PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du PLU, approuvée

Petit-Landau

MULHOUSE ALSACE AGGLOMÉRATION

1. Note de présentation
b. Annexe

Zone UE - Mise en œuvre des dispositions
de l'article L-111-8 du Code de l'Urbanisme

Dossier Loi Barnier – Projet de centre de données Microsoft

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

A. Cadre juridique 4

Contexte législatif 4

L'objectif de la loi Barnier 4

Ce que dit la loi Barnier 4

B. Périmètre de l'étude 5

1. Localisation du projet 5

2. La zone d'étude 6

3. Objet de l'étude 6

4. Perspectives 7

C. Diagnostic 8

1. Analyse du site et de ses abords 8

1.1. La RD 52, desserte du site 8
1.2. Les abords de la RD 52 10

2. Contexte environnemental et analyse paysagère 11

2.1. Un terrain identitaire de la plaine du Rhin 11
2.2. Un secteur actuellement cultivé 11
2.3. Le milieu naturel 12
2.4. L'analyse paysagère 13
2.3. Analyse relatifs aux risques, pollutions et nuisances 15

D. Les incidences 16

1. Les incidences paysagères 16

1.1. Le projet 16
1.2. Le site 17

2. Les nuisances 17

2.1. Le bruit 17
2.2. La sécurité 17
2.3. Le milieu naturel et le climat 17

E. Justifications et mesures 18

1. Les justifications de la zone 18

2. Les mesures 18

2.1. Les nuisances sonores 18
2.2. La sécurité 18
2.3. L'architecture 19
2.4. Qualité urbaine 21
2.5. Qualité paysagère 21

A. CADRE JURIDIQUE

Contexte législatif

Le cadre réglementaire actuel concernant la protection de l'environnement et du paysage vis-à-vis de l'urbanisation et l'inconstructibilité est le suivant :

- La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier » ;
- Les articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme ;
- Les articles L.122-1 à L.122-5, L.151-5, L.152-1, L.152-2 du code de la voirie routière et l'article R1 du code de la route sur le classement des infrastructures routières.

L'objectif de la loi Barnier

L'objectif de la Loi Barnier est de préserver de l'urbanisation les abords des axes routiers principaux et, le cas échéant, d'inciter les collectivités publiques à structurer leurs projets de développement le long de ces axes et éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation.

Cette réflexion doit permettre de finaliser une réflexion urbaine qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux (Plan Local d'Urbanisme).
Les dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie longe une autoroute, une route express, une déviation ou une route classée à grande circulation et notamment aux espaces non urbanisés situés le long des voies.

Ce que dit la loi Barnier

L'article 111-6 stipule « *qu'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 et de* ***soixante-quinze mètres*** *de part et d'autre de l'axe des autres* ***routes classées à grande circulation****.* »

« *L'article L.111-7 précise que cette disposition 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.

L'article L.111-8 définit la possibilité pour un plan local d'urbanisme de « fixer des règles d'implantation différentes (…) 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, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

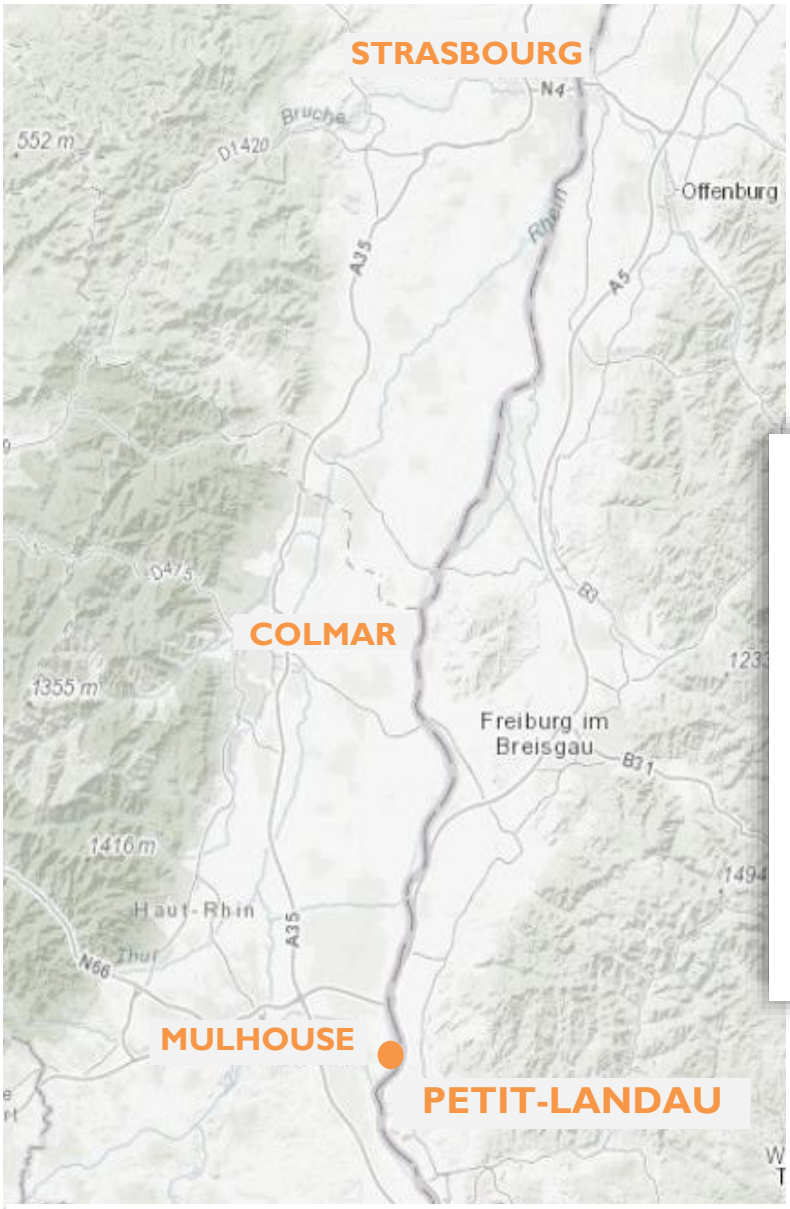
B. PERIMETRE DE L'ETUDE

1. Localisation du projet

La commune de Petit-Landau fait partie de Mulhouse Alsace Agglomération, située au Sud du département du Haut-Rhin, à proximité de la frontière allemande.

Le périmètre de projet et de mise en œuvre de l'article L 111-8 se situe en limite nord de la commune, proche du Canal d'Alsace, de long de la RD 52, côté de la « façade Rhénane sud », dans un secteur identifié au SCoT de m2A comme « espace économique stratégique ».
L'étude porte sur un site de près de 36 ha, relevant de la zone AU du PLU, essentiellement propriété du Syndicat Mixte Ouvert (SMO) des Ports du Rhin.

