

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet MackNeXT à Plobsheim - emportant Mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg

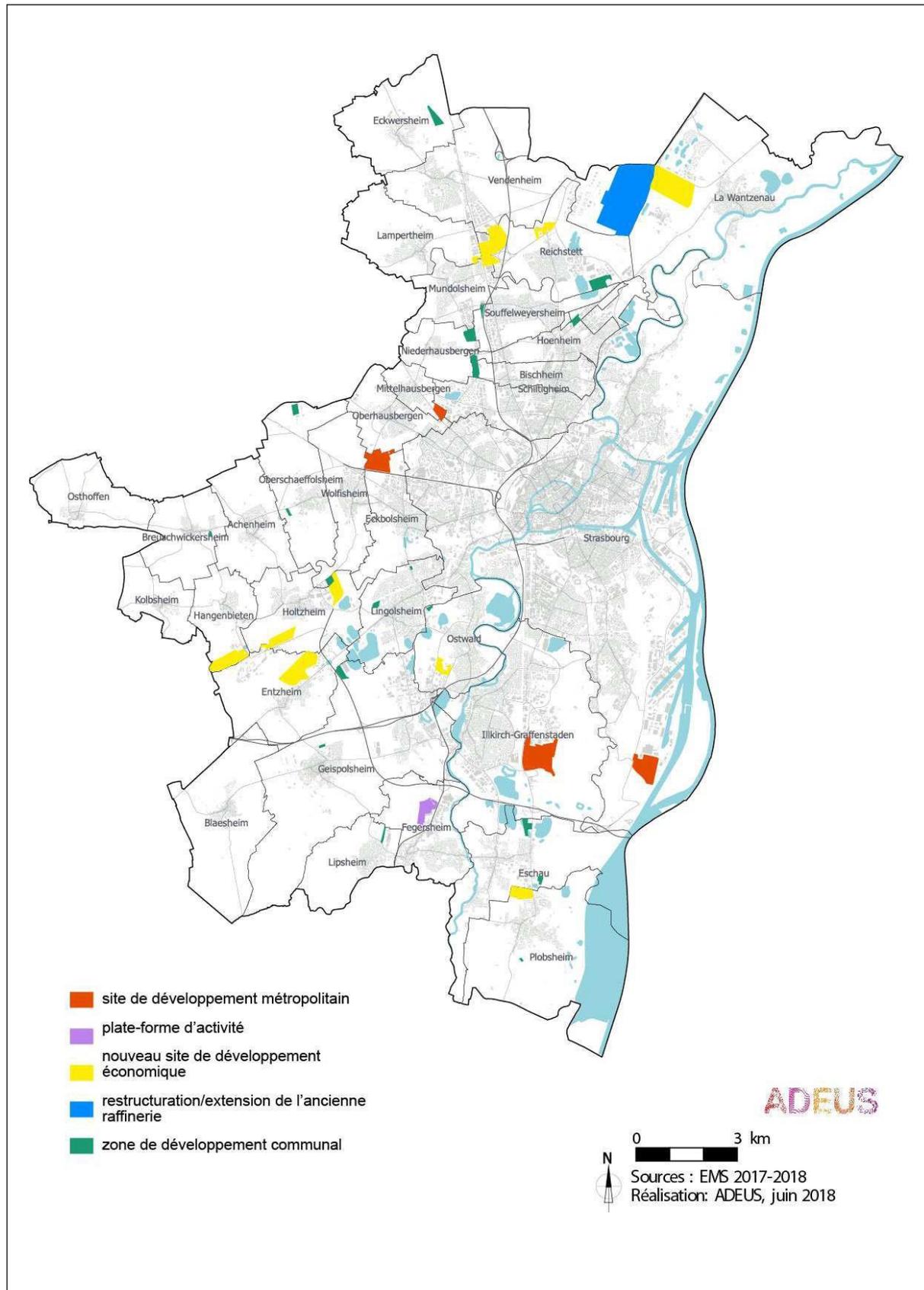
Extraits 1. RAPPORT DE PRESENTATION

TOME 4

1.6. Exposé des motivations du règlement

Dossier d'enquête publique Décembre 2020

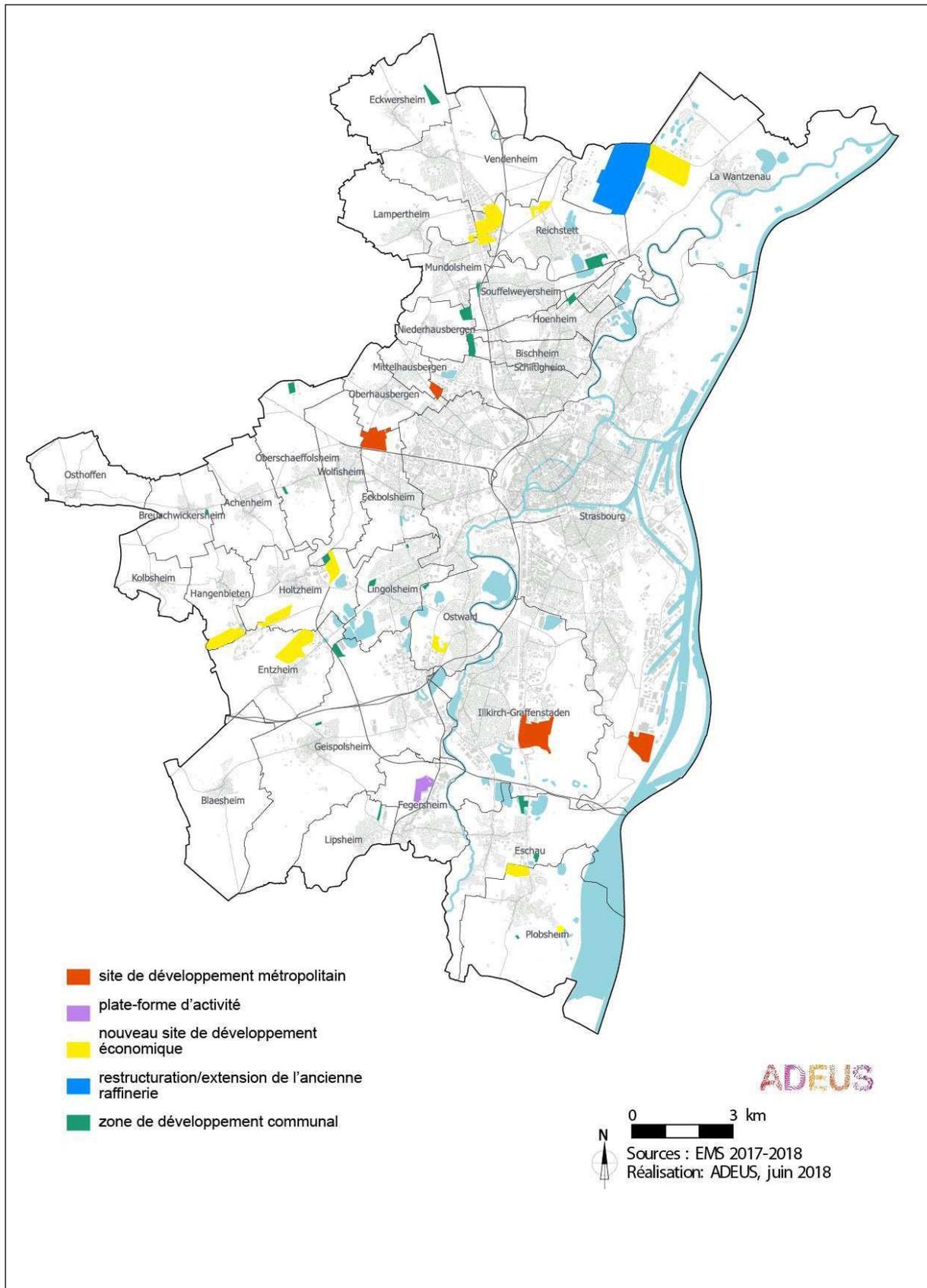
CARTE N° 10 : Cohérence entre le SCOTERS et les zones I AUX et II AUX du PLU



