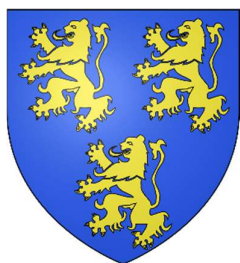


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°2

Nambsheim



1. Note de présentation

1.a Note de présentation de la modification n°2 du PLU, complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé

Dossier

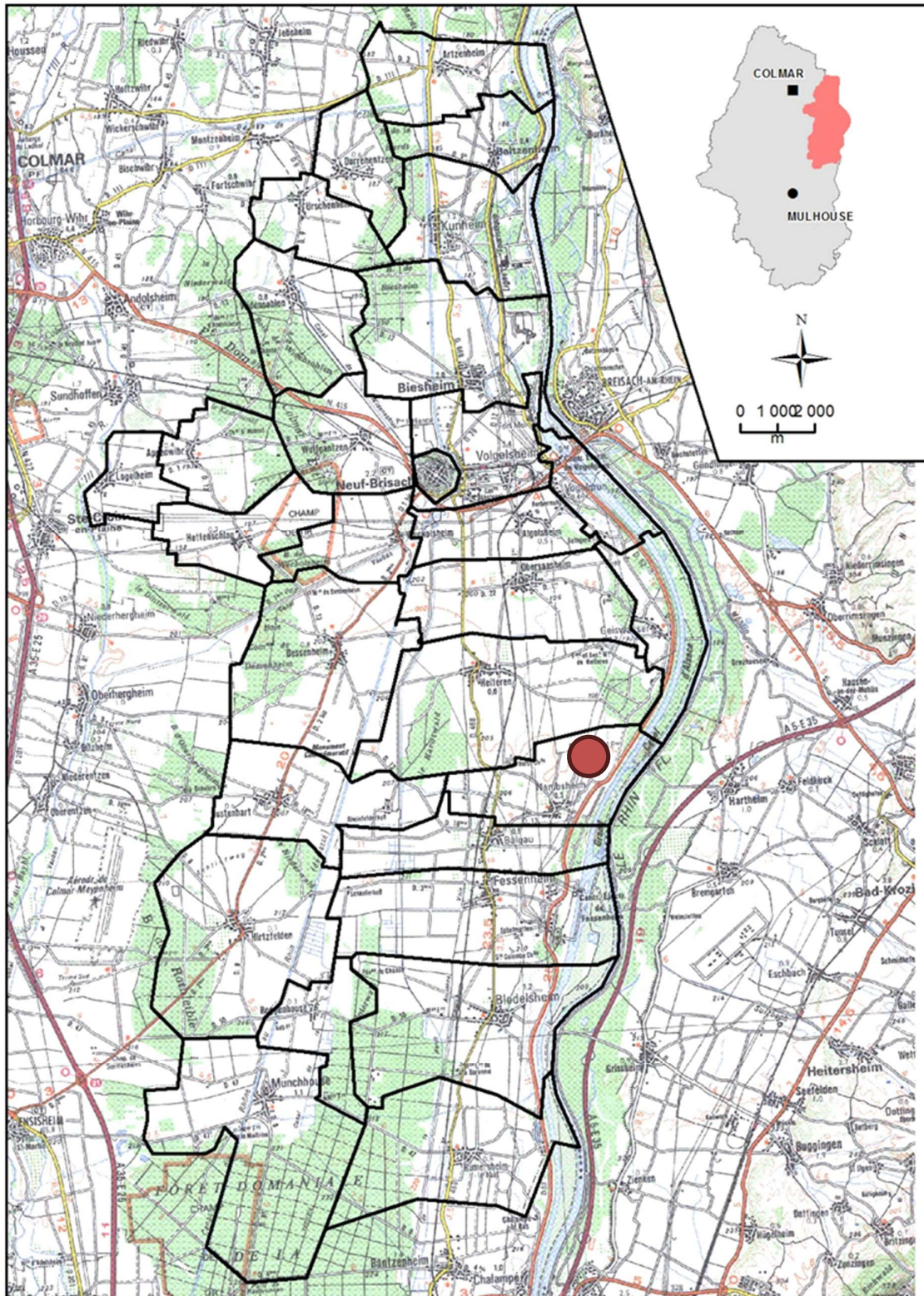


Juillet 2026

Sommaire

1.	CONTEXTE DE LA PROCEDURE.....	3
2.	LE PROJET ECORHENA : UN ENJEU MAJEUR	4
2.1.	SITUATION ET HISTORIQUE DU PROJET.....	6
2.2.	OBJECTIFS DU PROJET ECORHENA	8
2.3.	LES PRINCIPES GENERAUX DE COMPOSITION DU PROJET ECORHENA SUR LE BAN COMMUNAL DE NAMBSHEIM.....	14
3.	DISPOSITIONS MODIFICATIVES ET JUSTIFICATIONS	20
3.1.	LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD).....	20
3.2.	LE REGLEMENT GRAPHIQUE ET LE REGLEMENT ECRIT	20
3.3.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	32
3.4.	PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L. 111-8 DU CODE DE L'URBANISME (LOI BARNIER).	35
3.5.	PRISE EN COMPTE DE L'ARRETE PREFECTORAL DU 8 AVRIL 2022 PORTANT AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT POUR L'AMENAGEMENT DE LA ZONE ECORHENA.....	40
4.	LES INCIDENCES DU PROJET DE MODIFICATION	43

La commune dans son contexte territorial



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996

1. Contexte de la procédure

La commune de Nambenheim dispose d'un PLU approuvé le 26 novembre 2004 qui a fait l'objet d'une première procédure de modification approuvée le 19 novembre 2010.

Le présent rapport a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°2 du PLU et d'en justifier les motivations. Il constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé.

Les modifications portent sur le point suivant :

- Mise en œuvre du projet économique EcoRhena sur le ban communal de Nambenheim.

Ces modifications respectent les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme ; la présente procédure de modification n'a pas pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

2. Le projet EcoRhena : un enjeu majeur

L'engagement de la présente procédure de modification n°2 du PLU de Nambenheim répond à la nécessité de mise en œuvre du projet économique EcoRhena, un projet prioritaire pour le territoire et son avenir.

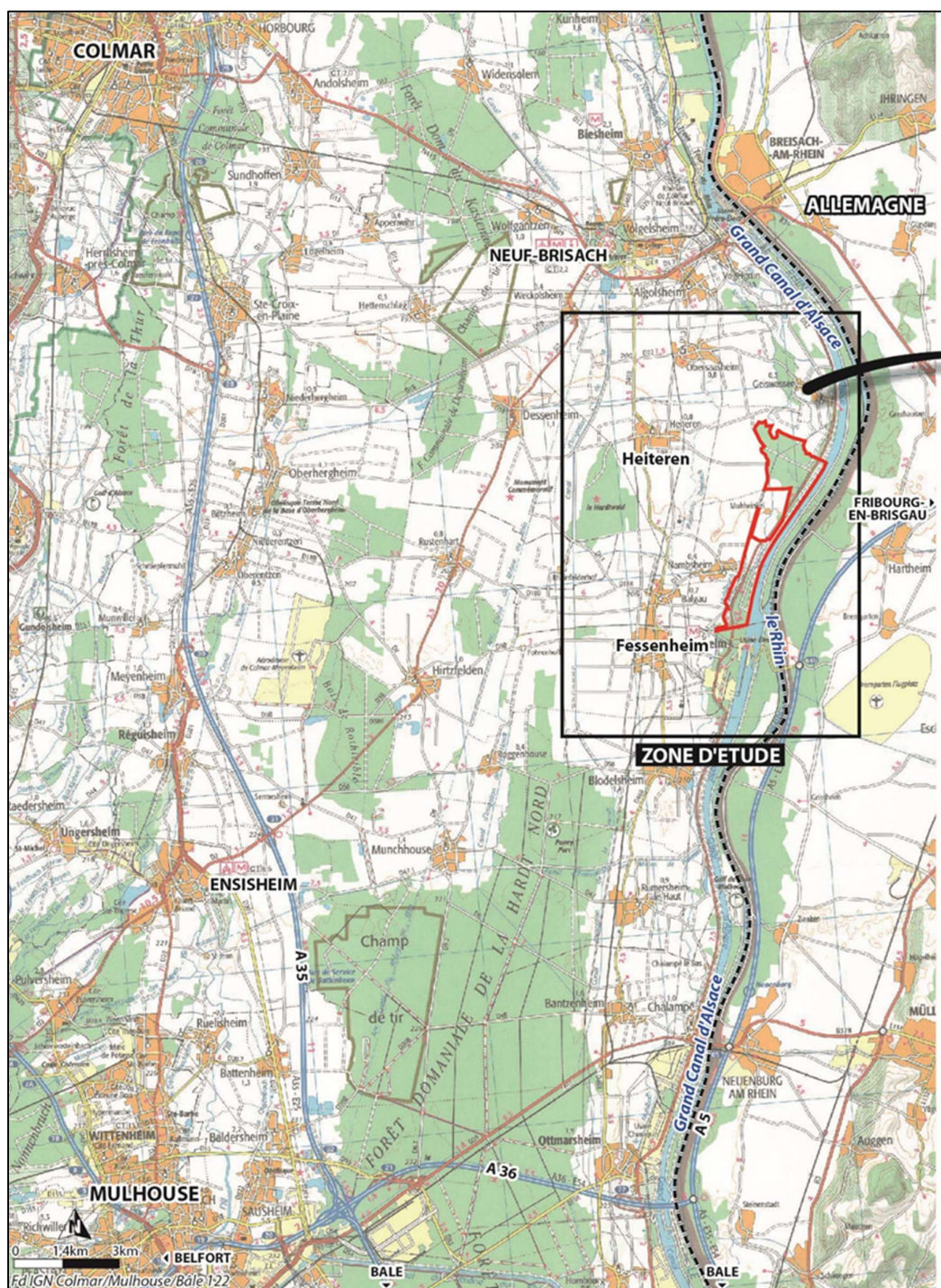
Il convient de préciser, en effet, que dans le cadre du volet économique du document d'urbanisme, le développement industriel et portuaire de la façade rhénane constitue une orientation majeure du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, clé de voûte du PLU.

