. Les concentrations moyennes annuelles mesurées par ATMO grand Est sont conformes aux valeurs règlementaires européennes en vigueur.	L'extension du PAIM permettra de compléter le réseau viaire, en le dimensionnant au vu des usages (voiture légère et poids lourds). Le développement du réseau modes actifs sera de nature à limiter l'usage de la voiture et la pollution induite. L'absence de connexion routière entre le PAIM et le quartier au Sud limitera les nuisances en termes de pollution de l'air pour les riverains.
Consommation énergétique	Projet de création d'un parc photovoltaïque. Par ailleurs, La ZAC du PAIM est identifiée comme un secteur prioritaire des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAENR), conformément aux dispositions de la loi relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables (APER).	Le projet a pour objectif d'assurer la sécurité énergétique de la CCRM et de tendre vers la neutralité carbone pour le projet d'extension du PAIM.
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols	Au regard de l'usage du site exclusivement agricole, et ce depuis toujours, aucune investigation sur la qualité des sols ou des gaz des sols n'a été conduite dans le cadre de la présente étude d'impact, aucune pollution n'est suspectée. L'enjeu est considéré comme nul	Non concerné
Gestion des déchets	Le SMICTOM sera le gestionnaire en matière de déchets	La gestion des déchets sera précisée lors de la mise en œuvre opérationnelle de l'aménagement.
Bruit	Classement sonore de catégorie 3 pour la RD 424, en bordure Nord et Est	Les zones non bâties paysagère en bordure de zone sont de nature à limiter les nuisances sonores. L'impact de cette nuisance est limitée au vu de l'usage exclusivement proffesionnel du PAIM.

Qualité de l'eau	Le site est bordé par le canal du Rhône au Rhin. Aucun autre cours d'eau n'est localisé sur ou à proximité du projet.	Impact nul sur les eaux de surface car aucun cours d'eau ne traverse le site et le canal est préservé de toute incidence par sa localisation en surplomb par rapport à la ZAC.
Ligne à haute tension	Le site est actuellement traversé du Nord au Sud dans sa partie Ouest par une ligne à haute-tension.	En parallèle de l'extension du PAIM, la CCRM étudie actuellement l'opportunité d'un enfouissement de la ligne électrique, conformément à la doctrine de l'ARS d'éviter l'exposition aux ondes électromagnétiques pour les publics sensibles.

POINT N°1 : CREATION D'UN NOUVEAU SOUS SECTEUR DE ZONE IAUXA2 ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AFFERENTES, EN VUE DE LA POURSUITE DE L'AMENAGEMENT DU PAIM

1. Objet et motivation

1.1. Délimitation du nouveau sous-secteur de zone IAUxa2

Au PLU de la commune de Marckolsheim, le PAIM fait aujourd'hui l'objet d'un classement en zone à urbaniser à vocation économique IAUxa d'une superficie totale de 29 hectares, comprenant un sous-secteur de zone IAUxa1 d'une superficie d'environ 7,3 ha.

Seules les occupations du sol autorisées diffèrent entre le secteur de zone IAUxa et le sous-secteur de zone IAUxa1. Sont ainsi autorisés :

- Dans le secteur de zone IAUxa :
  - L'industrie, l'artisanat, les bureaux, les entrepôts et les hébergements hôteliers ;
  - Les commerces d'une surface de vente de moins de 400 m² et en rapport avec la production autorisée ;
  - Avec une série de réserves et de limitations, les services publics ou d'intérêt collectif, les logements de service, les aires de stockage et les dépôts.

- En sus, dans le secteur de zone IAUxa1 :
  - Les commerces, sans restrictions.

L'objet de la présente procédure est de créer un second sous-secteur de zone IAUxa2 correspondant au site aujourd'hui non aménagé, afin d'ajuster les dispositions règlementaires au projet de poursuite de l'aménagement opérationnel du PAIM.

1.2. *Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 :* ***définition des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article 2)***

Les études préalables puis de maîtrise d'œuvre en vue de la poursuite de l'aménagement du PAIM ont confirmé cette zone d'activités comme site préférentiel d'accueil du développement économique du territoire intercommunal.

En conséquence, la vocation préférentiellement artisanale et industrielle est confirmée dans le sous-secteur de zone 1 AUxa2.
Le commerce (hors activité commerciale en lien avec la production autorisée et pour une surface de vente de 400 m² maximum) demeure interdit, dans le but de limiter la concurrence au commerce de proximité des centres bourgs, en particulier de Marckolsheim ; et ainsi conforter leurs vitalités.

Pour le sous-secteur de zone IAUxa2, mais également pour le sous-secteur de zone IAUxa1 et le secteur de zone IAUxa, les occupations et utilisations du sol sont cependant complétées afin de clarifier et simplifier les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif autorisées.
Ainsi, il est proposé de ne pas conditionner ses dernières « à la vie et à la commodité des usagers de la zone », notion floue et complexe à instruire pour les autorisations d'urbanisme.

Cependant, au vu du risque de nuisances engendré par les activités économiques autorisées et conformément à la doctrine des services de l'Etat sur le sujet, toute construction ou installation à usage de services publics ou d'intérêt collectif à destination d'un public sensible est interdit (par exemple les crèches d'entreprises).

1.3. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : ***rendre obligatoire, sauf exceptions, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (article 4)***

Les eaux pluviales du secteur de zone IAUxa et du sous-secteur de zone IAUxa1, correspondant à la première tranche du PAIM, sont collectées via un réseau séparatif.

L'évolution de la doctrine en la matière oblige aujourd'hui à une gestion par infiltration, à la parcelle, en totale adéquation avec le nouveau parti d'aménagement de l'extension du PAIM construit notamment autour d'un vaste système de noues plantés, colonne vertébrale du projet paysager et dispositif de régulation hydraulique autant que de limitation des ilots de chaleur.

Compte tenu des spécificités éventuelles des projets qui se développeront, il est cependant nécessaire de stipuler les exceptions possibles.

1.4. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : ***permettre l'implantation des constructions à 3 mètres des voies et emprises publiques et des limites séparatives (article 6 et article 7)***

Le secteur de zone IAUxa et le sous-secteur de zone IAUxa1 présentent une règle de recul minimum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques classique, courante en zone d'activités économiques, fixée à 5 mètres.
De la même manière, le recul minimum par rapport aux limites séparatives doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre tout point de la construction au point de la limite séparative ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres (prospect L ≥ H/2 minimum 5 mètres).

Dans le cadre des études menées pour la poursuite de l'aménagement du PAIM, la CCRM souhaite mettre en œuvre une urbanisation plus exemplaire en matière de consommation foncière.

En conséquence, il est proposé pour le sous-secteur de zone IAUxa2 :

- <u>De réduire le recul minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>
  Il est proposé d'abaisser le seuil de recul minimal de 5 à 3 mètres.
  Cette proposition s'avère une évolution règlementaire volontariste mais équilibrée permettant à la fois d'envisager une meilleure densité tout en préservant un recul participant directement à la qualité urbaine et paysagère du PAIM (aménagement d'un espace piéton cohérent pour les salariés des entreprises, doublement possible sur domaine privé d'un espace planté paysager, cohérence globale du paysage urbain par des façades en retrait, …).

- <u>De rendre possible l'implantation sur une limite séparative ou avec un retrait de 3 mètres minimum</u>
  Cette proposition d'abaissement du seuil de recul minimum par rapport à la limite séparative de 5 à 3 mètres participe au même objectif de densification de la zone d'activités.

La possibilité d'implantation sur une limite séparative renforce encore la réponse règlementaire à l'objectif de densité, tout en restant réaliste au vu de l'application des autres règles ; et équilibrée au vu de la volonté de créer une trame végétale dense dans l'extension du PAIM prenant notamment appui sur un réseau de haies végétales sur le domaine privé.

1.5. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : ***préciser les obligations en matière de clôtures sur les limites séparatives (article 11)***

Les dispositions règlementaires existantes à l'article 11 pour le secteur de zone IAUxa et le sous-secteur de zone IAUxa1 sont cohérentes et compatibles avec le plan d'aménagement de l'extension du PAIM.
Elles sont donc étendues au nouveau sous-secteur de zone IAUxa2.

Cependant, et au vu du parti d'aménagement retenu qui a pour objectif de constituer une trame végétale dense, il est proposé de préciser que toute clôture en limite séparative doit être constituée par une haie végétale (éventuellement doublée d'un grillage).

Par ailleurs, la CCRM souhaite que les clôtures sur limite séparative ne se fassent pas au détriment de la préservation et de la circulation de la petite faune présente en milieu urbain (hérisson, lézard, …). Elles devront ainsi permettre le passage de la petite faune.

Ces futures clôtures seront ainsi un support pour la biodiversité et permettront de constituer une micro trame verte au sein de l'extension du PAIM.