PROPOSITION DE MODIFICATION

- 63 -

CARTE N° 10 : Cohérence entre le SCOTERS et les zones I AUX et II AUX du PLU



DOCUMENT INITIAL

- 65 -

T_{TABLEAU N° 4} : Répartition des zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques (surfaces en hectares, arrondies) par commune à la date d'approbation du PLU

Communes	IAUX	IIAUX	Total
Achenheim	-	-	-
Bischheim	-	9,2	9,2
Blaesheim	-	-	-
Breuschwickersheim	-	1	1
Eckbolsheim	2,6	38,3	40,9
Eckwersheim	-	10,1	10,1
Entzheim	58	-	58,1
Eschau	2,7	8,6	11,3
Fegersheim	-	24,1	24,1
Geispolsheim	6,9	-	6,9
Hangenbieten	6,5	29,8	36,3
Hoenheim	2,7	3,2	5,9
Holtzheim	22,6	21,6	44,2
Illkirch-Graffenstaden	74	-	74
Kolbsheim	-	-	-
La Wantzenau	-	92,1	92,1
Lampertheim	3,4	-	3,4
Lingolsheim	-	3,7	3,7
Lipsheim	7,1	-	7,1
Mittelhausbergen	-	10,4	10,4
Mundolsheim	21,5	8,3	29,8
Niederhausbergen	5,4	-	5,4
Oberhausbergen	-	-	-
Oberschaeffolsheim	1,7	-	1,7
Osthoffen	-	-	-
Ostwald	12	1,6	13,6
Plobsheim	-	20,7	20,7
Reichstett	22,6	33,4	56
Schiltigheim	-	-	-
Souffelweyersheim	4,7	-	4,7
Strasbourg	45,6	-	45,6
Vendenheim	7,3	227,6	234,9
Wolfisheim	-	4,3	4,3
Total Eurométropole	307,3	548	855,3

Nota : la surface totale de 855,3 ha correspond à l'ensemble des zones AUX figurant au plan de zonage qui seront encore disponibles au moment de l'approbation du document. Ont donc été retranchés tous les coups partis, ou les zones qui sont urbanisées avant 2017 pour les 28 communes initiales de l'Eurométropole de Strasbourg et avant 2019 pour les 5 communes de l'ancienne Communauté de Communes des Châteaux.

Source : ADEUS

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 65 -

TABLEAU N°4 : Répartition des zones d'urbanisation future à vocation d'activités économiques (surfaces en hectares, arrondies) par commune à la date d'approbation du PLU

Communes	IAUX/IAUY	IIAUX	Total
Achenheim	-	-	-
Bischheim	-	9,2	9,2
Blaesheim	-	-	-
Breuschwickersheim	-	1	1
Eckbolsheim	2,6	38,3	40,9
Eckwersheim	-	10,1	10,1
Entzheim	58	-	58,1
Eschau	2,7	8,6	11,3
Fegersheim	-	24,1	24,1
Geispolsheim	6,9	-	6,9
Hangenbieten	6,5	29,8	36,3
Hoenheim	2,7	3,2	5,9
Holtzheim	22,6	21,6	44,2
Illkirch-Graffenstaden	74	-	74
Kolbsheim	-	-	-
La Wantzenau	-	92,1	92,1
Lampertheim	3,4	-	3,4
Lingolsheim	-	3,7	3,7
Lipsheim	7,1	-	7,1
Mittelhausbergen	-	10,4	10,4
Mundolsheim	21,5	8,3	29,8
Niederhausbergen	5,4	-	5,4
Oberhausbergen	-	-	-
Oberschaeffolsheim	1,7	-	1,7
Osthoffen	-	-	-
Ostwald	12	1,6	13,6
Plobsheim	2,9*	20,7	23,6
Reichstett	22,6	33,4	56
Schiltigheim	-	-	-
Souffelweyersheim	4,7	-	4,7
Strasbourg	45,6	-	45,6
Vendenheim	7,3	227,6	234,9
Wolfisheim	-	4,3	4,3
Total Eurométropole	310,2	548	858,2

Nota : la surface totale de 858,2 ha correspond à l'ensemble des zones AUX figurant au plan de zonage qui seront encore disponibles au moment de l'approbation du document. Ont donc été retranchés tous les coups partis, ou les zones qui sont urbanisées avant 2017 pour les 28 communes initiales de l'Eurométropole de Strasbourg et avant 2019 pour les 5 communes de l'ancienne Communauté de Communes des Châteaux.

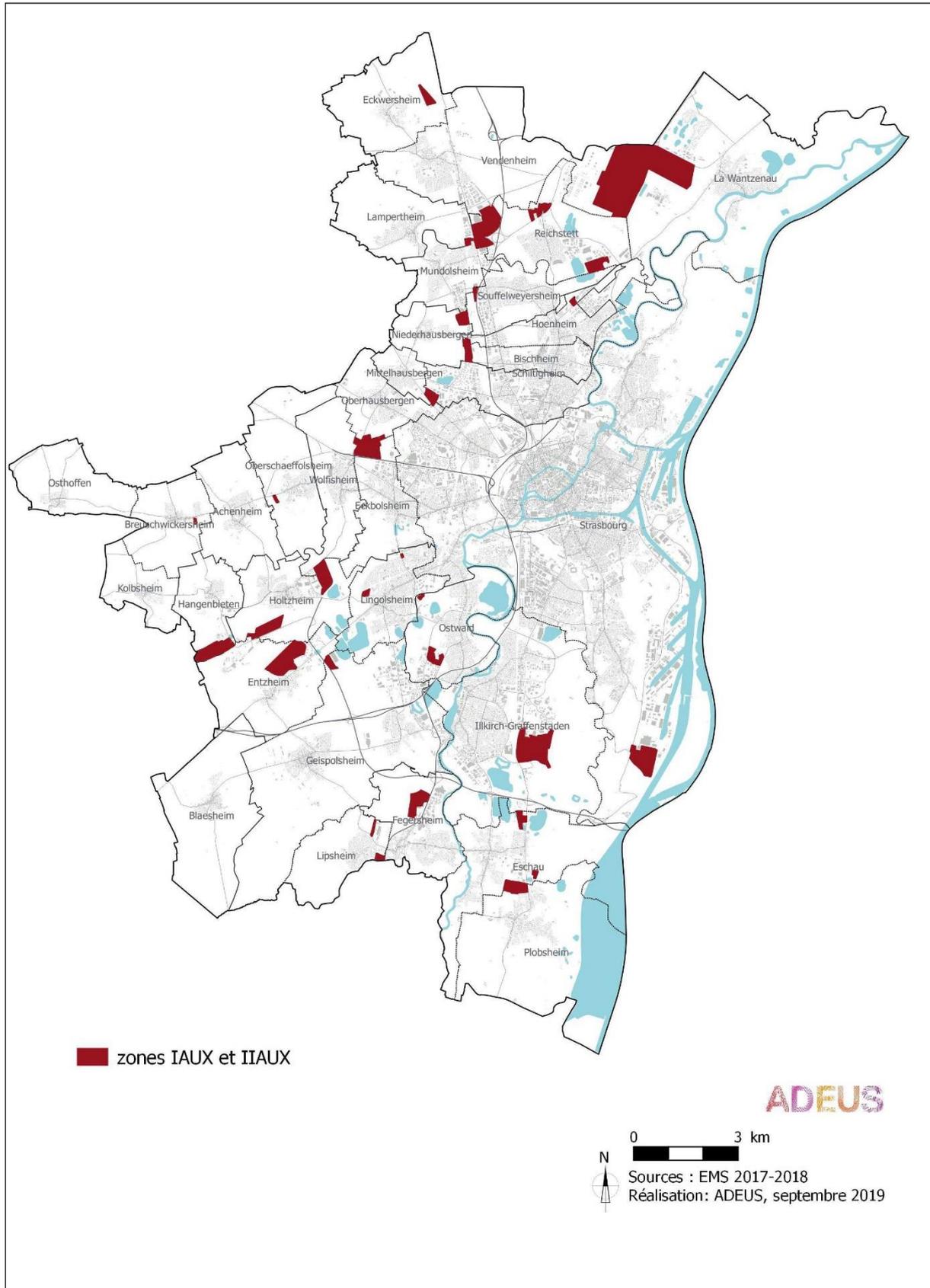
*Correspond à la zone IAUY d'activité spécifique en lien avec l'innovation et les hautes technologies au Sud-Est de Plobsheim, inscrite dans le cadre de la Déclaration de projet MackNeXT emportant mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS.