Les terrains concernés par le projet, occupant une partie de l'ancienne zone Balgau-Nambenheim-Heiteren-Geiswasser, bénéficient d'un potentiel rare en termes de desserte multimodale (route, rail, fleuve), de proximité d'infrastructures de transport badoises (Autoroute A5, aéroport de Bremsgarten) qui en fait un site d'un grand intérêt en vue de l'implantation d'entreprises à grand rayonnement, contribuant à l'équilibre économique régional, notamment dans le contexte de la fermeture de la centrale nucléaire de Fessenheim, et à la coopération transfrontalière.

Sur la base des études disponibles, relatives à l'environnement (dossier de demande d'autorisation environnementale) et à l'aménagement des abords de la RD 52 (étude Loi Barnier), et des conclusions qui en découlent, la Communauté de Communes Alsace Rhin-Brisach a engagé la procédure de modification n°2 du PLU de Nambenheim nécessaires à un projet économique d'une importance stratégique pour le territoire.

La procédure de modification du PLU de Nambenheim vise à concrétiser et à permettre la mise en œuvre d'un choix d'aménagement majeur sur le ban communal. Cette procédure marque l'aboutissement d'un projet réfléchi de longue date et visent à traduire en termes d'urbanisme réglementaire un ensemble d'expertises et d'études menées en amont faisant l'objet d'une validation par arrêté préfectoral du 8 avril 2022 portant autorisation environnementale au titre du Code de l'Environnement pour l'aménagement de la zone EcoRhena

Plan de situation du projet EcoRhena



2.1. Situation et historique du projet

Le site considéré se distribue à l'origine dans les territoires des communes de Balgau, Nambenheim, Heiteren et Geiswasser à proximité immédiate du canal d'Alsace. Il s'inscrit ainsi dans le contexte de la basse terrasse rhénane correspondant à l'ancien lit majeur actif du Rhin. Desservi par la RD 52, il bénéficie d'une situation stratégique au centre du triangle Colmar – Fribourg – Mulhouse que vient renforcer la proximité du double axe autoroutier, A 35 en France et A 5 en Allemagne.

L'acteur principal, porteur historique du projet, était l'établissement public du port rhénan de Colmar Neuf-Brisach depuis 1965. Cette structure a acquis progressivement, dès les années soixante-dix, 503 ha dans les communes de Balgau- Nambenheim - Heiteren - Geiswasser. Sur l'ensemble de ces terrains, une analyse conduite en 2017 conduisait à la répartition suivante :

- 100 ha ont été vendus ;
- 179 ha étaient identifiés comme des zones naturelles non valorisables (dont Zone Natura 2000 : 66,50 ha) ;
- Il restait environ 222 ha de terrains à commercialiser dont 129,14 ha soumis à autorisation de défrichement.

Succédant à l'établissement public du port rhénan, le Syndicat Mixte Ouvert (SMO) du Port Rhénan de Colmar Neuf-Brisach a été créé au 1er mars 2018 par arrêté du préfet du Haut-Rhin en date du 26 février 2018. Ce syndicat, regroupant VNF, la Région Grand Est, la CCI Alsace Eurométropole, Colmar Agglomération et la Communauté de Communes Pays Rhin Brisach, dispose de l'ensemble des droits afférents aux terrains de la zone désormais nommée EcoRhena.

L'objet du SMO est de gérer, exploiter, aménager et développer le domaine industrialoportuaire du Port Rhénan de Colmar Neuf-Brisach. A cet égard, le SMO est compétent pour prendre toutes les décisions de nature administrative, financière ou technique lui permettant d'assurer la gestion, l'aménagement, l'exploitation et le développement du domaine, la gestion, des différentes activités portuaires existantes, à créer ou à intégrer ...

La fermeture du Centre National de Production d'Energie (CNPE) de Fessenheim a conduit à repenser le modèle économique, environnemental et social sur lequel se fondait le territoire jusqu'ici. Les collectivités locales et les différents acteurs politiques et économiques associés à l'Etat et aux partenaires outre-Rhin ont élaboré un projet en 2019 devant sceller et garantir un avenir du territoire visant la référence à l'échelle européenne en matière d'économie bas carbone et le développement des filières d'excellence et d'innovation, créatrices d'emplois et de valeur ajoutée.

Cette transition économique, s'appuyant sur un renforcement de la coopération transfrontalière, s'accompagne d'une prise en compte des enjeux écologiques de la bande rhénane devant être considérés comme des atouts valorisant le territoire.

A la suite de cette feuille de route, le SMO a engagé différentes études afin d'établir un état initial permettant de caractériser au mieux sur le plan écologique et environnemental le périmètre des 222 ha restant à commercialiser. Le site d'étude se déploie, en effet, dans un contexte à forts enjeux sur le plan biologique, lié, notamment, à la présence de sites Natura 2000 en périphérie. Ce site s'adosse à la ripisylve du Muhlbach qualifiée de continuité écologique d'intérêt régional. La forêt de Heiteren correspond à un réservoir de biodiversité d'intérêt régional et la bande rhénane réunit de nombreux milieux naturels remarquables, espaces de vie pour de nombreuses espèces d'oiseaux, de mammifères, d'oiseaux, d'insectes. L'ensemble du secteur est intégré à une zone d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 2 « Cours et île du Rhin de Village-Neuf à Ottmarsheim » et une partie est concernée par une ZNIEFF de type 1 « Forêt rhénane de Nambenheim ». Enfin, des zones humides sont présentes sur les secteurs concernés, notamment une zone humide d'importance internationale issue de la Convention Ramsar ; il s'agit du « Rhin supérieur / Oberrhein ».¹

Sur la base de différentes expertises ont ainsi été élaborés plusieurs scénarios de développement. La solution finalement retenue, dans une démarche d'écologie industrielle et territoriale, vise à limiter au maximum les emprises sur les habitats naturels les plus sensibles. Les principales zones d'enjeu écologique ont vocation à être épargnées, notamment les forêts de Heiteren (et sa zone humide) et de Balgau par le futur périmètre définitif des terrains compris au sein du site économique, devant atteindre une superficie de l'ordre de 75 ha², après procédures d'évolution de chaque document d'urbanisme concerné, soit :

- Environ 25 ha pour la partie destinée au futur concessionnaire portuaire ;
- Environ 50 ha pour la partie SMO, destinée à l'implantation de PME et de grandes industries.

Ainsi, sur les 222 ha mentionnés dans l'historique du projet ci-avant, 147 ha, soit environ 65 % de la superficie initiale, seront confirmés dans leur fonction d'espace naturel et forestier, traduisant une volonté manifeste de sobriété foncière.

Enfin, au-delà des enjeux environnementaux, il convient d'inscrire EcoRhena dans le cadre d'une stratégie d'aménagement en matière d'urbanisme et de paysage destinée à conférer au site une identité propre, une image de marque ambitieuse destinée notamment à éviter tout effet de banalisation trop souvent véhiculé par les zones économiques. Cette approche, qui réunit les différents acteurs concernés par le projet, est également destinée à répondre au contexte réglementaire, lié à l'obligation d'une maîtrise de l'urbanisation le long de la RD 52 évoquée plus haut.

Environnement, prise en compte de la dimension paysagère, qualité de l'urbanisme, autant de contraintes au départ qui se transforment en atouts pour le site et sur lesquels se fonde la mise en œuvre du projet.

¹ Pour de plus amples informations, se reporter aux documents réalisés dans le cadre de la délivrance de l'arrêté préfectoral du 8 avril 2022 portant autorisation environnementale, ainsi qu'à l'évaluation environnementale de la présente procédure.

² Surfaces après approbation des différentes procédures qui seront engagées, dont la présente modification n°2 du PLU de Nambenheim.

2.2. Objectifs du projet EcoRhena¹

Le projet s'articule autour des objectifs clés suivants :

- **Compenser les pertes d'emplois et de ressources fiscales entraînées par la fermeture du CNPE de Fessenheim**

EcoRhena a pour objectif prioritaire la compensation de la perte d'emplois liée à la fermeture du Centre National de Production d'Énergie de Fessenheim. Les nouvelles entreprises et les activités portuaires à proximité seront des leviers majeurs pour permettre la création d'emplois, près d'un millier selon les estimations pour l'ensemble du site, et de ressources fiscales.

- **Permettre l'accueil d'entreprises exogènes**

La localisation géographique de la zone en fait un site privilégié pour la relocalisation en France d'activités de production industrielles aujourd'hui implantées hors d'Europe. La vocation industrielle et fluviale d'EcoRhena favorisera l'accueil de grandes entreprises (grandes emprises foncières rares ailleurs sur le territoire et ne bénéficiant nulle part d'une telle desserte) ainsi que des PME ou PMI en complément des sites locaux, en privilégiant dans une logique de développement durable les entreprises décarbonées et celles utilisatrices de la voie d'eau. La commercialisation des terrains s'appuiera sur l'intervention de Business France sur le plan national et des agences de développement de la Région Grand Est. Elle sera facilitée par les caractéristiques de la zone, qui correspondent aux critères résultant de l'analyse des projets exogènes de 2009 à 2014 faite par l'ADIRA (Agence de Développement d'Alsace) :

- Taille permettant d'accueillir des projets de plus de 5 hectares (plus de 65% des demandes) ;
- Proximité d'une autoroute ;
- Desserte portuaire ;
- Proximité d'une voie ferrée.

De plus la commercialisation des terrains reposera sur un positionnement unique en France et en Europe :

- Un positionnement sur un des principaux corridors économiques européens ;
- Une offre foncière en bord de voie d'eau unique entre Bâle et Rotterdam ;
- Une situation transfrontalière et une disponibilité foncière dont ne dispose pas l'Allemagne ;
- Un environnement exceptionnel à 360° : la ville de Colmar, la plaine d'Alsace, les Vosges, la ville de Fribourg et la Forêt Noire, les villes de Mulhouse et de Bâle.

La zone EcoRhena se veut dès l'origine une zone binationale. Elle attirera ainsi :

- Les entreprises allemandes ;
- Les entreprises françaises : tremplin vers les marchés germanophones - compétences linguistiques ;
- Les entreprises internationales (USA, Canada, Japon ...) : possibilité d'une implantation sur les 2 principaux marchés européens (+ Suisse).

