



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

MUTZIG

DÉCLARATION DE PROJET

VOLET MEC

NOTICE PRÉSENTATION MISE EN COMPATIBILITÉ

Approbation PLU le : 28/05/2008
Modification n°1 PLU le : 27/01/2009
Modification n°2 PLU le : 19/06/2012
Modification n°3 PLU le : 17/12/2024

ADOPTION

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal du 24/02/2026

A Mutzig
Le 24/02/2026

Le Maire
Jean-Luc Schickelé



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat





VILLE DE MUTZIG
PLAN LOCAL D'URBANISME

PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET

**Réalisation d'une résidence séniors sur le
site de la Malterie de la friche brassicole**

**Volet relatif à la mise en compatibilité
des dispositions du PLU**

Note de présentation

- Article L.300-6 du code de l'urbanisme -

Mise à jour le 12 février 2026

SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	3
2.	INTRODUCTION	3
2.1.	Localisation du projet	3
2.2.	Présentation du projet	4
2.3.	Contexte réglementaire	5
2.4.	Adaptations apportées au PLU et justifications	5
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE	6
3.1.	Choix de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU	6
3.2.	Déroulement de la procédure	6
4.	Reclassement d'un secteur de la zone UXs en secteur de zone Uc1	8
4.1.	Objet et motivation	8
4.2.	Pièces du PLU modifiées	8
4.2.1.	Règlement écrit.....	8
4.2.2.	Plan de règlement	14
5.	Incidences sur l'environnement.....	15

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la Ville de MUTZIG dont les coordonnées sont les suivantes :

Mairie de MUTZIG
4 rue de l'Eglise
67190 MUTZIG
03 88 38 31 98

La maîtrise d'ouvrage du projet de réalisation d'une résidence Service est assurée par la société **Alfa Résidense** dont les coordonnées sont les suivantes :

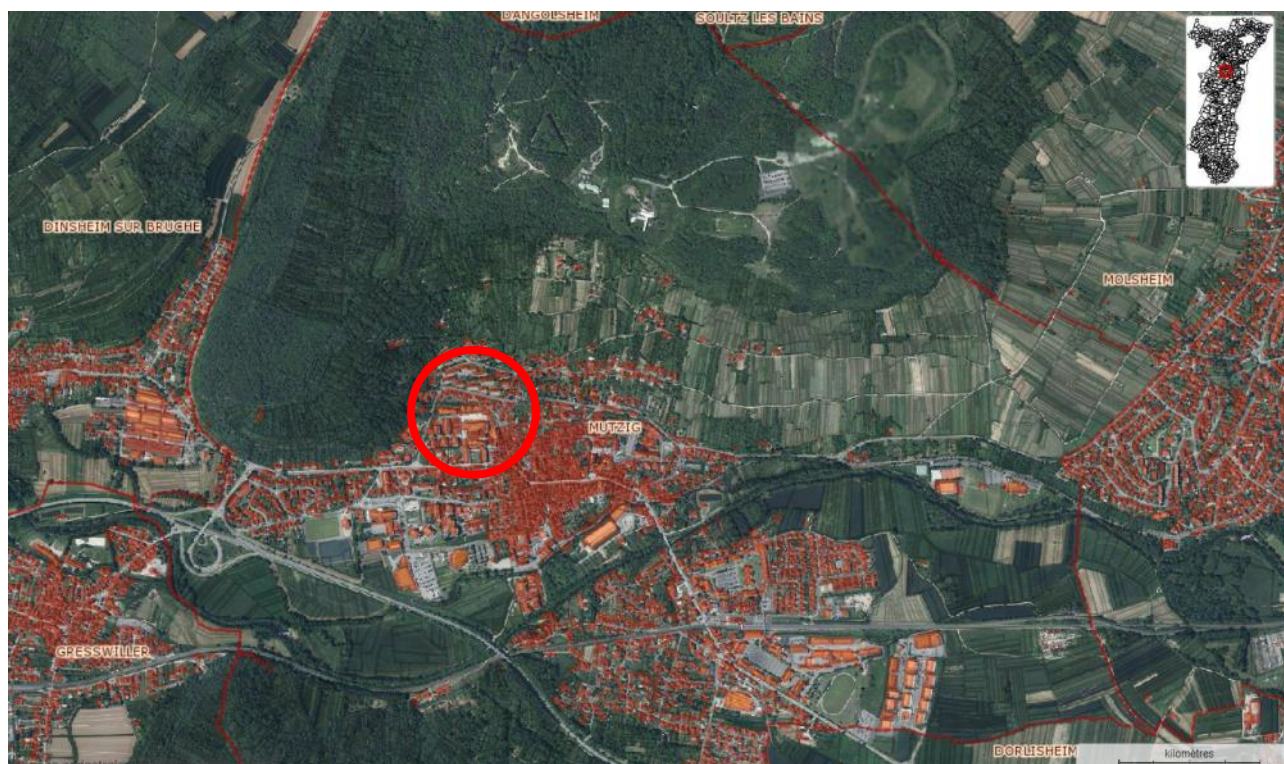
91 rue du Général de Gaulle
67560 Rosheim
Tél : 03 88 50 44 40
email : contact@alfa-amenagement.com
Web : www.residense.com

2. INTRODUCTION

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la Mise en compatibilité du PLU de MUTZIG et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après adoption de la Déclaration de Projet, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

2.1. Localisation du projet

La carte et les photos ci-dessous permettent une meilleure compréhension de l'implantation du secteur concerné au sein de son environnement :





2.2. Présentation du projet

Le projet a pour objectif la réalisation d'une résidence seniors sur le site de la Malterie de la friche brassicole. Il s'agit de répondre à un besoin croissant lié à l'évolution des conditions de vie des seniors et de proposer une offre complémentaire aux structures existantes d'accueil des personnes âgées (parmi lesquelles la résidence « Bon séjour ») en favorisant la continuité du parcours résidentiel sur la commune.

A ce titre, la réalisation d'une résidence seniors permettrait d'offrir environ 54 logements adaptés et disposant des services connexes s'appuyant sur le tissu économique et associatif local.

Le projet s'inscrit, dans la continuité des projets déjà réalisés sur le site de l'ancienne brasserie emblématique de la ville, dans la volonté affirmée de reconverter progressivement la friche brassicole à travers des projets ciblés profitant de la proximité du site par rapport au centre-ville et aux pôles commerciaux et d'équipements. Il permettra également de consolider l'attractivité économique du centre-ville.

Ces objectifs sont inscrits dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Mutzig, qui prévoient notamment de conforter l'activité économique au sein de la Ville de Mutzig et de favoriser des programmes bien intégrés dans le cadre du tissu urbain avec une exigence forte en matière d'accessibilité généralisée.

Ils s'intègrent ainsi dans les orientations poursuivies par la commune, parmi lesquelles « compléter l'offre actuelle en logements », « développer un urbanisme de qualité, économe en terrain, répondant aux attentes de la population et vecteur de l'identité communale », développer une offre en accueil d'activités tertiaires et de services intégrées au tissu urbain actuel »

Ce projet d'intérêt général répond donc à l'évolution des besoins sociétaux à travers le développement de solutions alternatives au maintien à domicile des personnes âgées, souvent source de problèmes fonctionnels (accessibilité, configuration) et de sécurité (isolement), participant ainsi à une meilleure intégration des seniors dans la vie de la commune.

