PLAN LOCAL d'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, approuvée

Petit-Landau

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

2.4. Orientations d'aménagement et de programmation relatives à la zone UE

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 12 octobre 2026

Mulhouse Alsace Agglomération 536

Rémy NEUMANN
1er Conseiller Communautaire Délégué

DAUHR ATD Alsace

ALSACE Collectivité européenne

Octobre 2026

SOMMAIRE

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENTS DE LA ZONE UE 2

LES ORIENTATIONS 2

1. LES NUISANCES SONORES 2
2. LA SECURITE 3
3. L'ARCHITECTURE 3
4. LA QUALITE URBAINE 3
5. LA QUALITE PAYSAGERE 4

Afin de garantir un développement qualitatif de la **zone UE**, une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle définit des orientations qui s'inscrivent dans les mesures identifiées dans l'étude « Loi Barnier » (cf. Annexes – Zone UE – Mise en œuvre des dispositions de l'article L-111-8 du Code de l'Urbanisme).

Les préconisations quantitatives de l'étude loi Barnier sont traduites dans le règlement. L'OAP sectorielle définit des orientations qui viennent compléter ce dernier.

OBJECTIFS D'AMÉNAGEMENTS DE LA ZONE UE

Ce secteur est destiné à accueillir des activités économiques structurantes, notamment des constructions à usage industriel, de bureaux, d'entrepôts, ainsi que tout bâtiment ou équipement nécessaires à leur activité. La destination d'entrepôt comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, ainsi que les locaux de stockage de données (exemple : centre de donnée ou Data Center).

Cette OAP sectorielle a pour objectifs principaux de :

- Renforcer l'intégration paysagère du secteur par une trame végétale dense et variée.
- Reconstituer un cadre naturel de type boisé en continuité avec les paysages environnants.
- Assurer une gestion durable des eaux pluviales par des dispositifs paysagers adaptés.
- Limiter l'imperméabilisation des sols tout en garantissant la fonctionnalité des aménagements.

LES ORIENTATIONS

Elles fixent des objectifs qualitatifs en reprenant les thèmes suivants abordés par l'étude Loi Barnier :

1. Les nuisances sonores

La réduction de la zone de recul côté RD 52 permet un éloignement supplémentaire des habitations des villages voisins.

Orientations :

→ L'aménagement du projet devra prendre en compte l'impact des nuisances sonores relevés dans l'étude d'impact, et le cas échéant, devra mettre en œuvre les mesures l'isolation phonique appropriées. Ces mesures pourront concerner tous les programmes recevant une occupation continue (salariés), et pourront porter sur les espaces intérieurs et extérieurs.

→ Les façades proches des sources d'émission seront traitées spécifiquement afin de protéger les espaces intérieurs des pollutions atmosphériques.

2. La sécurité

L'accès sera unique par le giratoire réalisé sur la déviation de la RD 52. Tous les flux se feront à partir de cette entrée/sortie.

Orientations :

→ Traiter l'accès par une valorisation paysagère, marquage d'une entrée de zone d'activité.

→ Réaliser des voies de circulation internes appropriées à l'activité et au trafic envisagé selon une hiérarchie bien perceptible.

3. L'architecture

Les orientations portent sur les aspects qualitatifs :

- **Hauteur des constructions et volumétrie**

Orientation :

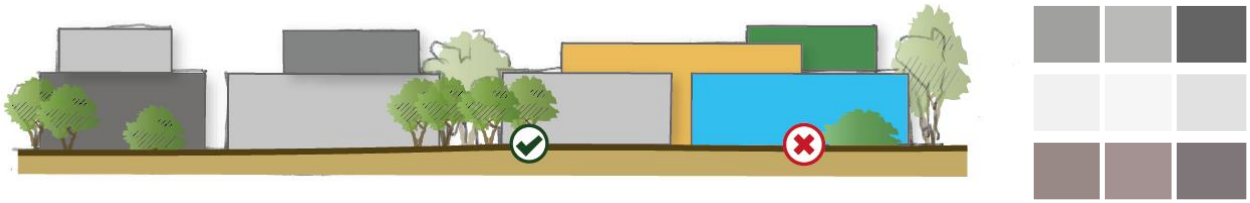
→ Créer une silhouette variable en hauteur pour atténuer l'effet de masse de volumes importants des constructions de grande longueur.

- **Aspect extérieur**

Orientations :

→ Rythmer les façades par une variation des nuances de teinte vers le haut de la façade de manière à réduire l'effet de hauteur.

→ Créer une harmonie chromatique, en évitant le blanc et les couleurs vives.



Privilégier une harmonie chromatique sur base d'un nuancier

4. La qualité urbaine

Orientation :

→ Créer un ensemble cohérent en positionnant les bâtiments selon une hiérarchie volumétrique, les parties les plus hautes des constructions vers le milieu du terrain. Le découpage des bâtiments doit faire écho aux lignes de forces du paysage, qu'elles soient verticales ou horizontales.

5. La qualité paysagère

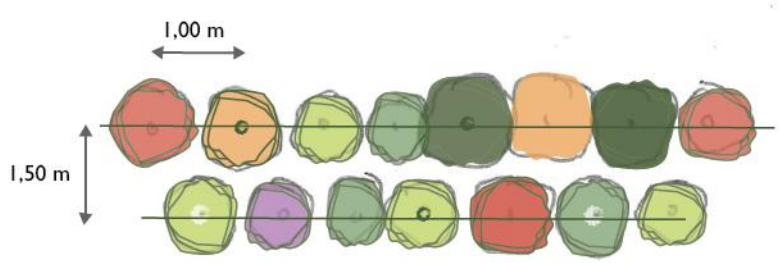
Le secteur s'insère dans une plaine agricole en limite du cordon boisé du Rhin alluvial. Situé à l'entrée nord de la commune, le projet se situe dans l'entité paysagère particulière des bords du Rhin, entre cultures et boisements le long du canal. Le nouveau paysage devra s'harmoniser avec l'environnement dans lequel il s'inscrit.
La végétation arborée et arbustive ponctue les parcelles agricoles du site. Elle apporte une diversité paysagère et écologique le long du canal et constitue un habitat pour une faune locale.