Source : ADEUS

DOCUMENT INITIAL

- 74 -

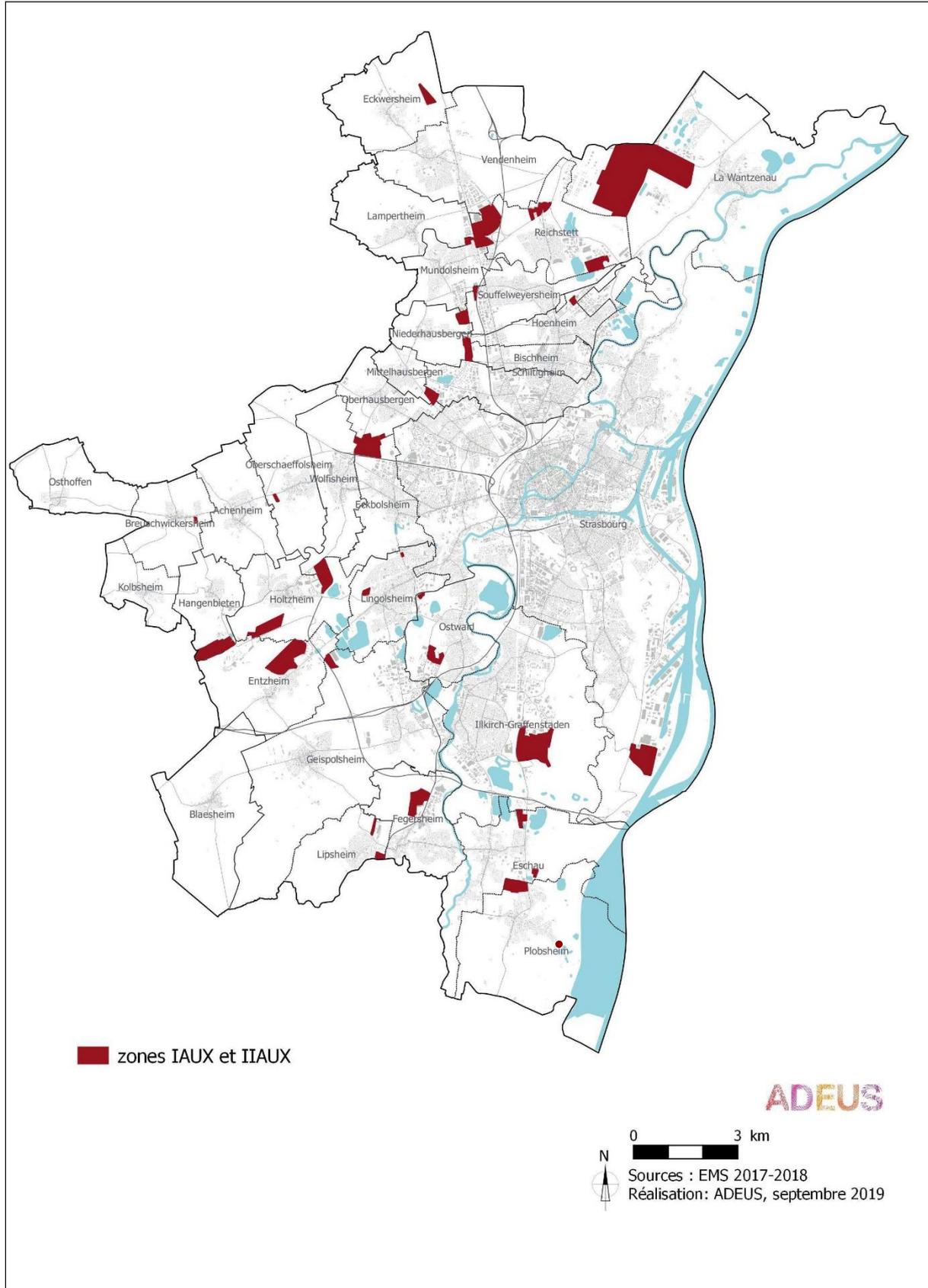
CARTE N° 14 : Zones d'urbanisation future spécialisées à vocation d'activités économiques