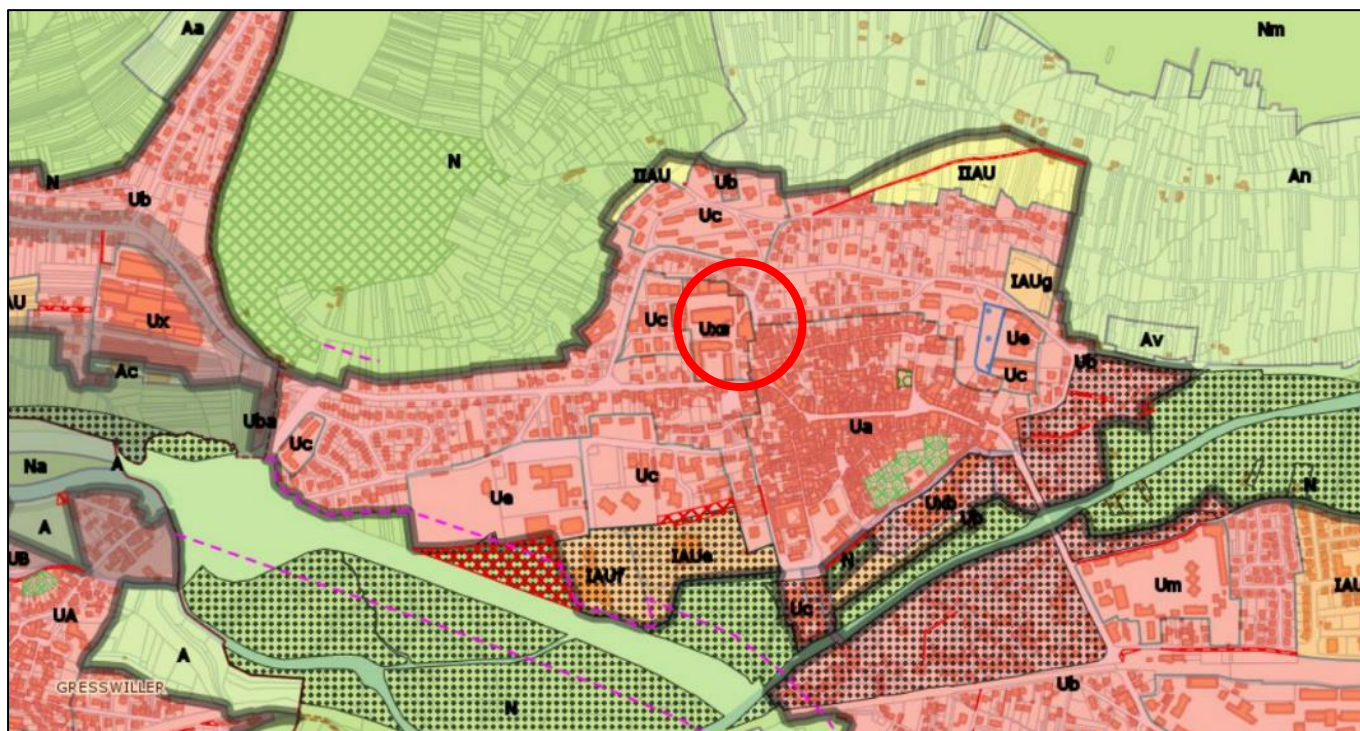
L'objet du présent dossier est de présenter les changements nécessaires à la mise en compatibilité du document d'urbanisme en vigueur pour permettre la réalisation du projet.

2.3. Contexte réglementaire

La Ville de Mutzig dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par arrêté préfectoral le 28 mai 2008, modifié les 27 janvier 2009 et 19 juin 2012.

Le terrain envisagé pour l'implantation du bâtiment est constitué des parcelles cadastrées section 4 numéros 216/100, 217/100 et 220/100 situées en zone UXs ne permettant pas la réalisation de l'opération projetée.

Par ailleurs, si le PADD du PLU de Mutzig identifie le « site de l'ancienne brasserie... (comme) un lieu de grande qualité dans le cadre de sa réhabilitation » qui « bénéficie de commerces et de services de proximité », il ne cible pour cette reconversion qu'un « pôle d'activités tertiaires et un centre d'hébergement de loisirs et de tourisme » qui ne correspondent plus totalement aux besoins actuels de la population, et qui ne correspondent pas aux dispositions du règlement de la zone Uxs correspondant au « Parc de la Brasserie de Mutzig à revitaliser en zone de mixité fonctionnelle qui mêle habitat, activités économiques, touristique et de services. » (p 37 du règlement du PLU).



Source : Géoportail de l'urbanisme - <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

Le projet de réalisation d'une résidence seniors impose donc la mise en compatibilité du PLU à travers une Déclaration de Projet, objet de la présente procédure, conformément à l'article L.153-54 et suivants du code de l'Urbanisme, et ce afin d'en autoriser la réalisation sur le site prévu à cet effet.

2.4. Adaptations apportées au PLU et justifications

La mise en compatibilité du PLU de Mutzig porte sur les points suivants :

- Reclassement de la zone limitée par le périmètre de l'opération de zone UXs en secteur de zone spécifique Ucm, et modification du plan de règlement ;
- Modification du règlement de PLU pour instaurer des règles spécifiques dans ce secteur ;
- Modification du PADD pour prendre en compte la diversification des destinations envisagées sur le site de la friche brassicole, notamment l'habitat, telle qu'elle est déjà intégrée aux dispositions réglementaires de la zone Uxs.

Cette démarche s'inscrit en cohérence avec les orientations générales figurant au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT Bruche-Mossig, approuvé le 8 décembre 2021, qui visent

notamment à prioriser la « *densification* » urbaine, mettre en œuvre des « *formes urbaines adaptées aux besoins des populations au regard de leur consommation énergétique, du foncier nécessaire et de leur accès à l'ensemble des aspects favorisant un environnement urbain agréable, sans recourir à la voiture* » (Chapitre II)

- En privilégiant « le renouvellement urbain, le réemploi des friches urbaines » (art 1.3 du DOO) ;
- En favorisant « dans le cas spécifique des friches urbaines situées dans le tissu urbain » « les reconversions favorisant la diversité des fonctions urbaines ((habitat, commerces, équipements, services, espaces publics etc.) » (Chapitre III art. 1.1) ;
- En contribuant à mettre en valeur un « patrimoine bâti remarquable », « industriel, historique » indissociablement attaché à l'image de la commune ;
- En limitant « l'exposition des personnes aux risques d'inondation » Chap. V art. 1.1) par le choix de revalorisation d'un site situé en dehors des zones affectées par le PPRI de la Bruche ;
- En interdisant dans le règlement du nouveau secteur, au regard de l'historique du site industriel, la réalisation d'équipements destinés à l'accueil de publics sensibles, notamment d'enfance et petite enfance ;
- En limitant « l'usage de la voiture » par le choix d'un site à proximité des commerces et services du centre-ville, que le projet contribue également à soutenir ;
- En limitant les exigences de stationnement aux besoins réels du projet (chap. VII art. 6) ;
- En « diversifiant l'offre de logements pour fluidifier les parcours résidentiels » en tenant compte des évolutions sociétales et en développant « une offre en logements adaptée aux besoins des populations ayant des besoins spécifiques » (chap. VIII art. 2) ;

Cette démarche s'inscrit également en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Mutzig, comme indiqué au chapitre 2.2 (cf. supra).

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Conformément aux dispositions de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, la procédure de Déclaration de projet peut être mise en œuvre pour des projets publics ou privés constituant, soit une action ou opération d'aménagement, soit un programme de construction, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme est menée conformément aux dispositions des articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme.

Au regard du code de l'urbanisme et des articles prés-cités, la procédure de déclaration de projet peut être engagée dès lors que le projet ne requiert pas une déclaration d'utilité publique.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

3.2. Déroulement de la procédure

Le dossier comporte deux volets élaborés parallèlement :

- celui relatif au projet,
- celui relatif à la mise en compatibilité des dispositions du PLU.

Une réunion d'examen conjoint (article L.153-54 C.U.) sera organisée à l'initiative du Maire de Mutzig dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU communal.

A l'issue de cette réunion, un procès-verbal est établi et sera joint au dossier d'enquête publique.

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU de Mutzig auront préalablement fait l'objet de la consultation de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale dans le cadre de l'examen au cas par cas (articles R.104-28 et suiv. du C.U.).

Le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est soumis à l'enquête publique par arrêté de l'autorité administrative compétente, conformément aux dispositions de l'article R.123-9 du code de l'environnement. L'enquête publique portera à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan (article L.153-55 C.U.)

Le dossier d'enquête publique est composé des éléments visés à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement. Seront notamment joints au dossier d'enquête :

- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint (article R.153-13 C.U.) ;
- les autres avis éventuellement émis sur le projet (article L.153-58 C.U.).

Les évolutions apportées au projet après l'enquête publique (article L.153-58 C.U.), ne pourront résulter que :

- des avis qui ont été joints au dossier d'enquête publique ;
- du résultat de l'enquête.

Les délibérations adoptant la déclaration de projet et emportant mise en compatibilité des dispositions du PLU pourront être prises en application des articles L.153-58 et R.153-15 C.U.

Les mesures de publicité à chacune des étapes de la procédure seront prises en application du Code de l'Urbanisme.

4. Reclassement d'un secteur de la zone UXs en secteur de zone Ucm

4.1. Objet et motivation

Il s'agit de permettre la construction d'une résidence seniors dans une zone classée en zone Uxs, qui n'autorise pas cette utilisation du sol.

