

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

TOME 2

4.4. OAP Communales

*Proposition de création de l'OAP
« Secteur Le Moulin » à Plobsheim*

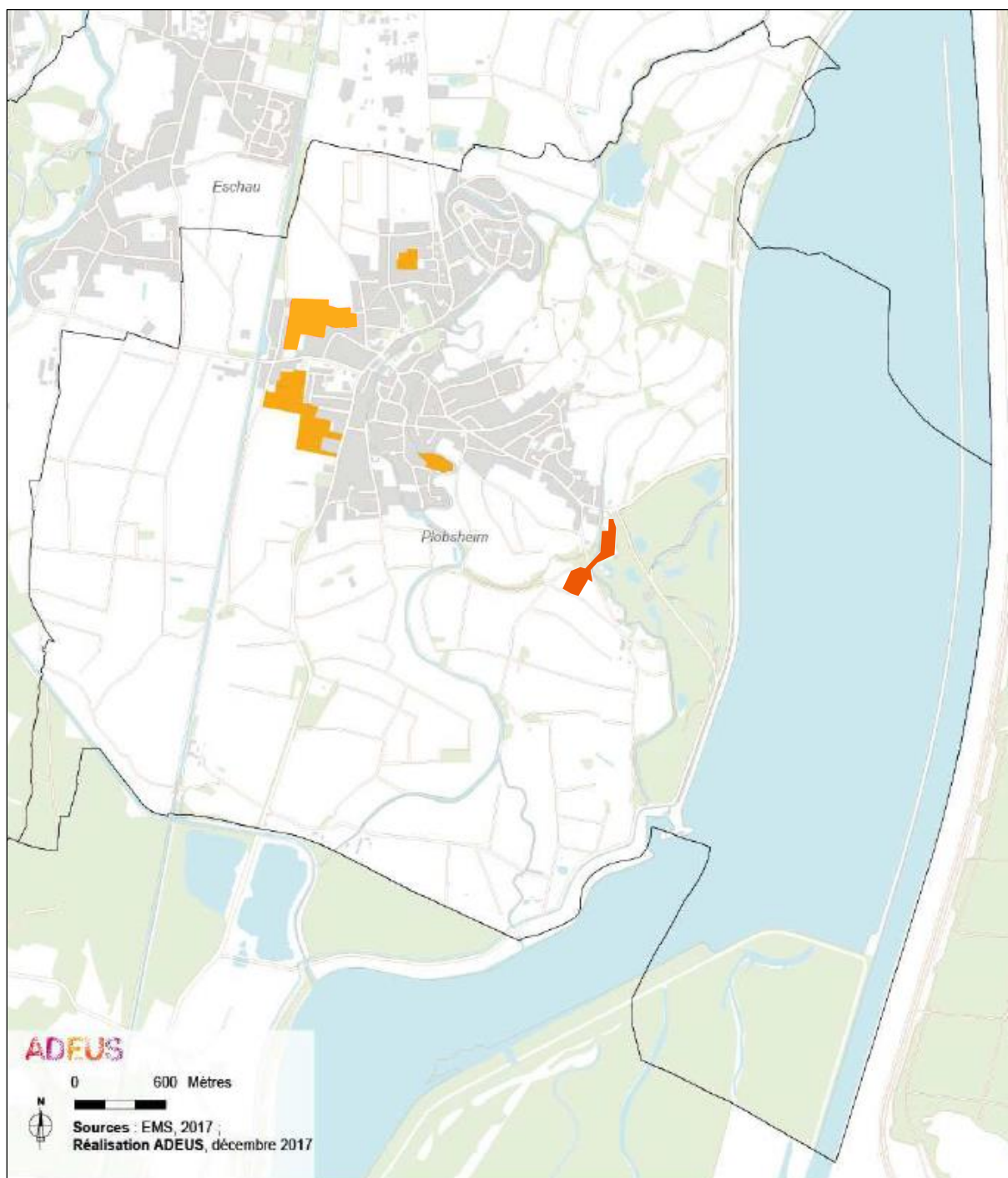
Dossier d'enquête publique

Décembre 2020

PROPOSITION DE CREATION

- 326 a -

COMMUNE DE PLOBSHEIM : « SECTEUR LE MOULIN »



PROPOSITION DE CREATION

- 326 b -

1. SITUATION DU SECTEUR DE PROJET

L'ensemble du site de projet, d'une superficie de 2,9 hectares environ, est localisé en limite Sud-Est du tissu urbanisé de la ville de Plobsheim, au droit de l'une des entrées de la commune.