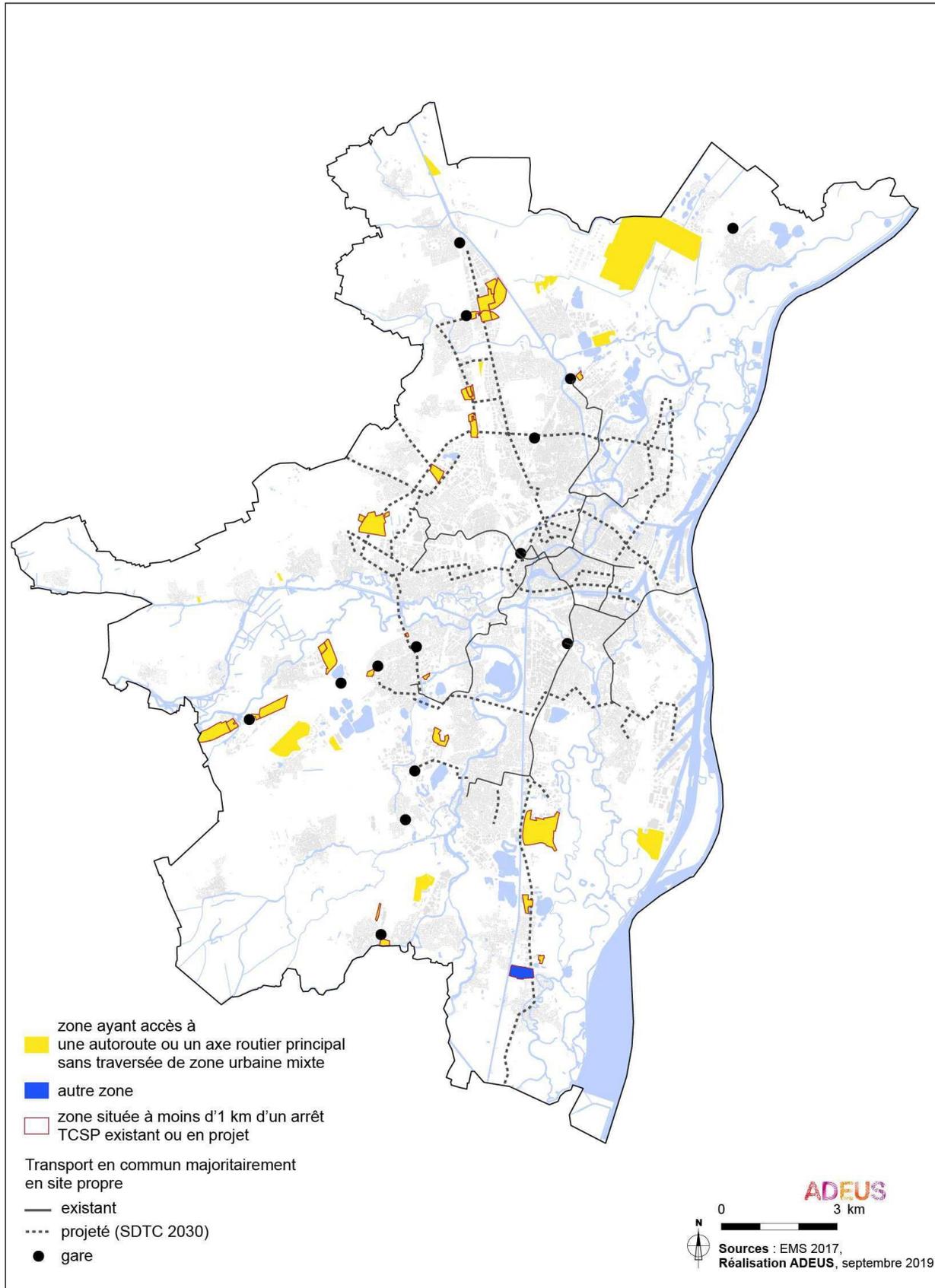
PROPOSITION DE MODIFICATION

- 74 -

CARTE N° 14 : Zones d'urbanisation future spécialisées à vocation d'activités économiques



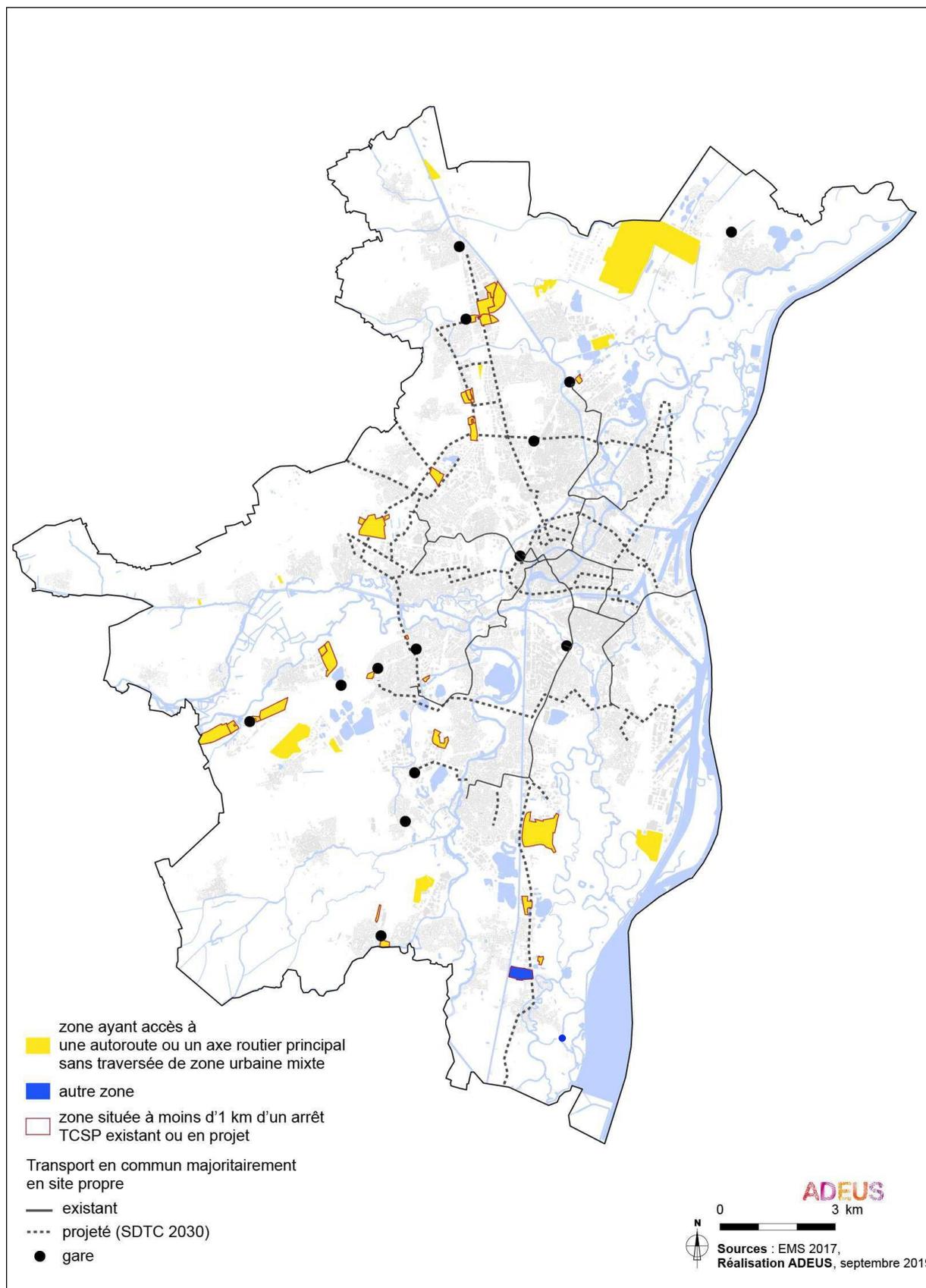
CARTE N° 19 : Accessibilité des zones IAUX et IIAUX