¹ Source : Dossier d'Autorisation Environnementale, justification du projet avril 2021

- **Réaliser une opération exemplaire sur le plan environnemental**

L'aménagement et l'organisation du site sont définis sur la base d'expertises écologiques approfondies menées très en amont afin de réduire au maximum les impacts sur les habitats naturels et les espèces présentes. Le parti d'aménagement intègre également les continuités écologiques recensées par le SRADDET Grand Est afin de ne pas porter atteinte à la Trame Verte et Bleue régionale.

La réduction des émissions de gaz à effet de serre s'impose comme une exigence évidente aux différents acteurs et entreprises qui viendront occuper le site. La production d'énergie renouvelable et de récupération sera encouragée. Pour réduire les émissions des gaz à effet de serre, le schéma de circulation fera une place aux mobilités alternatives à la voiture individuelle, le transport de marchandise sera favorisé par voie fluviale.

- **Mettre en œuvre une démarche d'écologie industrielle territoriale**

Le transport fluvial offre des avantages décisifs justifiant l'aménagement de nouvelles zones d'activités. Disposant de fortes réserves de capacité, la voie d'eau peut absorber un important trafic de marchandises. Présente au cœur des plus grandes agglomérations, elle offre des itinéraires de contournement des points de saturation, tout en assurant une desserte de proximité, respectueuse de l'environnement et du cadre de vie. Le fluvial et le fer contribuent également à améliorer le bilan énergétique et le bilan carbone des entreprises. Dans le contexte actuel de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de réduction de l'empreinte écologique du transport, le mode fluvial se présente ainsi comme celui qui émet le moins de CO2 et assure la meilleure productivité énergétique : des atouts essentiels dans le contexte sensible de la protection de l'environnement en Alsace et de la saturation routière de la vallée du Rhin.

La démarche Ecologie Industrielle territoriale, déjà initiée au plan local par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Rhin Vignoble Grand-Ballon, vise à favoriser l'économie circulaire et la réduction de la consommation des ressources en matières premières, en eau et en énergie. Cette démarche s'opère avec la mise en place à une échelle significative de synergies entre entreprises pour optimiser les flux de ressources via la mutualisation et l'optimisation des services et en créant des réseaux inter-entreprises.

L'aménagement du port et notamment de la zone EcoRhena se fera en cohérence avec la trame verte et bleue transfrontalière. Le choix des terrains aménagés, la mise en valeur volontariste de la séquence Eviter Réduire Compenser (ERC) et le parti d'aménagement des terrains permettront de préserver et de renforcer la richesse écologique des territoires.

La rétention des eaux pluviales sera conçue à l'échelle de l'ensemble du projet avec une disposition sur des espaces spécifiques de la rétention liée à la fois aux espaces publics (voirie) mais également privés (emprise des bâtiments, aire de manœuvre, etc.) en privilégiant un système de noues et bassins avec une gestion à l'air libre.

La mise en place d'une démarche de certification permettra de disposer d'une grille d'analyse socio-économique et environnementale pour l'évaluation de chaque nouveau projet. Cette grille permettra :

- D'analyser les impacts en termes de qualité de l'air, nuisances sonores, qualité de l'eau, aménagement foncier...
- De prévoir des mesures compensatoires le cas échéant.

Ports et infrastructures du Rhin



La démarche s'inscrit dans la volonté affichée par la Région Grand Est d'être une région à énergie positive en 2050. Elle s'appuiera sur les dispositifs prévus par la région comme par d'autres financeurs publics. Le projet se développera en faisant notamment des appels à projets sur les potentiels de production d'énergie détectés :

- énergie photovoltaïque,
- la géothermie profonde,
- la filière biogaz,
- implantations de production par biomasse et cogénération,
- développement du vecteur hydrogène,
- développement de stations-service GNL ou Hydrogène.

Les bâtiments implantés dans la zone feront l'objet d'une attention toute particulière :

- Efficacité énergétique ;
- Bâtiments producteurs d'énergie renouvelable ;
- Stockage de l'énergie ;
- Réseaux intelligents.

Pour le gestionnaire, il s'agira d'élaborer une charte de développement durable (engagements déclinés en action dans le domaine social, économique et environnemental) et de réaliser un bilan régulier sur le respect et la promotion des principes de préservation et d'amélioration de l'environnement. Il développera également une approche intégrée prenant en compte les implications des décisions dans les 6 domaines que sont l'air, le bruit, la qualité de l'eau, les déchets, la biodiversité et l'énergie.

Le gestionnaire s'engagera à mettre à disposition des infrastructures qui permettent à ses clients de protéger la santé et d'assurer la sécurité des salariés, mais aussi celles des riverains des ports. Par exemple, il tracera chaque demande ou plainte en provenance des zones environnantes dans le but de mettre en place les actions d'amélioration nécessaires et minimiser les impacts de son activité sur les riverains.

Le gestionnaire favorisera le développement de démarches d'écologie industrielle auprès des entreprises implantées et essayera par tous les moyens de diminuer l'empreinte environnementale des activités portuaires, grâce à la mise en place d'une commission du développement durable associant l'ensemble des acteurs du port.

• **Développer le trafic fluvial**

Les objectifs poursuivis par le projet correspondent aux critères retenus par la commission européenne en matière de transport intérieur. EcoRhena permettra de :

- renforcer l'efficacité et le développement du Port Rhénan de Colmar Neuf-Brisach ;
- développer l'intermodalité et de renforcer l'intégration des différents modes de transport ;
- lutter contre le réchauffement climatique et l'émission des gaz à effet de serre.

- **Mettre en œuvre la stratégie de développement économique du port Rhénan**

La réalisation de la zone EcoRhena contribue directement à la mise en œuvre de la stratégie de développement du Port Rhénan de Colmar Neuf-Brisach qui repose sur 7 axes :

- Axe 1 : Multiplier les actions permettant de favoriser le développement du transport de vrac ;
- Axe 2 : Faire de Colmar / Neuf-Brisach un véritable pôle local « centre/Sud Alsace » colis semi lourds et colis lourds ;
- Axe 3 : Consolider l'activité conteneurs ;
- Axe 4 : Renforcer l'activité ferroviaire ;
- Axe 5 : Donner un second souffle au Port Rhénan en réalisant une nouvelle plateforme multimodale dans la zone EcoRhena, contenant un terminal multivrac agricole et une infrastructure colis lourd ;
- Axe 6 : Nouer des partenariats à 360° ;
- Axe 7 : Garantir un développement durable et responsable.

- **Faire de la zone un exemple de zone d'activités du futur**

Le projet EcoRhena ambitionne, en accueillant des activités de production dans des domaines tels que la santé, la transition énergétique, le numérique, de favoriser l'émergence et le développement de solutions innovantes, avec notamment un focus sur tous les volets liés à l'usage du numérique dans la conception et la vie d'un site d'activités. Il veut ainsi contribuer à :

- Diminuer l'empreinte carbone des zones d'activités, à travers des approches novatrices en matière d'efficacité énergétique, de recyclage et d'architecture ;
- Faciliter le déploiement de services mutualisés innovants (utilités, logistique...) à des coûts compétitifs ;
- Renforcer la sécurité des zones d'activités, à travers une meilleure maîtrise des risques industriels, sanitaires, environnementaux et cybernétiques ;
- Rendre les zones d'activités plus flexibles, grâce à des solutions modulaires facilitant les extensions et les reconfigurations ;
- Améliorer la coopération entre l'ensemble des parties prenantes : entreprises, administrations, riverains...

- **Permettre l'acheminement par voie d'eau des colis lourds**

Le transfert sur la voie d'eau se réalisera soit par la réalisation d'une rampe Roll on – Roll off, soit par l'utilisation des équipements colis lourds prévus dans la zone portuaire. Cet équipement pourrait permettre, notamment, l'évacuation des colis lourds en provenance du démantèlement du CNPE de Fessenheim et donc limiter les distances parcourues sur la route par ce chargement exceptionnel.

2.3. Les principes généraux de composition du projet EcoRhena sur le ban communal de Namsheim¹

La composition et l'organisation générale du site reposent sur les axes majeurs ci-après définis, notamment, pour répondre aux dispositions de l'article L 111-8 du Code de l'Urbanisme, imposant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- **Préserver la qualité et la richesse des espaces naturels**

Les études réalisées ont mis en évidence la richesse écologique incontestable des terrains du SMO. C'est ce qui a guidé le SMO dans le choix du parti d'aménagement. Le projet s'appuie sur un parti paysager intégrant le plus possible dans la trame végétale existante.

Les espaces à forte valeur écologique sont préservés, assurant ainsi la continuité des corridors écologiques.

Les secteurs sont aménagés en grande majorité sur des zones agricoles afin de limiter la destruction d'espaces naturels. Des noues végétalisées assureront la dépollution des eaux de ruissellement avant leur infiltration.

- **Assurer la continuité des corridors écologiques**

La zone EcoRhena est traversée par deux corridors écologiques, le C245 le long du ruisseau du Mulhbach et le C244 qui rejoint Namsheim à la forêt de Heiteren. Le parti d'aménagement retenu renforcera ces deux corridors.

- La ripisylve du Muhlbach sera élargie, élargissement compris entre 20m et 50m en fonction des secteurs. Les boisements existants dans cette bande seront conservés et les parties en herbe seront plantées.
- La future zone intégrera une bande de terrains, au droit de la route de Balgau et de la RD 52, qui sera plantée également.

- **Affirmer l'ambition énergétique**

Enjeu environnemental, économique et sanitaire, l'amélioration de l'efficacité énergétique concerne à la fois les bâtiments, l'industrie et les transports. La réalisation de la zone EcoRhena visera ainsi l'efficacité énergétique des bâtiments, des industries et des transports. L'ambition énergétique mise en valeur est celle d'une basse émission de gaz à effet de serre.

La facilitation du transport fluvial participera à cette réduction des émissions et des infrastructures modes doux seront proposées pour limiter le recours à la voiture individuelle.

Des systèmes de production d'énergie renouvelable seront prévus afin de limiter les consommations brutes de la zone.

¹ Source : Dossier d'Autorisation Environnementale, justification du projet avril 2021

- **Structurer la RD 52 en « avenue EcoRhena »**

La RD 52 constitue la véritable colonne vertébrale de la zone, qu'elle traverse de part en part.