1.6. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : ***instaurer un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques pour tout stationnement de véhicules motorisés et une obligation de création de stationnement vélo (article 12)***

La structuration de l'urbanisation et son intégration paysagère constituent un enjeu fort pour l'extension de l'aménagement du PAIM.

La CCRM souhaite ainsi privilégier la constitution d'un front bâti ordonné et la mise en place d'une trame végétale développée, notamment le long des principaux axes de circulation.

Afin de garantir la cohérence du paysage urbain, mais aussi pour réserver l'entrée des parcelles à un usage d'abord piéton, les espaces de stationnement des véhicules motorisés de chaque lot devront être positionnés en retrait d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques.

Par ailleurs, et conformément à la législation en vigueur, la CCRM souhaite également renforcer le dispositif règlementaire encourageant l'usage des mobilités actives, et en particulier le vélo.
A cette fin, il est proposé de stipuler au règlement écrit du sous-secteur de IAUxa2 que chaque opération devra inclure un espace de stationnement vélo proportionné à ses besoins.

1.7. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : ***instaurer la nécessité d'aire de stationnement de véhicules motorisés perméables (article 13)***

La préservation des sols, en tant qu'espaces vivants pour la biodiversité et puits de stockage du carbone, constitue un faisceau d'actions essentiel pour le développement durable des territoires.

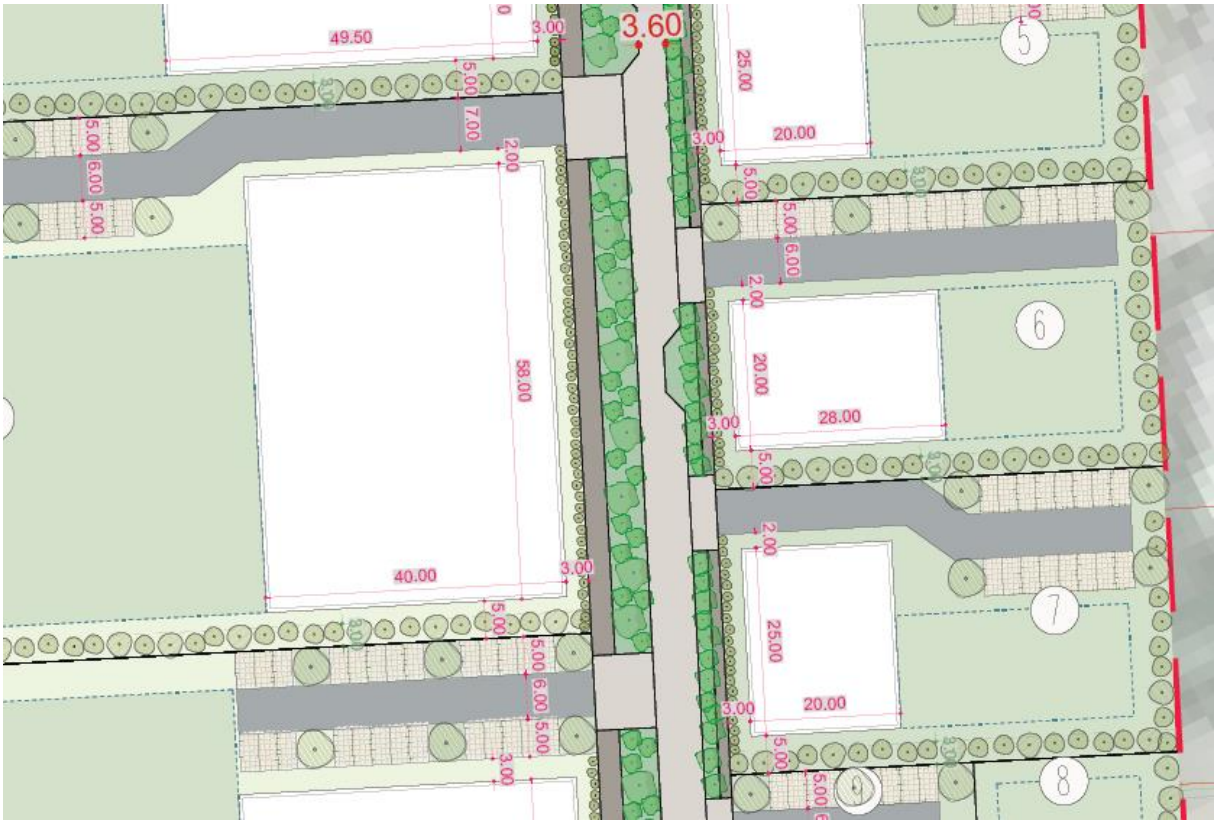
La poursuite de l'aménagement du PAIM est donc l'occasion que toute aire de stationnement de véhicules motorisées au sein de la zone soit perméable.
Cette disposition s'inscrit également dans une logique d'optimisation de la nécessité d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

A des fins de cohérence à l'échelle de l'ensemble de la zone d'activités économiques, cette disposition est généralisée pour la tranche déjà majoritairement bâtie (secteur de zone IAUxa et sous-secteur de zone IAUxa1).

*1.8. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : **améliorer la présence et la qualité végétale des plantations (article 13)***

La constitution d'une trame végétale dense et développée constitue une orientation forte du nouveau parti d'aménagement de l'extension du PAIM.

En conséquence et en complément des dispositions règlementaires déjà prévues à l'article 13 du secteur de zone IAUxa et du sous-secteur de zone IAUxa1 (qui s'appliqueront également pour le nouveau sous-secteur de zone IAUxa2), la CCRM souhaite rendre obligatoire l'implantation d'une haie végétale d'une largeur minimale de 3 mètres en limite latérale Sud de chaque lot du sous-secteur de zone IAUxa2.



Extrait de l'hypothèse d'implantation de l'extension du PAIM (sans échelle)
Notice descriptive – Phase études préalables. Atelier E+M

Cette disposition a pour objectif de créer un maillage fin d'espaces végétalisés pour chaque lot urbanisé, comme relai et complément à la trame plantée dense le long du réseau viaire.

En complément, l'article 13 commun au secteur de zone IAUxa et aux sous-secteurs de zone IAUxa1 et IAUxa2 est ajusté :

- En supprimant la possibilité de planter un conifère par parcelle pour les moyens et grands arbres ;
- En indiquant que les plantations devront être préférentiellement choisies dans la liste des essences figurant en annexe du règlement.

En addition, il est précisé au même article que les obligations en matière de plantation liées à la création de stationnements peuvent faire l'objet d'un regroupement à l'échelle de l'unité foncière, au vu notamment de l'éventuelle obligation de création d'ombrières.

Cette proposition d'évolution a pour objectif de renforcer la qualité paysagère et environnementale de la végétation mise en œuvre au sein du PAIM.

Enfin, et au vu du parti d'aménagement de l'extension du PAIM, cet article est également amendé afin d'augmenter la largeur de la bande plantée le long du canal de 5 à 20 mètres.

*1.9. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : **mention de la création du sous-secteur de zone IAUxa2 dans l'ensemble des autres dispositions du PLU***

Ce point d'évolution a pour but d'expurger toute absence de mention de ce nouveau sous-secteur de zone IAUxa2 du règlement du PLU afin d'éviter toute difficulté ou compléxite à l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Précisément, il s'agit de mentionner au règlement du PLU l'existence du sous-secteur de zone IAUxa2 dans les articles de la zone IAU qui n'ont pas fait l'objet de dispositions propres à ce sous-secteur de zone, en traduction du parti d'aménagement du PAIM (cf. points ci-avant).

En conséquence, les règles à appliquer pour ces articles sont donc les mêmes que celles qui s'appliquent à la zone, au secteur de zone IAUxa et/ou au sous-secteur de zone IAUxa1.

1.10. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du Parc économique

Conformément à la volonté de la collectivité de promouvoir un aménagement à la haute valeur ajoutée environnementale et placé sous le signe d'un développement urbain durable, le nouveau parti d'aménagement retenu par la CCRM nécessite d'ajuster les principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du PAIM, nommée « Parc économique ».

Pour ce faire, les principes généraux sont complétés :

- En matière d'intégration paysagère et environnementale, par la nécessité pour le projet :
    - De mettre en œuvre un aménagement paysager en renforcement de la trame verte et bleue le long du canal ;
    - De veiller à la bonne intégration paysagère des aires de stockage et de dépôt.

- En matière de structuration du développement urbain, par la nécessité pour le projet :

    - De former une ligne d'implantation des constructions principales située à environ 3 mètres des abords de l'axe Nord-Sud de desserte principal du sous-secteur de zone IAUxa2.

La gestion des eaux pluviales de la 1ère tranche du PAIM a fait l'objet de la réalisation d'un réseau ad hoc et d'un grand bassin de rétention en cas de fortes intempéries.