Le choix du secteur pour la réalisation de ce projet a été explicité dans les chapitres précédents.

Le classement en zone Uc s'est révélé le plus cohérent au regard des caractéristiques générales de cette zone, correspondant à des logements collectifs, mais nécessite la création d'un sous-secteur de zone Ucm disposant de règles spécifiques correspondant aux besoins du projet et aux caractéristiques urbaines du site sur lequel il s'implante, ce afin de favoriser sa bonne intégration et le respect du contexte patrimonial.

4.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (dispositions générales et zone Uc)
- Le plan de règlement « zone urbaine ouest » à l'échelle 1/2000^e
- Le PADD, par souci de cohérence entre les différents documents du PLU.

4.2.1. Règlement écrit

Les dispositions générales du règlement sont modifiées comme suit :

Article 3 : Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles et forestières (N).

La zone urbaine (U) comprend six secteurs :

- un secteur Ua (Le cœur de la ville)
- un secteur Ub représentant les quartiers résidentiels de la commune ;
- un secteur Uc représentant les secteurs occupés par des immeubles collectifs, **comportant un sous-secteur Ucm sur le site de la malterie de l'ancienne brasserie**
- un secteur Ue comprenant des équipements publics,
- un secteur Um, rassemblant les installations militaires,
- un secteur Ux rassemblant les activités économiques.

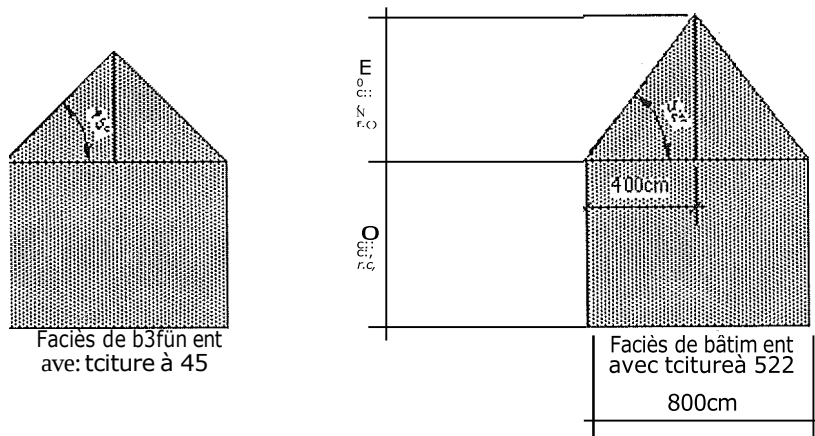
Le secteur d'activités Ux englobe les sous-secteurs Uxa, Uxb et Uxs

Article 7 : Précisions relatives à certains termes ou expressions employés dans le présent règlement

(...)

LES PENTES DE TOITURES DES BÂTIMENTS PRINCIPAUX

Sauf précisions particulières, les ~~Les~~ pentes de toitures autorisées sont soit les toitures terrasses, soit les toitures dont les pentes sont comprises entre 45° et 52°,



Les dispositions applicables à la **zone Uc** sont modifiées comme suit :

ZONE Uc

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine couvrant les zones d'extension récentes d'habitat collectif. Cette zone comprend principalement de l'habitat, avec des activités de services, commerces et activités diverses, et des équipements collectifs.

La zone Uc est une zone peu diversifiée et composée principalement de petits collectifs.

Elle comporte un sous-secteur Ucm correspondant à des logements collectifs destinés aux personnes âgées sur le site de l'ancienne malterie de la friche brassicole.

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. La construction de nouveaux bâtiments agricoles,
- 1.2. Les lotissements à usage principal d'activité artisanale et commerciale,
- 1.3. Les établissements, les activités et toute occupation ou utilisation du sol qui peuvent porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une nuisance incompatible avec le caractère résidentiel de la zone,
- 1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - les dépôts et stockages de toute nature,
 - les parcs d'attractions,
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les carrières et décharges,
 - les étangs,
 - les habitations légères de loisirs,
 - les parcs résidentiels de loisirs,
 - l'aménagement de terrains de camping,
 - le stationnement d'une ou de plusieurs caravanes ou campings cars sur un même terrain,

1.2. Dans le sous-secteur Ucm :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinés à l'accueil des enfants, petits enfants et adolescents;
- l'infiltration en l'état de l'eau pluviale collectée, sauf vérification de l'absence de risque pour l'environnement, au droit des zones de pollution du site.
- tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique au droit du site, sauf vérification de l'absence de risque pour l'environnement et la santé.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES sous conditions

Dans la zone Uc, sont admises les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites par l'article Uc1 et plus particulièrement celles admises sous conditions énumérées ci-dessous :

- 2.1. Les constructions et installations, classées ou non, nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de la voirie publique, ou des réseaux publics, à condition qu'elles soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone.
- 2.2. Les constructions à usage d'activités à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- 2.3. Toute demande de construction en zone inondable inscrite à l'arrêté préfectoral du 25 Novembre 1992 valant PPR qui pourrait être admise ci-dessus, ne pourra avoir lieu que sous réserve du respect des prescriptions spéciales tenant compte du caractère inondable de leur terrain d'emprise et notamment en tant que de besoin :
 - aménagement d'ouvrages et d'installations assurant la sécurité et la préservation du libre écoulement des eaux;*
 - mise hors d'eau de la construction par remblais, pilotis ou endiguements arasés à 0,50 m au-dessus de la plus haute cote connue des eaux;*
 - absence de sous-sol;*
 - implantation et orientation de la construction de façon à perturber le moins possible l'écoulement des eaux ;*
 - réalisation de tout autre aménagement destiné à réduire les conséquences de l'implantation du bâtiment sur l'écoulement des crues et réciproquement.*
 - les infrastructures linéaires devront prévoir le nombre d'ouvrages nécessaires afin de permettre le libre écoulement des eaux;*
- 2.4. En zone IV des zones inondables inscrites aux documents graphiques toutes les occupations et utilisations du sol autorisées ci-précédemment, dès lors qu'elles respectent les dispositions définies à l'alinéa précédent de l'article Uc 2.
- 2.5. Dans le sous-secteur UCm, les aménagements et installations autorisés dans ce secteur, à condition que les sols en place soient recouverts par :
 - soit 30 cm de terres saines compactées pour un usage d'espaces verts paysagers ;
 - soit un dallage ou tout autre recouvrement isolant les sols en place des usagers.Un géotextile ou un grillage avertisseur devra être posé à l'interface entre les sols en place au droit du site et les matériaux de recouvrement.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Dans le sous-secteur UCm, les canalisations souterraines d'alimentation en eau potable devront être réalisées de façon privilégiée :

- De façon préférentielle, en dehors des zones présentant une pollution résiduelle ;
- A défaut, dans un caniveau technique béton ou au sein d'une tranchée d'une section minimale de 1 m² dans des terres d'apport propres rapportées
- A défaut en matériau anticontaminant destiné à empêcher la perméation des vapeurs des polluants organiques.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

4.3. Eaux pluviales

La conception des constructions devra privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, selon les principes de gestion intégrée des eaux pluviales. En cas d'impossibilité technique, ou en cas de pollution avérée des sols, elle ~~La conception des bâtiments~~ doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant ces dernières. Le branchement ainsi que le réseau interne doivent être

conformes à la réglementation en vigueur. Des aménagements particuliers pourront être imposés en fonction de la capacité des réseaux existants.

4.4. Téléphone, Electricité et Réseaux câblés

Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télécommunication doivent être effectuées sur la propriété par câbles souterrains.

ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES et aux VOIES

6.1. Dispositions générales

Sauf indications contraires portées aux documents graphiques et/ou mentionnées au paragraphe 6.2., la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée doit être implantée en observant un recul égal à celui respecté par la majorité des constructions situées du même côté de l'alignement de la voie publique existante, à modifier ou à créer en bordure de laquelle elle sera implantée.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale, pour favoriser la mise en valeur d'un patrimoine remarquable ou pour respecter les principes d'alignement préexistants.

ARTICLE Uc 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dispositions générales

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L > H/2$ minimum 3m).

Les bâtiments peuvent être implantés sur limite séparative à condition que le bâtiment ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur sur la limite séparative et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.