- La RD 52 sera plantée sur l'ensemble de la traversée du périmètre ;
- Le rond-point central actuel sera traité comme la véritable porte d'entrée de la zone EcoRhena, le point de convergence de l'ensemble des déplacements ;
- Les poids lourds ne transiteront que par la RD 52, les axes Est-Ouest traversant des villages leur seront interdits.

L'organisation des voiries respectera plusieurs principes simples :

- La circulation du secteur portuaire sera traversante grâce à une voie en bord de canal avec une partie en voie réglementée au niveau du secteur 6.

- **Une organisation des circulations donnant toute leur place aux mobilités douces**

- Utilisation des voies existantes à l'ouest du Muhlbach (voirie partagée) ;
- Création d'une piste cyclable au nord du secteur 2 permettant la desserte de ce lot ;
- Traversée sécurisée de la RD52 ;
- Desserte du secteur 3 et des secteurs portuaires (4 et suivants)

En complément, le SMO étudie la mise en place d'un transport à la demande et la création de lignes de transport en commun.

- **Un système d'assainissement séparatif et un traitement à la parcelle des eaux pluviales**

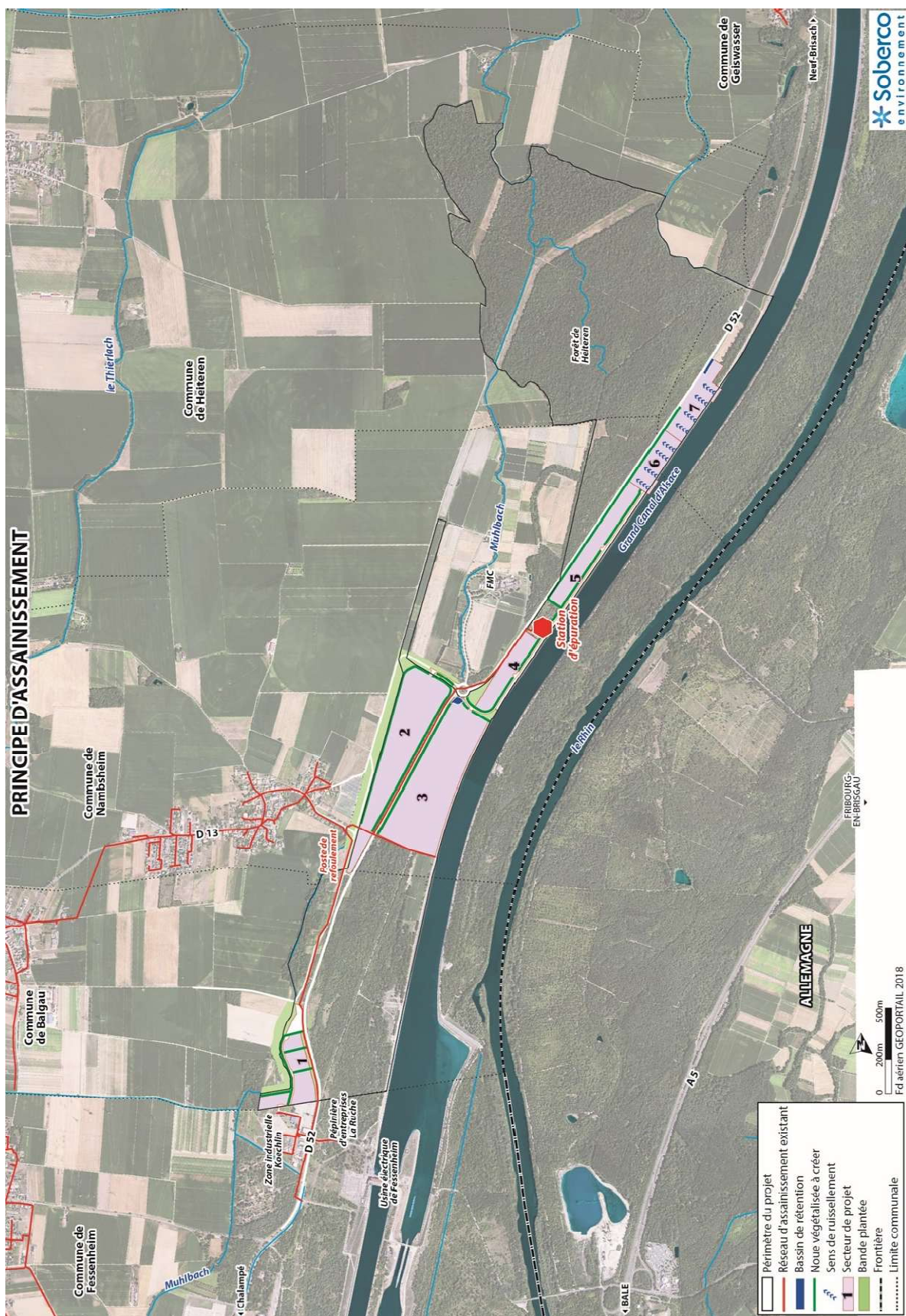
Système séparatif

Les parcelles concernées sont actuellement des terrains agricoles. Les eaux pluviales s'infiltrent au droit de leur point de chute et rejoignent le sol puis alimentent la nappe phréatique. Dans le cadre de l'aménagement de la Zone EcoRhena, une partie de la surface sera imperméabilisée par la création de nouvelles voiries, des implantations d'activités et de la zone portuaire. La zone sera équipée d'un système d'assainissement séparatif.

Les eaux usées

Les eaux usées domestiques seront rejetées gravitairement dans un collecteur lui-même connecté à la STEP existante. Les industries implantées dans EcoRhena ne pourront rejeter au réseau que des eaux de qualité domestique. Un prétraitement devra être réalisé en interne en fonction des types de pollution.

Les eaux usées domestiques peuvent être raccordés à la STEP existante, située à proximité, car celle-ci dispose d'une réserve de capacité conséquente. Le réseau sera raccordé à l'entrée de la STEP, le fil d'eau du raccordement n'est pas connu.



Cependant, au vu de la profondeur du réseau existant et des linéaires de conduites d'assainissement à poser pour raccorder les parcelles, l'évacuation des eaux usées ne pourra se faire uniquement en gravitaire.

Eaux pluviales

Conformément à l'arrêté préfectoral complémentaire du 23 septembre 2025 :

Sur les espaces ouverts au public :

Les eaux pluviales sont collectées.

Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé. Les rejets d'eau pluviales sont autorisés dans le réseau d'eau pluviale séparé lorsqu'il existe.

Sur les parcelles privées :

Au droit des parcelles privées, les eaux pluviales d'intensité moyenne à forte et d'occurrence trentennale sont gérées en totalité à la parcelle par des dispositifs d'infiltration adaptés.

En zone UEr2, dans le périmètre du bâtiment, des voiries périphériques et de la zone d'attente des poids lourds (bassin versant 1) les eaux pluviales sont collectées dans une zone de rétention puis infiltrées dans un ouvrage dédié conformément à la réglementation.

En cas de pollutions accidentelle ou durant les phases d'extinction d'incendie, ce dispositif permet le confinement de l'intégralité des eaux collectées.

En zone UEr2, les eaux de voirie et du parking des véhicules légers (bassin versant 2) sont soit infiltrées sur place, soit collectées et infiltrées dans une tranchée drainante enterrée conformément à la réglementation.

Pour les établissements industriels susceptibles de générer une pollution atmosphérique, les eaux de toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté.

• **Des règles d'urbanisme adaptées à l'ambition du site**

Afin d'imprimer une image de qualité au site, des dispositions particulières en termes d'urbanisme réglementaire sont appliquées en ce qui concerne :

- La vocation des implantations admises ;
- Les prospects par rapport aux emprises publiques ;
- L'aspect et le traitement architectural des constructions ;
- Les clôtures ;
- Le traitement paysager des espaces libres et des aires de stationnement ;
- La présence du végétal et de la biodiversité au sein des lots.

En outre, ce dispositif réglementaire est renforcé par des Orientations d'Aménagement et de Programmation destinées à garantir l'exemplarité urbanistique et environnementale globale du site.

- **Un découpage du projet en secteurs distincts sur le ban communal de Nambenheim**

Les 62,8 ha du site sont répartis en 5 secteurs à vocation particulière sur le ban communal de Nambenheim.

- La zone industrielle EcoRhena de 44,3 ha (secteurs 2 et 3 à Nambenheim) ;
- La zone portuaire à destination de la Société d'Economie Mixte à Opération Unique (SEMOP) de 19,5 ha (secteurs 4, 5 et 6).

- **Secteurs 2 et 3 : Nambenheim Ouest et Est**

Ces deux secteurs serviront à l'accueil d'entreprises industrielles internationales. Ils seront desservis par des accès sur la route du moulin (perpendiculaire à la RD 52). Le secteur 3 pourra accueillir une rampe Roll on Roll off (RoRo) destinée au transport de matériaux. Elle sera localisée en bord de canal et son accès sera être indépendant de celui de la zone d'activité.