En parallèle des études de maîtrise d'œuvre, la CCRM a réalisé une étude de gestion des eaux pluviales de la 1ère tranche qui a permis :

- D'identifier un faible nombre d'entreprises effectivement connectées au réseau d'eau pluviale existant, les autres gérant déjà leurs eaux de pluies par infiltration et à la parcelle.
- De conclure que le 1er tronçon existant du bassin de rétention est largement dimensionné pour stocker l'ensemble des eaux pluviales sans qu'il soit rempli complètement.
- De démontrer ainsi qu'aucune extension du bassin de rétention n'est nécessaire dans le cadre de l'extension de l'aménagement du PAIM.

En conséquence, la CCRM souhaite mettre en œuvre une zone naturelle dense, un verger extensif ainsi qu'un cheminement en modes actifs sur les espaces de transition au Sud, limitrophe du nouveau quartier d'habitat.

Par ailleurs, la mention d'une noue de rétention des eaux pluviales est supprimée dans les principes généraux de l'OAP, ainsi que dans la légende du schéma de synthèse.

Enfin, la stratégie de circulation et d'accessibilité au PAIM et au quartier d'habitat au Sud a également fait l'objet d'une réorientation.
Initialement envisagée, la connexion viaire directe entre ces deux entités a été abandonnée au vu du risque de nuisances pour les habitants (en particulier du passage de poids lourds) et afin de préserver la tranquillité des riverains. La desserte routière du PAIM demeure assurée au Nord par l'accès depuis le rond-point par la RD 424 et au Sud par les rue du Holandsbourg puis du Haut-Koenigsbourg.
La liaison en modes actifs entre le PAIM et le quartier d'habitat au Sud sera cependant maintenue.

En conséquence, il convient donc :

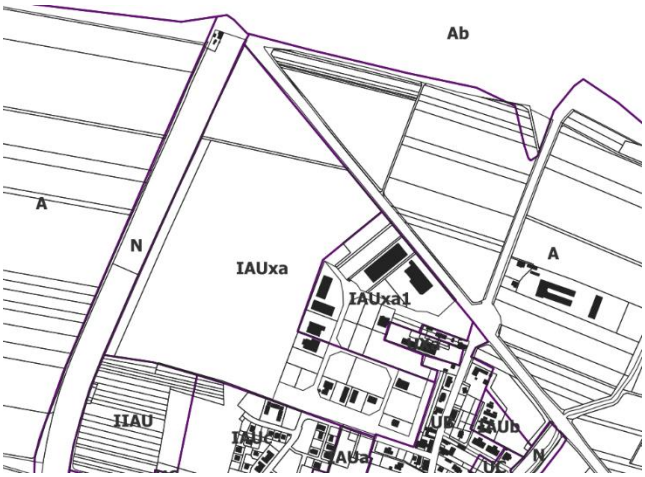
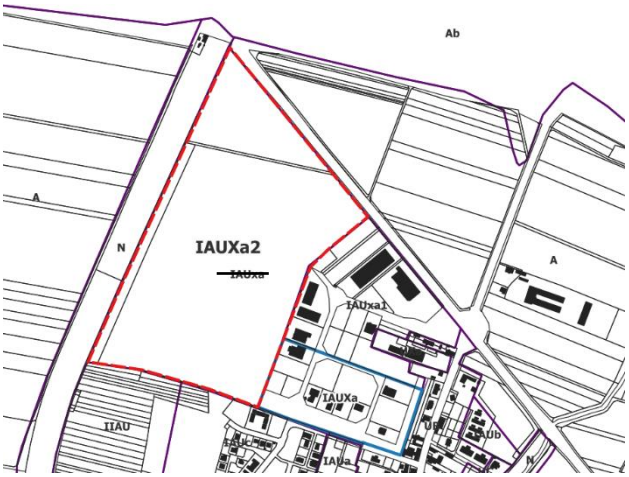
- De supprimer le principal général relatif à l'aménagement d'une voie de desserte principale profitant au quartier de Sud et de le remplacer par la nécessité de mettre en œuvre un cheminement en modes actifs.
- De supprimer au schéma de synthèse les flèches de principe d'accès viaire aux deux entités et de les remplacer par une unique flèche relative aux modes actifs.

2. Pièces du PLU modifiées

2.1. Délimitation du nouveau sous-secteur de zone IAUxa2

Cet élément de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :
- Le règlement graphique.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

Extrait du règlement en vigueur	***Extrait du règlement après modification du PLU***
	

2.2. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : ***définition des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article 2)***

Cet élément de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :
- Le règlement écrit.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

Extrait du règlement en vigueur	***Extrait du règlement après modification du PLU***
ARTICLE IAU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	***ARTICLE IAU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES***
2.1. Dans l'ensemble de la zone : - Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques ;	**2.1. Dans l'ensemble de la zone :** - Les constructions, installations et travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des réseaux et équipements d'intérêt général, ainsi que ceux nécessaires à la prévention des risques ;

- L'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles AU 2.2., AU 2.3. et AU 2.4. ; - L'extension mesurée des constructions existantes et l'édification d'annexes implantées à proximité directe de l'habitation existante. […] **2.6.** Dans le secteur **IAUxa** et le sous-secteur **IAUxa1** : - Les constructions, installations à usage industriel, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt et de bureaux, - Dans le cadre des activités artisanales et industrielles des entreprises présentes sur le site, des activités commerciales en rapport à leurs productions sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une surface de vente de 400 m2, - Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif, à condition que ces activités soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone, - Les logements de service, à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et sous réserve : ▪ Que leur nombre soit limité par établissement ▪ Que leur surface ne dépasse pas 30 m² ▪ Qu'ils fassent partie intégrante de la construction principale, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent - Les dépôts de toute nature à condition d'être protégés des vues extérieures et de faire l'objet de réparations et/ou retraitement, - Les aires de stockage sous réserve : ▪ De ne pas être situées entre les constructions et les voies de	- L'édification et la transformation de clôtures qui ne soient pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux articles AU 2.2., AU 2.3. et AU 2.4. ; - L'extension mesurée des constructions existantes et l'édification d'annexes implantées à proximité directe de l'habitation existante. […] **2.6.** Dans le secteur **IAUxa**, ~~et~~ le sous-secteur **IAUxa1** et le sous-secteur **IAUxa2** : - Les constructions, installations à usage industriel, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt et de bureaux, - Dans le cadre des activités artisanales et industrielles des entreprises présentes sur le site, des activités commerciales en rapport à leurs productions sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser une surface de vente de 400 m2, Les constructions et installations à usage de services publics ou d'intérêt collectif, à condition que ces activités ~~soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone,~~ ne soient pas à destination d'un public sensible. - Les logements de service, à condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et sous réserve : ▪ Que leur nombre soit limité par établissement ▪ Que leur surface ne dépasse pas 30 m² ▪ Qu'ils fassent partie intégrante de la construction principale, sauf si les conditions de sécurité s'y opposent - Les dépôts de toute nature à condition d'être protégés des vues extérieures et de faire l'objet de réparations et/ou retraitement, - Les aires de stockage sous réserve :

dessertes; ▪ D'être protégés des vues extérieures par une occultation végétale ou en harmonie avec le bâtiment. - Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques. - Dans le sous-secteur **IAUxa1,** outre l'ensemble de ces occupations et utilisations du sol, les commerces sont également autorisés. L'ensemble de ces occupations et utilisations du sol devra répondre aux conditions supplémentaires suivantes : - Les constructions, équipements et installations devront être réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, - Le terrain d'opération devra être contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés, - Les équipements propres à l'opération devront être réalisés de manière à permettre un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, - En cas d'aménagement par tranches successives, une articulation entre les différentes tranches d'urbanisation sera respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur, - Les activités ne devront pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, notamment par rapport aux maisons d'habitation voisines ; - Demeurer compatible avec les "orientations d'aménagement et de programmation". Dans ce cas, les articles **IAU 3** à **IAU 14** ci-après sont applicables.	▪ De ne pas être situées entre les constructions et les voies de dessertes; ▪ D'être protégés des vues extérieures par une occultation végétale ou en harmonie avec le bâtiment. - Les affouillements et exhaussements du sol liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée ou dans le cas de fouilles archéologiques. - Dans le sous-secteur **IAUxa1,** outre l'ensemble de ces occupations et utilisations du sol, les commerces sont également autorisés. L'ensemble de ces occupations et utilisations du sol devra répondre aux conditions supplémentaires suivantes : - Les constructions, équipements et installations devront être réalisés dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, - Le terrain d'opération devra être contigu à des équipements publics d'infrastructure existants ou financièrement programmés, - Les équipements propres à l'opération devront être réalisés de manière à permettre un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur, - En cas d'aménagement par tranches successives, une articulation entre les différentes tranches d'urbanisation sera respectée afin de ne pas entraver l'aménagement global du secteur, - Les activités ne devront pas porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, notamment par rapport aux maisons d'habitation voisines ; - Demeurer compatible avec les "orientations d'aménagement et de programmation". Dans ce cas, les articles **IAU 3** à **IAU 14** ci-après sont applicables.