Il est envisagé sur cette zone un projet de centre de données / data centrer.





Localisation à l'échelle de la Collectivité européenne d'Alsace
Source fond de carte : IGN ESRI France

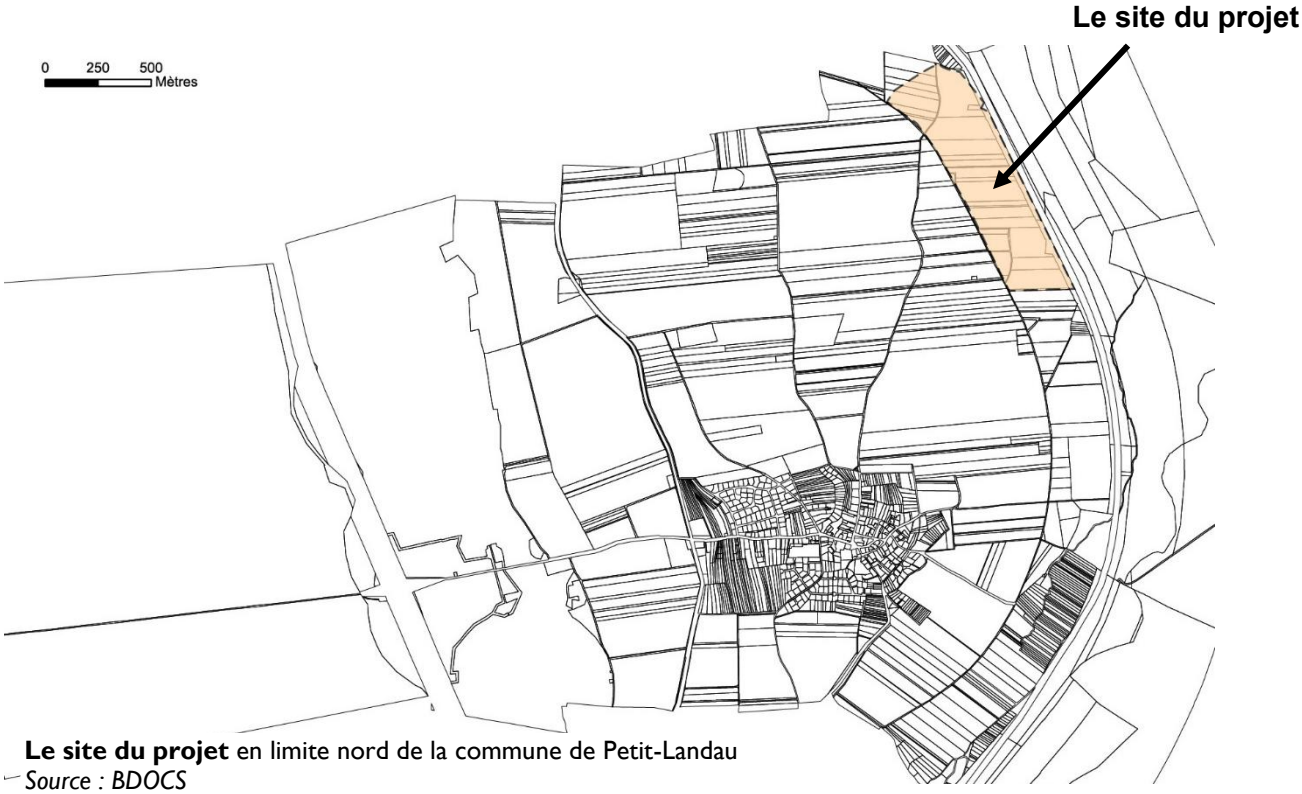
2. La zone d'étude

Le secteur retenu est situé dans une zone réservée au développement économique le long du Grand Canal d'Alsace au lieudit *Alte Stocketen* sur les bans communaux de Petit-Landau et de Hombourg.

L'ensemble des parcelles représente une surface d'environ **36 hectares**.

Sections et parcelles concernées :
Commune de Petit-Landau (33 ha)
Section 11 : parcelles n°228, 229
Section 13 : parcelle n°185
Section 34 : parcelles n° 36, 48, 49, 75, 83, 84, 85, 87, 89
Section 37 : parcelles n° 80, 89,101, 103, 105, 106, 108, 110, 112, 114, 116, 118, 123, 125, 127, 129, 131, 133, 135, 137, 139, 158, 161, 162, 163, 164

Commune d'Hombourg (3 ha)
Section 33 : N/A
Neue Stocketen : N/A



Le site du projet en limite nord de la commune de Petit-Landau
Source : BDOCS

Hunddsfott : N/A

3. Objet de l'étude

La collectivité envisage la création d'un centre de données sur le secteur d'étude, en partie concerné par les dispositions de recul de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme.

La présente étude a pour objectif de fixer des règles différentes en fonction des spécificités locales et de montrer que les règles d'implantations proposées sont compatibles avec la

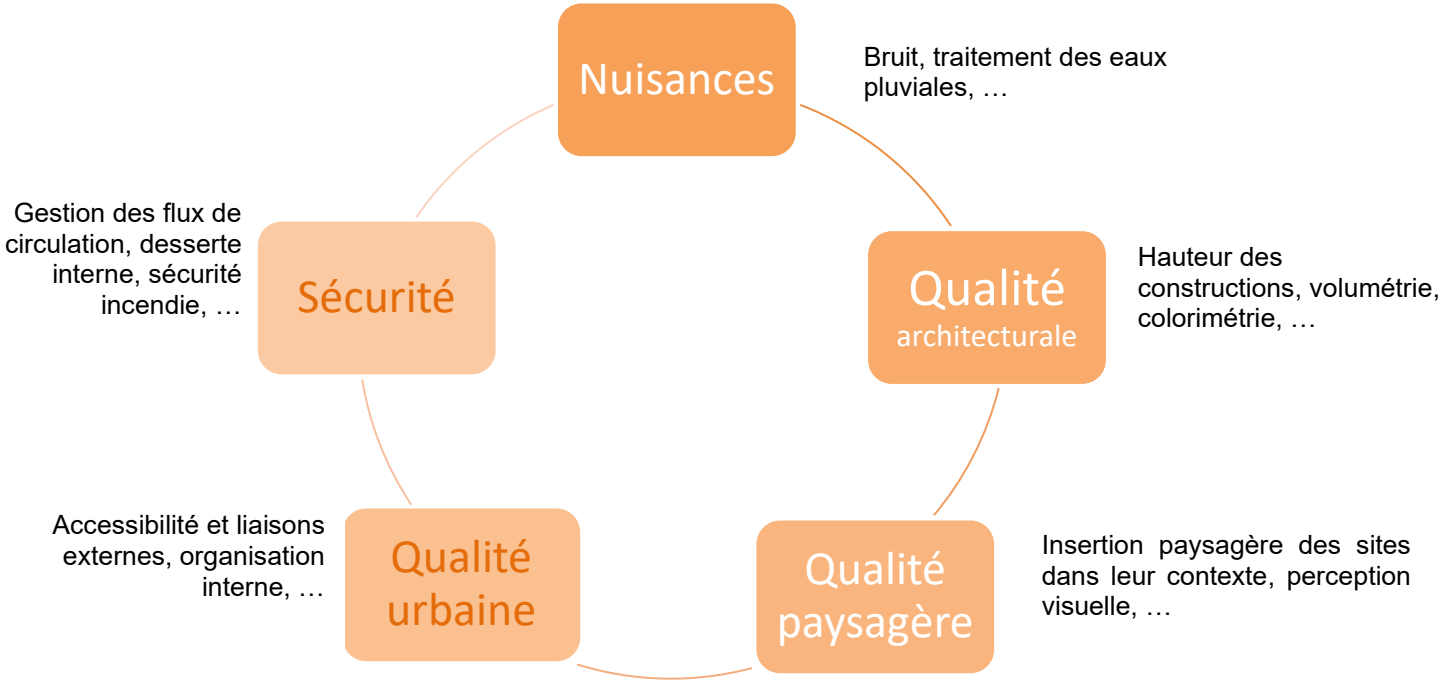
prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le projet envisagé s'inscrit dans la stratégie de développement économique de m2A (volet écosystème numérique) et se doit d'être respectueux des enjeux définis à l'article L 111-8 et plus généralement de son environnement naturel et humain.