- **Secteurs 4 et 5**

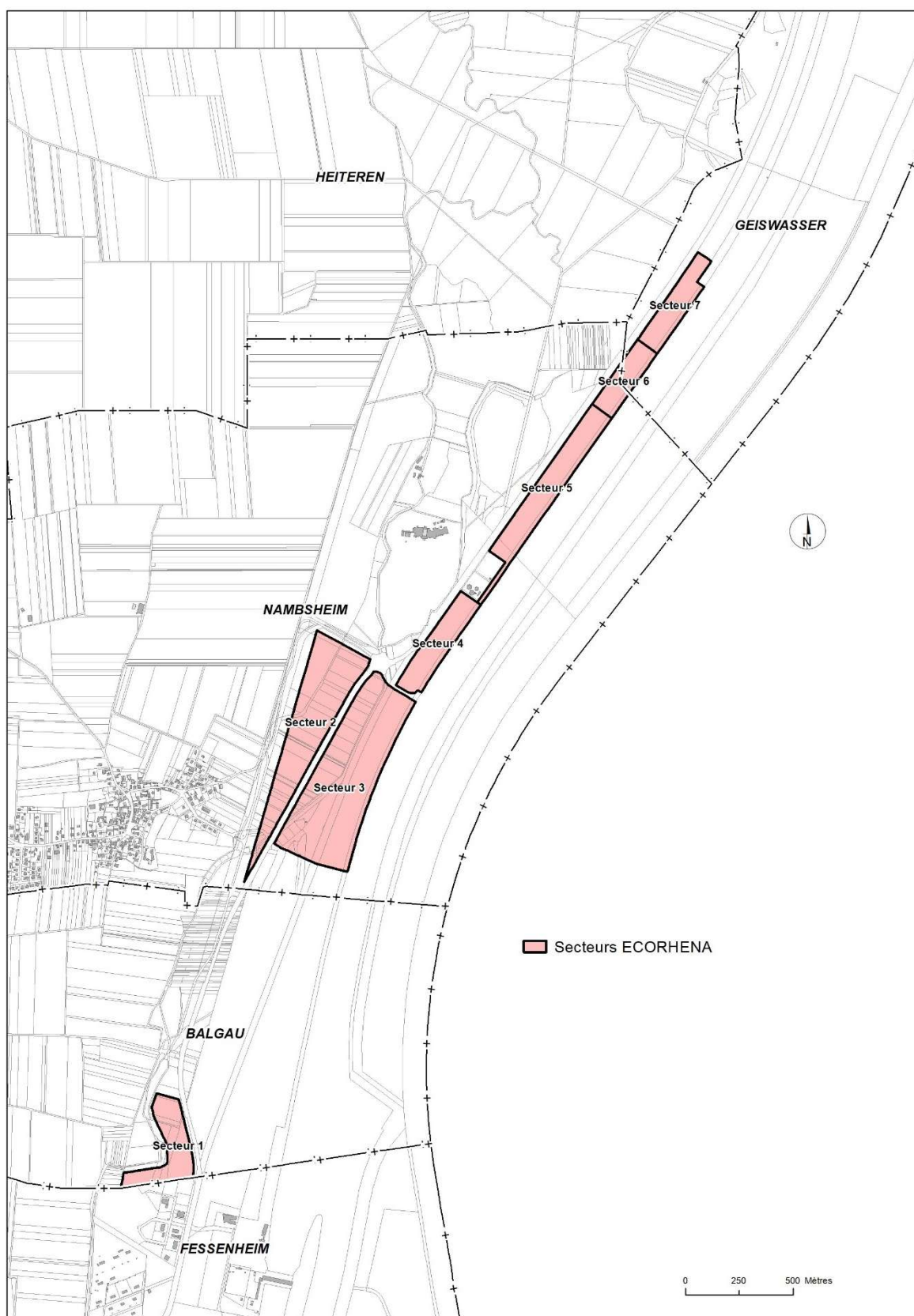
Ces secteurs seront loués aux entreprises et seront desservis par une voie empruntant la bande de 20m longeant le canal, branchée sur le giratoire existant au Sud. Cette voie en impasse permettra cependant un accès réglementé au secteur 6.

- **Secteur 6 : la plateforme multimodale**

L'accès sera réglementé. Il se fera au Sud par le secteur 5.

La réalisation d'un nouveau quai et d'une plateforme multimodale permettra de développer une activité de manutention répondant notamment aux besoins des entreprises implantées dans la zone EcoRhena. Cet investissement constituera le deuxième volet de la dimension multimodale de la zone.

Périmètres des secteurs EcoRhena (ensemble du projet)



3. Dispositions modificatives et justifications

Les changements apportés au document d'urbanisme dans le cadre de la présente procédure de la modification n°2 concernent :

- La mise à jour du PADD : mise à jour portant sur la forme, sans remettre en cause les orientations ;
- Le règlement graphique et le règlement écrit ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

3.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La procédure de modification met à jour le PADD, sans remettre en cause les orientations. Il s'agit de remplacer le terme « Z.A.C. » par le terme « Zone EcoRhena ».

En effet, initialement appelée « Z.A.C. BNHG » (zone d'aménagement concertée Balgau, Nambenheim, Heiteren, Geiswasser), le nom a été changé en zone EcoRhena.

3.2. Le règlement graphique et le règlement écrit

La présente procédure de modification n°2 du PLU a pour objet les reclassements suivants :

- Reclassement des secteurs 2, 3, 4, 5 et 6 d'EcoRhena sur le ban de Nambenheim (initialement classés en zones UE, UEb, UEd) en secteurs UEr2, UEr3, UEr4, UEr5 et UEr6 constitutifs de la zone UEr.
- Reclassement de la berge le long du canal d'Alsace comprise initialement en secteur Ne, délimitée pour « les aménagements et équipements liés à la desserte fluviale, routière et ferroviaire des terrains se trouvant en zone UE », en zone UEr (secteurs UEr3, UEr4, UEr5, UEr6) ;
- Reclassement en secteur Nr d'une partie des zones UE, UEb, UEc, UEd, confirmant l'exemplarité et la sobriété foncière d'EcoRhena.

Les dispositions réglementaires suivantes sont mises en œuvre :

- Définition de dispositions réglementaires pour la nouvelle zone UEr, associées à des Orientations d'Aménagement et de Programmation, destinées à assurer l'ambition d'EcoRhena en tant que site économique exemplaire.
- Autorisation à l'article Nr 2.2 des aménagements viaires nécessaires aux accès et à la desserte pour la circulation motorisée, en secteur Nr.
- Mise à jour des dispositions réglementaires de la zone UE (suppression du secteur UEd).
- Prise en compte des dispositions de l'article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier) liée au statut de la RD 52.
- Prise en compte de l'arrêté préfectoral du 8 avril 2022 portant autorisation environnementale au titre du Code de l'Environnement pour l'aménagement de la zone EcoRhena.

Tableau des surfaces modifié :

	PLU approuvé Surface (ha)	PLU modifié (EcoRhena) Surface (ha)
U	36,1	36,1
UE	61,6	/
UEb	20,4	2,2
UEc	108,0	97,5
UEd	2,8	/
UEr2	/	18,2
UEr3	/	26,1
UEr4	/	6,1
UEr5	/	10,3
UEr6	/	2,1
AU	4,1	4,1
AUa	6,6	6,6
AUb	1,2	1,2
A	577,3	577,3
Aa	26,4	26,4
N	150,4	129,9
Na	1,7	1,7
Nb	0,2	0,2
Ne	5,4	/
Nr	/	56,2
Total	1002,2	1002,2

Le reclassement des secteurs 2 à 6 s'inscrit pleinement dans la vocation d'EcoRhena, qui vise à créer les conditions favorables à l'implantation d'entreprises à fort rayonnement ainsi qu'au développement des activités portuaires.

De manière générale, le règlement de la zone UEr vise à trouver un équilibre entre, d'une part, la souplesse accordée aux entreprises en matière de gabarit et d'emprise — afin de leur offrir une réelle marge de manœuvre dans la conduite de leurs projets — et, d'autre part, le respect rigoureux d'un ensemble d'exigences élevées en matière de qualité urbaine et environnementale, traduisant l'ambition d'un projet urbain à vocation économique.

Justifications du dispositif réglementaire de la zone UEr

Articles 1 et 2 - Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières

Contenu de la règle

Zone UEr affectée au développement industriel et portuaire, admettant également les activités d'entrepôt et de bureau dans les secteurs 2 et 3, à condition d'être liées à une activité industrielle admise dans ces secteurs.

Objectif de la règle

Opérer une sélection stricte pour ne retenir que des entreprises à forte valeur ajoutée, optimisant le potentiel rare et la situation stratégique des terrains concernés, à grand rayonnement d'action et participant l'effort de développement économique départemental et régional.

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

Contenu de la règle

Article rédigé de manière que les caractéristiques et gabarits voies publiques ou privées soient adaptés à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages et aux opérations. Par ailleurs, en ce qui concerne les accès, les conditions de leur aménagement devront tenir compte de façon impérative du principe de sécurité. A cet égard, les accès directs à la RD 52 sont interdits.

Objectif de la règle

Ces dispositions sont établies afin de garantir une bonne gestion des circulations et un raccordement satisfaisant à la trame viaire existante. La prise en compte d'un aménagement sécurisé des différents accès et la stricte limitation de ces accès à la RD 52, voie classée à grande circulation, demeure une priorité du règlement.

Article 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement

Contenu de la règle

Le raccordement aux différents réseaux, dans le respect des différentes réglementations, est imposé dans un souci de sécurité et de salubrité publiques.

Objectif de la règle

L'obligation d'enterrer les réseaux électriques est requise pour préserver le paysage et l'environnement du site d'éléments perturbateurs et parasites. Conformément aux orientations prises en matière d'aménagement du site, les eaux pluviales doivent faire l'objet d'une infiltration sur place à l'échelle de la parcelle privée.

Article 5 - Superficie minimale des terrains

Contenu de la règle

Non réglementée

Justification

L'absence de superficie minimale vise à favoriser la flexibilité des aménagements et l'optimisation du foncier.

Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

Contenu de la règle

Obligation pour les constructions de marquer un recul d'au moins 6 mètres (secteurs UEr4, UEr5, UEr6) et 9 mètres (secteurs UEr2, UEr3) par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Le recul par rapport à la RD 52 plus important du fait de la délimitation en zone Nr des abords de la voie sur une largeur de 10 mètres au droit des secteurs 2 et 3.

Objectif de la règle

Par rapport à la réglementation initiale qui imposait une distance d'implantation minimale de 75 mètres des constructions par rapport à l'axe de la RD 52, la réduction de la distance de recul par rapport à cet axe permet de concilier les impératifs de sécurité avec la nécessité d'augmenter l'emprise constructible du site et de faire face aux besoins particuliers des activités économiques. En offrant la possibilité de se rapprocher de la RD 52, les constructions vont pouvoir marquer un recul plus important par rapport à la continuité écologique associée au Muhlbach et aux secteurs résidentiels de Namsheim, en ce qui concerne le secteur 2.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Contenu de la règle

Liberté accordée aux entreprises d'implanter les constructions sur limites séparatives ou en recul des limites.

Objectif de la règle

La question des prospects s'apprécie différemment en zone économique comparativement aux secteurs d'habitat. La souplesse de cet article offre une marge de manœuvre aux entreprises en termes d'implantation et d'utilisation du foncier.