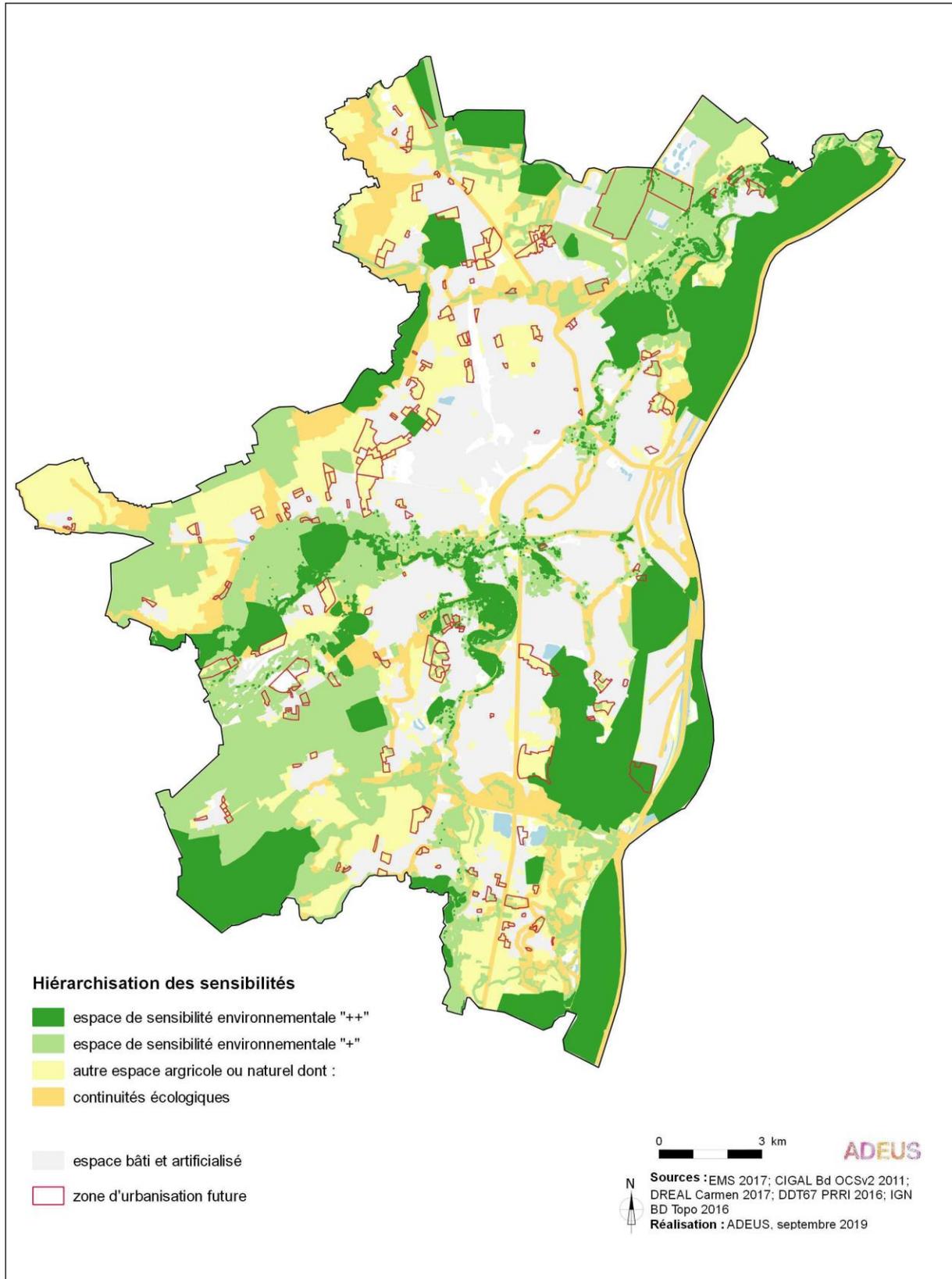
PROPOSITION DE MODIFICATION

- 86 -

CARTE N° 19 : Accessibilité des zones IAUX et IIAUX



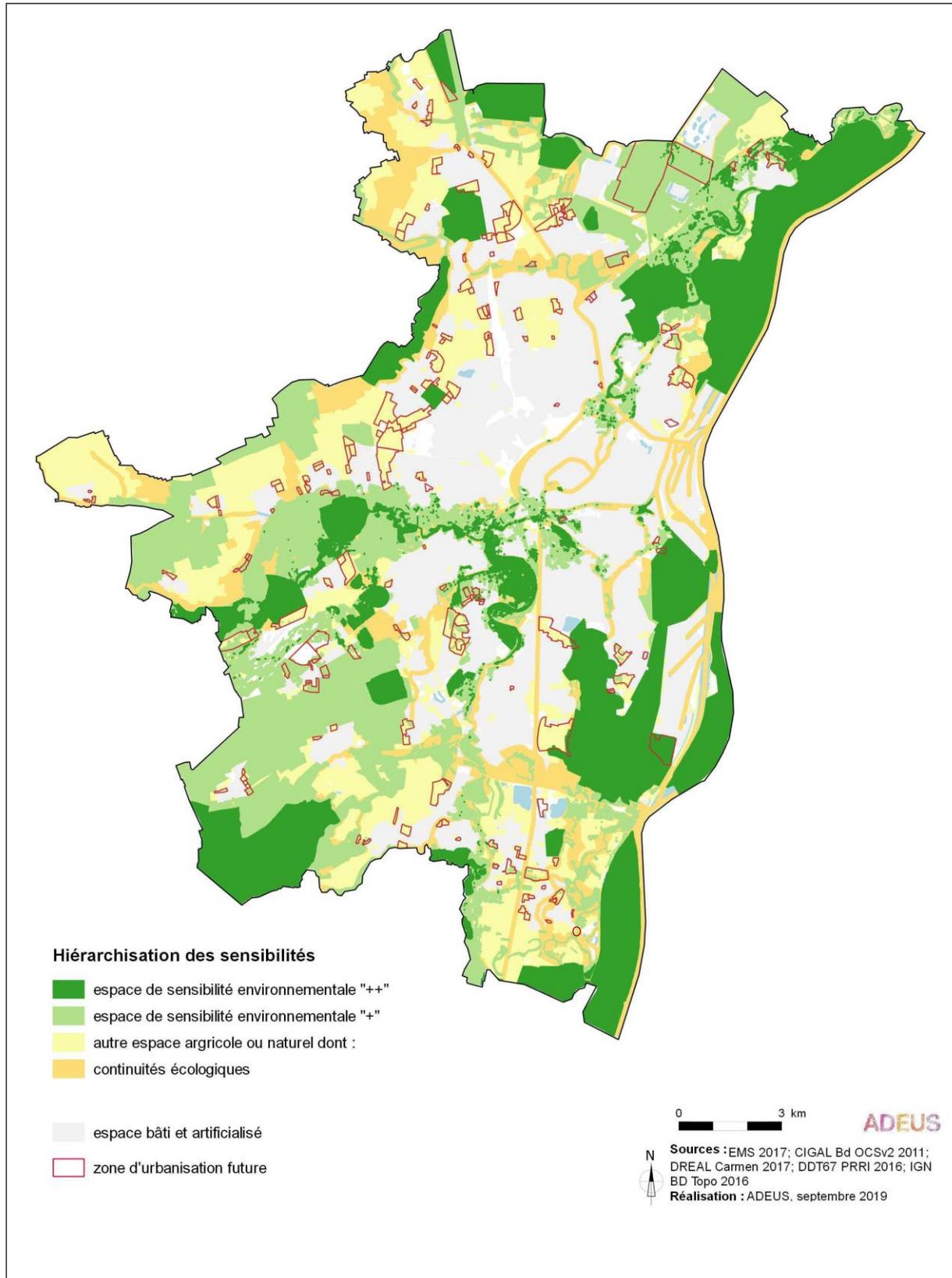
CARTE N° 20 : Sensibilités environnementales et zones d'urbanisation future



PROPOSITION DE MODIFICATION

- 89 -

CARTE N° 20 : Sensibilités environnementales et zones d'urbanisation future



- Strasbourg-Robertsau : les extensions au Nord et à l'Est dans le secteur Mélanie et Sainte-Anne.

Zones d'activités économiques :

- Eckwersheim : zone d'activités le long du canal de la Marne au Rhin ;
- Lipsheim : extension à l'Ouest de la commune ;
- Plobsheim : zone d'activités d'Eschau-Plobsheim ;
- Reichstett : extension de la zone d'activités du Rammelplatz ;
- Vendenheim et La Wantzenau : extension du site de l'ancienne raffinerie.

Zones d'équipements :

- Souffelweyersheim : extension du complexe sportif ;
- Oberschaeffolsheim : extension de la zone de sports/loisirs existante.

■ L'impact des zones AU sur les zones humides au global

Les zones humides (hors zones humides remarquables) totalisent 3 935 ha sur le territoire de l'Euro-métropole, dont :

- 1 521 ha de zones humides patrimoniales et fonctionnelles ;
- 2 414 ha de zones humides dégradées à labourées.

L'emprise totale de zones AU située au sein de ces zones humides est de 423 ha soit 10,7 % de leur surface totale. Elle concerne majoritairement des zones humides dégradées à labourées.