Orientations :

→ Privilégier la plantation de variétés locales non invasives, en mélangeant des essences persistantes et caduques constituant les « habitats » existants propices à la faune locale.

→ Composer une trame végétale :

- en traitant les limites par des plantations abondantes multi-strates, associant arbres, arbustes et végétation basse.
- Les compositions végétales seront irrégulières et naturalistes, sans alignement systématique, afin d'évoquer les lisières boisées du paysage local ;
- en créant des haies composées d'essences locales et diversifiées, en haies dites « libres » (non taillées de manière rigide). Les haies monospécifiques et fortement taillées sont proscrites pour préserver la biodiversité et l'esthétique paysagère ;
- en plantant un arbre minimum pour chaque 50 m² d'espaces verts créés. Les plantations seront réalisées de manière aléatoire afin de rythmer les perspectives et les façades, notamment le long de la RD52 et des voiries internes.

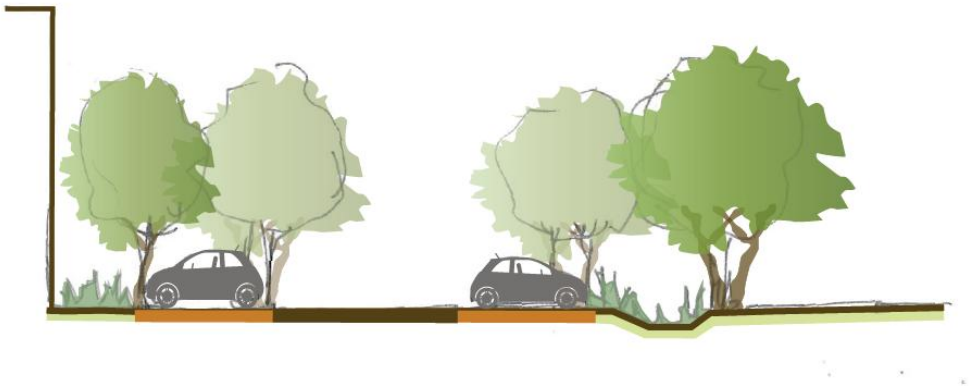


Composition d'une haie avec des essences diverses

→ Limiter l'imperméabilisation des sols
Les surfaces extérieures (voiries, stationnements, circulations piétonnes) devront privilégier des matériaux perméables ou à faible impact hydrologique (stabilisé, pavés enherbés, revêtements drainants).
Les solutions techniques choisies devront viser à maximiser l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

→ Végétaliser les aires de stationnement par un traitement paysager qualitatif, avec l'intégration :

- d'une strate arborée et arbustive assurant ombrage et intégration paysagère,
- de dispositifs de gestion des eaux pluviales (noues végétalisées, fosses



d'infiltration, bassins de rétention, etc.).





Schéma de principe d'aménagement d'une aire de stationnement végétalisé comprenant une noue. Les places de stationnement sont traitées avec un revêtement perméable.

Recommandations complémentaires

- Utilisation d'essences locales et rustiques, adaptées au sol et au climat.
- Entretien différencié favorisant les continuités écologiques et la naturalité.
- Favoriser une trame verte continue en lien avec les corridors écologiques existants.

Listes non exhaustives des essences recommandées

Les arbres

Nom commun	Nom latin	Hauteur maximum
Aulne blanc	*Alnus incana*	10 m
Bouleau	*Betula pendula*	20 m
Charme commun	*Carpinus betulus*	5 m
Chêne pédonculé	*Quercus robur*	30 m
Erable champêtre	*Acer campestre*	10 m
Erable plane	*Acer platanoides*	20 m
Frêne commun	*Fraxinus excelsior*	20 m
Merisier	*Prunus avium*	20 m
Noyer commun	*Juglans regia*	5 m
Robinier faux acacia	*Robinia pseudoacacia*	5 m
Tilleul à petites feuilles	*Tilia cordata*	15 m
…		

Les arbustes

Nom commun	Nom latin
Haie libre champêtre	
Amélanchier	*Amelanchier lamarckii*
Aubépine	*Craetegus monogyna*
Bourdaine	*Frangula almus*
Cerisier à grappes	*Prunus padus*
Charme	*Carpinus betulus*
Cornouiller mâle	*Cornus mas*
Coronille faux-sene	*Hyppocrepis emerus*
Eglantier	*Rosa canina*
Epine-vinette	*Berberis vulgaris*
Fusain d'Europe	*Euonymus europeaus*
Groseiller rouge	*Ribes rubrum*
Nerprun purgatif	*Rhamnus cathartica*
Noisetier	*Corylus avellana*
Prunellier	*Prunus spinosa*
Saule marsault	*Salix caprea*
Sureau noir	*Sambucus nigra*
Troène des bois	*Ligustrum vulgare*
Viorne lantane	*Viburnum lantana*
Viorne obier	*Viburnum opulus*
Sureau à grappes	*Sambucus racemosa*
…	


ADAUHR
ATD
Alsace

ALSACE
Collectivité
européenne