

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTE DE

COMMUNES DE LA

COMMUNE DE

**BASSE-ZORN**

**HOERDT**

**ETUDE ENTREE DE VILLE, DITE LOI  
BARNIER**

Déclaration de projet emportant mise en  
compatibilité du PLU de HOERDT

**APPROBATION**

VU POUR ANNEXE

A LA DELIBERATION DU 18/10/2022


A HOERDT

LE MAIRE  
DENIS RIEDINGER



atip



# brownfields

EcoParc Basse-Zorn - ETUDE ENTREE DE VILLE

Mars 2021



POUR REGENERER LA VILLE DURABLEMENT

## RAPPEL LEGISLATIF

### Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière;
- dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19 (routes identifiées par un SCOT).

### Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article L111-6 ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

### Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer

des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte

- des nuisances ;
- de la sécurité ;
- de la qualité architecturale ;
- de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### Article L111-10

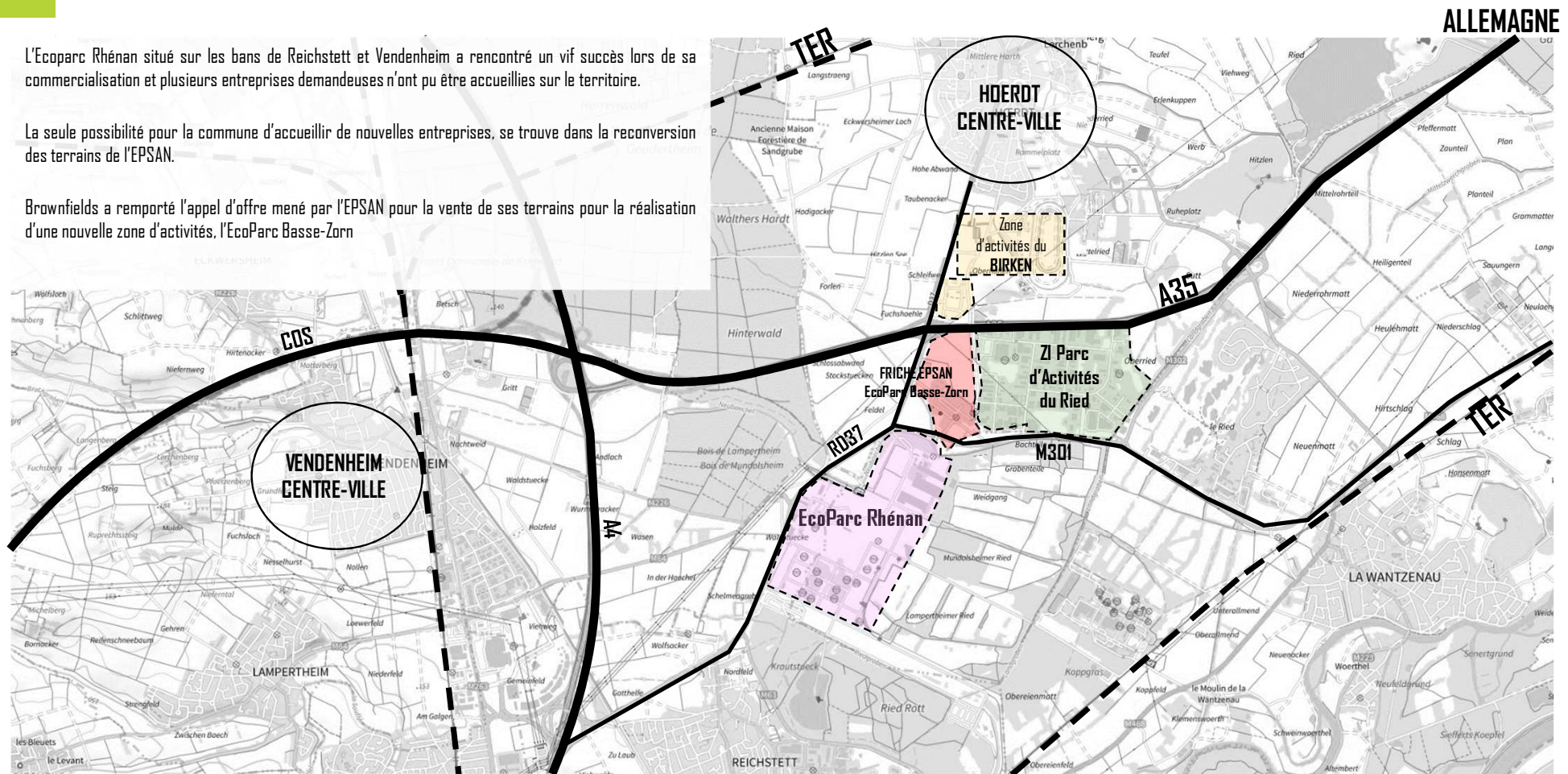
Il peut être dérogé aux dispositions de l'article [L. 111-6](#) avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

## SITUATION GÉNÉRALE

L'EcoParc Rhéna situé sur les bords de Reichstett et Vendenheim a rencontré un vif succès lors de sa commercialisation et plusieurs entreprises demandeuses n'ont pu être accueillies sur le territoire.

La seule possibilité pour la commune d'accueillir de nouvelles entreprises, se trouve dans la reconversion des terrains de l'EPSAN.

Brownfields a remporté l'appel d'offre mené par l'EPSAN pour la vente de ses terrains pour la réalisation d'une nouvelle zone d'activités, l'EcoParc Basse-Zorn



Cette future opération de zone d'activités s'inscrit dans la continuité temporelle et urbaine de la réalisation de l'ECOPARC RHENAN, de la ZA du BIRKEN et du PARC D'ACTIVITES DU RIED.

## AUTOUR DU PROJET : ROUTES A GRANDE CIRCULATION

### A35

#### **Autoroute**

selon l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme

### D301

#### **Route à grande circulation entre la RD37 à**

#### **Vendenheim et la D468 à la Wantzenau d'après le DECRET**

n°2009-615 du 03 juin 2009



*Nota : La RD37 est classée route à grande circulation entre la M301 à Vendenheim et la RD64 à Reichstett. Le site n'est pas concerné. Le recul de 25m à compter de l'axe de la RD37 est indiqué par le PLU Hoerdtais.*

## SECTEUR CONCERNÉ PAR L'ETUDE D'ENTREE DE VILLE

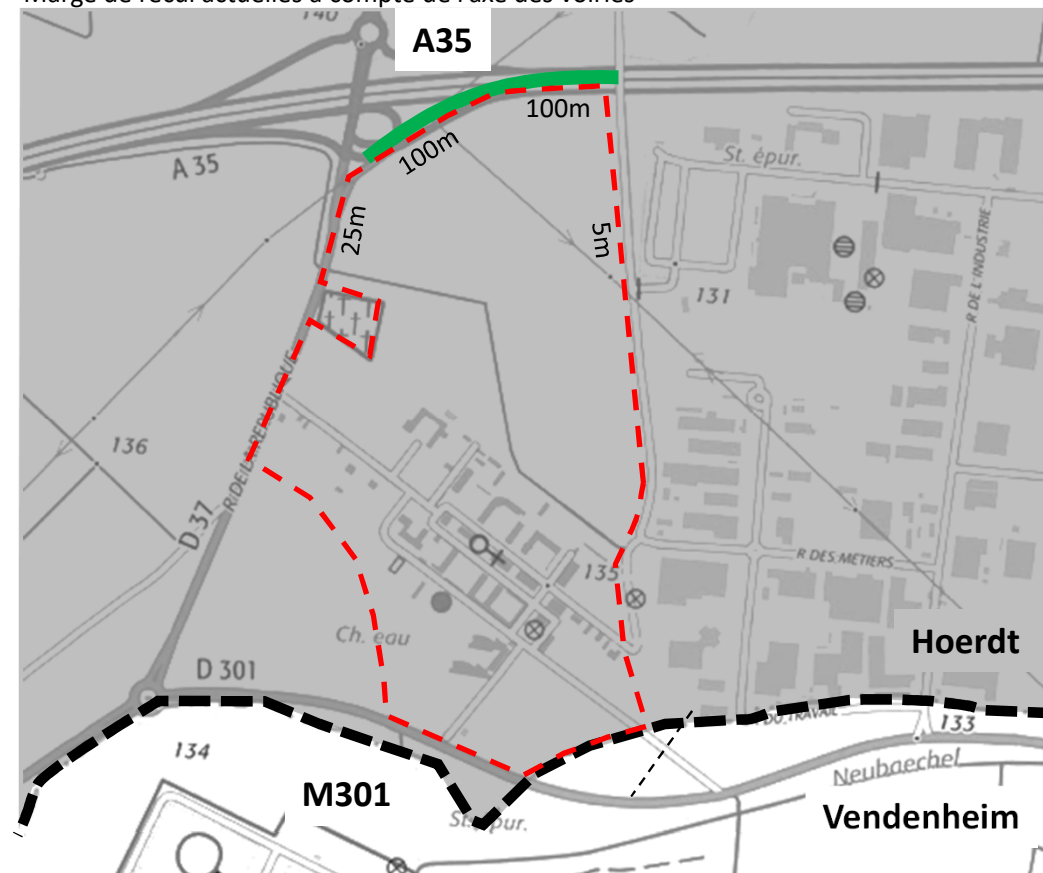
### A35 Autoroute

>Recul de 100m



Etant localisée dans la continuité des zones urbanisées du Parc d'Activités du Ried et de la zone d'activités du Birken, cette zone non constructible à ce jour pourrait accueillir des activités économiques productives et augmenter la densité bâtie dans la zone.