4. Perspectives

La départementale 52 est classée **route à grande circulation**, ce classement implique une contrainte relative à la constructibilité en dehors des espaces urbanisés. Ses abords sont soumis à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Ainsi, ce sont 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la chaussée qui sont rendus inconstructibles en dehors des espaces urbanisés sauf définition de règles d'implantation différentes justifiées.

La constructibilité de ces espaces est soumise à la mise en oeuvre d'une réflexion globale portant sur cinq domaines distincts :



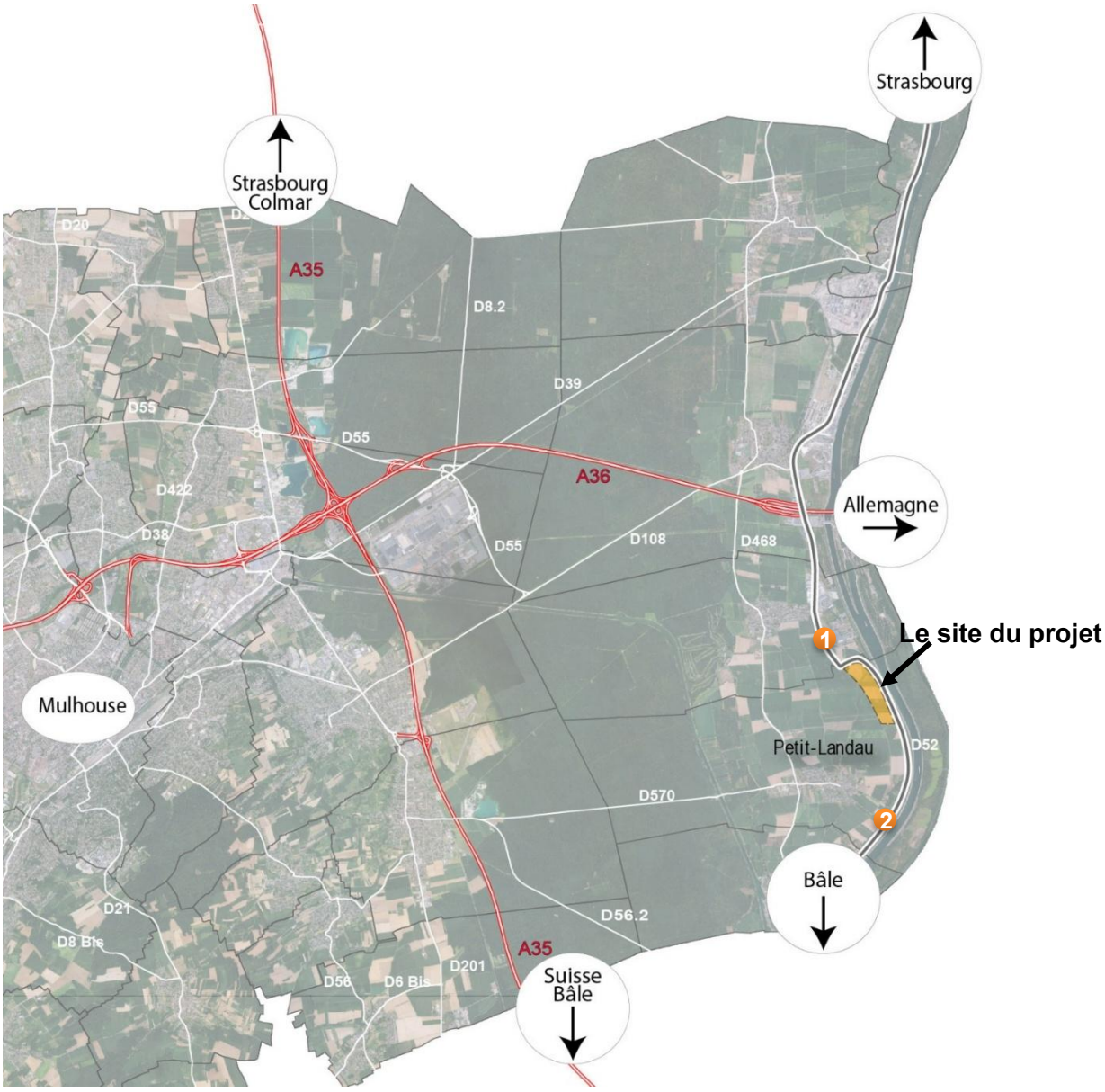
La traduction règlementaire de la compatibilité des nouvelles règles d'implantation se retrouvent dans les pièces opposables du PLU (règlement écrit).

C. DIAGNOSTIC

1. Analyse du site et de ses abords

1.1. La RD 52, desserte du site

La RD 52 est à l'origine une route privée, chemin de halage du Grand Canal d'Alsace à destination de l'exploitation des usines EDF. Elle était fermée au public dans les années 1950 et ne débutait qu'au niveau de Neuf-Brisach.
Rendue à la circulation, elle est viabilisée par étapes et prolongée jusqu'au barrage de Gerstheim (Bas-Rhin) dans les années 1960 et jusqu'à Niffer (Haut-Rhin) vers le Sud. Aujourd'hui, elle présente une longueur de près de 100km le long du Canal d'Alsace.
Cet axe dessert d'importants sites d'activités : Pôle chimie de Chalampé, Constellium vers Neuf-Brisach, Port de Strasbourg, …



La RD 52, axe nord sud alsacien, proche de la frontière allemande, à vocation forte industrielle et économique
Source : orthophoto RGE



La RD 52 est la voie de desserte principale du site du projet, le reliant aux axes majeurs du secteur : l'autoroute A36 pour rejoindre Mulhouse et l'Allemagne, et la route départementale 468 qui permet de relier les communes à proximité également dans un axe nord sud.