2.3. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : ***rendre obligatoire, sauf exceptions, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (article 4)***

Cet élément de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :
- Le règlement graphique.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

Extrait du règlement en vigueur	***Extrait du règlement après modification du PLU***
ARTICLE IAU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT	***ARTICLE IAU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT***
[...] **Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa1** **4.7. Règles générales** Tous les réseaux et leurs dispositifs, même partiellement réalisés, notamment lorsque l'opération d'aménagement ou les constructions n'occupent pas toute la zone, devront être conçus et localisés sur la base d'un aménagement complet de la zone. Tout réseau collectif d'évacuation (public ou privé) doit être raccordé au réseau général public. **4.8. Eau potable** Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimenté en eau potable et en provenance du réseau général public. **4.9. Assainissement** **Eaux usées** Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées : - Selon les prescriptions règlementaires en vigueur, notamment celles établies par la collectivité qui assure la maîtrise d'ouvrage des réseaux - Par branchement vers un réseau d'assainissement (public ou privé) raccordé au réseau général public.	[...] **Secteur IAUxa~~, et~~ sous-secteur IAUxa1 et sous-secteur de zone IAUxa2** **4.7. Règles générales** Tous les réseaux et leurs dispositifs, même partiellement réalisés, notamment lorsque l'opération d'aménagement ou les constructions n'occupent pas toute la zone, devront être conçus et localisés sur la base d'un aménagement complet de la zone. Tout réseau collectif d'évacuation (public ou privé) doit être raccordé au réseau général public. **4.8. Eau potable** Toute construction ou installation qui le requiert doit être alimenté en eau potable et en provenance du réseau général public. **4.9. Assainissement** **Eaux usées** Toute construction ou toute installation doit évacuer ses eaux usées : - Selon les prescriptions règlementaires en vigueur, notamment celles établies par la collectivité qui assure la maîtrise d'ouvrage des réseaux - Par branchement vers un réseau d'assainissement (public ou privé) raccordé au réseau général public.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans les réseaux publics d'assainissement, si elle est autorisée par le gestionnaire, peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur. Des mesures devront être prises lors de la conception de chaque installation et construction comme par exemple : - Utilisation de clapets anti-retour ou tout autre dispositif permettant de se prémunir contre toute mise en charge du réseau public sur tous les systèmes d'évacuation des eaux, - Calage du niveau des accès aux bâtiments et des aires de stockage pour éviter les submersions. Il est rappelé que les constructions qui ne sont pas implantées de manière à assurer un écoulement gravitaire des eaux, devront mettre en place sur leur parcelle des ouvrages de stockage et des dispositifs de pompage adaptés à leur situation. **Eaux pluviales** La conception des constructions et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales : - Selon les prescriptions réglementaires en vigueur, notamment celles établies par la collectivité qui assure la maîtrise d'ouvrage des réseaux. - Toute construction ou installation doit être branchée vers un réseau d'assainissement (public ou privé) raccordé au réseau général public. L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux publics d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux de toute construction, installation, opération ou tranche d'opération doit correspondre à la capacité du réseau collecteur dimensionné pour une pluie d'occurrence décennale. De ce fait, toute construction devra être réalisée de sorte que ni le rez-de-	L'évacuation des eaux usées non domestiques dans les réseaux publics d'assainissement, si elle est autorisée par le gestionnaire, peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur. Des mesures devront être prises lors de la conception de chaque installation et construction comme par exemple : - Utilisation de clapets anti-retour ou tout autre dispositif permettant de se prémunir contre toute mise en charge du réseau public sur tous les systèmes d'évacuation des eaux, - Calage du niveau des accès aux bâtiments et des aires de stockage pour éviter les submersions. Il est rappelé que les constructions qui ne sont pas implantées de manière à assurer un écoulement gravitaire des eaux, devront mettre en place sur leur parcelle des ouvrages de stockage et des dispositifs de pompage adaptés à leur situation. **Eaux pluviales** ***Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa1*** La conception des constructions et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales. Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux pluviales : - Selon les prescriptions réglementaires en vigueur, notamment celles établies par la collectivité qui assure la maîtrise d'ouvrage des réseaux. - Toute construction ou installation doit être branchée vers un réseau d'assainissement (public ou privé) raccordé au réseau général public. L'évacuation des eaux pluviales dans les réseaux publics d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux de toute construction, installation, opération ou tranche d'opération doit correspondre à la capacité du réseau collecteur dimensionné

chaussée ni les sous-sols éventuels ne soient submergés pour une pluie d'occurrence supérieure. Cette règle s'applique également aux aires de stockage. En tout état de cause, cet événement ne doit provoquer de pollution du milieu naturel par entraînement des déchets ou produits stockés sur les parcelles. Des mesures devront être prises lors de la conception de chaque installation et construction comme par exemple : - Utilisation de clapets anti-retour retour ou tout autre dispositif permettant de se prémunir contre toute mise charge du réseau public sur tous les systèmes d'évacuation des eaux, - Calage du niveau des accès aux bâtiments et des aires de stockage pour éviter les submersions. Il est rappelé que les constructions qui ne sont pas implantées de manière à assurer un écoulement gravitaire des eaux, devront mettre en place sur leur parcelle des ouvrages de stockage et des dispositifs de pompage adaptés à leur situation.	pour une pluie d'occurrence décennale. De ce fait, toute construction devra être réalisée de sorte que ni le rez-de-chaussée ni les sous-sols éventuels ne soient submergés pour une pluie d'occurrence supérieure. Cette règle s'applique également aux aires de stockage. En tout état de cause, cet événement ne doit provoquer de pollution du milieu naturel par entraînement des déchets ou produits stockés sur les parcelles. Des mesures devront être prises lors de la conception de chaque installation et construction comme par exemple : - Utilisation de clapets anti-retour retour ou tout autre dispositif permettant de se prémunir contre toute mise charge du réseau public sur tous les systèmes d'évacuation des eaux, - Calage du niveau des accès aux bâtiments et des aires de stockage pour éviter les submersions. Il est rappelé que les constructions qui ne sont pas implantées de manière à assurer un écoulement gravitaire des eaux, devront mettre en place sur leur parcelle des ouvrages de stockage et des dispositifs de pompage adaptés à leur situation. ***Sous-secteur IAUxa2*** Un dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle est obligatoire pour toute construction, aménagement ou installation. Il concerne aussi bien les eaux pluviales générées par les espaces communs (voirie, place, parking, espaces verts…) que les eaux des parcelles et terrains privés. Les eaux pluviales collectées ne seront pas dirigées vers le réseau public d'eaux pluviales existant sur la tranche 1 du PAIM, sauf impossibilité dûment démontrée. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales pourront alors consister en : - La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-après ; - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions

	des périmètres de protection des captages d'eau potable, de profondeur suffisante de la nappe, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué. Si le coefficient de perméabilité de la parcelle est insuffisant (k<10-6 m/s) et que cette solution est choisie, la mise en place de surfaces de plancher en dessous du niveau du terrain fini ne devra pas être autorisée ; - L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement…). Cette solution sera combinée avec les précédentes, le cas échéant. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du gestionnaire du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé…), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet. En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'eaux pluviales existant sur la tranche 1 du PAIM, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur et accord du gestionnaire. Parallèlement, si les eaux pluviales sont rejetées vers ce réseau, le maître d'ouvrage du projet d'aménagement sollicitera l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur. De manière générale, les demandes de raccordement

	à un réseau unitaire de telles opérations, sauf circonstances particulières, ne se verront pas accorder de suite favorable. Les aménagements internes de la zone nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération. Ces aménagements pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté conformément à la réglementation en vigueur.

2.4. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : ***permettre l'implantation des constructions à 3 mètres des voies et emprises publiques et des limites séparatives (article 6 et article 7)***

Cet élément de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :
- Le règlement écrit.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

Règlement écrit

Extrait du règlement en vigueur	***Extrait du règlement après modification du PLU***
ARTICLE IAU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	***ARTICLE IAU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES***
[…] **Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa1** Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimal de : - 5 mètres par rapport aux voies de desserte publiques de la zone. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations liées et nécessaires au fonctionnement des accès aux parcelles, ainsi qu'aux ouvrages techniques liés à l'équipement de la zone qui peuvent être implantés sur limite d'emprise ou en recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie.	[…] **Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa1** Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimal de : - 5 mètres par rapport aux voies de desserte publiques de la zone. **Sous-secteur IAUxa2** Sauf dispositions graphiques contraires, les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimal de : - 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations liées et nécessaires au

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 424 pour les bâtiments comprenant des logements ; - 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 424 pour les autres constructions.	fonctionnement des accès aux parcelles, ainsi qu'aux ouvrages techniques liés à l'équipement de la zone qui peuvent être implantés sur limite d'emprise ou en recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement de la voie. - 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 424 pour les bâtiments comprenant des logements ; - 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 424 pour les autres constructions.
ARTICLE IAU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	***ARTICLE IAU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES***
[…] **Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa1** La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres (prospect L ≥ H/2 minimum 5 mètres). Les ouvrages techniques liés aux réseaux publics ainsi que les équipements et bâtiments publics peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait minimal de 1 mètre de ces limites.	[…] **Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa1** La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché (L) doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H/2) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres (prospect L ≥ H/2 minimum 5 mètres). Les ouvrages techniques liés aux réseaux publics ainsi que les équipements et bâtiments publics peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait minimal de 1 mètre de ces limites. **Sous-secteur IAUxa2** Les constructions et installations devront s'implanter en retrait minimum de 3 mètres. L'implantation des constructions ou installations sera cependant possible sur une seule limite séparative. Les ouvrages techniques liés aux réseaux publics ainsi que les équipements et bâtiments publics peuvent s'implanter sur limites séparatives ou en retrait minimal de 1 mètre de ces limites.