Marge de recul actuelles à compte de l'axe des voiries



Ouvrir cet espace le long de l'A35 à l'urbanisation, permettra de rentabiliser le foncier économique et éviter le besoin de nouvelles surfaces dans les années à venir.

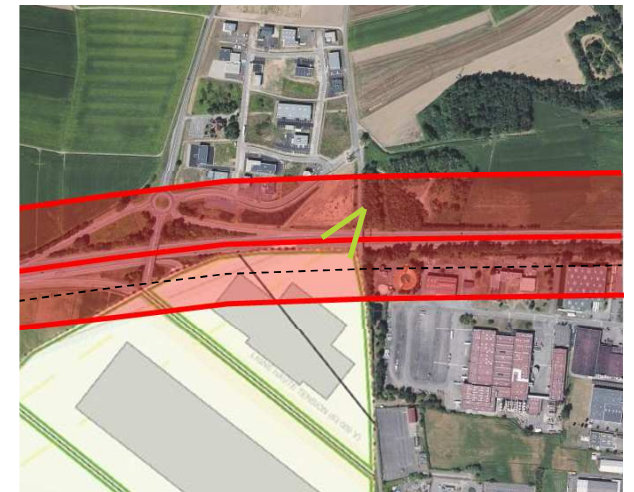


**PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES  
PAYSAGES**

## A35 : ETAT ACTUEL



- actuellement cultivés (maïs)
- sans faune, flore ou biodiversité à préserver
- Grevés d'une servitude de recul : passage du SPSE
- Grevé d'une servitude d'implantation et de hauteur : ligne HTA 63.000V
- Topographie plane, à la hauteur de l'environnement direct
- encadré par une chaussée à l'est (rue du Ried), à l'ouest (bretelle 49 de l'A35) et au nord (A35).
- Absence d'arbres ou de plantation autre que les cultures, le site est très visible le long de ces 3 routes.



## A35 : PAYSAGE ET SPÉCIFICITÉS LOCALES

brownfields

Dans la Zone de la Basse Zorn, la majorité des bâtiments sont implantés à 45m de l'axe de l'A35. Les autres sont implantées à des distances variées sans pour autant respecter le recul de 100m imposé par l'article L111-6 du code de l'Urbanisme.

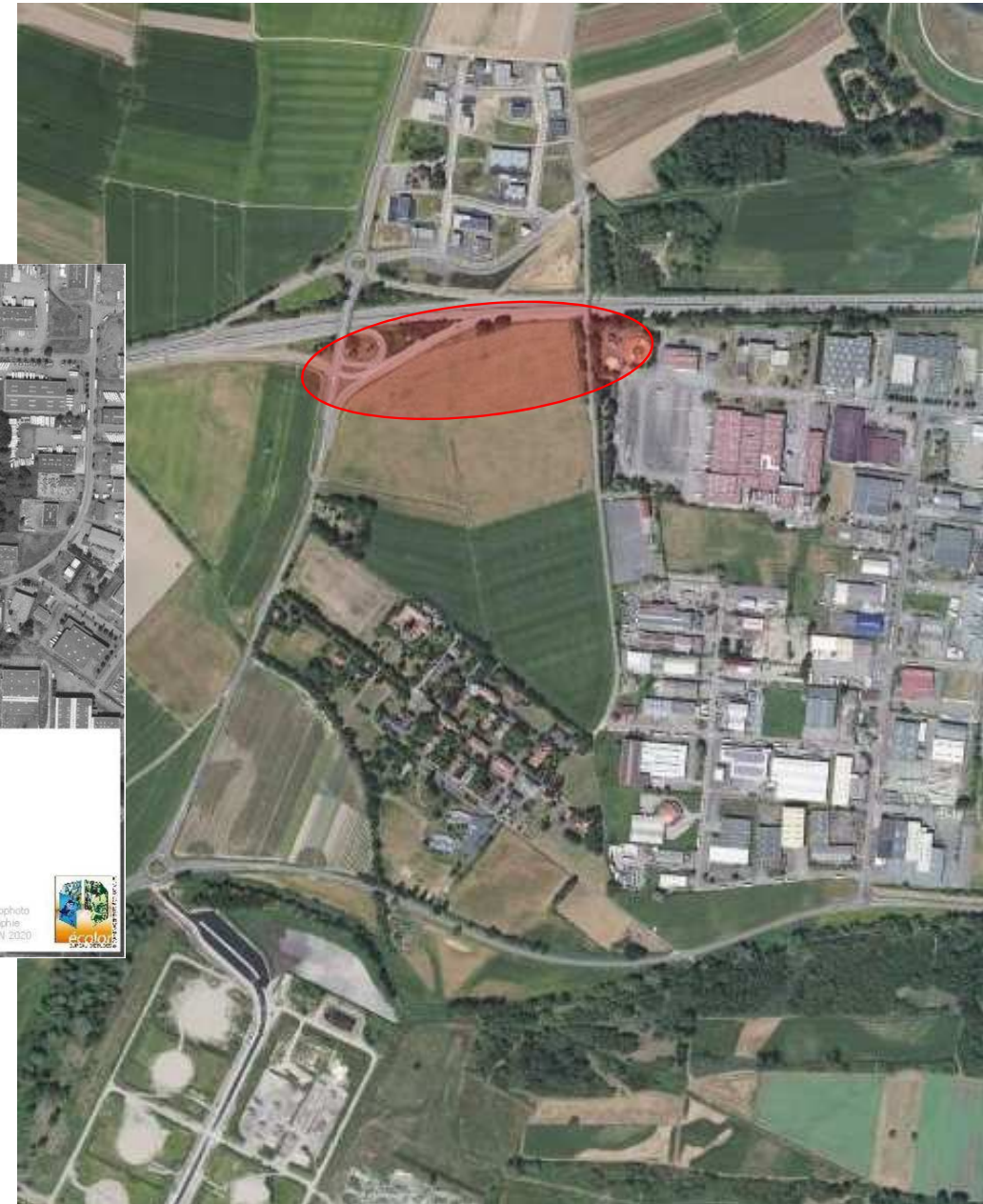
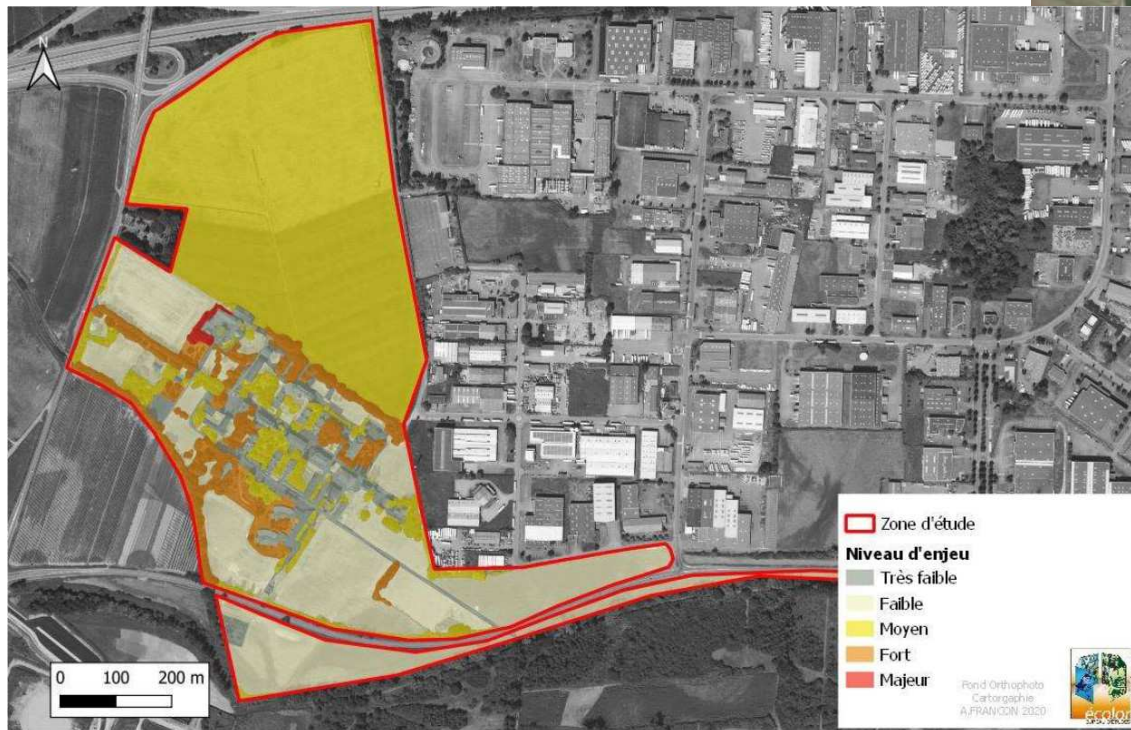
Ces bâtiments constituent un **front bâti homogène** auquel doit pouvoir se raccorder harmonieusement l'EcoParc Basse-Zorn à construire.



De plus, des arbres de haute tige sont plantés le long de l'A35 dans la ZI du Parc d'Activités du Ried. Le projet et le PLU prévoient de s'inscrire dans la continuité de cet aménagement avec une double haie : des arbres de haute tige et une strate basse.

Afin que le projet s'insère dans le paysage existant, nous proposons de réduire le recul de 100m selon l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme à 50m (recul PLU), et de continuer l'aménagement paysager en lisière.