Le site se divise en deux parties :

- la partie Nord est bordée à l'Ouest par le cours d'eau du Muehlgiesen, à l'Est par le chemin d'accès au golf du Kempferhof, au Sud par le golf du Kempferhof et au Nord par la rue du Moulin ;
- la partie Sud entourée de chemins ruraux dont le chemin des Sept Ecluses à l'Est.

La partie Nord du site correspond à une zone de friche agricole et la partie Sud est actuellement occupée par des cultures agricoles.

L'ensemble du périmètre est concerné par le passage en bordure du site d'une canalisation liée au champ captant de Plobsheim.

Les principaux atouts de ce secteur relèvent :

- de son cadre naturel, paisible et préservé ;
- de sa proximité avec les différentes infrastructures de transport françaises et allemandes (axes routiers, gares et aéroport de Strasbourg-Entzheim) ;
- de sa proximité avec le golf du Kempferhof et avec le tissu urbain de Plobsheim.

2. DESTINATION DU SECTEUR

Ce secteur constitue le site d'accueil du projet économique MackNeXT qui prévoit notamment l'installation du siège social France de Mack International. Il est destiné à des activités tertiaires liées à l'innovation et aux hautes technologies.

3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET CONDITIONS D'URBANISATION

3.1. PROGRAMMATION

La programmation visera à dynamiser l'entrée Sud de la ville en coopération avec le golf du Kempferhof et avec les services et équipements localisés au centre de la commune.

Sur le site MackNeXT, le projet comprendra :

- le siège social France de Mack International et le centre de création MackNeXT ;
- un studio multi-usages ;
- une résidence créative.

Le site se composera de bureaux, de salles de réunion et d'une salle polyvalente, d'un logement de fonction lié au gardiennage et plusieurs hébergements temporaires liés à l'activité du site. Aucun hébergement hôtelier ne sera aménagé sur ce secteur.

PROPOSITION DE CREATION

- 326 c -

Les surfaces d'activités seront réparties sur plusieurs bâtiments implantés sur la partie Nord et sur la partie Sud du site.

3.2. FORMES URBAINES ET DENSITÉS

Les formes urbaines privilégiées s'inscriront en rapport avec celles préexistantes au niveau du Golf pour être en cohérence avec l'environnement proche. Elles répondront aux ambitions de qualité architecturale et aux ambitions du site en matière d'innovation.

3.3. STATIONNEMENT

Outres les normes maximales imposées par le règlement en termes de places de stationnement à réaliser, le projet répondra aux besoins du futur projet et prévoira un maximum de 50 places.

Les places de stationnement devront être réalisées en matériaux poreux ou perméables (structures gravillonnées, pavés poreux, nids d'abeille, pavés à joint végétal, enrobés poreux, dalles perméables...), apportant ainsi une réponse à la gestion des eaux de ruissellement.

Par ailleurs, plusieurs places de stationnement pourront faire l'objet d'un pré-câblage pour permettre l'installation de bornes de rechargement destinées aux véhicules électriques.

3.4. DESSERTE ET ORGANISATION VIAIRE

La desserte de la partie Nord du site sera assurée par l'actuelle rue du Moulin tandis que la desserte de la partie Sud du site se fera par le chemin des Sept Ecluses (cf. schéma de principe ci-après, trame « accès à la zone à prévoir »).

L'organisation viaire interne pour la partie Nord du site se fera par une voie aménagée depuis la rue du Moulin, elle devra être aménagée au droit de la canalisation d'eau qui traverse le site et devra déboucher sur une aire de retournement (cf. schéma de principe ci-après, trame « principe de voie à créer »).

L'organisation viaire interne pour la partie Sud du site se fera par une voie à partir du chemin des Sept Ecluses et permettra d'accéder uniquement à la résidence créative (cf. schéma de principe ci-après, trame « principe de voie à créer »).

Les deux parties du site seront reliées par une passerelle piétonne qui permet de traverser le cours d'eau du Muehlgiessen (cf. schéma de principe ci-après, trame « franchissement à créer »). Celle-ci devra être conçue de telle manière à garantir la sécurité des usagers.

3.5. CIRCULATION PIÉTONS CYCLES

Plusieurs cheminements seront aménagés dans le cadre du projet pour permettre la circulation des piétons sur l'ensemble du site (cf. schéma de principe ci-après, trame « principe de chemin modes actifs à créer »).

Ici encore, les cheminements piétons-cycles devront être réalisés en matériaux poreux ou perméables (structures gravillonnées, pavés poreux, nids d'abeille, pavés à joint végétal, enrobés poreux, dalles perméables...), afin d'apporter une réponse à la gestion des eaux de ruissellement.

3.6. PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Le site est concerné par de nombreux enjeux environnementaux que le projet doit prendre en compte.