*2.5. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : **préciser les obligations en matière de clôtures sur les limites séparatives (article 11)***

Cet élément de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement graphique.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

Extrait du règlement en vigueur	***Extrait du règlement après modification du PLU***
ARTICLE IAU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	***ARTICLE IAU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS***
[…] **Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa1** **11.5. Façades** - interdiction d'utilisation de teintes vives; sauf quelques éléments ponctuels **11.6. Toitures autorisées** Les toitures principales seront de faible pente (35° maximum). Toutes les toitures visibles et invisibles à partir du sol seront dans les tonalités des gris, gris/bleu/, gris/vert, gris/brun. Les couvertures de toitures terrasses ne seront pas visibles depuis le sol mais cachées derrière un acrotère réalisé en harmonie avec la façade. Les toitures terrasses seront favorisées. **11.7. Clôtures** - les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres seront constituées d'une haie et/ou d'un grillage. Ce dernier doit être à larges mailles verticales de couleur gris ou vert, doublées ou non par une haie végétale (essences mixtes) ; - de part et d'autre des accès les murs pleins sont autorisés, à condition de ne pas dépasser 10 mètres de longueur cumulée et 2 mètres de hauteur. **11.8. Les ouvrages techniques, tels que postes de transformation électriques** - Leur accès devra être assuré pour les organismes chargés de la pose et de l'entretien. - Devront être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par	[…] **Secteur IAUxa, ~~et~~ sous-secteur IAUxa1 et sous-secteur IAUxa2** **11.5. Façades** - interdiction d'utilisation de teintes vives; sauf quelques éléments ponctuels **11.6. Toitures autorisées** Les toitures principales seront de faible pente (35° maximum). Toutes les toitures visibles et invisibles à partir du sol seront dans les tonalités des gris, gris/bleu/, gris/vert, gris/brun. Les couvertures de toitures terrasses ne seront pas visibles depuis le sol mais cachées derrière un acrotère réalisé en harmonie avec la façade. Les toitures terrasses seront favorisées. **11.7. Clôtures** - les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres seront constituées d'une haie et/ou d'un grillage. Ce dernier doit être à larges mailles verticales de couleur gris ou vert, doublées ou non par une haie végétale (essences mixtes) ; - de part et d'autre des accès les murs pleins sont autorisés, à condition de ne pas dépasser 10 mètres de longueur cumulée et 2 mètres de hauteur. **Spécifiquement, pour le sous-secteur IAUxa2** Les clôtures sur limite séparative doivent être constituées de haies vives ou de grillages doublés de haies vives. Les clôtures sur limite séparative devront pouvoir permettre le passage de la faune :

leur intégration dans le volume des constructions voisines ou du mur de clôture, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.	- Soit en ménageant un passage de 10 centimètres minimum entre le sol et le grillage. - Soit en optant pour un grillage avec une largeur de mailles d'au moins 5 centimètres et une hauteur de mailles d'au moins 10 centimètres. **11.8. Les ouvrages techniques, tels que postes de transformation électriques** - Leur accès devra être assuré pour les organismes chargés de la pose et de l'entretien. - Devront être traités en harmonie avec leur environnement immédiat, soit par leur intégration dans le volume des constructions voisines ou du mur de clôture, soit par un traitement architectural cohérent avec les constructions voisines.

*2.6. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : **instaurer un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques pour tout stationnement de véhicules motorisés et une obligation de création de stationnement vélo (article 12)***

Cet élément de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :
- Le règlement écrit.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

Extrait du règlement en vigueur	***Extrait du règlement après modification du PLU***
ARTICLE IAU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT	***ARTICLE IAU 12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRE DE STATIONNEMENT***
[…] **Secteurs IAUxa et sous-secteur IAUxa1** Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés, plus ceux des visiteurs et les besoins propres au fonctionnement des établissements. Dans tous les cas, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de	[…] **Secteurs IAUxa, ~~et~~ sous-secteur IAUxa1 et sous-secteur IAUxa2** Les besoins à prendre en compte doivent satisfaire ceux des employés, plus ceux des visiteurs et les besoins propres au fonctionnement des établissements. Dans tous les cas, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de

stationnement selon les normes définies ci-après : ▪ Logement de service : 1 pl/logement ▪ bureaux : 60 % de la Surface de Plancher ▪ ateliers, dépôts : 10 % de la Surface de Plancher ▪ autres : 60 % de la Surface de Plancher Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété. **Tous Secteurs** **12.3.** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins en stationnement seront appréciés en fonction de la situation et de la nature des projets.	stationnement selon les normes définies ci-après : ▪ Logement de service : 1 pl/logement ▪ bureaux : 60 % de la Surface de Plancher ▪ ateliers, dépôts : 10 % de la Surface de Plancher ▪ autres : 60 % de la Surface de Plancher Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction. Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété. **Spécifiquement, pour le sous-secteur IAUxa2** Toute aire de stationnement de véhicules motorisés devra être implantée en retrait d'au moins 5 mètres des voies et emprises publiques. Toute opération devra inclure un espace de stationnement vélo proportionné à ses besoins. **Tous Secteurs** **12.3.** Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les besoins en stationnement seront appréciés en fonction de la situation et de la nature des projets.

2.7. *Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 :* ***instaurer la nécessité d'aire de stationnement de véhicules motorisés perméables (article 13)***

Cet élément de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

Extrait du règlement en vigueur	***Extrait du règlement après modification du PLU***
ARTICLE IAU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	***ARTICLE IAU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS***
[…] **Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa1** Un minimum de 20% de la surface de chaque lot devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés et entretenus. Aménagement en espace verts (pelouses, arbustes, arbres hautes tiges) : - Une bande de 10 m minimum, en limite parcellaire, le long de la RD 424 en limite nord de la zone ; - L'espace entre la façade de la construction et la RD 424, quand cette distance dépasse 10 m ; - Une bande de 5 m mini en limite ouest de la zone, le long du canal ; - Une bande de 5 m mini (hors passage de desserte) le long des autres emprises publiques.	[…] **Secteur IAUxa~~, et~~ sous-secteur IAUxa1 et sous-secteur IAUxa2** Un minimum de 20% de la surface de chaque lot devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés et entretenus. Aménagement en espace verts (pelouses, arbustes, arbres hautes tiges) : - Une bande de 10 m minimum, en limite parcellaire, le long de la RD 424 en limite nord de la zone ; - L'espace entre la façade de la construction et la RD 424, quand cette distance dépasse 10 m ; - Une bande de 5 m mini en limite ouest de la zone, le long du canal ; - Une bande de 5 m mini (hors passage de desserte) le long des autres emprises publiques. Les aires de stationnement doivent être perméables aux eaux pluviales.

2.8. *Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 :* ***améliorer la présence et la qualité végétale des plantations (article 13)***

Cet élément de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

Extrait du règlement en vigueur	***Extrait du règlement après modification du PLU***
ARTICLE IAU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	***ARTICLE IAU 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS***
[...] **Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa1** Un minimum de 20% de la surface de chaque lot devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés et entretenus. Aménagement en espace verts (pelouses, arbustes, arbres hautes tiges) : - Une bande de 10 m minimum, en limite parcellaire, le long de la RD 424 en limite nord de la zone ; - L'espace entre la façade de la construction et la RD 424, quand cette distance dépasse 10 m ; - Une bande de 5 m mini en limite ouest de la zone, le long du canal ; - Une bande de 5 m mini (hors passage de desserte) le long des autres emprises publiques. Plus généralement, les zones de recul, définies à l'article 6, feront l'objet d'un traitement paysager continu et homogène. La plantation des moyens et grands arbres ne doit pas comporter plus qu'un conifère par parcelle. Seule l'utilisation d'essences indigènes est autorisée pour les haies, les essences résineuses sont interdites.	[...] **Secteur IAUxa, ~~et~~ sous-secteur IAUxa1 et sous-secteur IAUxa2** Un minimum de 20% de la surface de chaque lot devra être traité en espace vert, en dehors de toute minéralisation. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés ou plantés et entretenus. Aménagement en espace verts (pelouses, arbustes, arbres hautes tiges) : - Une bande de 10 m minimum, en limite parcellaire, le long de la RD 424 en limite nord de la zone ; - L'espace entre la façade de la construction et la RD 424, quand cette distance dépasse 10 m ; - Une bande de ~~5~~ 20 m mini en limite ouest de la zone, le long du canal ; - Une bande de 5 m mini (hors passage de desserte) le long des autres emprises publiques. Les aires de stationnement doivent être perméables aux eaux pluviales. Plus généralement, les zones de recul, définies à l'article 6, feront l'objet d'un traitement paysager continu et homogène. ~~La plantation des moyens et grands arbres ne doit pas comporter plus qu'un conifère par parcelle.~~