## A35 : ENJEUX ÉCOLOGIQUES



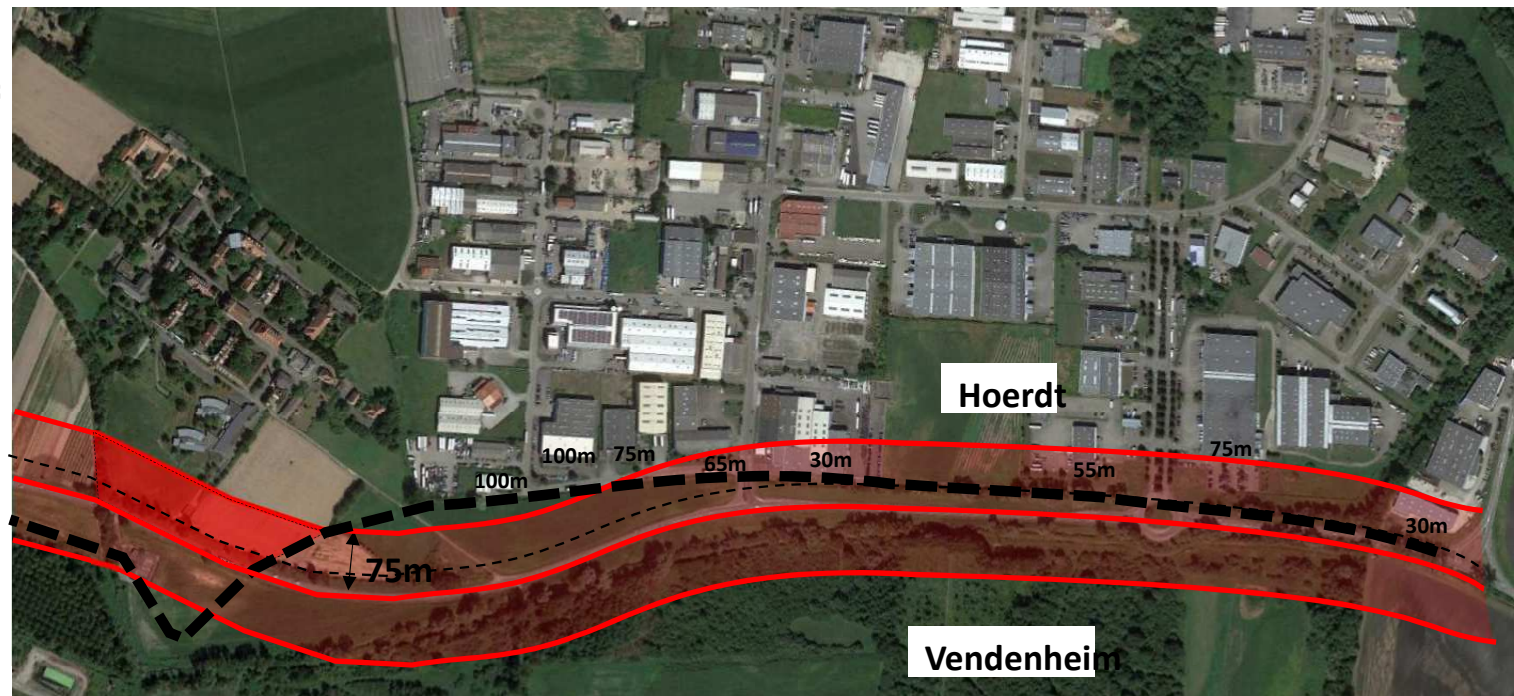
Compte tenu du caractère agricole des terrains le long de l'A35, les enjeux écologiques sont relativement faibles.

## M301 : PAYSAGE ET SPÉCIFICITÉS LOCALES

Dans le Parc d'Activités du Ried, les bâtiments sont implantés à des distances très différentes de l'axe de la M301, sans qu'un recul homogène se dégage et sans toujours respecter l'article LIII-6 du Code de l'Urbanisme : 30m, 30m 55m, 65, 75m, 75m, 100m, 100m.

Ces parcelles bâties ne sont pas contiguës de la M301, une langue de terre située sur le ban de Vendenheim les en sépare. La création d'un ensemble cohérent et perceptible pour les automobilistes n'était pas possible.

L'implantation des bâtiments semble s'être faite selon les reculs en limite parcellaires et séparatives du PLU et non selon le recul imposé le long des voies à grande circulation. Ces bâtiments constituent un **front bâti hétérogène**.



Dans la mesure où l'urbanisation actuelle n'est pas homogène, nous proposons d'urbaniser cette zone plus proche de l'axe de la M301 conformément au recul indiqué au PLU : pour encadrer le trafic des automobilistes, pour commencer la requalification de cette entrée de ville.

Afin que le projet qualifie mieux l'entrée de ville constituée par la Zone de la Basse Zorn, nous proposons de confirmer et justifier le recul du PLU de 25m par la présente étude.

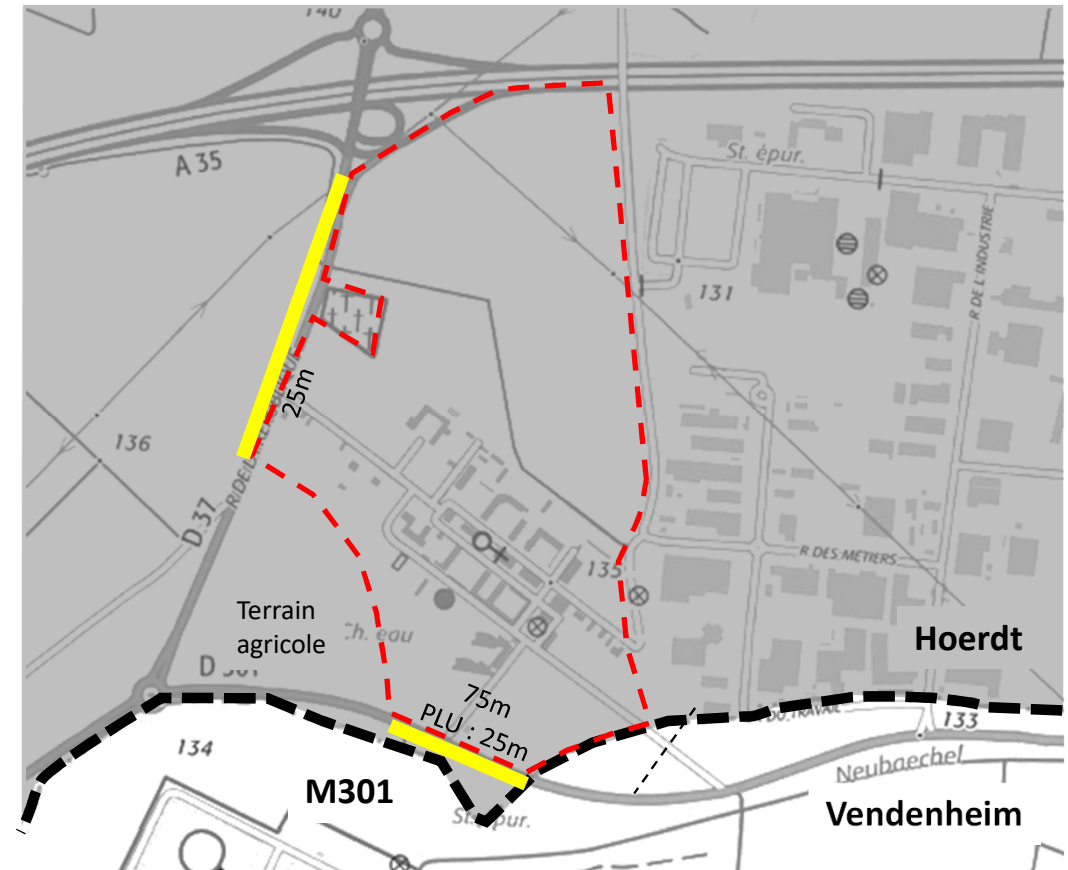
## M301 : PAYSAGE ET SPÉCIFICITÉS LOCALES

De plus, la RD37 et la M301 encadrent le Sud et l'Ouest du parc.

L'EcoParc Basse-Zorn va constituer un ensemble bâti homogène, construit dans une durée de temps assez courte et bénéficiant de règles d'urbanisme communes.

En appliquant les mêmes règles d'alignement pour ces deux axes (RD37 et M301), le paysage pourra constituer un cadre homogène et intelligible pour ce nouveau parc d'activités.

Ce cadre continu d'un axe à l'autre ne sera interrompu que par un terrain agricole, qui n'a pas vocation à être urbanisée.



Afin que le projet d'aménagement soit homogènes sur ses abords, nous proposons de confirmer et justifier le recul du PLU de 25m par la présente étude.