PROPOSITION DE CREATION

- 326 d -

3.6.1. Prise en compte des enjeux écologiques

À l'Ouest de la partie Nord, la ripisylve du cours d'eau du Muehlgiessen (cf. schéma de principe ci-après, trame « espace naturel à préserver, valoriser »), identifiée comme corridor écologique au sein de l'OAP Trame Verte et Bleue (cf. schéma de principe ci-après, trame « corridor écologique à préserver »), qui structure le site devra être préservée. Le parti d'aménagement veillera à la valoriser et en faire un atout pour le cadre environnant.

De la même manière, le cordon boisé localisé en frange Est et Sud de la partie Nord du site devra être préservé, valorisé et faire partie intégrante du projet d'aménagement (cf. schéma de principe ci-après, trame « cordon boisé à maintenir »).

Des aménagements d'accueil dans les espaces libres seront à prévoir pour permettre de préserver la biodiversité au sein du projet (ex : murets de pierre pour les lézards).

La zone humide localisée sur la partie Sud du site devra également être conservée et valorisée pour permettre l'appropriation des lieux par la faune spécifique à ce type de milieu (cf. schéma de principe ci-après, trame « espace naturel à préserver, valoriser »).

L'ensemble des aménagements végétalisés réalisés dans le cadre du projet sont composés d'au minimum deux strates (herbacée, arbustive ou arborée), en lien avec les fonctionnalités écologiques du site, et d'essences locales.

Enfin, un travail sur les lisières sur la partie Sud du projet devra être réalisé de sorte à garantir une transition végétalisée entre le projet et les espaces agricoles environnants (cf. schéma de principe ci-après, trame « transition végétalisée des franges à créer »). La conception et l'épaisseur de cette transition devront répondre au principe de continuité écologique. Le passage de la canalisation en bordure Nord-Ouest du site devra être pris en compte dans l'aménagement de la transition végétalisée.

3.6.2. Insertion des constructions dans leur environnement

Afin de garantir la bonne insertion du projet dans le site, une attention toute particulière sur l'aménagement des entrées de site est demandée : végétation, signalétique etc. (cf. schéma de principe ci-après, trame « porte principale du site à traiter »).

Afin de garantir l'accès entre les deux parties du site, une passerelle sera réalisée au-dessus du Muehlgiessen. Elle devra prendre en compte les servitudes liées à la canalisation tout en garantissant le fonctionnement écologique. De fait, elle devra respecter une largeur de trois mètres maximum. Elle s'implantera au droit de l'espace défriché pour permettre le passage canalisation, en dehors des espaces qui ont fait l'objet d'une replantation dans le cadre de la mise en œuvre des mesures compensatoires.

Le choix des matériaux de construction pour les bâtiments, les voiries et cheminements internes, les aires de stationnement ainsi que la passerelle devront tenir compte de l'environnement naturel du site et permettre de garantir au mieux sa perméabilité (toitures végétalisés, revêtement stabilisé, stationnement pavé alvéolé etc.).

3.7. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX LIÉS À L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE, LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE ET AU CONFORT D'ÉTÉ

L'opération d'aménagement justifiera, dès sa conception, de la prise en compte des questions énergétiques, d'adaptation au changement climatique.

Une approche bioclimatique des constructions devra être intégrée au projet et pourra aborder les principes suivants :

PROPOSITION DE CREATION

- 326 e -

- la double-orientation des constructions ou l'orientation des constructions vers le Sud en cas de mono-orientation ;
- la plantation d'arbres à feuilles caduques devant les façades orientées vers le Sud, l'Est et l'Ouest, afin d'éviter les effets de masque solaire en hiver sur les constructions et permettre un report d'ombre sur les façades des constructions en été ;
- sur les façades orientées vers le sud, la réalisation de débords de toitures et/ou casquette ou l'installation de protections solaires extérieures ;
- la ventilation naturelle des constructions.

Les toitures des constructions devront être réservées à au moins un des usages suivants :

- la production d'énergies renouvelables, notamment via l'installation de panneaux solaires photovoltaïques ;
- la végétalisation des surfaces non utilisées, en cas de toitures plates ;
- l'aménagement d'un espace d'agrément pour les occupants des bâtiments, en cas de toitures plates.

Le recours aux énergies renouvelables pour le système de chauffage sera privilégié. Une justification du choix du mode d'approvisionnement énergétique devra être fournie.

4. PHASAGE

Le phasage devra être réalisé conformément à l'OAP « Seuil d'ouverture à l'urbanisation ».

Sous réserve de s'inscrire en compatibilité avec les principes et orientations d'aménagement décrites ci-avant, le projet pourra être réalisé en deux phases distinctes :

- l'une sur la partie Nord du site ;
- l'autre sur la partie Sud du site.

PROPOSITION DE CREATION

- 326 f -

Carte n°1 : Schéma de principe