Les aires de stationnement collectif devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places.	Seule l'utilisation d'essences indigènes est autorisée pour les haies, les essences résineuses sont interdites. Les aires de stationnement collectif devront être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places. Ces arbres pourront être regroupés à l'échelle de l'unité foncière. Les plantations devront être choisies majoritairement parmi les essences figurant dans la liste jointe au règlement, et dans tous les cas complétées par des espèces résistantes au changement climatique. **Spécifiquement, pour le sous-secteur IAUxa2** Une haie végétale d'une largeur minimale de 2 mètres sera plantée en limite séparative latérale Sud de chaque lot, dès lors que la limite séparative n'est pas bâtie.

*2.9. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : **mention de la création du sous-secteur de zone IAUxa2 dans l'ensemble des autres dispositions du PLU***

Cet élément de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :
- Le règlement graphique.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

Extrait du règlement en vigueur	***Extrait du règlement après modification du PLU***
PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES	***PREAMBULE – DISPOSITIONS GENERALES***
[…] **2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES** Le P.L.U. de MARCKOLSHEIM définit : - une zone urbaine UA, - une zone urbaine UB qui comprend le secteur UBa, - une zone urbaine UC qui comprend les secteurs UCe et UCa, - une zone urbaine UX qui comprend les secteurs UXa, UXe et UXp, - une zone urbaine UV, - une zone à urbaniser IAU divisée entre les secteurs IAUa, IAUb, IAUc, IAUs,	[…] **2. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES** Le P.L.U. de MARCKOLSHEIM définit : - une zone urbaine UA, - une zone urbaine UB qui comprend le secteur UBa, - une zone urbaine UC qui comprend les secteurs UCe et UCa, - une zone urbaine UX qui comprend les secteurs UXa, UXe et UXp, - une zone urbaine UV, - une zone à urbaniser IAU divisée entre les secteurs IAUa, IAUb, IAUc, IAUs, IAUp et IAUxa comprenant un sous-

IAUp et IAUxa comprenant un sous-secteur IAUxa1, - une zone à urbaniser IIAU divisée entre les secteurs IIAUe et IIAUxp, - une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa, Ab, Ac et Ad ; - une zone naturelle N comprenant les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nr. Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques.	secteur IAUxa1 et un sous-secteur de zone IAUxa2, - une zone à urbaniser IIAU divisée entre les secteurs IIAUe et IIAUxp, - une zone agricole A qui comprend les secteurs Aa, Ab, Ac et Ad ; - une zone naturelle N comprenant les secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Nr. Ces zones et secteurs sont délimités sur les documents graphiques.
CHAPITRE VI – ZONE IAU	***CHAPITRE VI – ZONE IAU***
Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée dans le futur dans le cadre du présent P.L.U. La zone **IAU** se répartit entre les secteurs suivants : - **IAUb** à vocation prioritaire d'équipements admettant également notamment de l'habitat ; - **IAUc** et **IAUa** à vocation principale d'habitat admettant également les occupations et utilisations du sol accompagnant l'habitat ; - **IAUp** mis en place dans la perspective de l'aménagement d'équipements de tourisme et de loisirs. - **IAUxa** réservé à la zone économique intercommunale comprenant un sous-secteur **IAUxa1** ; - **IAUs** mis en place en vue du réaménagement de l'ancienne plateforme douanière.	Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être urbanisée dans le futur dans le cadre du présent P.L.U. La zone **IAU** se répartit entre les secteurs suivants : - **IAUb** à vocation prioritaire d'équipements admettant également notamment de l'habitat ; - **IAUc** et **IAUa** à vocation principale d'habitat admettant également les occupations et utilisations du sol accompagnant l'habitat ; - **IAUp** mis en place dans la perspective de l'aménagement d'équipements de tourisme et de loisirs. - **IAUxa** réservé à la zone économique intercommunale comprenant ~~un~~ deux sous-secteurs **IAUxa1** et **IAUxa2** ; **IAUs** mis en place en vue du réaménagement de l'ancienne plateforme douanière.

ARTICLE IAU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	***ARTICLE IAU 3 : DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC***
[…] **Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa1** L'accès sur la R.D. 424 se fera à partir d'une nouvelle voie à réaliser sur le giratoire existant. Aucun autre accès privé n'est admis sur la R.D .424. Deux accès maximum sont autorisés à chacune des parcelles. Une dérogation à cette règle est possible si elle est justifiée par des motifs de bon fonctionnement et de sécurité.	[…] **Secteur IAUxa, ~~et~~ sous-secteur IAUxa1 et sous-secteur de zone IAUxa2** L'accès sur la R.D. 424 se fera à partir d'une nouvelle voie à réaliser sur le giratoire existant. Aucun autre accès privé n'est admis sur la R.D .424. Deux accès maximum sont autorisés à chacune des parcelles. Une dérogation à cette règle est possible si elle est justifiée par des motifs de bon fonctionnement et de sécurité.
ARTICLE IAU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	***ARTICLE IAU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***
[…] **Secteurs IAUxa, IAUxp, IAUP, et sous-secteur IAUxa1** Il n'est pas fixé de règle.	[…] **Secteurs IAUxa, IAUxp, IAUP, ~~et~~ sous-secteur IAUxa1 et sous-secteur de zone IAUxa2** Il n'est pas fixé de règle.
ARTICLE IAU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	***ARTICLE IAU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS***
[…] **Secteur IAUxa et sous-secteur IAUxa1** La hauteur d'une construction à la faîtière ou le haut de l'acrotère est mesurée verticalement au droit de l'accès à la parcelle sur l'espace public. La hauteur est limitée à 15 mètres. Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, antennes. Les mâts d'éclairage des aires de stationnement et de stockage sont limités à une hauteur qui ne dépasse pas la hauteur des constructions principales de la parcelle.	[…] **Secteur IAUxa, ~~et~~ sous-secteur IAUxa1 et sous-secteur de zone IAUxa2** La hauteur d'une construction à la faîtière ou le haut de l'acrotère est mesurée verticalement au droit de l'accès à la parcelle sur l'espace public. La hauteur est limitée à 15 mètres. Une hauteur plus importante pourra être autorisée pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que les cheminées, antennes. Les mâts d'éclairage des aires de stationnement et de stockage sont limités à une hauteur qui ne dépasse pas la hauteur des constructions principales de la parcelle.

2.10. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du Parc économique

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- L'orientation d'aménagement et de programmation du parc économique.

Les changements proposés sont exposés ci-après.

Orientation d'aménagement et de programmation

Extrait de l'Orientation d'aménagement et de programmation « Parc d'activités économiques ZAC » en vigueur (p.18)

6

Parc d'activités économiques ZAC (36 ha)

Principes généraux :

- Proposer une organisation du parcellaire variée, adaptée à l'accueil à la fois d'entreprises artisanales et des entreprises nécessitant des emprises foncières plus importantes.
- Limiter l'accueil de commerces à un secteur précis.
- Garantir l'insertion dans le site et le paysage de ce parc d'activités, par un traitement paysager de qualité portant sur le plan de composition, l'architecture des bâtiments, la voirie, les espaces libres,.....
- Assurer un front architectural et paysager de qualité le long de la RD 424, expression d'une ambition et d'un dynamisme économique du site.
- Ne pas générer des nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat du futur quartier Sud limitrophe et avec le reste de l'agglomération.
- Aménager un espace tampon avec le futur quartier Sud sous forme de noue de rétention des eaux pluviales faisant l'objet d'une mise en valeur paysagère.
- Ménager un merlon planté en limite Est établissant une transition avec les habitations existantes.
- Sécuriser la desserte du périmètre par un accès principal à la RD 424 par l'actuel carrefour giratoire.
- Aménager une voie de desserte principale susceptible de capter également les flux de circulation liés à l'aménagement du quartier Sud.
- Relier le site au reste de l'agglomération par des liaisons douces.
- Préserver le paysage bocager de la partie Nord du site constitué de vergers, de prairies de fauche, de haies et de petits bosquets.