Article 8 - Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Contenu de la règle

Possibilité d'imposer une distance entre deux constructions non contiguës.

Objectif de la règle

Cette disposition est prise au nom de la sécurité publique, elle est destinée à éviter tout obstacle aux interventions des services de secours et d'incendie.

Article 9 - Emprise au sol des constructions

Contenu de la règle

Non réglementée

Justification

Il s'agit de créer les conditions permettant une utilisation optimale du foncier.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

Contenu de la règle

Dans toutes les zones : la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres hors tout, dans une bande comprise entre 13 et 24 mètres à partir du bord de la bande roulante de la RD 52. De plus, pour les installations techniques et équipements d'intérêt collectif et services publics, la hauteur n'est pas réglementée.

En secteur UEr2 : la hauteur des constructions est limitée à 15m hors tout dans la pointe Sud de la zone.

Secteurs UEr3 à UEr6 : non réglementée.

Objectif de la règle

Offrir aux investisseurs une certaine liberté en termes de gabarit et de volumétrie des constructions au sein d'un site qui a pour vocation l'accueil d'entreprises de rang international. Impossibilité de fixer une hauteur plafond pertinente.

Dans toute la zone, imposer une hauteur moindre des constructions à proximité de la RD 52 permet de préserver les vues paysagères.

La pointe Sud du secteur UEr2 est la plus sensible d'un point de vue paysager, d'où la volonté de limiter la hauteur des constructions à 15m.

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

Contenu de la règle

Dispositions générales et particulières portant sur les façades, les dépôts et stockages, les clôtures

Objectif de la règle

Cet article vise à imprimer une image de qualité au site à la hauteur de sa situation stratégique et de ses nombreux atouts. Dans tous les cas, la rédaction de la règle est motivée par le souci d'éviter tout phénomène de banalisation que véhiculent de nombreux sites analogues. Il s'agit de traiter le site EcoRhena comme un morceau d'agglomération, avec autant de soin qu'un quartier d'habitat, expression d'un véritable projet urbain à dimension économique.

Article 12 - Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Contenu de la règle

Chaque opération doit être accompagnée de places de stationnement, dont le nombre minimal est fonction de la vocation et/ou de la taille de la construction.

Objectif de la règle

Dans un souci de sécurité publique, cet article a pour objet de faire réaliser par les aménageurs sur le terrain de l'opération, les places de stationnement répondant aux besoins des entreprises et ce, pour éviter le stationnement des véhicules sur la voie publique et l'encombrement des espaces communs qui en résulte.

En l'absence actuelle de desserte du site par une structure de transports en commun, l'aménagement de places de stationnement pour véhicules motorisés demeure nécessaire.

Pour les cycles, la réalisation d'un abri clos, couvert, sécurisé et facilement accessible est exigé par entreprise. Le stationnement des vélos doit être pris en compte au même titre que celui des véhicules motorisés. La taille de cet abri sera définie au cas par cas en fonction de la nature des projets et des besoins. Il s'agit de créer les conditions favorisant le développement des mobilités douces, en raison du raccordement du site au réseau local des parcours cyclables existant depuis Fessenheim et en devenir depuis Nambenheim (communes traversées par l'EuroVélo 15 Véloroute du Rhin). Dans tous les cas, l'ensemble des aires de stationnement (vélos et véhicules motorisés) doivent être équipées de dispositifs de recharge électrique des batteries.

Article 13 - Obligation en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Contenu de la règle

Obligation d'assurer un traitement végétal des espaces libres, des marges de recul, des aires de stationnement.

Installation d'un coefficient de biotope par surface variant de 0,3 à 0,4 selon les secteurs.

Pour le secteur UXr6, siège d'une activité portuaire (plateforme multimodale), il n'est pas fixé de coefficient de biotope.

Objectif de la règle

Cet article obéit à la volonté de créer une véritable trame végétale structurée au sein du site qui prolonge et s'inscrit en continuité des espaces naturels et forestiers périphériques. Chaque projet mis en œuvre au sein d'EcoRhena doit participer à la réduction du ruissellement, à la lutte contre l'îlot de chaleur urbain, au développement de la biodiversité et à la mise en valeur globale du site. Cette trame végétale et paysagère doit être conçue comme un principe de composition à part entière et non comme un simple élément d'accompagnement.

Le coefficient de biotope par surface introduit une obligation de résultat en termes de biodiversité tout en accordant une marge de liberté aux porteurs de projet dans le choix et la combinaison des différents types de surfaces éco aménageables.

Article 14 - Coefficient d'occupation des sols

Contenu de la règle

Néant

Justification

Le coefficient d'occupation des sols (COS) n'est pas réglementé, celui-ci ayant été supprimé par la loi ALUR.

Article 15 - Condition de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Contenu de la règle

Cet article contient un certain nombre de prescriptions relatives à la gestion des déchets et aux conditions d'implantation des installations.

Objectif de la règle

Il s'agit d'assurer un fonctionnement efficace de la collecte, notamment par un réseau viaire adapté. La bonne insertion dans le site et le paysage des installations et dispositifs doit être obtenue par un traitement qualitatif des locaux et aires de stockage.

Article 16 - Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Contenu de la règle

Les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain à l'intérieur des îlots de propriété. Par ailleurs, l'accès au haut débit numérique doit être assuré.

Objectif de la règle

L'accès au réseau de communication numérique à haut débit constitue une priorité absolue pour les entreprises dans un contexte de plus en plus connecté et « dématérialisé ». Les communications numériques représentent un élément majeur de l'attractivité du site. Comme pour les réseaux d'électricité, la réalisation en souterrain des réseaux de communication électronique est imposée pour des motifs d'ordre paysager et d'aspect esthétique du site.

Article 17 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Contenu de la règle

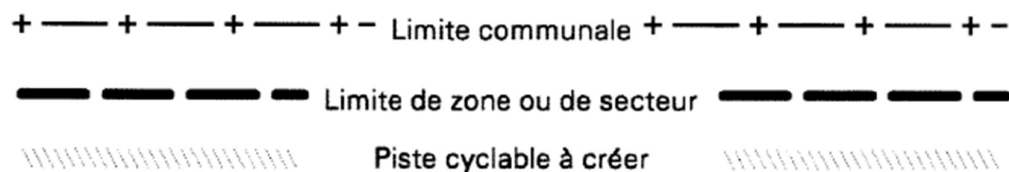
L'article renvoie aux réglementations existantes par ailleurs (RE 2020, enseignes et publicité).

Objectif de la règle

La réglementation environnementale 2020, notamment, se veut une réglementation très ambitieuse, appliquée au titre du Code la Construction, édictant un ensemble de dispositions en termes d'énergie, de confort thermique en toutes saisons, d'empreinte carbone réduite des bâtiments, rendant complexe l'instauration de règles supplémentaires dans ce domaine au titre du PLU, au risque de créer de la confusion et une surréglementation inutile.

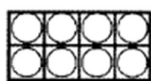


LIMITES

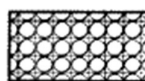


PLANTATIONS ET ESPACES BOISES

classés au titre de l'art. L.130-1 du code de l'urbanisme



ESPACES BOISES CLASSES



ELEMENTS DU PAYSAGE IDENTIFIES

au titre de l'art. L.123-1-7° du code de l'urbanisme

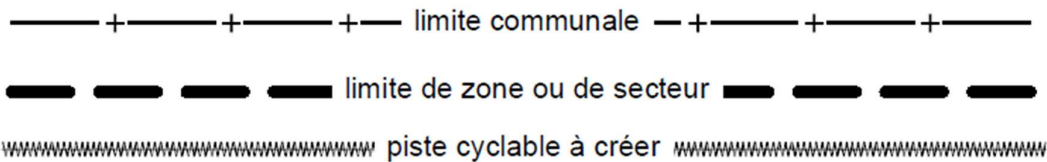


ESPACES A PROTEGER

D'une manière générale, les limites de zone ou de secteur s'appuient sur des limites parcellaires. Dans le cas contraire, la limite à considérer est constituée par l'axe des limites de zone ou de secteur.



LIMITES



EMPLACEMENTS RESERVES



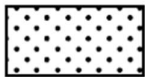
numéro de renvoi à
la liste des emplacements réservés



PLANTATIONS ET ESPACES BOISES



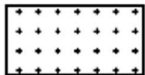
espaces boisés classés
au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme



éléments de paysage à protéger
au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme



arbre remarquable



hauteur ZA maxi 15m

D'une manière générale, les limites de zone ou de secteur s'appuient sur des limites parcellaires. Dans le cas contraire, la limite à considérer est constituée par l'axe des limites de zone ou de secteur.

3.3. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définissent, à l'échelle de secteurs à enjeux, les principes d'organisation et de structuration des projets (implantation, desserte, formes urbaines, paysage, environnement). Elles encadrent le développement urbain sans se substituer au règlement, en fixant un cadre d'ensemble avec lequel les opérations doivent être compatibles.

A la jonction de l'urbanisme prévisionnel et de l'urbanisme opérationnel, les OAP offrent l'opportunité pour la collectivité d'exprimer son ambition, sa vision dans les conditions de mise en œuvre du projet EcoRhena par la mise au point d'un cahier de charges qui devra être respecté par les futurs aménageurs.

Dans le cas présent, les OAP sont au nombre de 3. Elles s'appliquent aux 5 secteurs constitutifs de la zone EcoRhena sur le ban communal de Nambenheim. Il a été tenu compte dans leur élaboration des conclusions issues de l'étude « Demande de dérogation Loi Barnier » et « Stratégie paysagère » réalisée par le cabinet Acte 2 Paysage, liée au statut de la RD 52 qualifiée de route à grande circulation¹, et des différentes options d'aménagement déjà arrêtées.