## M301 : ENJEUX ÉCOLOGIQUES

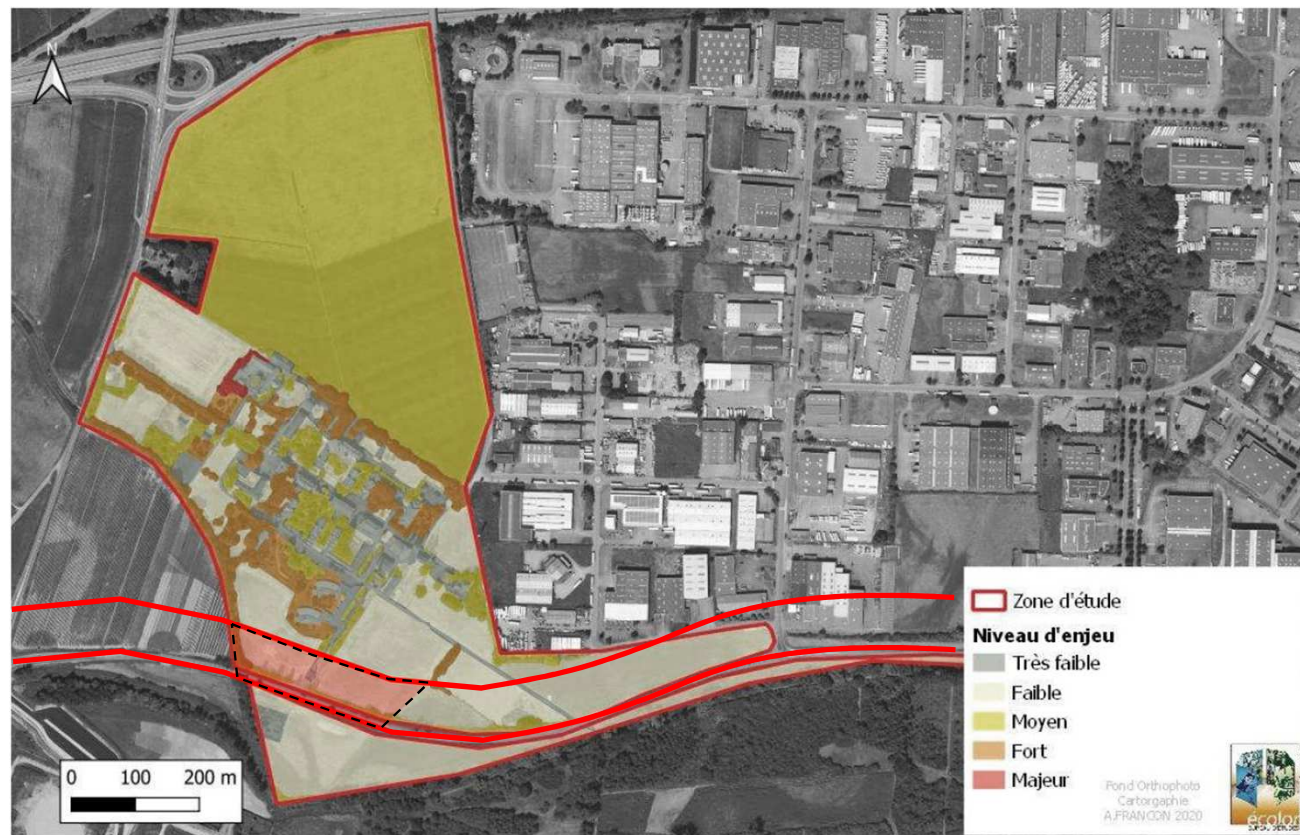
La M301 est longée par deux canalisations gaz imposant une zone non aedificandi d'une dizaine de mètres de large au sein des parcelles.

A ce jour, la bande de 75m à compter de de l'axe de la M301 est occupée par :

- des **terrains agricoles ayant un enjeu écologique faible** (voir étude faune-flore)
- la **ripisylve ayant un enjeux fort** à son extrémité ouest.

Il est prévu de :

- **Conserver la ripisylve** et une mise à distance des construction par rapport à celle-ci (8m à compter de l'axe du Schlossgraben)
- Dédier la zone non aedificandi à la plantation **d'un hectare minimum de prairie fleurie** pour l'accueil de la pie grièche déjà présente sur le site et le développement des insectes (volet projet).
- Protéger des linéaires boisés, la ripisylves et des arbres remarquables.



Les enjeux écologiques sont pris en compte par l'ensemble du projet de l'EcoParc Basse-Zorn : la possibilité de construire à 25m de l'axe de la M301 tient compte des mesures d'évitement et de réduction mises en place dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU et du projet.

**PRISE EN COMPTE DES NUISANCES POSSIBLES**

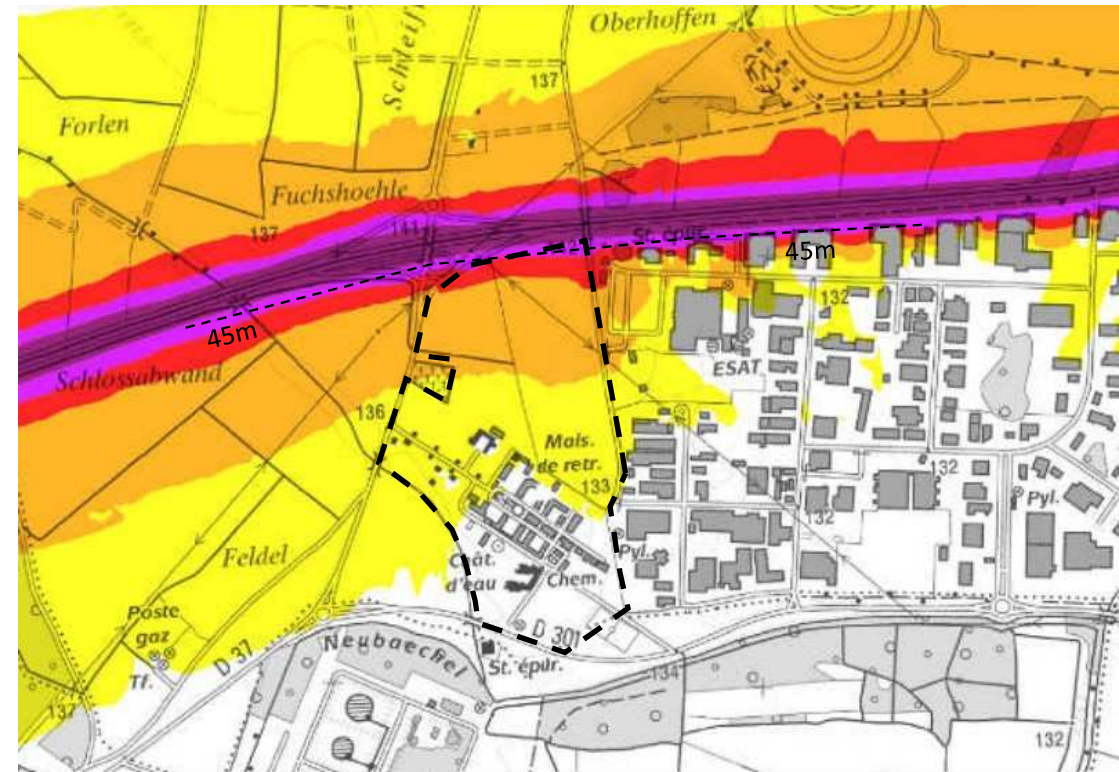
## A35 : POTENTIELLES NUISANCES ACOUSTIQUES

La carte de bruit de la préfecture du Bas-Rhin présente un indicateur de niveaux sonores issus de moyennes de trafics annuels. L'indicateur de niveau sonore moyen de la journée entière est calculé à partir des données diurnes auxquelles sont ajoutées une pondération pour les données nocturnes (période la plus sensible).

**En deçà de 68 dB, le niveau de bruit est acceptable.**

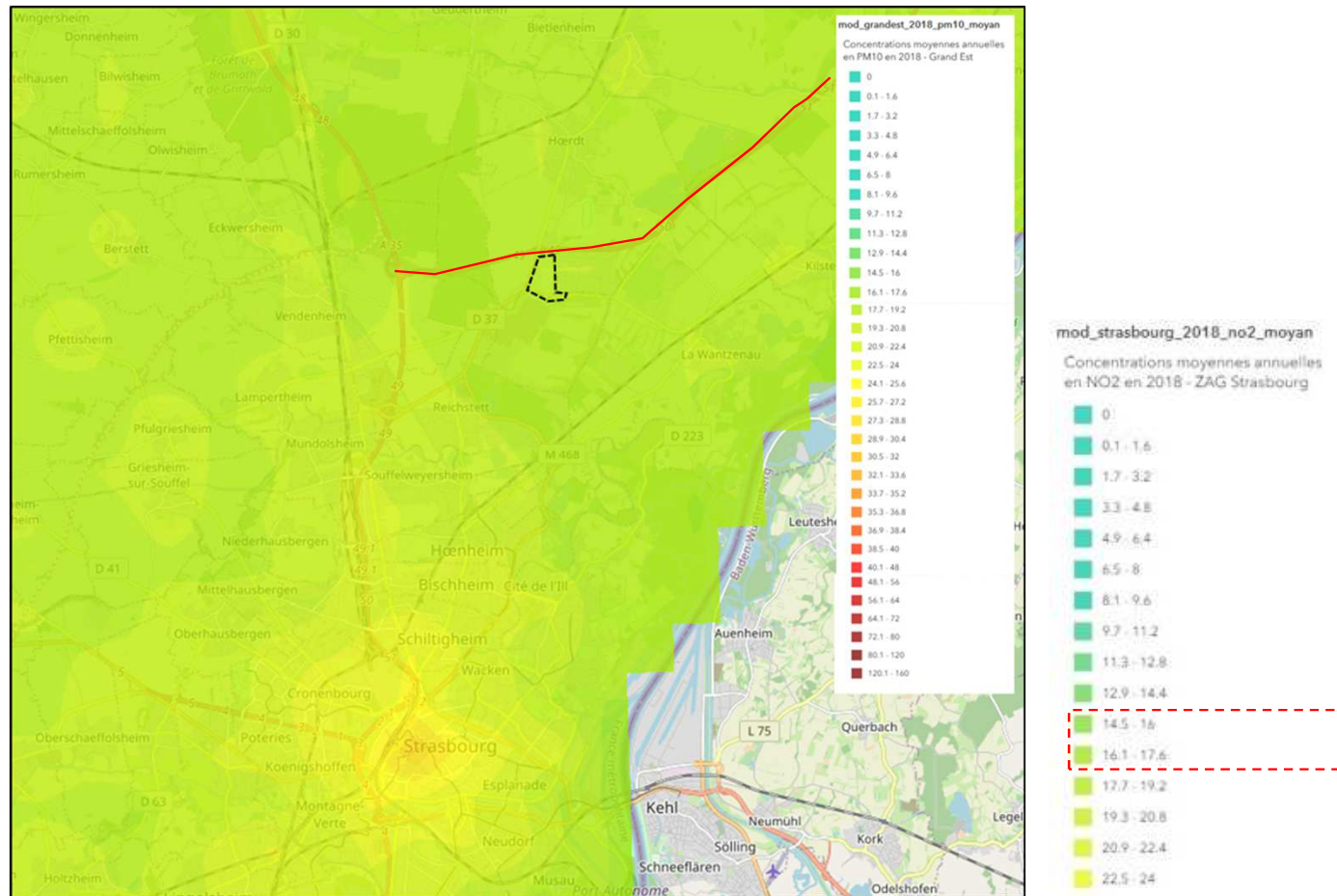
Entre 65m et 45m de l'axe de l'A35, l'environnement est soumis à un niveau de bruit compris entre 65 db et 70 dB.