7.2 Exceptions

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- a) aux bâtiments existants pour des aménagements, transformations ou extensions pour des travaux n'aggravant pas la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments par rapport à ces règles,
- b) aux constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ; ces ouvrages techniques peuvent être implantés sur la limite séparative ou en retrait par rapport à cette limite sans que le recul minimum de 3 mètres ne s'applique.
- c) dans le secteur Ucm où les bâtiments et constructions peuvent être implantés librement, notamment pour reprendre une implantation préexistante.

ARTICLE Uc 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales

Dans toute la zone hors secteur Ucm, la hauteur totale des bâtiments ne devra pas dépasser celles des constructions avoisinantes sur la même zone.

Dans le secteur Ucm, la hauteur totale est limitée à 23m.

10.2 Dispositions particulières

Les règles de hauteur ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques, nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
- aux transformations, aménagements et extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles. Ils sont autorisés s'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux limites de hauteur définies ci-dessus.
- Dans le secteur Ucm, aux constructions ou installations techniques particulières ponctuelles (exutoire, cheminée, support d'antenne,...).

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels et urbains et la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.

11.1 Architecture

Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (crépis, peinture, pans de bois, pierre naturelle, ...).

11.2 Toitures

- Les panneaux solaires doivent être intégrés au plan de la toiture et doivent s'intégrer de façon harmonieuse avec la couverture de toiture.
- L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur la façade sur rue des bâtiments, en saillie sur les balcons ou en dépassant la hauteur du faîtage. La teinte de l'antenne sera assortie à celle de la façade ou de la toiture sur laquelle elle est installée.
- dans le secteur Ucm les constructions pourront déroger aux règles de pentes de toitures définies aux dispositions générales du présent règlement, sous réserve de leur intégration harmonieuse dans le bâti environnant ou pour des motifs de préservation d'une image patrimoniale.

11.3 Clôtures

- La hauteur admise pour les clôtures est comprise entre 1,20 mètres et 2,00 mètres,
- Les clôtures sur la limite avec l'emprise publique sont constituées soit par des murs pleins soit par des murs bahuts et des éléments à claire-voie à barreaudage vertical. Tout élément en simple grillage ou en barreaudage horizontal est proscrit.

ARTICLE Uc 12 - STATIONNEMENT

- Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum , pour toute la zone Uc à l'exception du secteur Ucm :

TYPE DE CONSTRUCTION	NOMBRE D'EMPLACEMENTS
- logement individuel	2 emplacements par tranche de 100 m ² de SHON-SP + 1 emplacement supplémentaire au-dessus de 100 m ² de SHON-SP
- logements collectifs	1 emplacement par tranche de 50 m ² de SHON-SP
- local commercial inférieur à 100 m ² de surface de vente:	1 emplacement par tranche de 50 m ² de SHON-SP
- local commercial supérieur à 100 m ² de surface de vente:	1 emplacement par tranche de 20 m ² de SHON-SP

- bureaux	1 emplacement par tranche de 15 m ² de SHON-SP
-----------	--

- 11.2. Les surfaces de référence sont des ~~surfaces hors-couvre-nettes~~ surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
- 11.3. La surface minimale d'une aire de stationnement doit être de 2,50 m x 5 m.
- 11.4. En complément des quotas ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
- 11.5. Pour des constructions non visées par les normes précédentes, il est procédé par assimilation.
- 11.6. Le pétitionnaire est soumis aux dispositions prévues à l'article L.332-7-1 du Code de l'Urbanisme.
- 11.7. Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- 11.8. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue à l'alinéa 12.1., le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.
- 11.9. Les équipements exceptionnels qui ne sont pas explicitement précisés à l'article 12.1. devront pouvoir disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

- 13.1. La superficie des espaces plantés ou engazonnés doit être au moins égale à 20% de la surface totale du terrain.

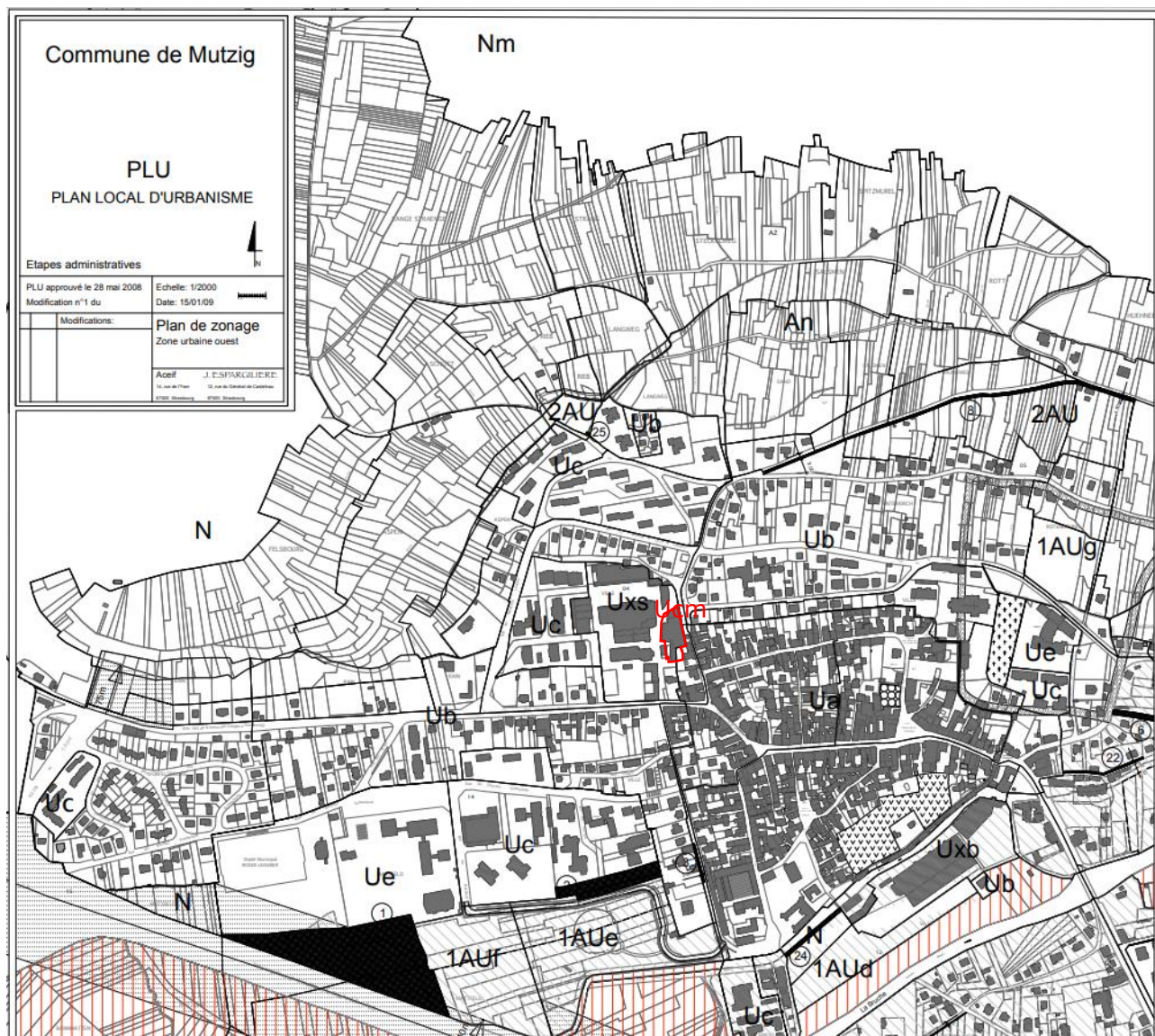
Dans le sous-secteur UCm :

- Toute surface non bâtie non imperméabilisée devra être recouverte de matériaux sains et/ou de terre végétale sur une épaisseur minimale de 30cm.
- La culture de végétaux de consommation (légumes, fruits, baies, etc.) n'est autorisée que dans des bacs hors sol ou dans des zones aménagées comportant à minima 80 cm de terres saines ainsi qu'un géotextile à l'interface (bords et fonds) entre ces terres et celles en place au droit du site.
- La plantation d'arbres fruitiers n'est autorisée que dans des fosses dont le volume des matériaux et terres saines sera adapté au système racinaire des espèces, et de dimensions minimales de 2x2x2 mètres. Des membranes géosynthétiques à l'interface entre ces terres et celles en place au droit du site seront mises en place.