Sur ces 423 ha :

- environ 320 ha concernent le seul site du périmètre d'étude de l'extension de l'ancienne raffinerie de Reichstett à Vendenheim et à La Wantzenau ;
- environ 72 ha concernent des zones fonctionnelles et patrimoniales qui sont préservées prioritairement par le PLU. Parmi ces 72 ha, la quasi-totalité est située sur le site du périmètre d'étude de l'extension de l'ancienne raffinerie de Reichstett.

Les choix de localisation des zones à urbaniser restent ainsi en cohérence avec l'impératif de préservation de l'économie générale des zones humides exprimé au PADD.

En outre, l'impact des zones AU sur les zones humides doit s'apprécier au regard de deux grands cas de figure rencontrés :

- **les zones AU qui généreront la suppression d'une partie ou de la totalité des zones humides** concernées, et dont le choix de localisation s'explique par la difficulté de trouver des alternatives localement et/ou la volonté de répondre en priorité à un critère urbain (tel qu'expliqué dans la partie 2.1. " critères généraux ");
- **les zones AU qui visent à préserver en partie les zones humides existantes, voire améliorer leur état via le projet urbain**: dans ce cas, le classement en zone à urbaniser facilite la mise en œuvre de cet objectif (ce qui motive leur classement en zone à urbaniser et non en zone naturelle). La zone humide, du fait de sa localisation et/ou de son état (souvent dégradé) peut participer au projet d'ensemble de cette zone AU. Ici, c'est le projet urbain qui a vocation à porter le projet environnemental de remise en valeur d'un milieu dégradé. Ainsi, dans ces cas de figure, les zones AU ne doivent pas être considérées comme générant uniquement des impacts négatifs pour les zones humides. Au contraire, elles peuvent potentiellement améliorer la situation existante : cette mise en œuvre deviendrait moins opérationnelle dans le cas d'un classement en zone naturelle ou agricole. Des trames réglementaires au plan de zonage et/ou des principes figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) garantissent la préservation des zones humides au sein des zones AU, afin qu'elles ne soient pas détruites par les futurs projets.

Les surfaces de zones humides qui seront réellement impactées par les zones AU sont donc sensiblement inférieures à 423 ha, de l'ordre de quelques dizaines d'hectares, à ce jour.

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 102 -

- Strasbourg-Robertsau : les extensions au Nord et à l'Est dans le secteur Mélanie et Sainte-Anne.

Zones d'activités économiques :

- Eckwersheim : zone d'activités le long du canal de la Marne au Rhin ;
- Lipsheim : extension à l'Ouest de la commune ;
- Plobsheim : zone d'activités d'Eschau-Plobsheim et **zone d'activités IAUY en lien avec l'innovation et les hautes technologies au Sud-Est de la commune** ;
- Reichstett : extension de la zone d'activités du Rammelplatz ;
- Vendenheim et La Wantzenau : extension du site de l'ancienne raffinerie.

Zones d'équipements :

- Souffelweyersheim : extension du complexe sportif ;
- Oberschaeffolsheim : extension de la zone de sports/loisirs existante.

■ L'impact des zones AU sur les zones humides au global

Les zones humides (hors zones humides remarquables) totalisent 3 935 ha sur le territoire de l'Euro-métropole, dont :

- 1 521 ha de zones humides patrimoniales et fonctionnelles ;
- 2 414 ha de zones humides dégradées à labourées.

L'emprise totale de zones AU située au sein de ces zones humides est d'environ 423 ha soit 10,7 % de leur surface totale. Elle concerne majoritairement des zones humides dégradées à labourées.

Sur ces 423 ha :

- environ 320 ha concernent le seul site du périmètre d'étude de l'extension de l'ancienne raffinerie de Reichstett à Vendenheim et à La Wantzenau ;
- environ 72 ha concernent des zones fonctionnelles et patrimoniales qui sont préservées prioritairement par le PLU. Parmi ces 72 ha, la quasi-totalité est située sur le site du périmètre d'étude de l'extension de l'ancienne raffinerie de Reichstett.

Les choix de localisation des zones à urbaniser restent ainsi en cohérence avec l'impératif de préservation de l'économie générale des zones humides exprimé au PADD.

En outre, l'impact des zones AU sur les zones humides doit s'apprécier au regard de deux grands cas de figure rencontrés :

- **les zones AU qui génèreront la suppression d'une partie ou de la totalité des zones humides** concernées, et dont le choix de localisation s'explique par la difficulté de trouver des alternatives localement et/ou la volonté de répondre en priorité à un critère urbain (tel qu'expliqué dans la partie 2.1. " critères généraux ") ;
- **les zones AU qui visent à préserver en partie les zones humides existantes, voire améliorer leur état via le projet urbain**: dans ce cas, le classement en zone à urbaniser facilite la mise en œuvre de cet objectif (ce qui motive leur classement en zone à urbaniser et non en zone naturelle). La zone humide, du fait de sa localisation et/ou de son état (souvent dégradé) peut participer au projet d'ensemble de cette zone AU. Ici, c'est le projet urbain qui a vocation à porter le projet environnemental de remise en valeur d'un milieu dégradé. Ainsi, dans ces cas de figure, les zones AU ne doivent pas être considérées comme générant uniquement des impacts négatifs pour les zones humides. Au contraire, elles peuvent potentiellement améliorer la situation existante : cette mise en œuvre deviendrait moins opérationnelle dans le cas d'un classement en zone naturelle ou agricole. Des trames réglementaires au plan de zonage et/ou des principes figurant aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) garantissent la préservation des zones humides au sein des zones AU, afin qu'elles ne soient pas détruites par les futurs projets.

Les surfaces de zones humides qui seront réellement impactées par les zones AU sont donc sensiblement inférieures à 423 ha, de l'ordre de quelques dizaines d'hectares, à ce jour.

l'urbanisation qu'après modification du document d'urbanisme. Lors de cette procédure, les modalités de prise en compte de ces zones humides (outre les dispositions réglementaires de préservation déjà en place) pourront être précisées dans les pièces adaptées du PLU.

2.2.5.1.11. Eckwersheim : zone IIAUX à l'Est de la commune

Cette zone est localisée le long du canal de la Marne au Rhin à l'Est de la commune. Elle s'inscrit au sein d'une vaste zone NAX de plus de 80 ha, figurant au POS d'Eckwersheim et reclassée en zone naturelle au PLU, à l'exception des surfaces concernées ici.

Cette zone est motivée par la présence d'aménagements de quais permettant le transbordement, utilisés dans le cadre des travaux de la LGV. L'objectif est de pouvoir réutiliser ces installations et de privilégier la création d'une zone dont certaines activités utiliseront la voie d'eau pour le transport de marchandises. En outre, cette zone est directement accessible depuis la RD 263, elle-même connectée à l'autoroute A 4, sans traversée de zone urbaine.

Cette zone AU concerne des zones dégradées à labourées. En outre, elle est localisée sur les zones humides parmi les plus dégradées de toutes celles qui se trouvent au contact du canal à Eckwersheim. Cette localisation permet notamment de préserver la section Nord du canal, classée NAX au POS et qui comprend les zones humides les plus intéressantes (patrimoniales et fonctionnelles).

2.2.5.1.12. Plobsheim : zone IIAUX au Nord de la commune

Cette zone constitue un " nouveau site de développement économique " figurant au SCOTERS, avec lequel le PLU s'inscrit en compatibilité. Elle s'inscrit en continuité, sur le ban de Plobsheim, avec la zone d'activités actuelle d'Eschau.

Ce choix impacte ponctuellement une zone humide fonctionnelle, située à l'Ouest à proximité du Canal du Rhône au Rhin. Pour l'instant, cette zone classée en IIAUX constitue une réserve foncière et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du document d'urbanisme. Lors de cette procédure, les modalités de prise en compte de ces zones humides pourront être précisées dans les pièces adaptées du PLU.