Extrait de l'Orientation d'aménagement et de programmation « Parc d'activités économiques ZAC » en vigueur (p.19)

MARCKOLSHEIM ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PARC ECONOMIQUE

Limite du parc d'activités

Principes d'aménagement

- Mise en valeur paysagère et architecturale du front de zone le long de la RD 424 associée à l'aménagement d'une piste cyclable en site propre
- Espace paysager de transition à aménager sous forme de noue de rétention des eaux pluviales
- Entrée d'agglomération et accès principal au site
- Voie de desserte principale
- Accès secondaire et tertiaire (VL et modes doux)
- Merlon planté à aménager
- Traitement de qualité du site au contact de la coulée verte du Canal
- Voie de desserte secondaire
- Préservation de l'ensemble bocager

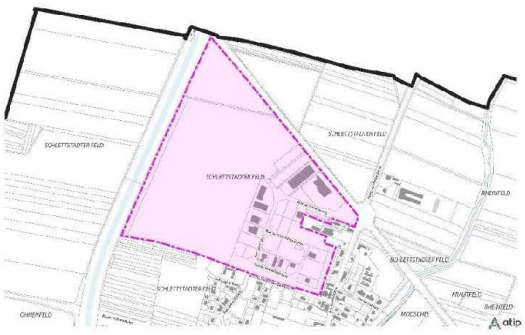
Extrait de l'Orientation d'aménagement et de programmation « Parc d'activités économiques ZAC » après modification du PLU (p.18)

6

Parc d'activités économiques ZAC (36 ha)

Principes généraux :

- Proposer une organisation du parcellaire variée, adaptée à l'accueil à la fois d'entreprises artisanales et des entreprises nécessitant des emprises foncières plus importantes.
- Limiter l'accueil de commerces à un secteur précis.
- Garantir l'insertion dans le site et le paysage de ce parc d'activités, par un traitement paysager de qualité portant sur le plan de composition, l'architecture des bâtiments, la voirie, les espaces libres,...
- Former une ligne d'implantation des constructions principales située à environ 3 mètres des abords de l'axe Nord-Ouest de desserte principale du sous-secteur de zone IAUxa2.
- Assurer un front architectural et paysager de qualité le long de la RD424, expression d'une ambition et d'un dynamisme économique du site.
- Ne pas générer des nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat du futur quartier Sud limitrophe et avec le reste de l'agglomération.
- Aménager un espace tampon avec le futur quartier Sud ~~sous forme de noue de rétention des eaux pluviales~~ faisant l'objet d'une mise en valeur paysagère.
- Ménager un merlon planté en limite Est établissant une transition avec les habitations existantes.
- Sécuriser la desserte du périmètre par un accès principal à la RD 424 par l'actuel carrefour giratoire.
- ~~Aménager une voie de desserte principale susceptible de capter également les flux de circulation liés à l'aménagement du quartier Sud.~~
- Relier le site au reste de l'agglomération par des liaisons douces.
- Préserver le paysage bocager de la partie Nord du site constitué de vergers, de prairies de fauche, de haies et de petits bosquets.
- Aménager un espace paysager comportant un cheminement afin de renforcer la trame verte et bleue du canal.
- S'assurer d'une transition optimale entre la bande inconstructible le long du canal de la zone urbanisée du Schlettstadterfeld et celle de l'OAP, en particulier en matière de cohérence paysagère et viaire (modes actifs).
- Veiller à une bonne intégration paysagère des aires de stockage et de dépôt qui devront être prioritairement masquées par un écran végétal.
- En limite Sud, aménager un espace paysager de transition et de support de cheminements actifs.

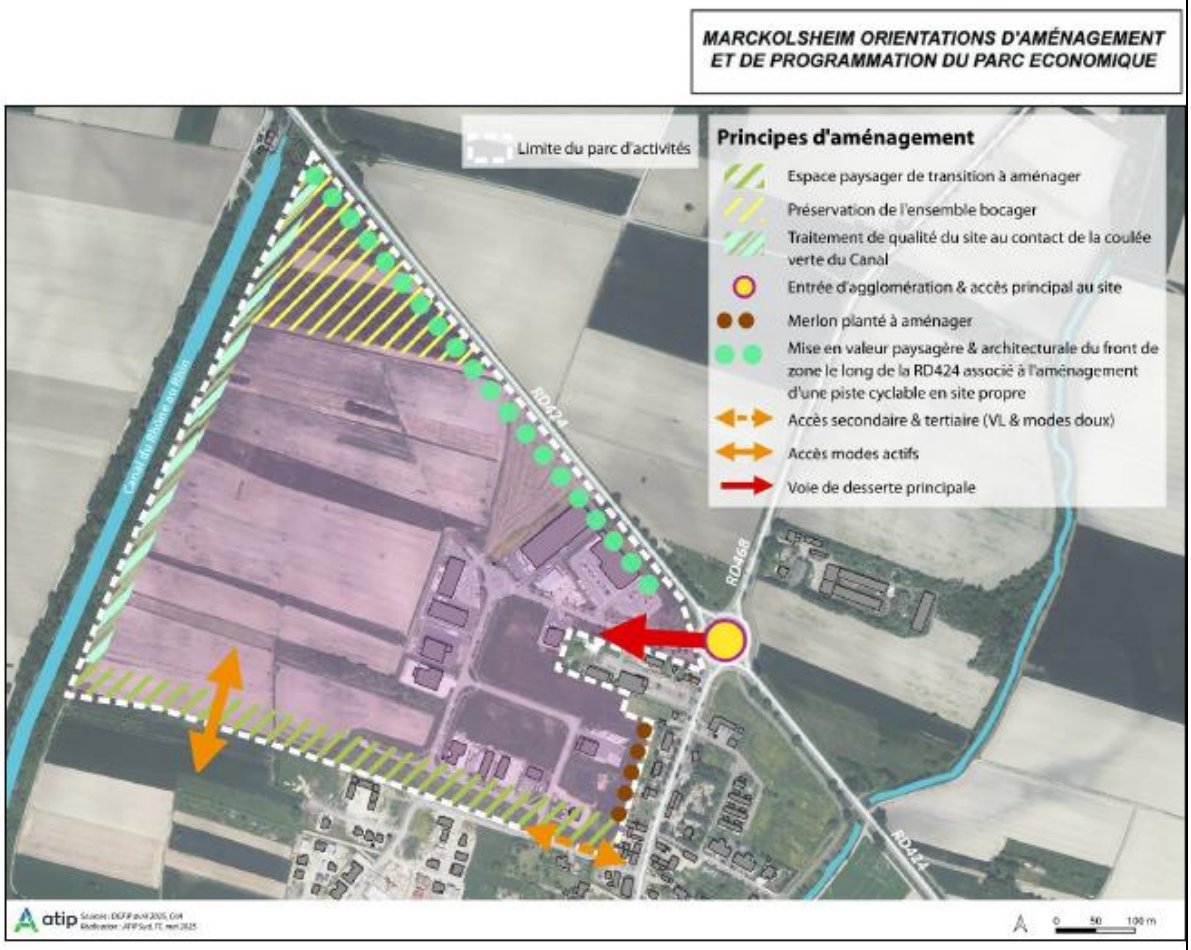


ATIP
Mai 2025

18

P.L.U. de la Ville de MARCKOLSHEIM
Orientations d'Aménagement et de Programmation

Extrait de l'Orientation d'aménagement et de programmation « Parc d'activités économiques ZAC » après modification du PLU (p.19)



ATIP
Mai 2025

19

P.L.U. de la Ville de MARCKOLSHEIM
Orientations d'Aménagement et de Programmation

3. Incidences sur l'environnement

3.1. Délimitation du nouveau sous-secteur de zone IAUxa2

La création d'un nouveau sous-secteur de zone IAUxa2 ne présente pas d'incidence environnementale complémentaire significative, la nature des vocations autorisées et les règles de prospects restant globalement similaires à celle de la zone à urbaniser à vocation économique déjà existante (cf. détail des incidences ci-après).

En termes de paysage, l'urbanisation projetée du site demeure cohérente avec l'étude entrée de ville du PLU.

3.2. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : ***définition des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (article 2)***

Le sous-secteur de zone IAUxa2 conserve la vocation économique majoritaire de la zone à urbaniser IAUxa. Aucune incidence environnementale complémentaire n'est donc attendue à ce titre.

L'interdiction de construction ou installation à usage de services publics ou d'intérêt collectif à destination d'un public sensible présente à l'inverse un impact environnemental positif en limitant les risques sanitaires sur la population.

3.3. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : ***rendre obligatoire, sauf exceptions, l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (article 4)***

L'obligation d'infiltration à la parcelle des eaux pluviales des constructions, installations et aménagements du sous-secteur de zone IAUxa2 présente une incidence positive sur l'environnement car il limite l'apport d'eau clair au réseau de traitement des eaux et qu'il contribue au cycle naturel de l'eau sur l'extension du PAIM et à ses bienfaits (absorption par les végétaux, rafraichissement local, …).