Cette route, à hauteur du secteur d'étude, connait un trafic de plus de **1300** véhicules en moyenne par jour dont un peu plus d'une centaine de poids lourds (source : carte trafic routier 2023 – CeA). Elle est toutefois classée à grande circulation, du fait notamment de la circulation liée aux différentes activités liées au Grand canal d'Alsace.

La RD 52 est de **catégorie 3** pour les transports exceptionnels, ouverte aux convois allant jusque 120 tonnes.

1.2. Les abords de la RD 52

Du nord au sud, la voie traverse des zones différentes tout en longeant le Grand canal





d'Alsace qu'elle borde sur une grande partie du tracé. À l'échelle communale, la voie traverse une plaine agricole et un secteur économique.



2. Contexte environnemental et analyse paysagère

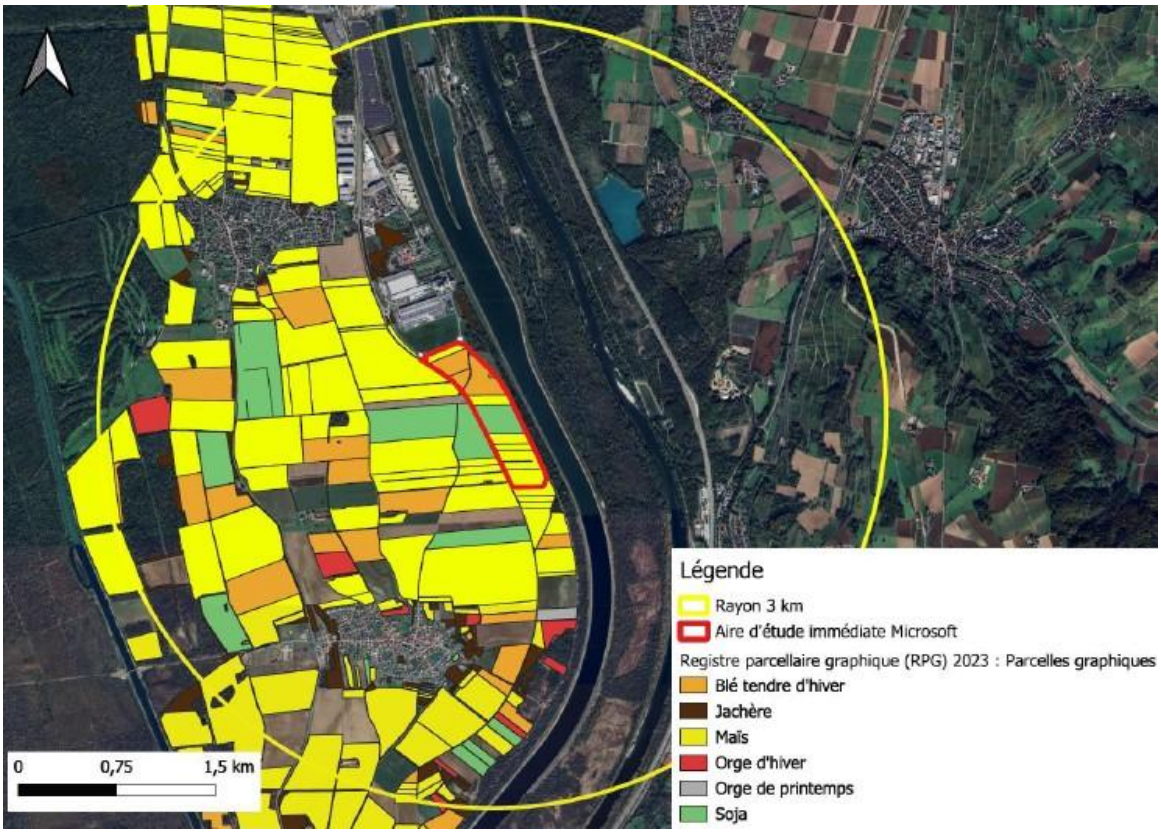
2.1. Un terrain identitaire de la plaine du Rhin

Le ban communal est marqué par une topographie générale plane. Le site se trouve ainsi dans l'environnement caractéristique de la plaine du Rhin.
La basse terrasse culmine à 241 mètres d'altitude alors que le point le plus bas est à 225 mètres d'altitude.
La départementale est au même niveau que l'emprise du projet. Etant actuellement cultivé, le site présente un paysage très ouvert, ponctué par quelques massifs ou « corridors » boisés ou arbustifs. De l'autre côté de la RD 52, se trouve un ensemble boisé.

Sur ce secteur, l'altitude est faible, variant entre 225 et 227m NGF (Nivellement Général de la France). Le relief perceptible est le talus lié au Grand canal d'Alsace qui surplombe la route départementale de plus de 2 m sur certaines sections.