Conformément à la règlement en vigueur, le bâtiment situé dans cette zone sera conçu afin d'assurer le confort acoustique des salariés : absence de vitrage sur cette façade, pas de poste de travail en extérieur, mise en œuvre d'entrées d'air acoustique...



**Les éventuelles nuisances acoustiques sont prises en compte par le projet.**

# A35 : POTENTIELLES NUISANCES LIÉE À LA QUALITÉ DE L'AIR

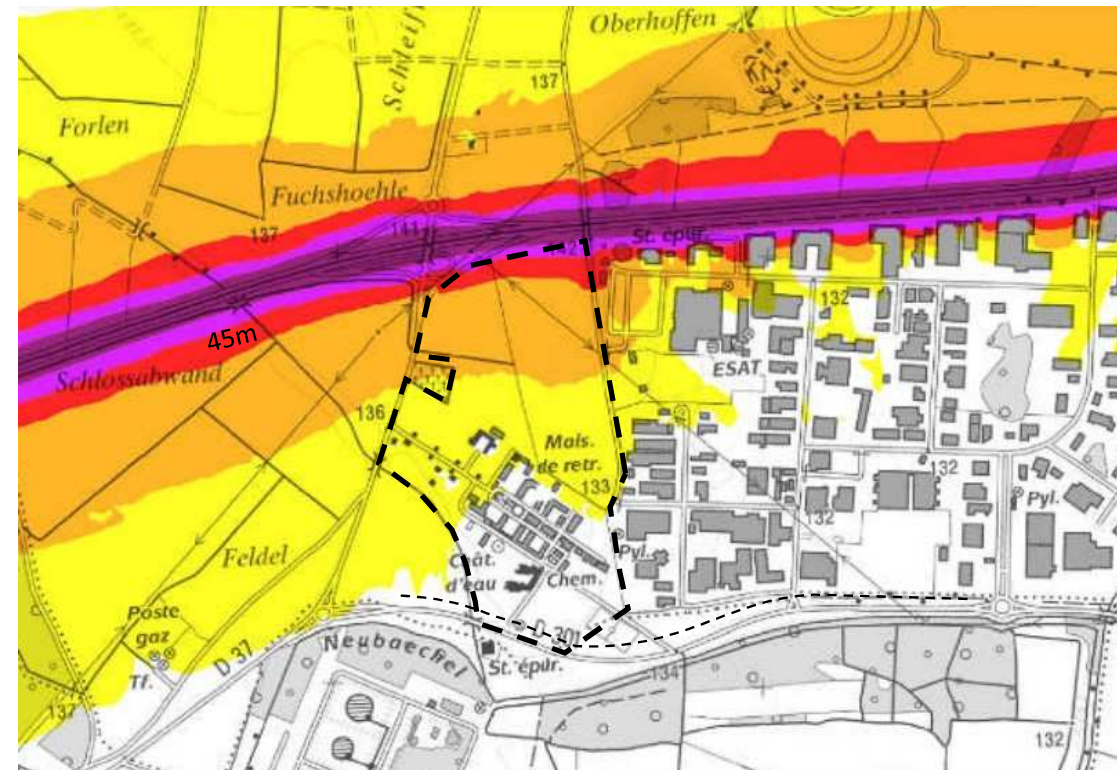


En dehors de l'EMS, l'A35 n'a pas de carte relevant la pollution atmosphérique précise à sa proximité.

## M301 : POTENTIELLES NUISANCES ACOUSTIQUES

La carte de bruit présente un indicateur de niveaux sonores issus de moyennes de trafics annuels. L'indicateur de niveau sonore moyen de la journée entière est calculé à partir des données diurnes auxquelles sont ajoutées une pondération pour les données nocturnes (période la plus sensible).

En deçà de 68 dB, le niveau de bruit est acceptable.



Indicateurs Lden	
	Plus de 75 dB(A)
	De 70 à 75 dB(A)
	De 65 à 70 dB(A)
	De 60 à 65 dB(A)
	De 55 à 60 dB(A)

D'après le site de la préfecture du Bas-Rhin, la M301 n'est pas couverte par une carte de bruit stratégique. Le bruit ne constitue pas une nuisance pour cette zone du projet.

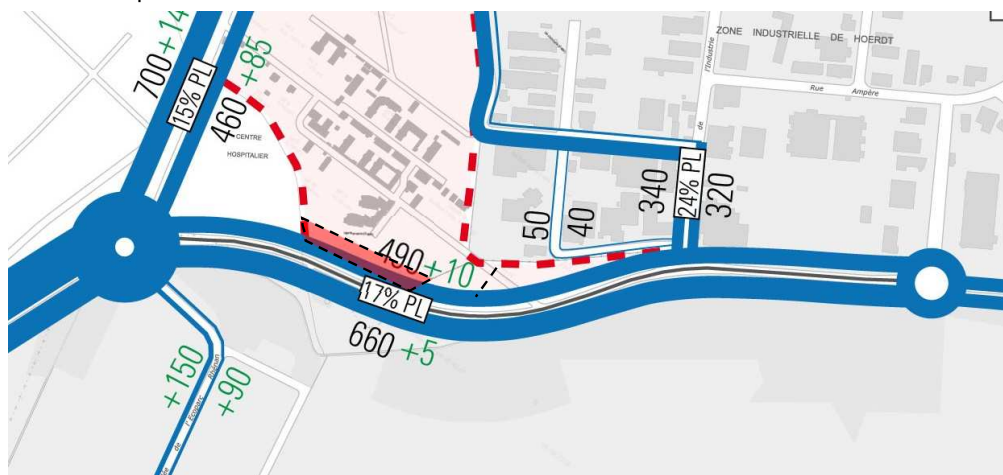
## M301 : POTENTIELLES NUISANCES LIÉES AU TRAFIC A L'HEURE LA PLUS CHARGÉE (8H-9H)

Etude trafic RRA, novembre 2020 (comptage en décembre 2019, avant COVID)

prise en compte des projets récents que sont le COS et l'EcoParc Rhénan > une mise à jour de l'étude de trafic sera réalisée après la stabilisation du trafic du COS

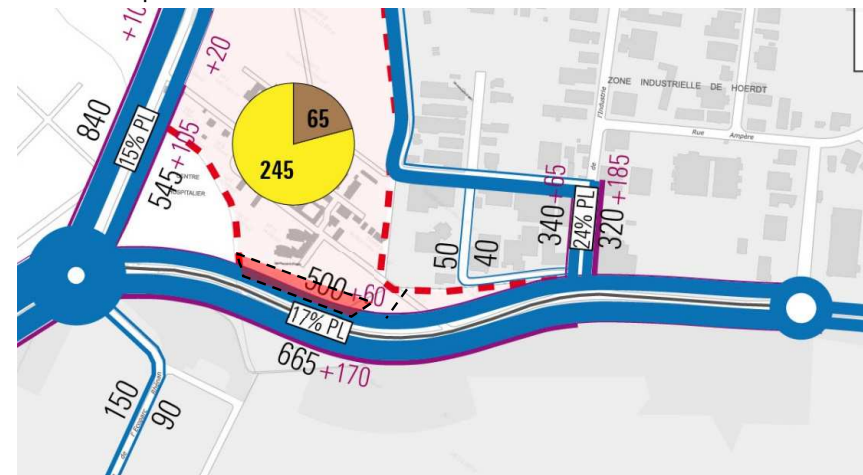
La M301 accueille sur le tronçon concerné entre la rue de l'industrie et le giratoire RD37/M301:

- 1.165 véhicules
- Dont 200 poids lourds



**Avec l'EcoParc Basse-Zorn**, le tronçon concerné entre la rue de l'industrie et le giratoire RD37/M301 accueillera :

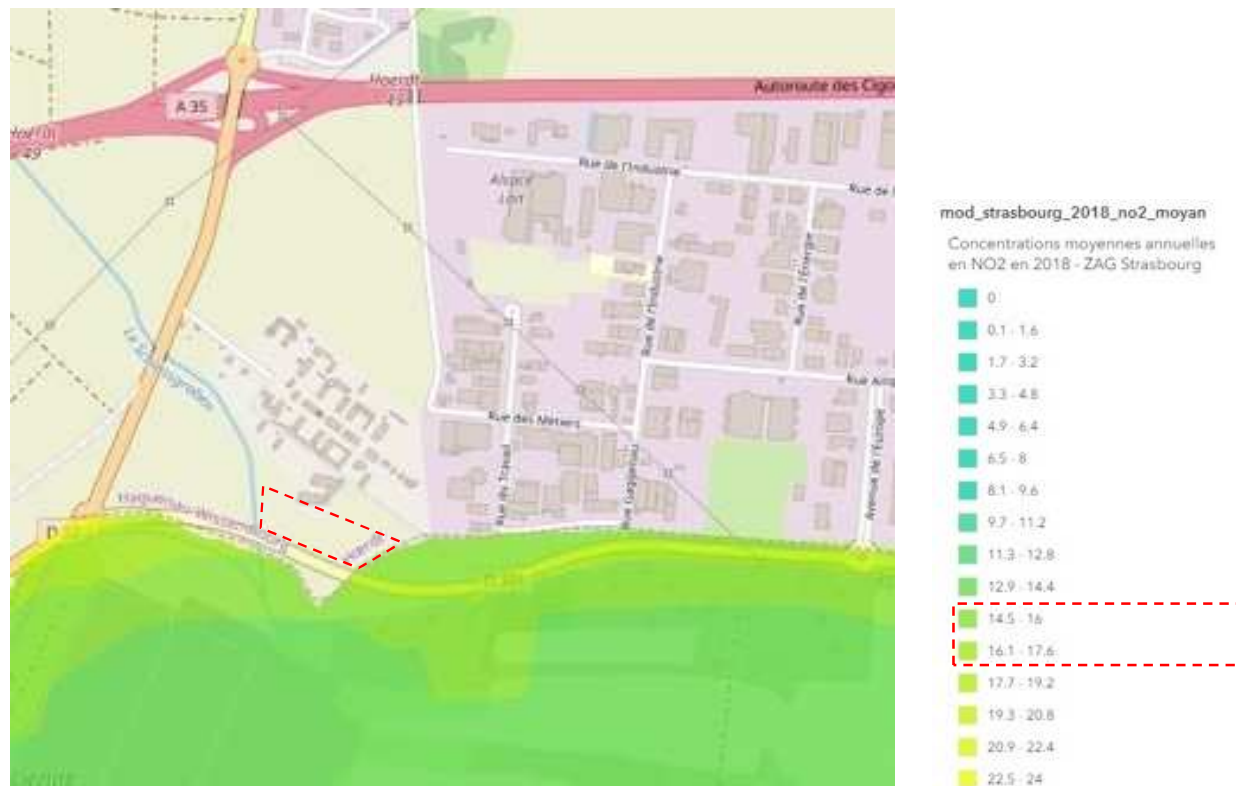
- 1.395 véhicules
- Dont 237 poids lourds



L'augmentation sur cet axe, du trafic dû au projet de l'EcoParc Basse-Zorn, ne modifie pas le fonctionnement de la zone.

Le trafic ne présente pas d'autres nuisances que celles liées à l'acoustique, à la qualité de l'air et à la sécurité des usagers.

## M301 : POTENTIELLES NUISANCES LIÉE À LA QUALITÉ DE L'AIR



D'après la carte de concentration de NO2 de l'Eurométropole de Strasbourg, les terrains jouxtant la M301 sont exposés à des valeurs acceptables. Les terrains qui nous occupent sont contigus et devraient en tout vraisemblance présenter la même concentration.

**PRISE EN COMPTE DE LA SECURITE**

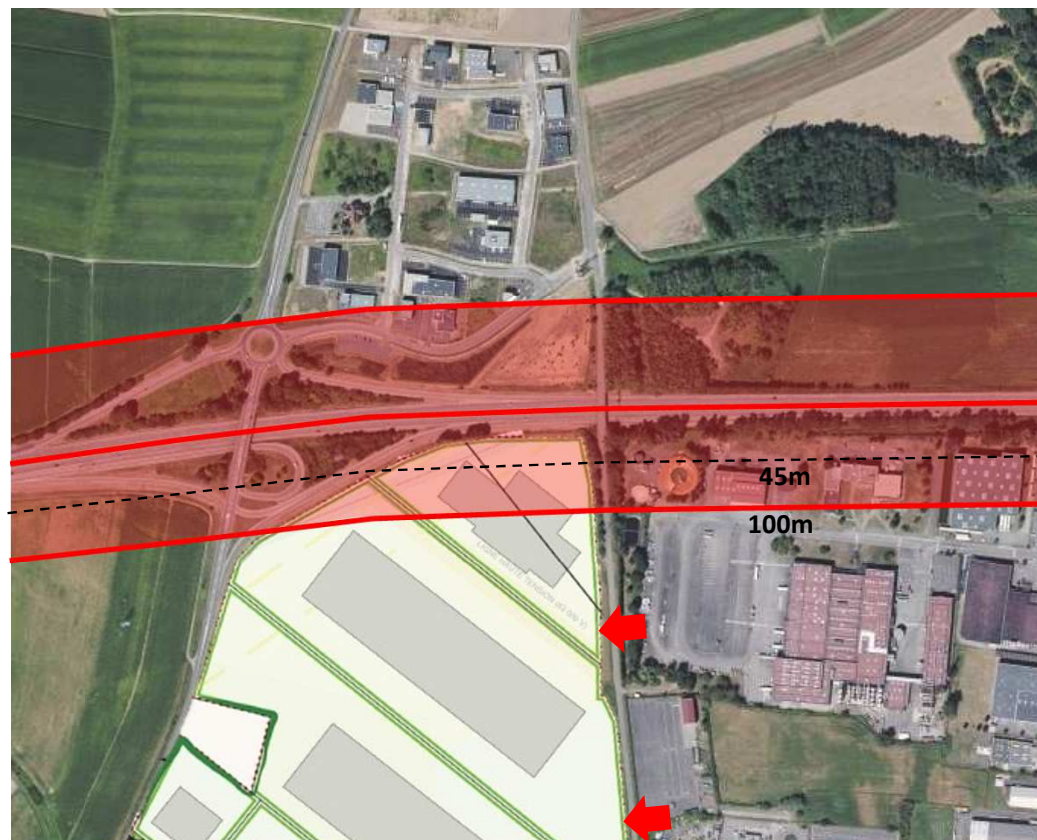
## A35 : SECURITE DE L'AMENAGEMENT

La parcelle le long de l'A35 est desservie par la rue du RIED.  
L'urbanisation de cette zone ne nécessite aucune création de voirie ou d'aménagement spécifique sur le domaine public.

Les entrées charretières et les girations poids lourds pour entrer sur la parcelle la plus au Nord seront étudiées pour garantir la sécurité des usagers de la rue du RIED (trafic journalier : 2580 véhicules dont 200 poids lourds).

Par ailleurs, le réaménagement de la rue du Ried est prévue par la Communauté de Communes de la Basse Zorn.

Aucun accès n'est prévu depuis l'A35 sur cette parcelle.



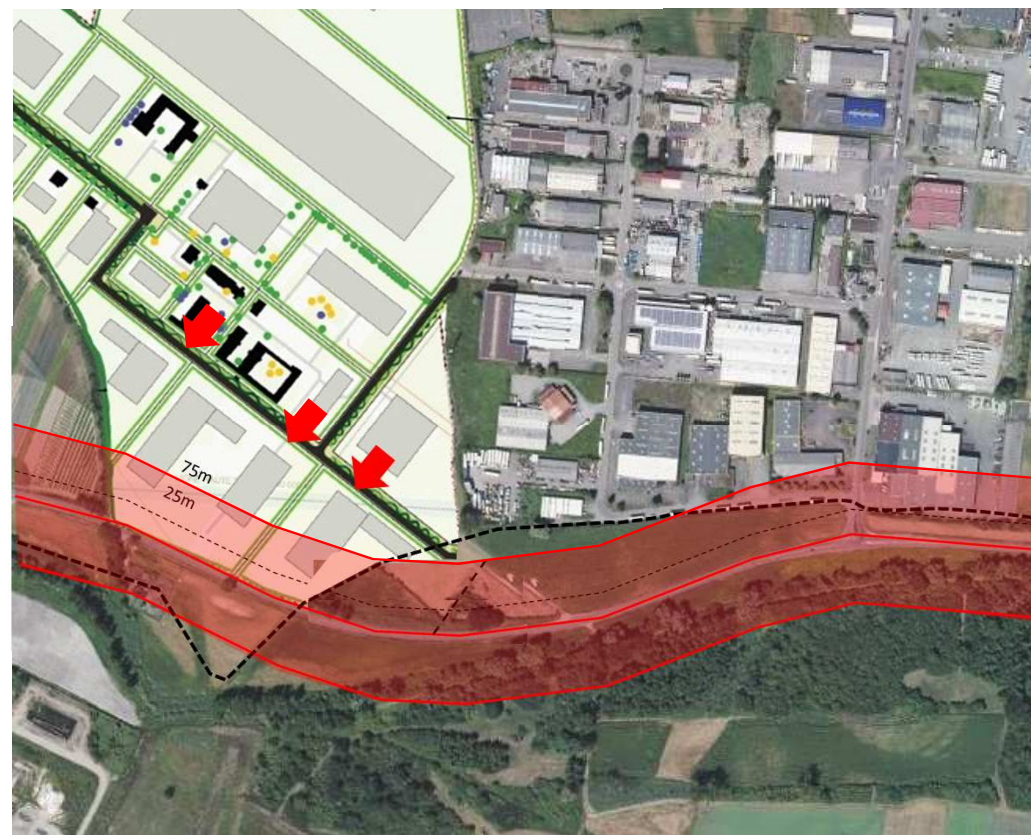
L'urbanisation de cette zone à 45m au lieu de 100m ne modifie pas le fonctionnement et la sécurité de la zone :  
le projet ne présente pas de risque pour la sécurité des parcelles privées et de l'A35.