OAP	Justifications
Secteurs 2 et 3	Par leur taille et leur localisation de part et d'autre de la RD 52, ces deux secteurs représentent le centre de gravité stratégique et la vitrine d'EcoRhena, réservés à l'accueil exclusif d'entreprises à grand rayonnement d'action contribuant au développement économique départemental et régional. Cette situation justifie pleinement un ensemble d'orientations et de recommandations support d'un projet urbain à dimension économique. Les OAP interviennent à la fois dans l'organisation de la desserte, la cohérence architecturale d'ensemble, l'unité des futurs front bâtis, la mise en œuvre d'un plan de végétalisation ambitieux, la prise en compte des mobilités, etc. afin de créer les conditions d'un exemple d'écologie industrielle qui porte l'avenir du territoire. La prise en compte du Muhlbach et de ses milieux riverains représente un enjeu majeur compte tenu du rôle de cette formation en tant que continuité écologique et d'écran vis-à-vis du village de Nambenheim.
Secteurs 4 et 5	Ces deux secteurs sont déterminés par leur configuration linéaire entre la RD 52 et le canal d'Alsace et leur vocation tournée vers l'implantation d'activités de logistique. Pour autant, dans le prolongement des deux secteurs précédents, il convient de veiller à la qualité du front bâti qui va se déployer le long de la RD 52. L'effet de banalisation devra être évité également par la présence d'une trame végétale. Les OAP visent à conserver une ouverture et un accès vers le plan d'eau du canal en inscrivant un aménagement cyclable long de la berge. Comme pour les secteurs précédents, la desserte est organisée à partir d'un raccordement sur le carrefour giratoire existant afin d'éviter des accès directs sur la RD 52 et tout problème de sécurité.

¹ Voir également chapitre 4.4 de la présente note de présentation.

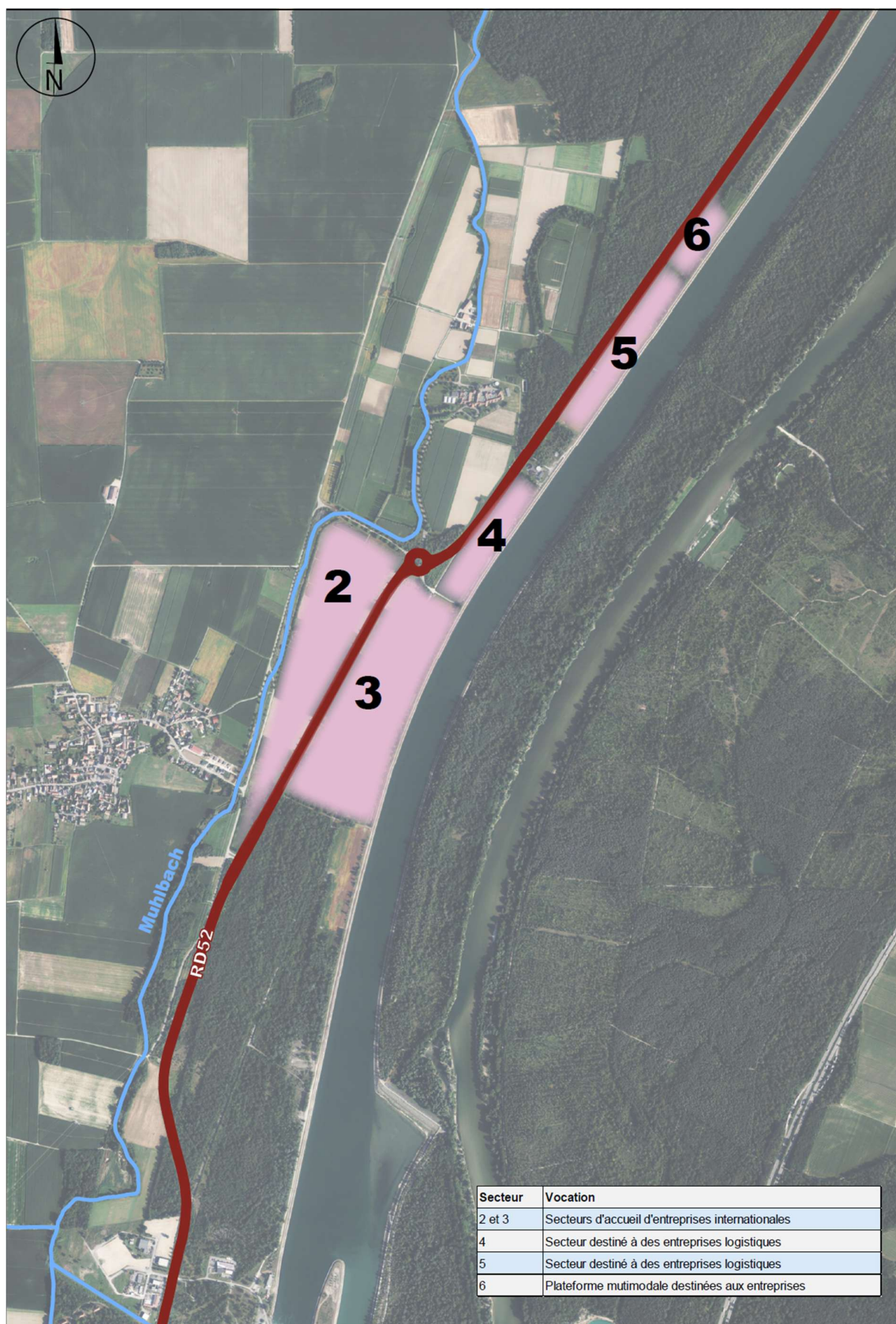
Secteur 6

Ce secteur est ciblé vers l'activité portuaire, activité identitaire du projet EcoRhena que les OAP doivent préserver et conforter dans toute sa dimension.

L'objectif poursuivi par les orientations d'aménagement concerne principalement la répartition et la distribution de l'activité au sein du site.

Un paysage industriel et portuaire va émerger avec ses infrastructures et installations affirmant l'identité de la bande rhénane et témoignant de la présence du fleuve.

Localisation des secteurs d'OAP



3.4. Prise en compte des dispositions de l'article L. 111-8 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier).

La RD 52, axe majeur de desserte de la bande rhénane et du périmètre d'étude, est classée route à grande circulation par décret du 12 septembre 1997.

En conséquence, elle est soumise aux dispositions du Code de l'Urbanisme qui conditionnent l'urbanisation le long des voies routières à une réflexion en matière d'aménagement. A défaut de règles définies par le PLU prenant en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation.

L'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme :

« 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. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. »

L'article L 111- 7 du Code de l'Urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

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 du Code de l'Urbanisme :

« 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 L. 111-6 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, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Il convient de préciser que la RD 52 subit une circulation de l'ordre de 3236 véhicules en moyenne journalière annuelle (chiffre CEA 2019 tous véhicules) qui reste limitée pour une voie classée à grande circulation.

Dans le cadre du PLU approuvé en 2004, l'urbanisation de la bande de 75 mètres située de part et d'autre de cet axe a été prévue, en définissant les conditions de constructibilité applicables à cette marge de recul.

À cette fin, une étude spécifique a été menée afin de préciser les perspectives de développement et d'établir des règles d'urbanisme adaptées, notamment au regard des nuisances, des enjeux de sécurité ainsi que de la qualité architecturale, urbaine et paysagère. Cette étude, confiée au cabinet « Bouquot Éco-Paysagement », a conduit à l'élaboration d'un Schéma Directeur Paysager pour la ZAC, fondé sur une analyse approfondie du site ayant permis d'identifier les principaux enjeux d'aménagement.

Les règles inscrites dans le PLU approuvé s'appuient sur les conclusions de cette étude.

Dans le cadre du projet EcoRhena, une nouvelle étude de dérogation Loi Barnier a été réalisée par le cabinet « Acte 2 Paysage » en mai 2022. La présente modification n°2 du PLU s'appuie sur cette étude spécifique pour intégrer un ensemble de dispositions figurant dans le règlement des zones UEr et Nr, ainsi que dans les orientations d'aménagement et de programmation de ces zones.

La levée de la contrainte de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 52, initialement prévue par l'étude loi Barnier de 2004 sur l'ensemble de la zone d'activités, est confirmée et actualisée pour la zone EcoRhena par cette nouvelle étude, qui se substitue à l'étude précédente sur ce secteur. Elle permet ainsi de prendre en compte les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, urbaine et paysagère, en cohérence avec les enjeux spécifiques d'EcoRhena.

Dans ces conditions, le potentiel foncier peut être pleinement optimisé, faisant d'EcoRhena un site attractif pour l'implantation d'entreprises et affirmant sa vocation d'accueil d'activités économiques, industrielles et liées au transport fluvial.

En conséquence, la réduction de la marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 52, autorisant un rapprochement des entreprises par rapport la voie :

- assure un éloignement des constructions par rapport aux habitations du village de Nambenheim ;
- garantit une plus grande largeur et ampleur à la continuité écologique du Muhlbach, réduisant les nuisances pour la faune et la flore ;
- permet la constitution d'un front bâti le long de la voie, vecteur d'une image de marque de qualité du site.

Cette mesure ne génère pas de problème de sécurité supplémentaire le long de la RD 52 compte-tenu de l'interdiction des accès directs à la voie.

Voir pièces n° 1.b et 1.c intitulées : « Dossier de demande de dérogation Loi Barnier– Zone EcoRhena » et « Dossier de demande de dérogation Loi Barnier - Stratégie paysagère – Zone EcoRhena ».

En cohérence et en complément avec les principes de composition énoncés précédemment, (voir chapitre 2.3), le projet urbain à dimension économique, intégré dans les éléments réglementaires du PLU, se fonde sur un certain nombre de priorités :

- Faire une large place à la trame végétale au sein des différents secteurs, en tant qu'élément structurant du site. Pour être efficace et fonctionnelle sur le plan paysager et écologique, cette trame doit être présente sous différentes formes : surfaces végétalisées, haies champêtres et bocagères, plantations d'alignement, arbres de hautes tiges, etc. ;
- Assurer la gestion des eaux à la parcelle en favorisant leur infiltration de manière à favoriser la réalimentation régulière de la nappe phréatique et à préserver ainsi la ressource ;
- Préserver et consolider la continuité du Muhlbach, véritable colonne vertébrale écologique et paysagère qui organise le site ;
- Développer les mobilités douces en assurant la connexion du site au réseau local, régional et international des parcours cyclables.

Le tableau suivant présente une synthèse de la manière dont le règlement graphique et écrit, ainsi que les OAP, traduisent les critères de l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme, tels qu'intégrés dans l'étude de dérogation Loi Barnier réalisée par le cabinet Acte 2 Paysage.