2.2. Un secteur actuellement cultivé

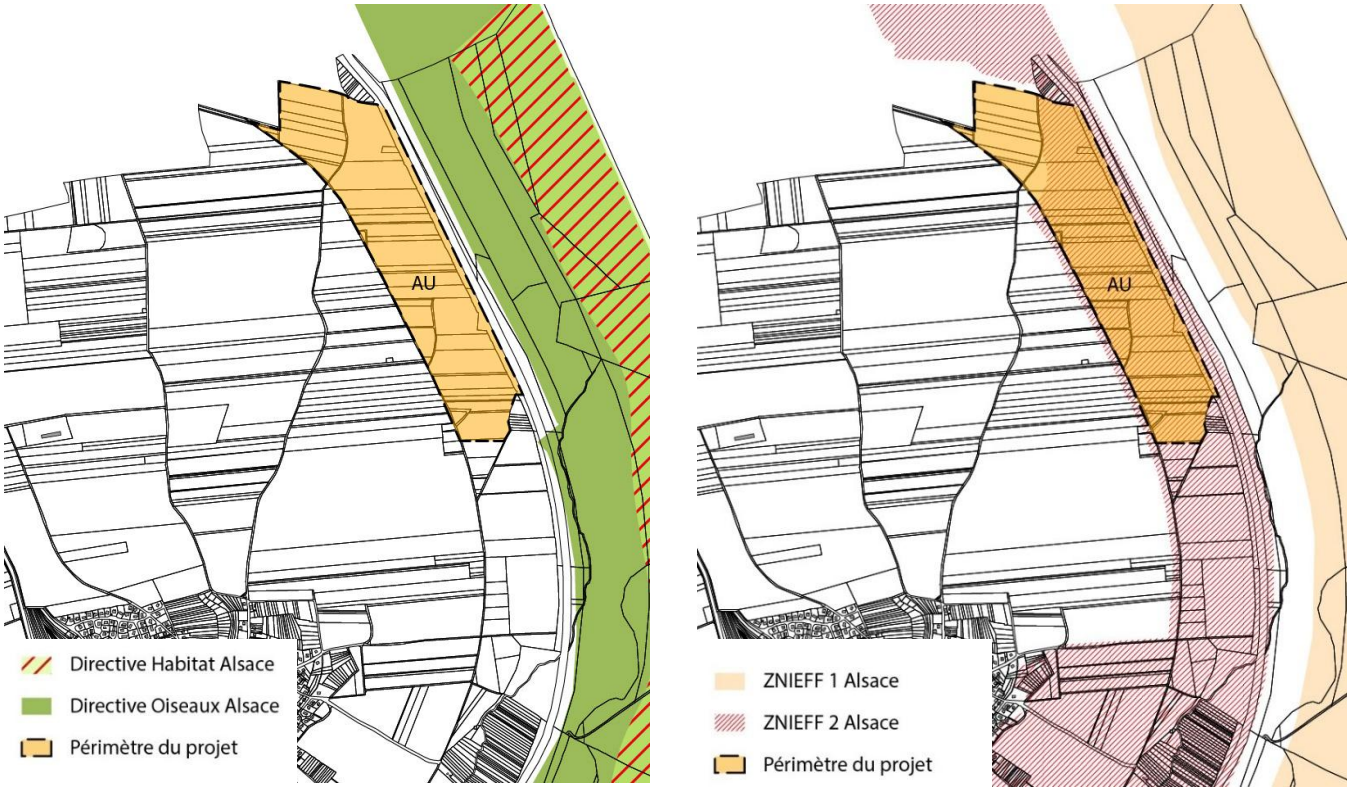
Le site se développe sur une superficie de 36 hectares. 95% des surfaces allouées au projet sont exploités par 8 exploitants agricoles (baux en cours). Lors de la saison 2023-2024, les parcelles étaient principalement cultivées en monoculture (maïs). Un seul exploitant développe des cultures biologiques (10.8 ha).
L'importance de la consommation du foncier agricole nécessitera une action particulière de prise en compte particulière de cet enjeu. Une étude de compensation agricole est à ce titre conduite par le SMO des Ports.



Les cultures particulièrement de maïs occupent une grande partie du ban communal en 2023
Source : Etude d'impact pour le porjet MICROSOFT – Data center réalisée par Black&White®

2.3. Le milieu naturel

Le secteur affecté aux grandes cultures pour l'essentiel est pourvu d'enjeux naturalistes modestes.
Les **Zones Naturelles d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique** (ZNIEFF), correspondent à des zones délimitées à la suite d'inventaires scientifiques. Ces derniers ont pour objectifs l'identification et la prescription de secteurs présentant de fortes potentialités biologiques ainsi qu'un bon état de conservation.
Le site se situe en ZNIEFF de Type II, il s'inscrit ainsi dans un grand ensemble naturel de la plaine du Rhin.
Il est également localisé à proximité de deux sites **Natura 2000** à savoir Vallée du Rhin et Forêt de la Harth dont la Directive Oiseaux promouvant la protection et la gestion des populations d'espèces d'oiseaux sauvages. La Directive Habitats contribue à la conservation des habitats naturels ainsi que des espèces de la faune et de la flore sauvages. Ces secteurs couvrent notamment les boisements situés de l'autre côté de la RD 52.



Les zonages écologiques réglementaires Natura 2000 et d'inventaires ZNIEFF
Source : Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN)

Les éléments conclusifs de l'analyse des habitats de l'étude d'impact réalisée par Black&White® indiquent que les enjeux varient selon les habitats déterminés dans l'aire d'études à savoir :

Boisements sur sols eutrophes et mésotrophes à Quercus, Fraxinus et Carpinus betulus	**Enjeu assez fort**
Boisement basocline mésotrophile d'influence anthropique	**Enjeu assez fort**
Bosquets	**Enjeu assez fort**
Prairies mésiques	**Enjeu modéré**
Haies	**Enjeu modéré**
Cultures intensives	**Enjeu modéré**

« Après analyse, le niveau d'enjeu des habitats restants est faible voire négligeable. Cependant, ceux au niveau d'enjeu faible ne sont pas forcément dénué d'intérêt pour la diversité faunistique et floristique commune et non menacée qu'ils accueillent. »

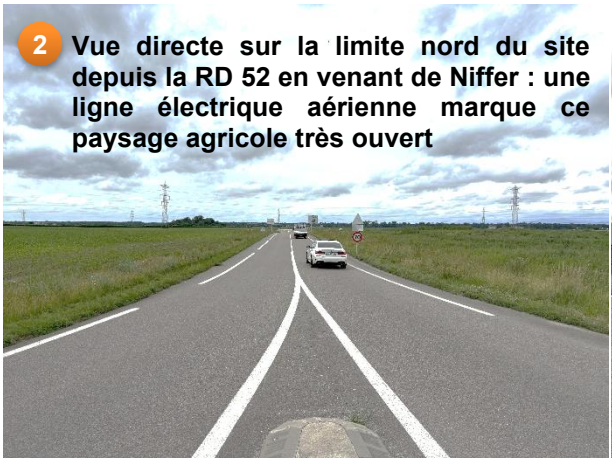
2.4. L'analyse paysagère

Le site s'inscrit dans l'unité paysagère des bords du Rhin correspondant au lit majeur subactuel du Rhin. Il est donc compris entre le fleuve et les premiers villages situés sur le rebord de la terrasse de la Hardt. La construction du Grand Canal d'Alsace et des ouvrages EDF et l'industrialisation des bords de cette nouvelle voie navigable ont fortement modifié les paysages. Ces derniers très artificialisés ne reflètent plus aujourd'hui les paysages typiques des bords du Rhin où alternaient forêts alluviales, prairies humides, dépressions marécageuses, nombreux anciens bras en eau, et villages implantés sur des levées alluviales à l'abri des inondations (Chalampé et Petit-Landau)
La RD 52, parallèle au canal en surplomb sur cette partie, participe également à la découverte de ce secteur. La bande forestière les séparant joue un rôle important dans ce paysage où la monoculture céréalière est prépondérante.
Le patrimoine arboré est aujourd'hui dispersé dans cet espace agricole (arbres fruitiers, haies, bosquets), il participe à l'animation des terres agricoles intensives et monotones à l'ouest de la départementale et à l'ossature d'une nouvelle trame verte, peu développée sur le secteur d'étude.