## M301 : SECURITE DE L'AMENAGEMENT

Les parcelles le long de la M301 sont desservies par une rue à créer au sein du nouveau parc d'activités, depuis le Nord.

Aucun accès n'est prévu sur ces parcelles depuis la M301.

L'urbanisation de cette zone ne nécessite aucune création de voirie ou d'aménagement spécifique sur le domaine public.



L'urbanisation de cette zone à 25m au lieu de 75m ne modifie pas le fonctionnement et la sécurité de la zone : le projet ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers des parcelles privées et de la M301.

**PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE**

**PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES  
PAYSAGES**

**PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT**

# A35 : PRESCRIPTIONS PAYSAGERES



Sans échelle

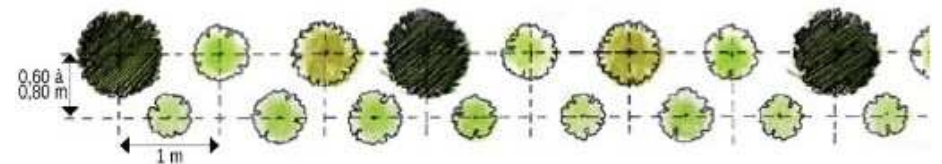
## Les limites le long de l'A35

- Plantation d'une haie de feuillus
- Plantation d'une deuxième haie de moyen jet faisant office de "façade végétale" afin de conforter l'espace public et s'inscrire dans le paysage existant au SUD de l'A35.

## Reste de la parcelle

- 15% minimum de la parcelle végétalisées en pleine terre
- prioritairement plantée de prairie mellifère (20% pour les parcelles supérieures ou égales à 3 hectares).
- plantation d'arbres de haute tige autour des stationnements et le long de la rue du Ried
- traitement qualitatif renforcé des façades le long de l'axe autoroutier.

## Schéma de plantation d'une haie haute



- Rang 1 : il associe arbres de moyen-jet ou cépées et grands arbustes.
- Rang 2 : il ne comporte que des arbustes.

## A35 : PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

### ARBRES - isolés ou en compléments de haies

Bouleau de l'Himalaya  
 Saule blanc\*  
 Sorbier domestique\*  
 Merisier des oiseaux\*  
 Tilleul à petites feuilles\*  
 Erable champêtre  
 Erable plane\*  
 Erable sycomore\*  
 Bouleau verruqueux  
 Charme  
 Hêtre\*  
 Frêne\*  
 Chêne sessile\*  
 Chêne pédonculé\*  
 Alisier blanc  
 Alisier torminal  
 Tilleul à grandes feuilles\*

### ARBUSTES - haies champêtres

Charme commun  
 Cornouiller mâle  
 Troène commun  
 Amélanchier des bois  
 Noisetier  
 Cassissier  
 Groseillier  
 Prunellier  
 Rosier des chiens  
 Aubépine  
 Epine-vinette  
 Cornouiller sanguin  
 Fusain d'Europe  
 Bourdaine  
 Houblon  
 Camérisier  
 Nerprun purgatif  
 Saule à oreillettes  
 Sureau noir  
 Viorne lantane  
 Viorne obier

Les espèces choisies seront :

- d'origine locale,
- adaptées au milieu,
- diversifiées sur une même parcelle,
- d'un entretien courant aisé qui privilégie la forme libre,
- toute espèce reconnue comme invasive ou reconnue allergisante est interdite,

Les végétaux proviendront de pépinières assurant une production respectueuse de l'environnement et seront élevés dans des conditions de sol et de climat compatibles avec celles du lieu de plantation.

**Un grand soin sera apporté au choix des essences, à la localisation de leur plantation pour en garantir la pérennité.**

## A35 : PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

### Exemple d'aménagement des parcelles privées

#### Reculs

Recul 45m par rapport à l'axe



#### LIGNE HTA



#### SPSE



#### Mesures de protection vis-à-vis des nuisances olfactives et acoustiques de l'A35

..... Façade Fenêtre bureaux  
Façade Fenêtre bureaux

#### Localisation des vitrages au Sud

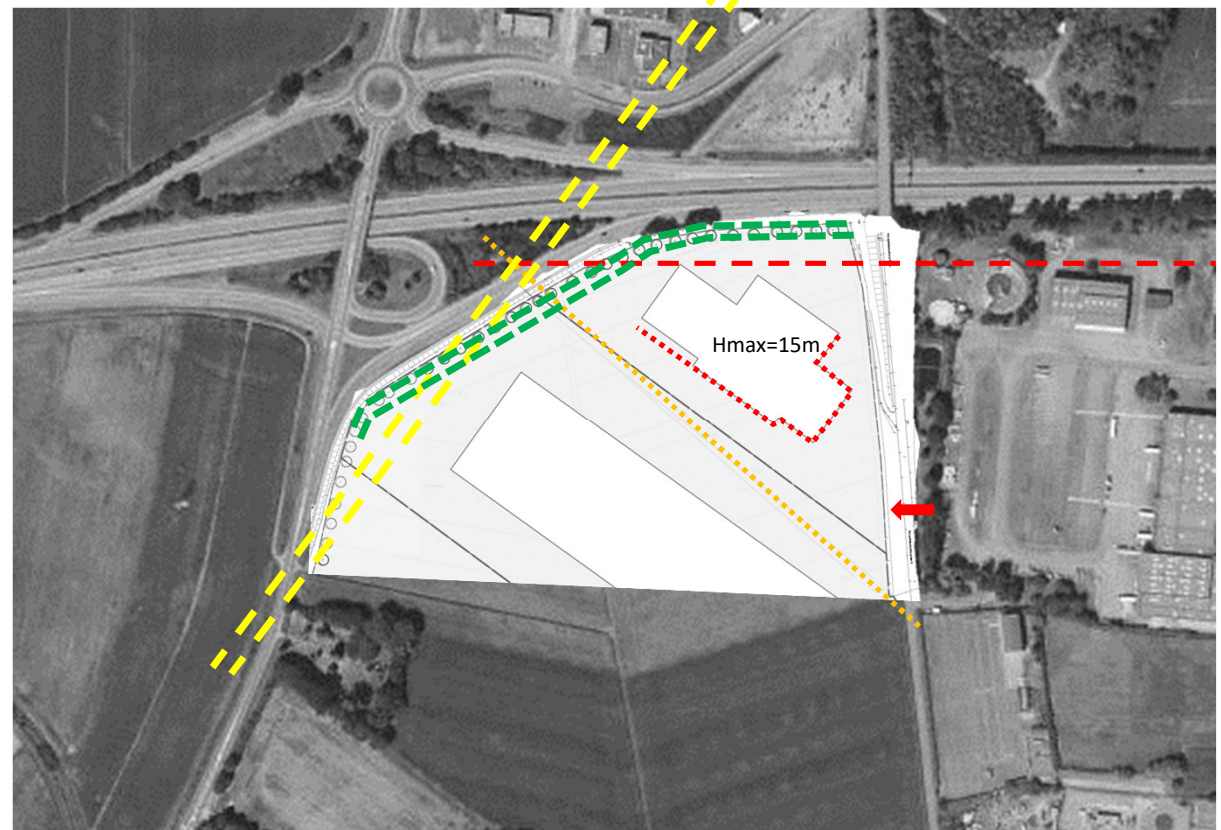
==== Clôtures

Bandes plantées **doublées d'arbres de haute tige**

#### Accès

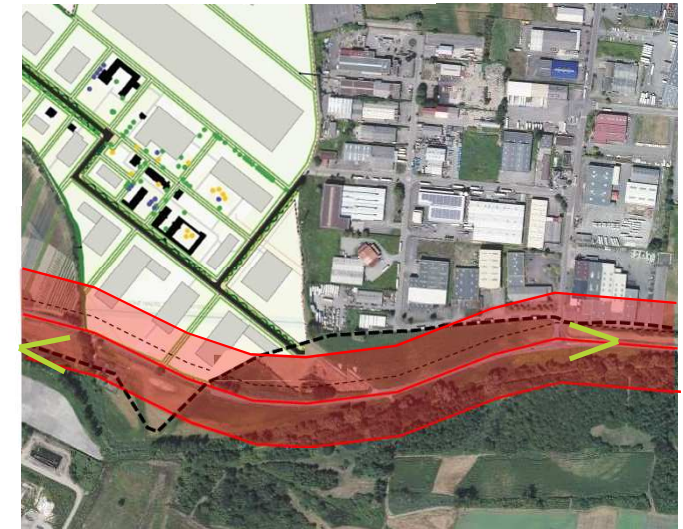
➔ Depuis la rue du RIED

#### Sécurité : Recul et accès



## ETAT ACTUEL : RD 301

- actuellement cultivés (maïs)
- sans faune, flore ou biodiversité à préserver
- Grevés d'une servitude de recul : passage de 2 conduits de transport d'hydrocarbures
- Topographie plane, à la hauteur de l'environnement direct
- encadrés par une chaussée (M301) et une voirie à créer au sein de la rue du RIED,
- très visible en entrée et sortie du Parc d'Activités du Ried, et depuis la M301 dans les 2 sens de circulation



## M301 : PRESCRIPTIONS PAYSAGERES



Sans échelle

### Les limites le long de la M301

Garantir une certaine intimité aux lieux de travail et une bonne protection visuelle

Respecter les contraintes liées à la canalisation de gaz (interdiction de planter des arbres de grands développements)

-Plantation de haies mixtes et basses (<1.50 m et selon le développement racinaire des essences)

### Reste de la parcelle

-15% minimum de la parcelle végétalisées en pleine terre

-Prairie mellifère le long de la limite parcellaire Sud

-plantation d'arbres autour des stationnements et le long de la rue du Ried

-traitement qualitatif renforcé des façades le long de l'axe autoroutier.