4.2.2. Plan de règlement

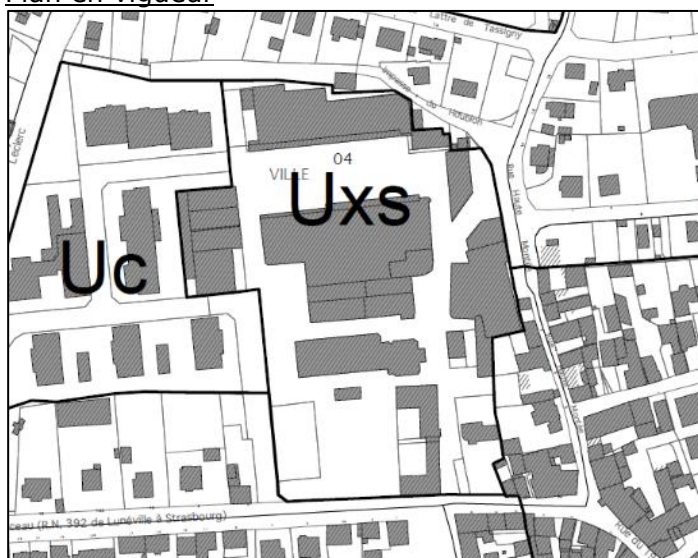
Le plan de règlement est modifié comme ci-dessous.

La superficie du nouveau secteur de zone Ucm soustraite à la zone Uxs est d'environ **0.196 ha**.



Extrait du plan n°2 « zone urbaine ouest » à l'échelle 1/2000e du règlement graphique du PLU de Mutzig

Plan en vigueur



Plan au nouveau format



Plan au nouveau format avec modification du zonage projetée



4.2.3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD du Plu de Mutzig en vigueur cible à travers son enjeu n°4 « Développer une offre en accueil d'activités tertiaires et de services intégrées au tissu urbain actuel » les bâtiments de la Brasserie de Mutzig qui, *« dans le cadre d'une réhabilitation importante permettrait d'accueillir d'importantes surfaces dédiées à des activités tertiaires à proximité immédiate du centre-ville et de l'ensemble des commerces et services existants. »*

Il identifie la friche brassicole dans son chapitre relatif au Développement économique :
« Le site de l'ancienne brasserie offre un lieu de grande qualité dans le cadre de sa réhabilitation. Il va être transformé en un pôle d'activités tertiaires et un centre d'hébergement de loisirs et de tourisme ».

Telle qu'elle, la rédaction du PADD et celle du règlement actuels ne sont pas en parfaite concordance, puisque ce dernier précise que la zone Ux « accueille accessoirement des bâtiments à usage d'habitation » et identifie, dans le paragraphe « Caractère de la zone » de la Zone Ux, le secteur de zone Uxs comme correspondant au « Parc de la Brasserie de Mutzig à revitaliser en zone de mixité fonctionnelle qui mêle habitat, activités économiques, touristique et de services. » (p 37 du règlement du PLU). L'article Ux2 – *OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES sous conditions* confirme ce principe de mixité par les dispositions de son chapitre 2.4 *En secteur UXs exclusivement* :

- *Les bâtiments à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'ils ne représentent pas plus de 50% de la surface construite.*
- *Les bâtiments voués à l'hébergement de courte durée et liée à l'activité touristique.*

La rédaction du PADD peut donc utilement être adaptée de manière à ne pas apparaître comme restrictive et à couvrir le champ des futures destinations des bâtiments de la friche, tel que prévu dans les documents opposables du PLU, de manière à ne pas en bloquer les possibilités de mutation.

Par ailleurs les besoins et le contexte réglementaire ont beaucoup évolué depuis l'approbation du PLU et la rectification de la rédaction de l'orientation du PADD pour y intégrer le logement apparaîtrait plus en concordance avec les potentialités du site et les évolutions sociétales.

La friche brassicole constitue un gisement foncier qui présente pour la Ville de Mutzig une opportunité de répondre à ses besoins actuels et futurs en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. La proximité du centre-ville mise en exergue dans le document d'urbanisme peut ainsi être favorable au développement, non seulement de services et activités tertiaires, mais également d'équipements publics ou de logements, en élargissant leurs possibilités d'implantation. Dans la lignée des premières réhabilitations réalisées ces dernières années, le projet de résidence seniors apparaît ainsi comme adapté à l'évolution des besoins en logements liés au vieillissement de la population.

Les orientations générales du PADD actuel se présentent comme suit :

ÉCONOMIE

La commune de Mutzig ne peut plus accueillir de grandes structures industrielles du fait de la taille du ban communal. Il est donc nécessaire de rechercher à offrir l'accueil à des activités économiques faiblement consommatrices d'espace et à forte valeur ajoutée (services, tertiaire, commerces).

Les bâtiments de la brasserie de Mutzig, dans le cadre d'une réhabilitation importante permettrait d'accueillir d'importantes surfaces dédiées à des activités tertiaires à proximité immédiate du centre-ville et de l'ensemble des commerces et services existants.

ENJEU N° 4 :
Développer une offre en accueil d'activités tertiaires et de services
intégrées au tissu urbain actuel.

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

EXPLOITER LES POTENTIALITÉS COMMUNALES ET LA DYNAMIQUE INTERCOMMUNALE

La commune de Mutzig dispose également de peu de terrains pour son développement économique.

Par contre, les communes voisines développent, dans le cadre de l'intercommunalité des zones d'activité très importantes, génératrices de besoins en services aux entreprises, en activités complémentaires tertiaires.

Le site de l'ancienne brasserie offre un lieu de grande qualité dans le cadre de sa réhabilitation. Il va être transformé en un pôle d'activités tertiaires et un centre d'hébergement de loisirs et de tourisme.

Ce site bénéficie de commerces et de services de proximité (restauration) très intéressants pour les emplois à créer sur ce site.

Parallèlement, cette synergie dynamisera le commerce et les services de proximité locaux.

Les orientations générales du PADD actuel sont modifiées comme suit :

ÉCONOMIE

La commune de Mutzig ne peut plus accueillir de grandes structures industrielles du fait de la taille du ban communal. Il est donc nécessaire de rechercher à offrir l'accueil à des activités économiques faiblement consommatrices d'espace et à forte valeur ajoutée (services, tertiaire, commerces).

Les bâtiments de la brasserie de Mutzig, dans le cadre d'une réhabilitation importante ~~permettrait~~ ~~permettraient par ailleurs~~ d'accueillir d'importantes surfaces dédiées à des activités tertiaires, ~~des équipements ou de l'habitat pouvant bénéficier de la-~~ à proximité immédiate du centre-ville et de l'ensemble des commerces et services existants.

ENJEU N° 4:
Développer une offre en accueil d'activités tertiaires et de services
intégrées au tissu urbain actuel.

LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

EXPLOITER LES POTENTIALITÉS COMMUNALES ET LA DYNAMIQUE INTERCOMMUNALE

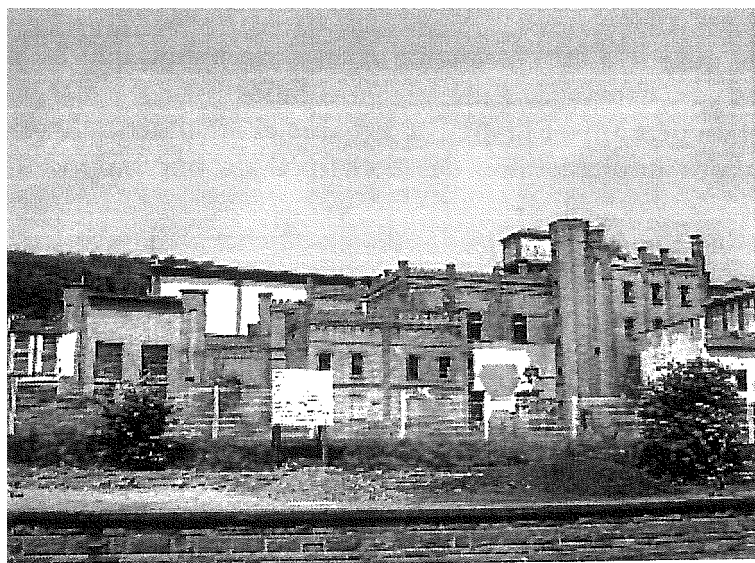
La commune de Mutzig dispose également de peu de terrains pour son développement économique.

Par contre, les communes voisines développent, dans le cadre de l'intercommunalité des zones d'activité très importantes, génératrices de besoins en services aux entreprises, en activités complémentaires tertiaires.