2.2.5.1.13. Reichstett : extension de la zone d'activités du Rammelplatz au Sud-Est de la commune

Le choix de localisation de cette zone est motivé par sa continuité avec la zone d'activités existante. Cette continuité n'était possible sur aucune autre de ses façades urbaines.

En outre, la configuration actuelle des voiries en impasse ne permet pas un fonctionnement optimal de la zone. La zone à urbaniser constitue donc une opportunité d'améliorer ce fonctionnement urbain, en connectant les voiries existantes et en créant des bouclages. Le projet constitue également une opportunité de création d'un liaisonnement avec la zone de loisirs autour du plan d'eau.

Ce choix impacte une zone humide liée à la Souffel. Cette zone humide est majoritairement labourée : elle ne présente plus de fonctionnalité de zone humide autre qu'hydrologique. Cette situation impacte également le bon fonctionnement du corridor écologique de la vallée de la Souffel.

Compte tenu de ce contexte particulier, cette extension urbaine poursuit le double objectif du développement économique et de l'amélioration environnementale. Lors de l'élaboration du PLU, des premières réflexions étaient en cours concernant la compensation sur site des zones humides qui pourraient être impactées par le futur projet. Ces secteurs de compensation seraient priorités en partie Sud de la zone, le long de la Souffel. L'objectif est d'y permettre la restauration d'une zone humide fonctionnelle et d'améliorer ainsi l'état du corridor écologique de la Souffel. Dans cette hypothèse, ce serait le projet urbain qui porterait le projet d'amélioration environnementale, ce qui motive le choix d'intégrer toute cette partie Sud jusqu'aux berges de la Souffel, en zone à urbaniser. Pour l'instant, cette zone classée en IIAUX constitue une réserve foncière et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du document d'urbanisme. Lors de cette procédure, ces divers choix urbanistiques et environnementaux pourraient être inscrits dans les pièces adaptées du PLU.

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 108 -

L'urbanisation qu'après modification du document d'urbanisme. Lors de cette procédure, les modalités de prise en compte de ces zones humides (outre les dispositions réglementaires de préservation déjà en place) pourront être précisées dans les pièces adaptées du PLU.

2.2.5.1.14. Eckwersheim : zone IIAUX à l'Est de la commune

Cette zone est localisée le long du canal de la Marne au Rhin à l'Est de la commune. Elle s'inscrit au sein d'une vaste zone NAX de plus de 80 ha, figurant au POS d'Eckwersheim et reclassée en zone naturelle au PLU, à l'exception des surfaces concernées ici.

Cette zone est motivée par la présence d'aménagements de quais permettant le transbordement, utilisés dans le cadre des travaux de la LGV. L'objectif est de pouvoir réutiliser ces installations et de privilégier la création d'une zone dont certaines activités utiliseront la voie d'eau pour le transport de marchandises. En outre, cette zone est directement accessible depuis la RD 263, elle-même connectée à l'autoroute A 4, sans traversée de zone urbaine.

Cette zone AU concerne des zones dégradées à labourées. En outre, elle est localisée sur les zones humides parmi les plus dégradées de toutes celles qui se trouvent au contact du canal à Eckwersheim. Cette localisation permet notamment de préserver la section Nord du canal, classée NAX au POS et qui comprend les zones humides les plus intéressantes (patrimoniales et fonctionnelles).

2.2.5.1.15. Plobsheim : zone IIAUX au Nord de la commune

Cette zone constitue un " nouveau site de développement économique " figurant au SCOTERS, avec lequel le PLU s'inscrit en compatibilité. Elle s'inscrit en continuité, sur le ban de Plobsheim, avec la zone d'activités actuelle d'Eschau.

Ce choix impacte ponctuellement une zone humide fonctionnelle, située à l'Ouest à proximité du Canal du Rhône au Rhin. Pour l'instant, cette zone classée en IIAUX constitue une réserve foncière et ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après modification du document d'urbanisme. Lors de cette procédure, les modalités de prise en compte de ces zones humides pourront être précisées dans les pièces adaptées du PLU.

2.2.5.1.16. Plobsheim : zone IAUY au Sud-Est de la commune

D'une surface d'environ 2,9 ha, cette zone constitue un site de développement spécifique d'activités dédiées à l'innovation et aux hautes technologies (MackNeXT), ainsi que l'implantation du siège social France de la société Mack International. Elle se situe au Sud-Est de Plobsheim, dans la continuité du tissu urbanisé de la commune, de part et d'autre du cours d'eau du Muehlgiessen.

Le site est occupé par une filiale du groupe allemand Mack International, dont le siège social se situe à Rust, à 30 kms du site. Le choix de localisation est motivé par cette proximité et par la volonté de bénéficier d'un cadre paisible qui favorise la créativité.

Cette zone a été inscrite au PLU dans le cadre de la procédure de Déclaration de projet MackNeXT emportant mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS.

Les études environnementales pré-opérationnelles ont permis d'identifier les enjeux environnementaux, notamment l'existence ponctuelle d'une zone humide dégradée d'une surface d'environ 13 ares. Le site d'activité s'inscrit dans une démarche d'évitement et de préservation de l'ensemble des enjeux environnementaux identifiés (ripisylve du cours d'eau, zone humide dégradée, faune, flore etc.).

2.2.5.1.17. Reichstett : extension de la zone d'activités du Rammelplatz au Sud-Est de la commune

Le choix de localisation de cette zone est motivé par sa continuité avec la zone d'activités existante.

DOCUMENT INITIAL

- 125 -

Communes	Secteurs	Continuité urbaine	Articulation TCSP	Centralité urbaine	Amélioration fonctionnement urbain	Accessibilité (activités économiques)	Sensibilité environnementale « + + » et « + »
Plobsheim	Secteur Sud-Ouest	X	X				
	Secteur Sud	X	X				
	Secteur Est	X	X				
	Bannau	X	X	X	X		
	Secteur Nord	X	X				
	Secteur Nord-Ouest	X	X				
	ZA Eschau-Plobsheim	X	X			X	X
Reichstett	Secteur Nord	X		X			
	ZA Nord	X				X	
	Rammelplatz	X				X	X
	ZCN	X	X	X	X	X	
Schiltigheim	Alsia	X	X	X			X
	Air Product	X	X				X
	Route de Brumath	X	X				
Souffelweyersheim	Sud-Est	X	X		X		
	Rue de l'Industrie	X	X			X	
	Maréchaux	X	X			X	
	Complexe sportif Souffel	X	X				X
Strasbourg	Chasseurs	X	X				
	Ste-Anne	X	X		X		X
	Mélanie	X	X	X	X		X
	Lamproie	X	X				
	Heyritz	X	X	X			X
	Musau 1	X	X	X			
	Musau 2	X	X				X
	Jésuitenfeld	X	X	X			X
	Ganzau	X					X
	Cité jardin	X	X	X			
	Port Sud	X			X	X	X
Fischaker	X	X				X	

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 125 -

Communes	Secteurs	Continuité urbaine	Articulation TCSP	Centralité urbaine	Amélioration fonctionnement urbain	Accessibilité (activités économiques)	Sensibilité environnementale « + + » et « + »
Plobsheim	Secteur Sud-Ouest	X	X				
	Secteur Sud	X	X				
	Secteur Est	X	X				
	Bannau	X	X	X	X		
	Secteur Nord	X	X				
	Secteur Nord-Ouest	X	X				
	Secteur Sud-Est	X					X
	ZA Eschau-Plobsheim	X	X			X	X
Reichstett	Secteur Nord	X		X			
	ZA Nord	X				X	
	Rammelplatz	X				X	X
	ZCN	X	X	X	X	X	
Schiltigheim	Alsia	X	X	X			X
	Air Product	X	X				X
Souffelweyersheim	Route de Brumath	X	X				
	Sud-Est	X	X		X		
	Rue de l'Industrie	X	X			X	
	Maréchaux	X	X			X	
	Complexe sportif Souffel	X	X				X
Strasbourg	Chasseurs	X	X				
	Ste-Anne	X	X		X		X
	Mélanie	X	X	X	X		X
	Lamproie	X	X				
	Heyritz	X	X	X			X
	Musau 1	X	X	X			
	Musau 2	X	X				X
	Jésuitenfeld	X	X	X			X
	Ganzau	X					X
	Cité jardin	X	X	X			
	Port Sud	X			X	X	X
Fischaker	X	X				X	

En outre, dans le secteur de zone IAUXd sont admises les constructions et installations nécessaires ou liées aux activités agricoles. Cette disposition permet notamment d'intégrer le projet d'agroparc dans la Zone Commerciale Nord (ZCN), en cohérence avec les principes définis dans l'OAP de ce secteur.