Thèmes	Dispositions du PLU modifié	
	Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Nuisances	• Marge de recul par rapport à l'emprise de la RD 52. • Réduction du recul initial de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 52 permettant un éloignement par rapport aux habitations de Nambenheim et par rapport à la continuité écologique du Muhlbach qui peut gagner en épaisseur. • Vocation du site ciblée, interdiction des constructions et installations qui ne sont pas en lien avec le modèle économique d'EcoRhena.	• Limitation de la pollution lumineuse, préservation de la trame noire. • Organisation de la desserte qui canalise les flux vers la RD 52 maintenant les villages à l'écart des circulations.
Sécurité	• Interdiction des accès directs à la RD 52. • Aménagement des accès en tenant compte des impératifs de sécurité liée à la circulation publique. • Obligation de raccordement aux réseaux. • Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux. • Caractéristiques de la desserte viaire devant permettre l'accès des services de secours. • Recul minimal de 6 mètres des constructions par rapport aux voies.	• Organisation de la desserte et accès du site. • Programmation de la desserte interne du site tenant compte des impératifs de sécurité des circulations.
Qualité architecturale	• Définition d'un cadre à l'intérieur duquel la créativité et l'innovation architecturales sont rendus possibles tout en respectant une harmonie et cohérence d'ensemble. • Obligation d'un traitement qualitatif et harmonieux des façades. • Prescriptions portant sur les matériaux, les clôtures, les éclairages.	• Orientation visant un traitement de qualité du front bâti le long de la RD 52.

Thème	Dispositions du PLU modifié	
	Règlement	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Qualité de l'urbanisme et des paysages	• Obligation de créer une trame végétale à l'intérieur de l'ensemble du site prolongeant les espaces naturels périphériques. Mise en place d'un coefficient de biotope par surface. • Préservation de la continuité écologique du Muhlbach et des milieux associés. • Dispositions portant sur le traitement des espaces libres, le front de zone, les marges de recul. • Prise en compte du stationnement des vélos.	• Organisation de la desserte prenant en compte les mobilités douces et le raccordement du site au réseau local des parcours cyclables. • Recommandation en faveur de la connexion d'EcoRhena à une structure de transports en commun. • Orientations en faveur d'un maillage végétal dense support de biodiversité (noues, bandes végétalisées...). • Maintien des accès, de la perméabilité visuelle et des ouvertures vers le plan d'eau du canal d'Alsace.

3.5. Prise en compte de l'arrêté préfectoral du 8 avril 2022 portant autorisation environnementale au titre du Code de l'Environnement pour l'aménagement de la zone EcoRhena.

Cet arrêté préfectoral fixe une liste de conditions au bénéficiaire de l'autorisation environnementale, le SMO., dans la mise en œuvre de la zone EcoRhena. À la suite des autorisations accordées pour un certain nombre de travaux, défrichements, destructions de milieux et d'espèces, il appartient au gestionnaire de respecter un ensemble de mesures :

- Mesures d'évitement ;
- Mesures de réduction avant, pendant les travaux et en période d'exploitation ;
- Mesures compensatoires et correctrices ;
- Mesures de suivi.

Certaines de ces mesures relèvent de l'urbanisme réglementaire et trouvent des réponses par le biais du règlement graphique, du règlement écrit et des OAP mis au point dans le cadre de la procédure de modification du PLU.

Prescriptions des arrêtés préfectoraux	Réponses du PLU modifié
E1 - Améliorer la continuité écologique du Muhlbach au droit des secteurs 1 et 2.	Classement en zone Nr des terrains considérés.
R05 - Éviter l'intrusion de la grande faune dans les sites projets, maintenir et guider autant que possible les circulations d'animaux. Mise en place de clôtures adaptées.	OAP fixant une orientation commune à l'ensemble du site concernant la structure des clôtures.
R13 - Maintien de la trame noire. Limiter l'éclairage pour minimiser les perturbations sur les déplacements de la faune nocturne (chiroptères, amphibiens, insectes, etc...).	OAP fixant une orientation relative à la lutte contre la pollution lumineuse et à la préservation de la trame noire. Article UEr 17 du règlement visant à limiter la durée et l'intensité de l'éclairage nocturne.
R14 - Zone tampon du ruisseau du Muhlbach. Au niveau du secteur 2, le périmètre du projet a été déterminé en excluant une bande entre l'aménagement et le ruisseau du Muhlbach. Cette bande est élargie à l'intérieur de la surface de projet (surface inconstructible de 30m) en visant un retrait total de 60m si possible sans pouvoir être inférieur à 50m. Elle est aménagée en cordon végétalisé et gérée écologiquement. Elle permet d'assurer une zone tampon entre le secteur 2 et la partie urbanisée de la commune de Nambenheim	Classement en zone Nr des terrains en question. La zone tampon de 30m à l'intérieur de la surface du projet est classée en zone Nr garantissant une largeur totale de la bande en zone Nr comprenant le Muhlbach de minimum 50m.
C03 - Création de boisements linéaires arbustifs. Utiliser les essences figurant sur la liste mentionnée dans le dossier de dérogation.	Article UEr 13.6 du règlement imposant les essences en question dans la constitution de haies vives, de haies champêtres ou de massifs arbustifs.

Prescriptions spécifiques

6.1 - Gestion des rejets d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales sont gérées à l'échelle de zone EcoRhéna. Afin de limiter les risques de dégradation de la qualité des eaux souterraines de, le bénéficiaire de l'autorisation met en place une gestion des espaces extérieurs sans produits phytosanitaires. Ce principe est repris dans le cahier des charges des entreprises qui s'installeront sur le site.

Sur les espaces ouverts au public :

Les eaux pluviales sont collectées en infiltrées dans des noues végétalisées implantées selon les plans figurant en annexe 1 de l'arrêté. Les noues permettent d'infiltrer l'intégralité des eaux pluviales du projet pour une pluie d'intensité moyenne à forte et d'occurrence trentennale. Les mesures de gestion et d'entretien des dispositifs d'infiltration pluviale sont réalisées par le Syndicat mixte ouvert pour la gestion du port rhénan de Colmar Neuf-Brisach qui tient à jour un registre d'entretien.

En cas de pollution le Syndicat mixte ouvert pour la gestion du port rhénan de Colmar Neuf-Brisach prend l'attache des maires concernés désignés comme « responsable de l'alerte et de l'intervention en cas de pollution. »

Sur les parcelles privées :

Au droit des parcelles privées, les eaux pluviales d'intensité moyenne à forte et d'occurrence trentennale sont gérées en totalité à la parcelle par des dispositifs d'infiltration adaptés.

Spécifiquement sur le secteur 2, dans le périmètre du bâtiment, des voiries périphériques et de la zone d'attente des poids lourds (bassin versant 1) les eaux pluviales sont collectées dans une zone de rétention puis infiltrées dans un ouvrage dédié conformément au schéma 2a figurant en annexe 2 de l'arrêté.

En cas de pollutions accidentelle ou durant les phases d'extinction d'incendie, ce dispositif permet le confinement de l'intégralité des eaux collectées.

Spécifiquement sur le secteur 2, les eaux de voirie et du parking des véhicules légers (bassin versant 2) sont soit infiltrées sur place, soit collectées et infiltrées dans une tranchée drainante enterrée conformément au schéma 2b figurant en annexe 2 de l'arrêté.

Article UEr 4.2.2. du règlement

Aucun rejet dans le réseau d'assainissement existant n'est autorisé.

Les rejets d'eau pluviales sont autorisés dans le réseau d'eau pluviale séparé lorsqu'il existe.

Sur les parcelles privées :

Au droit des parcelles privées, les eaux pluviales d'intensité moyenne à forte et d'occurrence trentennale sont gérées en totalité à la parcelle par des dispositifs d'infiltration adaptés.

En zone UEr2, dans le périmètre du bâtiment, des voiries périphériques et de la zone d'attente des poids lourds (bassin versant 1) les eaux pluviales sont collectées dans une zone de rétention puis infiltrées dans un ouvrage dédié conformément à la réglementation.

En cas de pollution accidentelle ou durant les phases d'extinction d'incendie, ce dispositif permet le confinement de l'intégralité des eaux collectées.

En zone UEr2, les eaux de voirie et du parking des véhicules légers (bassin versant 2) sont soit infiltrées sur place, soit collectées et infiltrées dans une tranchée drainante enterrée conformément à la réglementation.

Pour les établissements industriels susceptibles de générer une pollution atmosphérique, les eaux de toitures doivent faire l'objet d'un traitement adapté.

L'OAP mentionne que le projet prévoit une gestion des eaux pluviales par des dispositifs d'infiltration adaptés conformes aux réglementations en vigueur. L'OAP mentionne également les emplacements indicatifs des aménagements de noues sous forme d'orientation pour l'ensemble des secteurs.

Dispositions des arrêtés préfectoraux	Réponses du PLU modifié
6.5 - Mesures d'accompagnement au bénéfice des espèces protégées : • Reclassement des surfaces dédiées aux mesures ERC en zone N au titre du code de l'urbanisme ; • Bonnes pratiques environnementales intra-projet (à inscrire au futur règlement de la zone : gestion des noues, trames, pourcentage de pleine-terre, etc.).	Reclassement <u>en zone Nr</u> de terrains non compris au sein des 5 secteurs EcoRhena et inscrits initialement au PLU approuvé en zone UE. Délimitation d'une bande de zone Nr englobant les terrains situés le long de la RD 52. Bilan global largement en faveur des milieux naturels, espaces remarquables et continuités écologiques.
	Ensemble de mesures figurant au règlement à l'article UEr 13 en faveur de la mise en place d'une trame végétale à l'intérieur des parcelles, chaque projet devant contribuer au développement de la biodiversité.
	Dispositions complémentaires aux mesures réglementaires inscrites aux OAP sous forme d'orientations concernant l'insertion environnementale et paysagère des projets.

4. Les incidences du projet de modification

La collectivité a décidé de se placer d'office en évaluation environnementale dans le cadre de la modification n°2 du PLU concernant le projet EcoRhena sur le ban communal de Nambenheim. Elle a été effectuée conformément à l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme.

Cette évaluation environnementale est intégrée dans la présente modification et constitue la pièce n° 1.d intitulée : « Evaluation environnementale – Zone EcoRhena ».