Le site de l'ancienne brasserie offre un lieu de grande qualité dans le cadre de sa réhabilitation. ~~Il va être transformé en un pôle d'activités tertiaires et un centre d'hébergement de loisirs et de tourisme.~~ Il pourra être transformé pour recevoir des activités tertiaires, des équipements et services, et de l'habitat.

Ce site bénéficie de commerces et de services de proximité (restauration) très intéressants ~~pour les emplois à créer sur ce site, pour les futures occupations du site.~~

Parallèlement, cette synergie dynamisera le commerce et les services de proximité locaux.



(...)

5. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1. Analyse des incidences des évolutions du PLU sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont susceptibles d'avoir sur l'environnement les incidences suivantes :

Enjeux	
Milieux naturels	
Natura 2000	Sans incidences. Le secteur concerné est situé à plus de 5 km du site Natura 2000 le plus proche FR4201801 Massif du Donon, du Schneeberg et du Grossmann, situé sur le ban de Balbronn.
ZNIEFF	Sans incidences. Le secteur concerné est situé à environ 300m d'une ZNIEFF de type 2 420007205 « Collines du Piémont Vosgien avec grands ensembles de vergers, de Saverne à Mutzig », à 300m d'une ZNIEFF de type 1 : 420030462 « Falaises et forêts du Felsburg à Mutzig » et à 550m d'une ZNIEFF de type 1 : 420030417 « Cours et prairies humides de la Bruche et de ses affluents de Schirmeck à Molsheim ». Le site n'est pas écologiquement connecté à ces ZNIEFF.
Espèces protégées	- Le nouveau secteur de zone est localisé sur une zone de potentialité de présence faible pour l'azurée du palus, du serpolet et de la croissette, ainsi que sur une zone de potentialité de présence moyenne pour le crapaud vert et forte pour le milan royal. Cependant, le site ne permet pas d'accueillir de milan royal aussi bien comme zone d'alimentation, de repos ou de reproduction. Aucun n'habitat n'est favorable pour cette espèce. - Par ailleurs, le site n'est pas favorable à l'accueil d'amphibiens. - Lors des investigations menées à la demande du porteur de projet, 30 <u>espèces végétales</u> ont été recensées. On ne retrouve aucune espèce d'intérêt communautaire ou protégée ou menacée dans l'aire d'étude. - 2 espèces d'<u>insectes</u> ont été relevées lors des prospections. On ne retrouve aucune espèce protégée ou d'intérêt communautaire. - Lors des investigations, une espèce de <u>chiroptère</u> a été recensée. La pipistrelle commune (<i>Pipistrellus pipistrellus</i>) est protégée, mais pas menacée. Elle a été observée en transit et en chasse sur le site d'étude. Aucun gîte n'a été relevé dans l'ancienne malterie. - 10 espèces d'oiseaux protégées ont été observées : l'autour des palombes est vulnérable sur liste rouge en Alsace, observé en alimentation sur le site. Le rougequeue noir et le martinet noir nichent dans la malterie, un couple de faucon crécerelle niche à proximité direct du site. Etant donné la taille réduite de l'emprise impactée par cet enjeu, le type de milieu déjà totalement artificialisé, le reclassement

	du secteur de zone n'induit pas d'aggravation sur le milieu naturel.
Zones humides	Sans incidences. Le site se situe à la frange d'une zone à dominante humide au sud (de type boisement linéaire humide) mais n'est pas directement concerné par la présence de milieux humides.
Forêt	Sans incidences. Le secteur n'est pas concerné par la présence de forêt de protection.
Réserve naturelle	Sans incidences. Le secteur n'est pas impacté par une réserve naturelle régionale ou nationale. La réserve naturelle régionale la plus proche est celle du Ried de Sélestat à plus de 3km du secteur concerné.
Arrêté de protection de biotope	Sans incidences. Le site n'est pas écologiquement connecté à la zone couverte par un APPB la plus proche, FR3800936 « Molsheim » concernant le Crapaud vert , situé à environ 900m à l'est.
Continuités écologiques	Sans incidences. Le secteur concerné se situe à environ 300m du réservoir de biodiversité le plus proche (RB34 Piémont de Mutzig-Molsheim), Le site n'est pas écologiquement connecté au réseau de trame verte et bleue. De plus, il est situé à plus de 400m au sud de corridors écologiques nationaux repertoriés par le SRCE (cours d'eau classé).
Ressources du sol et du sous-sol	
Consommation d'espace	Sans incidences. Le nouveau secteur de zone se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Mutzig, sur un site déjà intégralement anthropisé. Il n'impacte donc pas les surfaces agricoles ou naturelles. Le reclassement du secteur ne génère donc pas de consommation foncière.
Agriculture	Sans incidences. Le nouveau secteur de zone se situe à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de Mutzig, sur un site déjà intégralement anthropisé et n'impacte donc pas les terres et l'exploitation agricole.
Ressources du sous-sol	Sans incidences. Le nouveau secteur concerné ne modifie pas la situation actuelle de l'emprise. Les eaux pluviales de toiture seront recueillies et traitées directement sur le terrain et contribueront à recharger la nappe en profondeur. Les eaux de surfaces seront recueillies et traitées avant infiltration ou rejet dans le réseau
Patrimoine culturel et paysager	
Paysage	Le secteur concerné se situe au cœur d'une friche brassicole, dont les bâtiments qui occupent actuellement le terrain participent à l'image patrimoniale remarquable. Afin de favoriser l'intégration des futurs bâtiments, le règlement d'urbanisme sur ce secteur prévoit des règles permettant d'encadrer les usages du sol et de réaliser des volumes conservant dans leurs grands principe l'image architecturale et

	l'emprise des bâtiments existants, participant ainsi à la préservation de l'unité architecturale du site.
Patrimoine architectural	Le nouveau secteur de zone est couvert par plusieurs périmètres de protection au titre des abords des monuments historiques. Le bâti existant sur la friche est lui-même partiellement inscrit, notamment deux bâtiments bordant le terrain à l'ouest.
Patrimoine archéologique	Le nouveau secteur de zone est concerné par un zonage archéologique. « Centre-ville / Site Historique Médiéval – zone de type A : sans seuils » Les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme seront soumis au préfet de Région conformément au décret n°2002-89.
Risques	
Risques naturels	Le secteur concerné n'est pas situé dans une zone identifiée à risque (PPRI de la Bruche, approuvé le 28 novembre 2019).
Risques technologiques	Le secteur concerné n'est pas impacté par des risques technologiques ou la présence de canalisations d'hydrocarbures.
Risques miniers	Le secteur concerné n'est pas impacté par des risques miniers.
Santé et nuisances	
Pollution des sols	Le site concerné se situe à plus de 500m du site pollué répertorié (BASOL) le plus proche (n°67.0145) et d'un site potentiellement pollué (BASIAS). On recense également un secteur d'information sur les sols (SIS) à plus d'1,5 km du secteur en question. Toutefois les données collectées lors d'investigations préalables sur le site mettent en évidence : • Un impact en Hydrocarbures, limité en profondeur, relevé dans les remblais de la cour au sud du site entre 0,5 et 0,8 m de profondeur. Il est également relevé la présence de traces de métaux. • L'absence d'impact au droit des sous-sols des bâtiments, et l'absence d'éléments volatils dans les sols. Aucun danger immédiat pour l'environnement et la santé publique n'a été constaté. Ainsi, aucune mesure d'urgence n'est recommandée. Sous réserve d'une gestion adaptée des remblais extérieurs (évacuation vers une filière spécialisée (centre de stockage de déchets non-dangereux ou centre de traitement biologique)), notamment en partie sud du secteur de projet, le site est compatible avec l'usage prévu (résidence sénior). Des prescriptions complémentaires sont toutefois apportées au règlement, selon le principe de précaution, afin de préserver les populations de tout risque lié à une pollution résiduelle.
Bruit	Le secteur se situe à proximité immédiate du centre-ville de Mutzig. Néanmoins, le reclassement de la zone, auparavant partie intégrante d'une zone d'activité industrielle désormais en friche, vise à permettre la réalisation d'une résidence seniors. La proximité des commerces et services favorise l'usage des modes de déplacement doux. En dehors des travaux, les