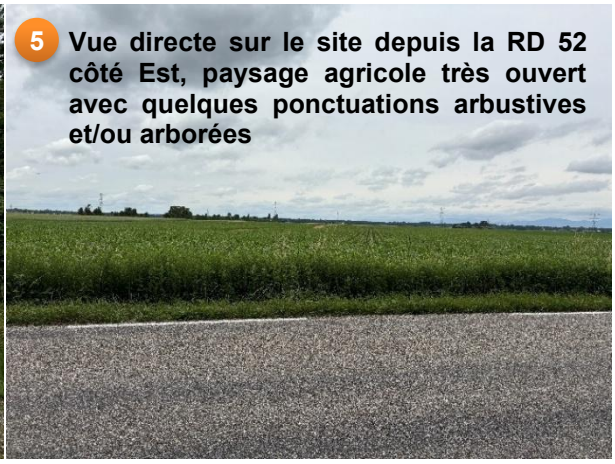
Les vues ouvertes et fermées à proximité du site
Source image de fond : google maps

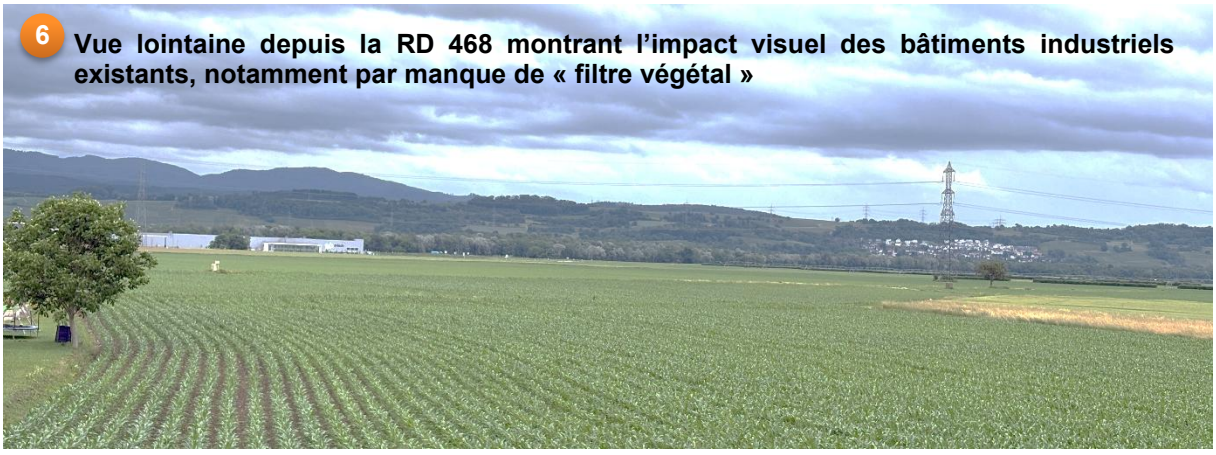

1 Vue sur la limite nord du site depuis la RD 52 en venant d'Hombourg – Ouverture sur la plaine agricole en avant-plan, suivi, en 2ème plan, par le « cordon » boisé le long du canal et la Forêt Noire en arrière-plan
Source : Google maps


2 Vue directe sur la limite nord du site depuis la RD 52 en venant de Niffer : une ligne électrique aérienne marque ce paysage agricole très ouvert


3 Vue sur le bâtiment industriel (Glas Trösch Alsace) qui fait face au projet. En arrière-plan, une cheminée qui se démarque, sa hauteur est le quadruple de celle du bâtiment principal


4 Limite Est le long de la D 52 : contraste entre l'ouverture du site et la fermeture par la végétation le long du canal


5 Vue directe sur le site depuis la RD 52 côté Est, paysage agricole très ouvert avec quelques ponctuations arbustives et/ou arborées


6 Vue lointaine depuis la RD 468 montrant l'impact visuel des bâtiments industriels existants, notamment par manque de « filtre végétal »

Au Nord du projet, plusieurs bâtiments industriels marquent l'urbanisation à vocation économique de ce secteur et plus largement de la RD 52.
A noter les lignes électriques aériennes, avec la présence de quelques pylônes, qui marquent ce paysage du nord au sud.

2.3. Analyse relatifs aux risques, pollutions et nuisances

Pour mémoire, 5 risques naturels et 4 risques technologiques sont identifiés sur la commune de Petit-Landau (source : Géorisques).

En termes de **risques naturels**, il est à signaler que l'aménagement du site ne requiert pas de vigilance particulière vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des sols argileux. Quant-au risque de sismicité, le site de projet est localisé sur une commune de risque « modéré ».

D'après les données relatives au risque de remontées de nappes diffusées par le BRGM, on notera que le site d'étude est concerné par une sensibilité considérée comme étant modérée. La remontée de nappe peut provoquer une inondation par la montée du niveau de la nappe phréatique jusqu'à la surface du sol.

Concernant les **risques technologiques**, la RD 52 est considérée comme un axe sensible au risque de transport de marchandises dangereuses en raison de l'intensité du trafic routier, tout comme sur la RD 468.
Le risque est avéré, notamment par les activités industrielles existantes le long de la RD 52 du nord au sud, celle-ci se connectant aux autres axes routiers plus importants.

Alors qu'elle est qualifiée d'infrastructure classée à grande circulation, la **RD 52 n'est toutefois pas concernée par le classement sonore**. Son niveau de trafic est en effet très modeste à hauteur de Petit-Landau. Elle est néanmoins à l'origine d'émissions sonores autour du site par la circulation à laquelle s'ajoutent celles émises par les entreprises installées sur la commune d'Hombourg, et autres activités indépendantes du site.

Sur la commune de Petit-Landau, il n'existe aucun site classé Seveso. Néanmoins, 2 sites sont situés dans un rayon de 3 km sur la commune de Hombourg.
La commune n'est pas concernée par la mise en œuvre d'un PPRT (Plan de Prévention du Risque Technologique). Il est à noter toutefois que le classement Seveso seuil bas impose aux exploitants de ces sites de mettre en place un POI (Plan d'Opération Interne) à compter du 1er janvier 2023 pour ceux qui n'en disposaient pas. Ces POI permettent de maîtriser de manière pertinente le risque.

Une canalisation de transport de matières dangereuses traverse en sous-sol la commune, sans incidence sur le secteur de projet, la conduite est éloignée.

Le risque de rupture des digues du Rhin est également présent. Ce phénomène est déjà assez peu probable en lui-même et le risque d'inondation est très limité compte tenu de la différence d'altimétrie entre le site et le Rhin qui se situe 10m plus bas que le niveau du site. Celui-ci est plus exposé au risque de la rupture de digue du canal.