L'article 2 I AUX comprend également des dispositions relatives aux conditions d'urbanisation, à l'instar des principes définis pour les zones I AUA et I AUB et pour des motifs équivalents. En complément de l'article 2, des OAP dites " territorialisées " à l'échelle d'une zone à urbaniser, et une OAP " seuils d'ouvertures à l'urbanisation ", s'y appliquent également (*cf. exposé des motivations des orientations d'aménagement et de programmation*).

Les autres dispositions réglementaires de la zone I AUX sont similaires à celles de la zone UX et prises pour des motivations équivalentes déjà exposées. La volonté d'accompagner le développement économique des entreprises a été jugée prioritaire sur d'autres considérations (esthétiques, paysagères, etc.) et explique la plupart des choix réglementaires de la zone. Cette priorité s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement économique et d'attractivité du territoire.

4.5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE IAUZ

La zone I AUZ concerne la partie Sud de la ZAC du Parc d'Innovation d'Illkirch (PII). La création de cette zone dédiée est motivée de la même manière que celle de la zone UZ qui correspond à la partie Nord de cette même ZAC. Les dispositions réglementaires de la zone I AUZ s'appuient sur les règles de la ZAC du Parc d'Innovation d'Illkirch (PII) et permettent de mettre en œuvre les objectifs initiaux de la ZAC.

La prise en compte des ZAC dans le PLU est expliquée dans la partie " *Dispositions réglementaires liées aux ZAC transcrites dans le PLU* ".

4.6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DES ZONES IIAU, IIAUE ET IIAUX

La zone IIAU couvre les secteurs où les équipements en périphérie ne permettent pas leur urbanisation et qui seules peuvent être classées inconstructibles. L'absence de ces équipements renvoie généralement à beaucoup plus tard leur mobilisation, ce qui fait que l'on a tendance à les considérer comme une sorte de réserve pour l'urbanisation, même si en réalité, juridiquement, ce sont d'abord des zones d'urbanisation future auxquelles manquent en périphérie les équipements et les réseaux nécessaires à leur urbanisation.

Plutôt que de ne pas afficher ces secteurs comme des zones d'urbanisation future et de renvoyer à une procédure de révision ultérieure leur inscription au PLU (façon de procéder qui aurait eu comme effet de dissimuler ces surfaces dédiées un jour à l'urbanisation), le PLU a choisi de les identifier et de les incorporer dans une zone d'urbanisation future stricte, c'est-à-dire, inconstructible.

Comme déjà explicité précédemment, cette approche est motivée par plusieurs facteurs. Elle constitue par exemple un moyen de rendre visible certains choix de délimitation qui sont en partie déterminés par les prolongements aujourd'hui envisagés, comme aux abords de la VLIO. C'est aussi un moyen pour les agriculteurs qui exploitent ces zones de pouvoir connaître à l'avance les prévisions de l'Eurométropole pour planifier leurs propres investissements, le temps des exploitations agricoles étant lui aussi un temps long. De plus, cela permet de prévoir et de planifier les réseaux et les équipements qui seront nécessaires à ces zones d'urbanisation future strictes, soit dans le cadre des zones existantes, soit dans celui des zones d'urbanisation future alternatives.

PROPOSITION DE MODIFICATION

- 141 -

n outre, dans le secteur de zone IAUXd sont admises les constructions et installations nécessaires ou liées aux activités agricoles. Cette disposition permet notamment d'intégrer le projet d'agroparc dans la Zone Commerciale Nord (ZCN), en cohérence avec les principes définis dans l'OAP de ce secteur.

L'article 2 I AUX comprend également des dispositions relatives aux conditions d'urbanisation, à l'instar des principes définis pour les zones I AUA et I AUB et pour des motifs équivalents. En complément de l'article 2, des OAP dites " territorialisées " à l'échelle d'une zone à urbaniser, et une OAP " seuils d'ouvertures à l'urbanisation ", s'y appliquent également (cf. *exposé des motivations des orientations d'aménagement et de programmation*).

Les autres dispositions réglementaires de la zone I AUX sont similaires à celles de la zone UX et prises pour des motivations équivalentes déjà exposées. La volonté d'accompagner le développement économique des entreprises a été jugée prioritaire sur d'autres considérations (esthétiques, paysagères, etc.) et explique la plupart des choix réglementaires de la zone. Cette priorité s'inscrit en cohérence avec les orientations du PADD en matière de développement économique et d'attractivité du territoire.

4.5. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE IAUY

La zone IAUY a été créée dans le cadre de la procédure de Déclaration de projet MackNeXT emportant mise en compatibilité du PLU et du SCOTERS. Elle se situe au Sud-Est de Plobsheim, dans la continuité du tissu urbanisé de la commune. Cette zone est dédiée à l'installation de la société MackNeXT, filiale du groupe Mack International, dont les activités sont dédiées à l'innovation et aux hautes technologies. Le site se compose d'un siège social avec des bureaux, d'un studio multi-usages et d'une résidence créative pouvant héberger temporairement des professionnels.

Les dispositions réglementaires ont été inscrites de sorte à accompagner le développement économique de l'entreprise tout en garantissant la préservation des caractéristiques et le fonctionnement écologiques du site.

De fait, dans le secteur de la zone IAUY :

- sont admises les constructions et installations nécessaires au bon développement de l'activité ;
- les autres dispositions réglementaires de la zone visent à garantir à la fois la meilleure insertion paysagère du site dans son environnement et la préservation de l'intégrité des enjeux environnementaux pour lesquels le site est concerné.

En plus de faire l'objet de dispositions au sein du règlement écrit et graphique, la zone IAUY est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'ensemble des dispositions réglementaires a été développé en vue de l'élaboration d'un projet d'aménagement d'ensemble (cf. Note de présentation de la Déclaration de projet MackNeXT emportant mise en compatibilité du SCOTERS et du PLU).

4.6. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES SPECIFIQUES PERMETTANT DE METTRE EN ŒUVRE LES OBJECTIFS DE LA ZONE IAUZ

La zone I AUZ concerne la partie Sud de la ZAC du Parc d'Innovation d'Illkirch (PII). La création de cette zone dédiée est motivée de la même manière que celle de la zone UZ qui correspond à la partie Nord de cette même ZAC. Les dispositions réglementaires de la zone I AUZ s'appuient sur les règles de la ZAC du Parc d'Innovation d'Illkirch (PII) et permettent de mettre en œuvre les objectifs initiaux de la ZAC.

La prise en compte des ZAC dans le PLU est expliquée dans la partie " *Dispositions réglementaires liées aux ZAC transcrites dans le PLU* ".