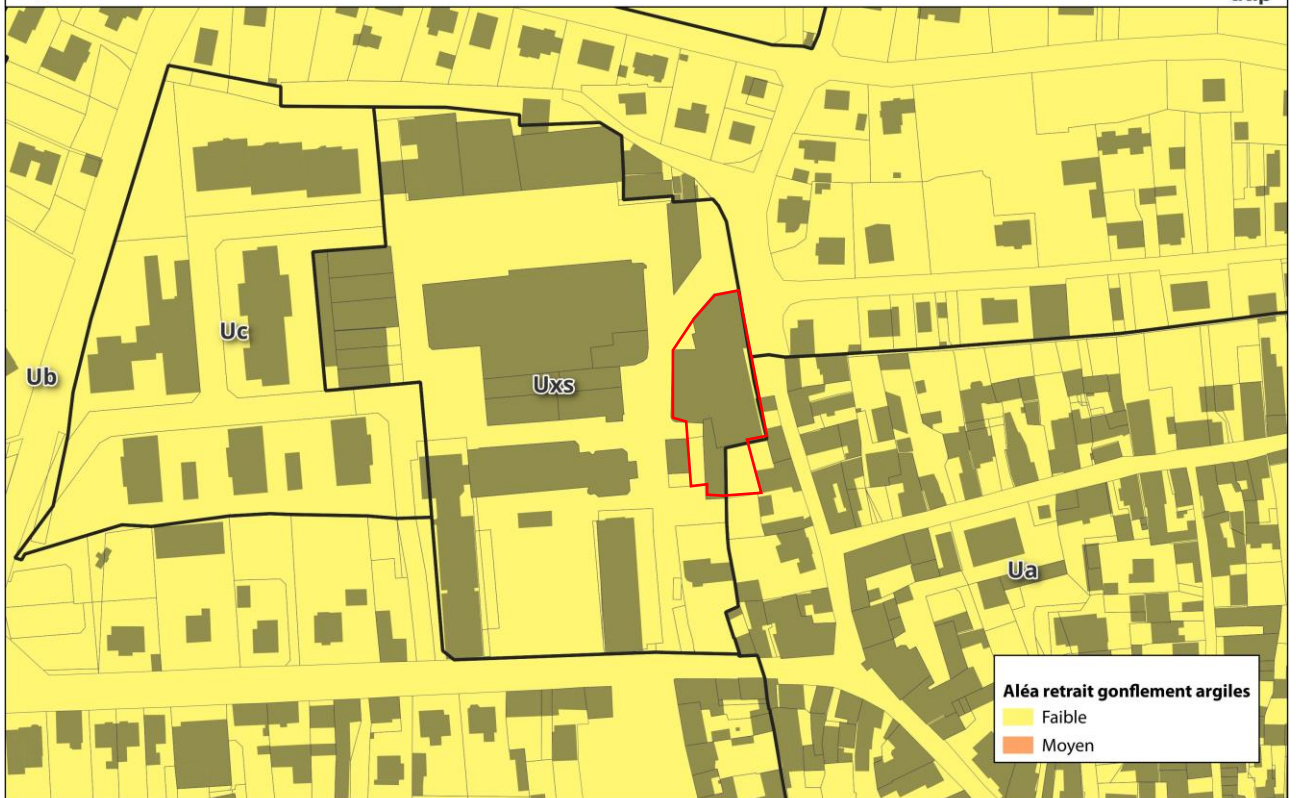
	seules nuisances sonores potentielles relèvent du trafic, très faible, que génèrera l'établissement (livraisons, services, visites), avec une incidence perceptible non significative, au regard de l'implantation en site urbain. Le secteur n'est pas situé dans une zone couverte par le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (Arrêté préfectoral du 26 juillet 2024).
Qualité de l'air	Le secteur reclassé n'impacte pas davantage la qualité de l'air. Au contraire, il a pour vocation de limiter les émissions de gaz à effets de serre et autres polluants atmosphériques en proposant une implantation de logements dédiés à proximité du centre-ville, de ses commerces et services, favorisant leur accès par les mobilités douces et réduisant ainsi le trafic automobile. Le reclassement du secteur est concerné par le PCAET¹ porté par le PETR Bruche-Mossig qui fixe des objectifs en termes de réduction de la consommation énergétique (-20% en 2030 par rapport à 2012), de réduction de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air et de développement des ENR. Le nouveau secteur de zone participe à la mise en œuvre de ces objectifs, notamment à travers l'Axe 3 « Maintien d'un cadre de vie durable et désirable » en contribuant à la résorption d'une friche industrielle qui s'inscrit dans une démarche globale d'économie du foncier agricole et naturel, et en permettant la réduction des polluants et des gaz à effet de serre par l'adéquation entre l'implantation de la résidence seniors avec la proximité des commerces du centre-ville et l'intégration de services, réduisant le besoin de recours au véhicule automobile.
Qualité de l'eau	Le nouveau secteur projeté n'a aucune incidence sur la qualité de l'eau et se situe en dehors des zones de captage de la commune. Par ailleurs, l'évacuation des eaux usées est raccordée au réseau urbain.
Ligne à haute tension	Le secteur reclassé n'est pas impacté par le passage d'une ligne à haute tension.

La carte ci-dessous reprend les principaux enjeux environnementaux localisés à proximité directe du secteur à reclasser :