En synthèse, au droit du site du projet, la RD 52 ne génère aucune nuisance particulière nécessitant un recul spécifique. Les riverains les plus proches sont de plus à l'Ouest du site et non côté RD 52.

D. LES INCIDENCES

1. Les incidences paysagères

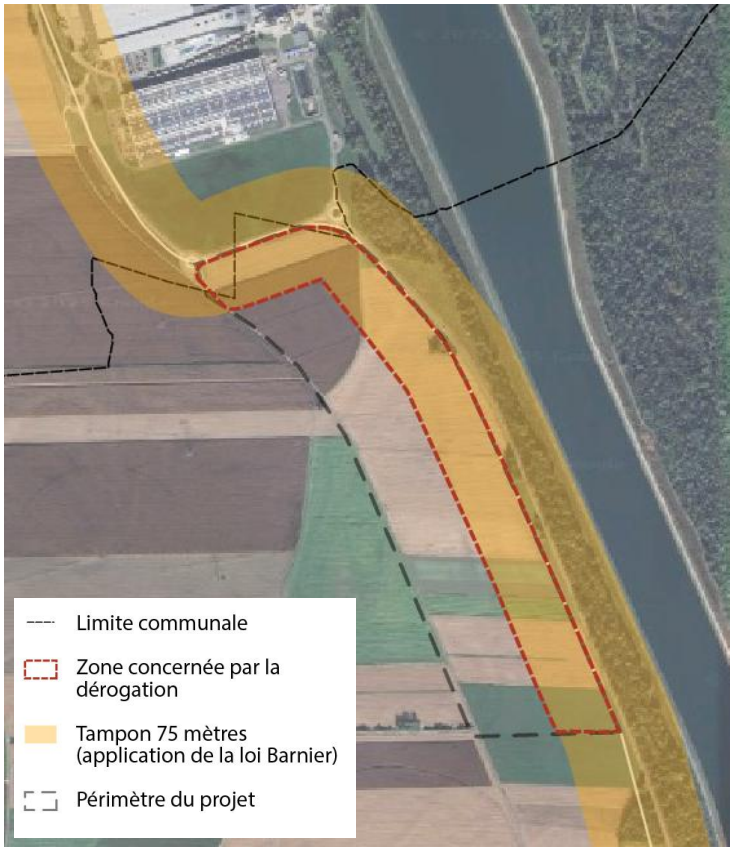
1.1. Le projet

Les incidences de la construction d'un data center dépendent de l'emprise au sol, l'implantation et de l'aspect des futurs bâtiments.

La partie du projet qui retient l'attention est l'implantation de bâtiments (unités de refroidissement) le long de la RD 52, des modules de 9 mètres de haut et de 250 mètres de long ainsi que le poste de transformation qui sera en entrée du secteur. A cela s'ajoutent des cheminées de grande hauteur.

Les véhicules accèderont à partir du giratoire dédié au secteur du projet. Pour les usagers de la RD 52, la circulation interne ne sera pas visible. L'intégration de l'ensemble des constructions est un enjeu passant par la création d'écrans végétaux de grande largeur qui permettront à l'usager de la RD 52 de passer dans un couloir boisé.

Au niveau réglementaire, le site du projet est classé au PLU en vigueur en zone AU ciblée pour de l'activité économique. Le secteur n'est pas couvert par une Orientation d'Aménagement Programmée.
En limite du ban communal de Petit-Landau, le site n'a aucune co-visibilité et sensibilité vis-à-vis d'éléments patrimoniaux des communes de Petit-Landau ou de Hombourg.
Il fait face en limite nord à la zone UE d'Hombourg et de l'entreprise Glas Trösch Alsace.



Application de la Loi Barnier sur la RD 52
Source fond de carte : Orthophoto RGE

La réalisation de ce projet est conditionnée par la modulation de l'inconstructibilité au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

La réflexion dépasse le cadre strict du périmètre des 75 mètres concerné par l'inconstructibilité.

Le périmètre dérogatoire de la RD 52 concerne la frange du site en bordure de cette départementale.

Compte-tenu des enjeux faibles en termes de nuisances, de la possibilité d'inscrire la RD 52 dans un couloir boisé masquant les bâtiments, il est proposé que la marge de recul située dans le périmètre d'étude soit réduite à 35 m le long de la RD 52, en cohérence avec le PLU de Hombourg.

1.2. Le site

Pour les usagers de la RD 52, la perception du site se fera tout le long de cette voie, sur deux côtés. Le site est également visible par les usagers de la RD 468 côté ouest.
La construction d'un data center modifiera considérablement le site qui est un vaste espace agricole. Au regard de la planimétrie et du peu d'éléments végétaux, les bâtiments de grande volumétrie liée à l'activité économique auront un fort impact dans ce paysage très ouvert.

La création d'écrans végétaux diversifiés contribuera à masquer les bâtiments et les autres installations, le temps que les végétaux atteignent leur maturité. Les parties hautes des bâtiments de grande hauteur ainsi que les cheminées resteront toutefois perceptibles.

Le choix d'un couvrement s'estompant dans le ciel sera ainsi nécessaire.

2. Les nuisances

2.1. Le bruit

Le secteur est éloigné des habitations et n'a pas vocation à accueillir de l'habitat ou du public, réduisant les personnes concernées par nuisances sonores aux employés des entreprises et usagers de la RD 52. Les bâtiments envisagés le long de celle-ci auront également un effet d'atténuation des nuisances sonores liées à l'activité. Le maintien d'une zone de recul par rapport à la voie de circulation concourt à éloigner la nuisance pour les actifs du site.
L'activité du projet sera à l'origine de nuisance sonore liées aux installations ainsi qu'à la circulation et aux manœuvres des engins et véhicules (poids lourds) sur la RD 52. Au regard de l'activité, le trafic de poids lourds lié au transport de marchandises sera limité.
Le fait de pouvoir rapprocher les bâtiments de la RD 52 permettra le cas échéant de les éloigner des habitations.

2.2. La sécurité

L'accès à la parcelle et la voirie interne se fait sur un giratoire dédié existant sur la RD 52.
La circulation générée par les futures activités aura un impact modéré sur le trafic actuel.
Les déplacements pendulaires supplémentaires sont ceux liés à près de 200 emplois.

2.3. Le milieu naturel et le climat

L'intérêt biologique du site est faible s'agissant d'une plaine agricole sans grande diversité.
Le projet aura une incidence importante en termes d'artificialisation du secteur, de consommation de terres agricoles et par conséquent entre autres sur la séquestration carbone, qui est moindre pour les surfaces cultivées.
Le règlement de la zone AU du PLU indique que « *les espaces libres non imperméabilisés doivent représenter au minimum 15% de la superficie du terrain. Peuvent être comprises dans ces espaces les aires de stationnement réalisées au moyen de dalles alvéolées végétalisées non imperméables posées sur sol drainant* ».
La création de larges écrans végétaux prescrits ou recommandés sur les bords du site devrait augmenter les surfaces perméables avoisinant les 30 % de la superficie du terrain.
Ces surfaces plantées permettront de compenser en partie les pertes de puits de carbone.
La surface artificialisée sera ainsi de moins de 20 hectares.