## A35 : SYNTHÈSE PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

### ACTIVITES ENVISAGEES

- PMI
- Gros, Semi-gros
- Vente de matériel aux professionnels
- Activité de production et construction
- Agroalimentaire
- Logistique
- Etc.

#### Façades

- Hauteur limitée à 15m

#### Baies et ouvertures

- Eviter la pollution et le bruit de la route au Nord de la parcelle
- Ouvertures à prévoir sur la façade Sud et Ouest, à l'opposé des nuisances

#### Accès

- Éloigner les entrées du pont au-dessus de l'A35
- depuis la rue du RIED

#### Implantation des bâtiments

- Recul de 25m à compter de l'axe de la RD37
- **Proposition de recul de 50m à l'axe de l'A35**

#### Végétation et limite séparative

- Ecran visuel à créer avec l'A35, la RD37 et la rue du Ried
- Sécurité des usagers à assurer
- Clôture et haie constituée de 2 essences minimum
- + DOUBLEMENT de cette haie par un alignement d'arbres de haute tige
- 15% de la parcelle sera végétalisée en pleine terre (20% pour les parcelles de 3 ha et plus)

## RD 301 : PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

### ACTIVITES ENVISAGEES

- PME/PMI
- Gros, Semi-gros
- Services type géomètre, BET, cabinet médical,
- Vente de matériel aux professionnels
- Activité de production et construction
- Agroalimentaire
- Entretien espaces verts
- Etc.

### Façades

- Hauteur limitée à 15m pour assurer une transition entre le SRCE et la zone d'activités de la Basse Zorn
- Matériaux nobles pour qualifier l'entrée de la zone de la Basse Zorn

### Baies et ouvertures

- Eviter la pollution et le bruit de la route au Sud des parcelles
- Ouvertures à prévoir sur la façade Nord, à l'opposé des nuisances liées au trafic

### Accès

- depuis la rue à créer au sein de l'EcoParc Basse-Zorn
- aucune entrée depuis la départementale

### Implantation des bâtiments

- Recul de 25m à compter de l'axe de la RD37
- **Proposition de recul de 25m à l'axe de la M301**

### Végétation et limite séparative

- Ecran visuel à créer
- Sécurité des usagers à assurer
- Clôture et haie arbustive constituée de 2 essences entre les bâtiments et la départementale dans le respect des servitudes liées à la conduite de gaz
- 15% de la parcelle sera végétalisée en pleine terre

## RD 301 : PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

Exemple d'aménagement des parcelles privées

### Sécurité : reculs et accès

Recul 25m par rapport à l'axe de la M301



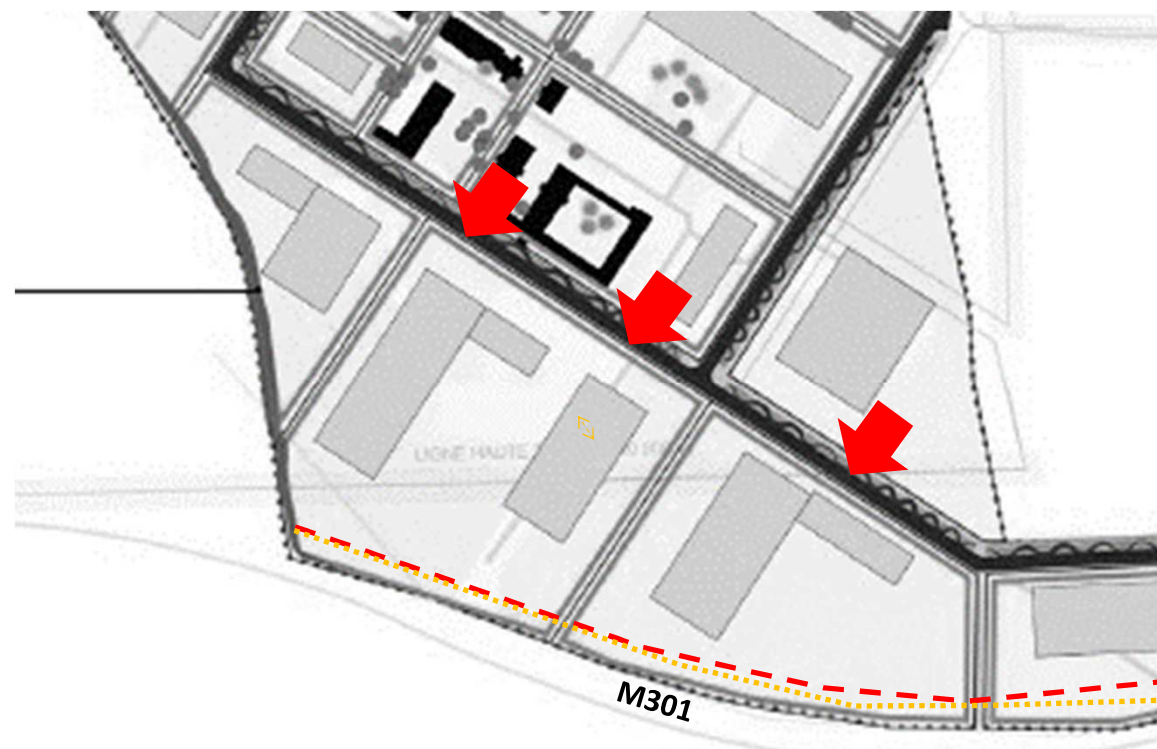
Recul canalisation gaz (constructions)



Accès



Depuis la future voirie



## RD 301 : PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

### Exemple d'aménagement des parcelles privées

#### Sécurité : Orientation

Mesures de protection vis-à-vis des nuisances olfactives et acoustiques de la M301

- ..... Façade Portes sectionnelles
- ..... Façade Fenêtre bureaux

#### Localisation des vitrages au Nord

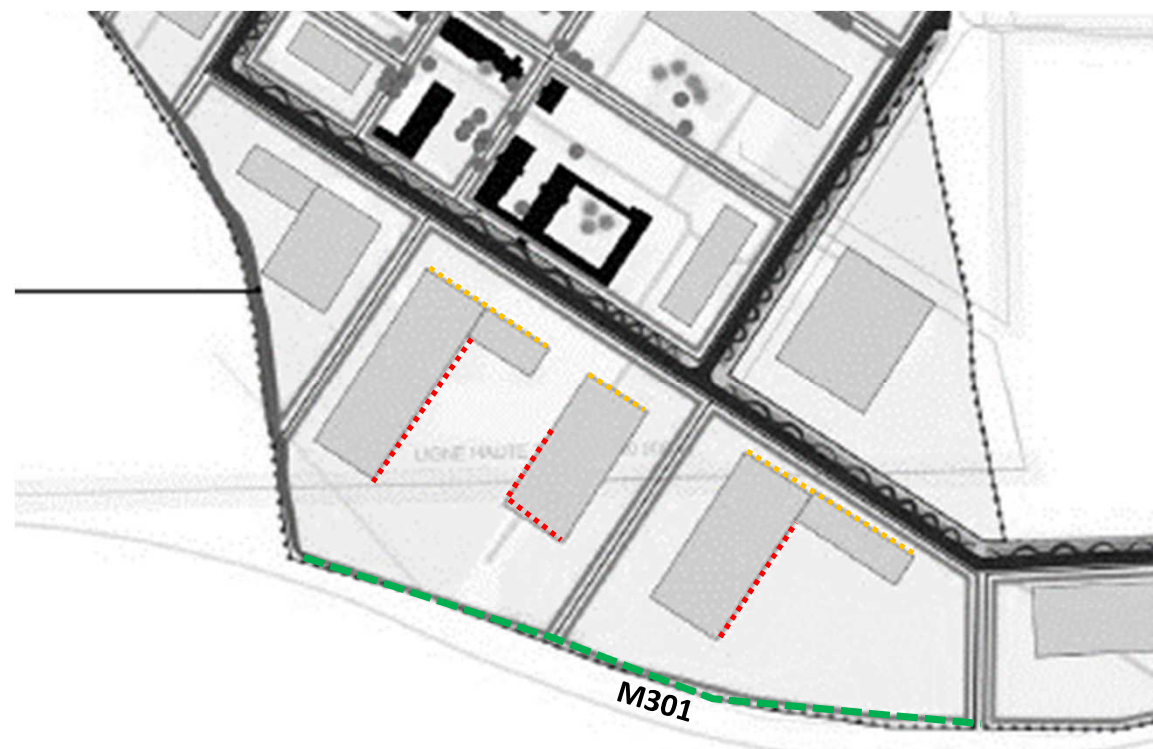
--- Clôtures

Bandes plantées **protectrices et filtrantes**

(arbuste, graminées, racines selon la distance de la servitude gaz, et sous réserve de validation de R-GDS)

#### Accès

- ➔ Depuis la rue des métiers
- À 65m du carrefour pour les VL
- À 145 m du carrefour pour les PL



## A35: PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

Les façades le long de ces axes, seront traitées de manière qualitative selon les prescriptions d'aménagement de l'écoparc :

nuancier de couleur imposé, linéaire de façade dessiné et recoupé, toiture horizontale...



A ce stade de la déclaration de projet et du dépôt de permis d'aménager, les bâtiments qui seront implantés dans ces deux zones n'ont pas encore été dessinés. Ces images font office d'exemples.

VUE AÉRIENNE