3.4. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : ***permettre l'implantation des constructions à 3 mètres des voies et emprises publiques et des limites séparatives (article 6 et article 7)***

Rendant possible une plus grande densité, le recul minimal de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour le sous-secteur de zone IAUxa2 présente une incidence environnementale positive pour l'environnement.

La possibilité d'une implantation sur limite ou en recul d'un minimum de 3 mètres présente le même impact positif.

L'incidence en termes d'espaces naturels favorables à la biodiversité est négligeable, voire nulle. En effet, même si ces deux dispositions limitent mécaniquement la largeur d'espaces de cette nature, le renforcement des dispositions en faveur de la nature en ville dans la précédente procédure, en particulier l'obligation de plantation d'une haie végétale d'une largeur minimale de 2 mètres en limite séparative latérale Sud de chaque lot (article 13) compense largement la potentielle incidence négative.

3.5. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : ***préciser les obligations en matière de clôtures sur les limites séparatives (article 11)***

Cette proposition relève d'un ajustement des dispositions règlementaires relatives à l'aspect des clôtures pour le sous-secteur de zone IAUxa2 n'entraînant aucun impact négatif sur l'environnement.
A l'inverse, elle est susceptible d'avoir une incidence positive sur l'environnement en contribuant à une meilleure présence de la nature en ville par une plus forte végétalisation et des dispositions permettant le passage de la petite faune pour les clôtures sur limite séparative.

3.6. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : ***instaurer un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques pour tout stationnement de véhicules motorisés et une obligation de création de stationnement vélo (article 12)***

L'instauration d'un recul minimum de 5 mètres des voies et emprises publiques pour tout stationnement de véhicules motorisés dans le sous-secteur de zone IAUxa2 ne présente aucune incidence sur l'environnement.

3.7. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : ***instaurer la nécessité d'aire de stationnement de véhicules motorisés perméables (article 13)***

En contribuant à une plus forte perméabilité de la zone d'activités économiques, l'obligation de perméabilité des espaces de stationnement motorisés dans le sous-secteur de zone IAUxa2 présente une incidence positive sur l'environnement.

3.8. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : ***améliorer la présence et la qualité végétale des plantations (article 13)***

En contribuant à une meilleure qualité paysagère et environnementale du sous-secteur de zone IAUxa2, et plus globalement du PAIM, l'ajustement de l'article 13 présente une incidence positive sur l'environnement.

3.9. Dispositions règlementaires du sous-secteur de zone IAUxa2 : ***mention de la création du sous-secteur de zone IAUxa2 dans l'ensemble des autres dispositions du PLU***

La mention de la création d'un sous-secteur de zone IAUxa2 dans les articles n'ayant fait l'objet d'aucune évolution par rapport au règlement associé (secteur de zone IAUxa et sous-secteur de zone IAUxa1) n'entraîne aucune incidence environnementale nouvelle.

3.10. Modification de l'orientation d'aménagement et de programmation du Parc économique

Les modifications de l'OAP envisagées n'ont aucune incidence négative sur l'environnement.

A l'inverse, elles sont susceptibles de présenter un impact positif :

- Sur la qualité paysagère et environnementale des aménagements en précisant la nature des abords du canal et du traitement des aires de stockage et de dépôts ;
- Sur la cohérence globale de l'urbanisation en indiquant la nécessité d'un alignement des constructions principales à environ 3 mètres de l'axe principal de desserte du sous-secteur de zone IAUxa2 ;
- Sur la complétude du réseau en modes actifs en précisant la nécessité de mettre en œuvre des cheminements adaptés en frange Ouest et Sud du PAIM ;
- Sur les risques de nuisances liées au trafic routier en supprimant le principe de voie de desserte routière entre le PAIM et le quartier d'habitat au Sud.

4. Articulation avec le PADD

La création d'un sous-secteur de zone IAUxa2 et l'ajustement des dispositions règlementaires afférentes est compatible avec le PADD, en particulier au vu des orientations :

- N°2 relative à la mise en adéquation entre aménagement urbain et cadre de vie de qualité. ;
- N°4 relative à la dynamisation de l'économie et à la promotion du tourisme ;
- N°5 relative au renforcement et à la reconstitution de la trame des continuités naturelles et paysagères et à l'usage économe de l'espace et de l'énergie.

5. Articulation avec les documents de rang supérieur

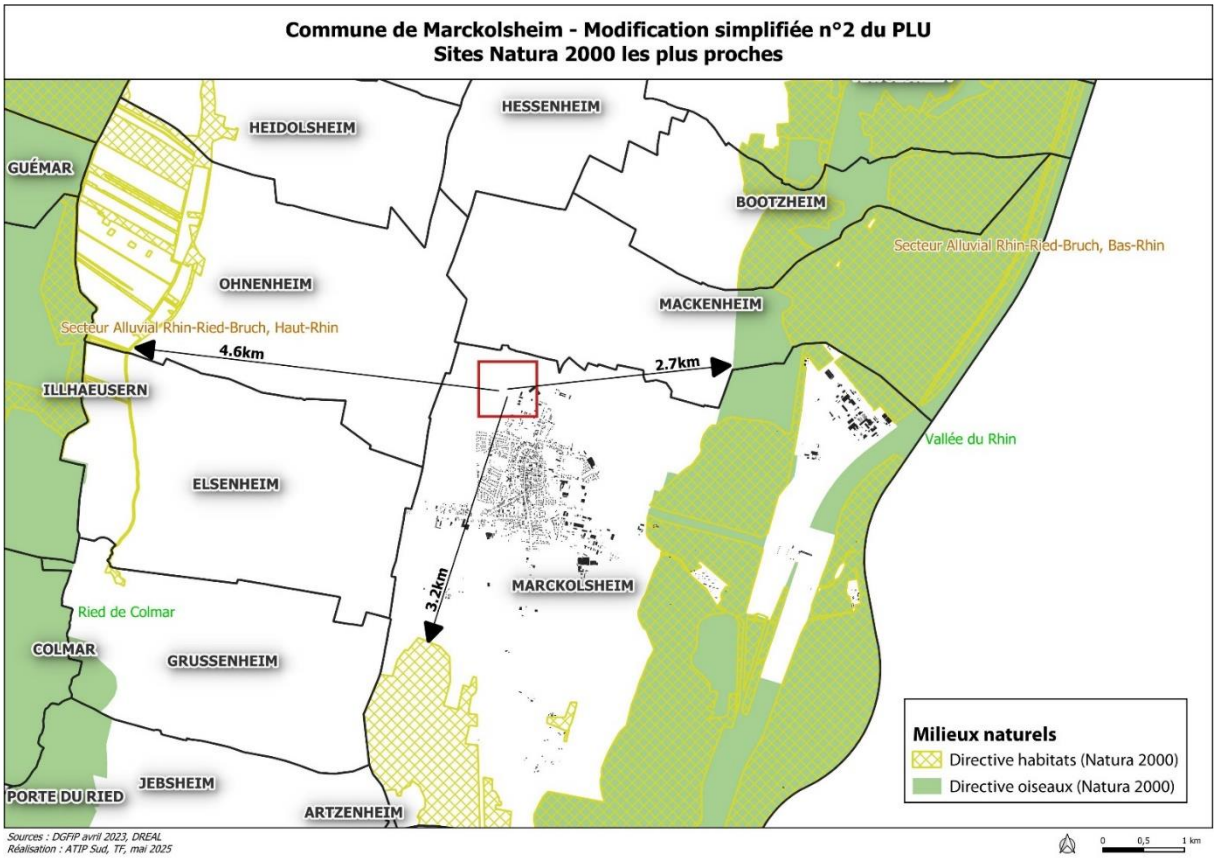
La création d'un sous-secteur de zone IAUxa2 et l'ajustement des dispositions règlementaires afférentes est compatible avec le SCOT de Sélestat, en particulier avec les objectifs du Document d'orientations et d'objectifs (DOO) suivantes :

- Proposer une offre foncière adaptée aux besoins économiques du territoire ;
- Promouvoir un urbanisme qualitatif et durable ;
- Viser l'excellence paysagère et environnementale ;
- Renforcer et reconstituer la trame des continuités naturelles et paysagères.

TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

Le secteur de zone IAUxa initial d'environ 28.7 ha voit une partie de sa surface (23.5 ha) reclassée en secteur de zone IAUxa2.

EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 SIMPLIFIEE



Le Code de l'environnement (articles et R.414-21 et R.414-23) stipule que toute évolution de document d'urbanisme nécessite une évaluation simplifiée des incidences Natura 2000.

L'incidence est nulle et ne nécessite ainsi aucune étude environnementale complémentaire en raison :

- De la distance du secteur de projet aux sites Natura 2000, le plus proche étant à plus de 2,7 kilomètres ;
- De toute manière à l'absence d'incidence au vu du contenu de l'évolution règlementaire proposée.

Il est rappelé à ce titre que la ZAC du PAIM a fait l'objet d'une actualisation de son étude d'impact incluant l'évaluation des incidences Natura 2000 (cf. en début de note).