E. JUSTIFICATIONS ET MESURES

1. Les justifications de la zone

L'implantation d'un projet de centre de données sur ce site se justifie car il répond à la vocation de l'agglomération de renforcer l'activité économique, par son rôle essentiel dans le fonctionnement d'internet, des services cloud, des applications mobiles, etc…

Le site est ciblé depuis longtemps dans le PLU de la commune pour répondre à un des objectifs du PADD qui est de développer le tissu économique, proposant une grande superficie en un seul tenant.

2. Les mesures

L'objectif de cette étude est de déterminer les préconisations permettant d'assurer l'intégration d'un tel projet sur ce secteur. Elles seront traduites dans le règlement du PLU d'une part et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle d'autre part (cf. chapitre 4 de la note de présentation de la DPmec : prise en compte de l'étude Loi Barnier).

2.1. Les nuisances sonores

- Maintenir une zone de recul de 35 m par rapport à la voie de circulation, permet aux actifs du site d'être à distance des nuisances sonores liées à la circulation.
- Réduire la zone de recul permet un éloignement supplémentaire des habitations.

Transcription dans le règlement du PLU de Petit-Landau :

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Transcription dans les orientations dans l'OAP sectorielle du PLU de Petit-Landau :

Point 1 : Les nuisances sonores

→ *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.*

2.2. 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.

→ 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.

- La nouvelle activité sur le secteur induira une circulation de véhicules notamment par les emplois créés sur place.

→ Accompagner le projet et l'entreprise par des actions pour réduire la mobilité motorisée : développement de l'autopartage ou co voiturage, promotion de l'usage du vélo, cantine sur place, …

- L'imperméabilisation est une incidence non négligeable du projet. Il est obligatoire de privilégier une gestion alternative des eaux pluviales.

→ Infiltrer de manière naturelle les eaux pluviales sur la parcelle (si le substrat le permet) en limitant la superficie imperméabilisée tout en traitant préalablement les eaux pluviales et eaux de surfaces imperméabilisées des aires de stationnement et de aires de circulation.

Transcription dans le règlement du PLU de Petit-Landau :

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public
Article 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Transcription dans les orientations dans l'OAP sectorielle du PLU de Petit-Landau :

Point 2 : La sécurité

→ *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.*

2.3. L'architecture

Quel que soit le projet, l'incidence de l'implantation de bâtiments en lieu et place d'une plaine agricole ne peut être que significative. Le paysage sera transformé. Les mesures portent sur :

- L'implantation des constructions.

D'une façon générale, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, bâtiments annexes, etc.) ne doivent pas altérer l'esthétique locale des sites et des paysages environnants.

→ Implanter les constructions de façon à tirer pleinement profit du foncier disponible, tout assurant une gestion efficace et sûre des circulations dans et autour du site.

Transcription dans le règlement du PLU de Petit-Landau :

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

- Hauteur des constructions et volumétrie

  → Limiter la hauteur des constructions pour garder une volumétrie en cohérence avec les bâtiments existants.
  → Créer une silhouette variable en hauteur pour atténuer l'effet de masse de volumes importants des constructions de grande longueur.

Transcription dans le règlement du PLU de Petit-Landau :

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Transcription dans les orientations dans l'OAP sectorielle du PLU de Petit-Landau :

Point 3 : L'architecture

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

- Aspect extérieur

  → Choisir des revêtements et couleurs pour les bâtiments qui s'intègrent au paysage naturel mais aussi aux constructions existantes à proximité en privilégiant des teintes claires et neutres, y compris les lieux de dépôts et de stockage. Eviter néanmoins la multiplicité des matériaux.
  → 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.

Transcription dans le règlement du PLU de Petit-Landau :

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Transcription dans les orientations dans l'OAP sectorielle du PLU de Petit-Landau :

Point 3 : L'architecture

→ *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.*

2.4. Qualité urbaine

Partant d'un terrain cultivé plane, toute implantation de bâtiment marque le paysage. L'intérêt du projet est d'être conçu en veillant à apporter de la cohérence visuelle sur l'ensemble du secteur.

→ 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.

Transcription dans le règlement du PLU de Petit-Landau :

Article 10 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Transcription dans les orientations dans l'OAP sectorielle du PLU de Petit-Landau :

Point 4 : La qualité urbaine

→ *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.*

2.5. 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.

La végétalisation à créer aura pour objet de conforter et développer un paysage autour des constructions de manière à faciliter l'impression de cohérence d'ensemble globalement boisé notamment pour l'usager de la RD 52.

- Paysage environnant et biodiversité

  → Limiter l'impact visuel par de nouvelles structures végétales dans une continuité visuelle avec les boisements proches.
  → Privilégier la plantation de variétés locales non invasives, en mélangeant des essences persistantes et caduques constituant les « habitats » existants propices à la faune locale.
  → Assurer la continuité écologique et le déplacement de la petite faune par des clôtures permettant leur passage.

Transcription dans le règlement du PLU de Petit-Landau :

Article 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Transcription dans les orientations dans l'OAP sectorielle du PLU de Petit-Landau :

Point 5 : La qualité paysagère

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

- Traitement végétal

  → Végétaliser les limites du site de manière abondante par des compositions de plusieurs strates végétales (arborées et arbustives). Les végétaux sont à planter de manière aléatoire pour retrouver les bandes boisées existantes.
  → Privilégier des haies dites libres, les haies monospécifiques et taillées sont proscrites.
  → Assurer l'ambiance verte par la plantation d'arbres tous les 50 m^2 d'espaces verts créés notamment le long de la RD52. Ces arbres plantés de manière aléatoire ont aussi un intérêt pour rythmer les façades des bâtiments.
  → Limiter l'imperméabilisation des surfaces des terrains, de leurs emplacements de stationnement et de leurs cours par des choix de matériaux appropriés.
  → Privilégier des aires de stationnement réservées aux voitures avec un traitement paysager par une strate arborée et arbustive, permettant éventuellement la réception des eaux pluviales.

Transcription dans le règlement du PLU de Petit-Landau :

Article 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Transcription dans les orientations dans l'OAP sectorielle du PLU de Petit-Landau :

Point 5 : La qualité paysagère

Orientations
→ *Composer une trame végétale*
→ *Limiter l'imperméabilisation des sols*
→ *Végétaliser les aires de stationnements*

Recommandations
- *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