¹ PCAET : Plan Climat Air Énergie



Commune de Mutzig - Déclaration de projet (site de la Malterie)
Aléa des argiles



Sources : DGFIP octobre 2024, DREAL
Réalisation : ATIP Sud, TF, février 2025

0 25 50 m

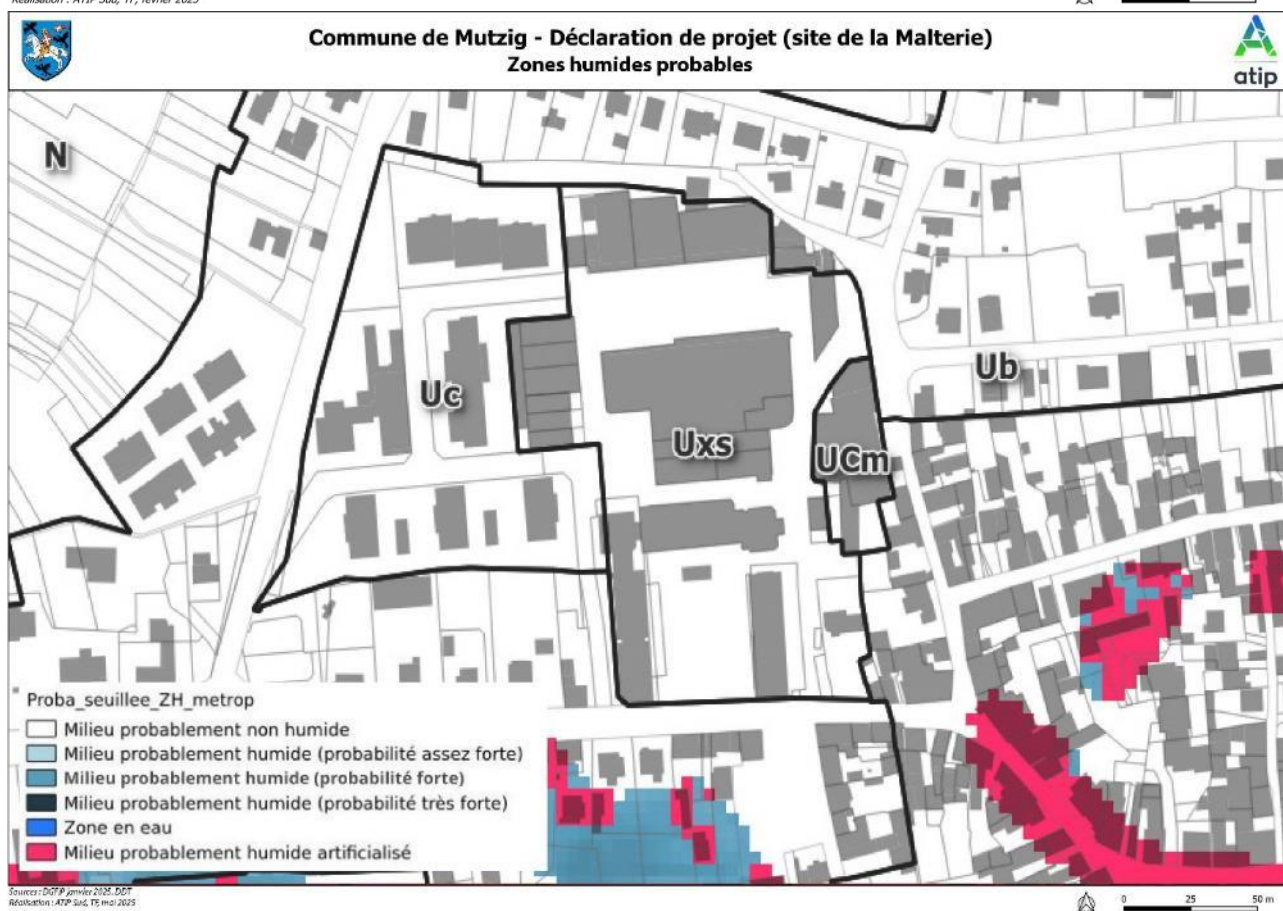
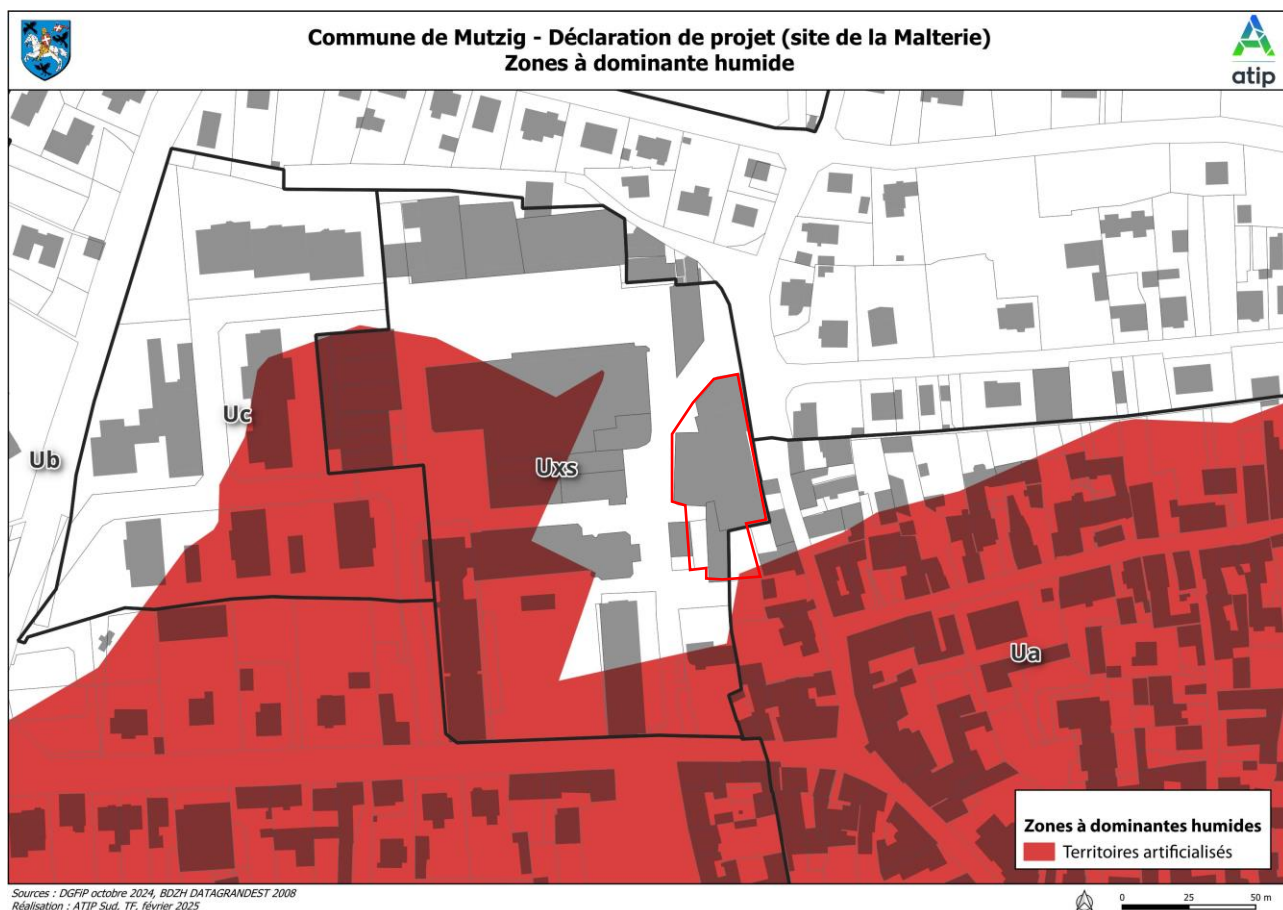


Commune de Mutzig - Déclaration de projet (site de la Malterie)
Coulées de boues



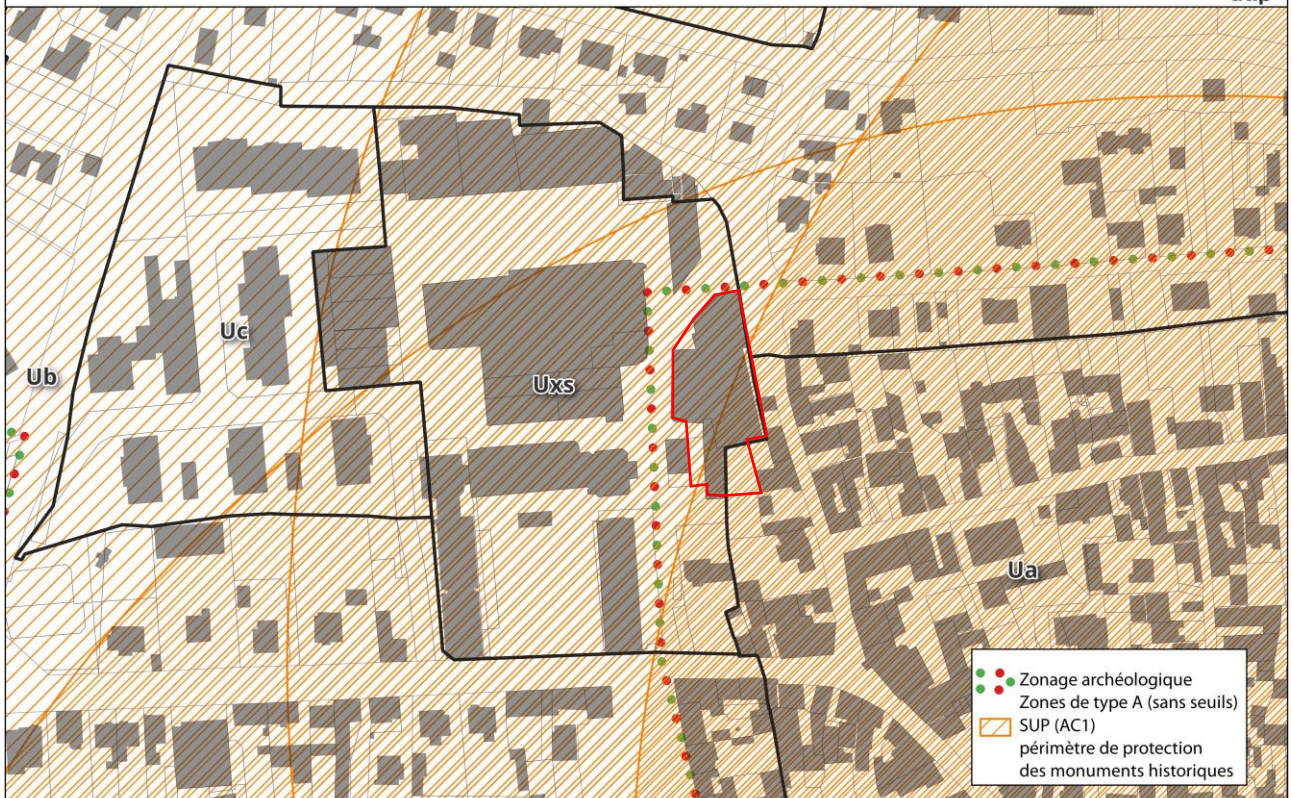
Sources : DGFIP octobre 2024, ARAA - DREAL Alsace - CeA
Réalisation : ATIP Sud, TF, février 2025

0 25 50 m





Commune de Mutzig - Déclaration de projet (site de la Malterie) Patrimoine & archéologie



Sources : DGFIP octobre 2024, DRAC, DOT BD SUP
Réalisation : ATIP Sud, TF, février 2025

0 25 50 m



Commune de Mutzig - Déclaration de projet (site de la Malterie) Sismicité

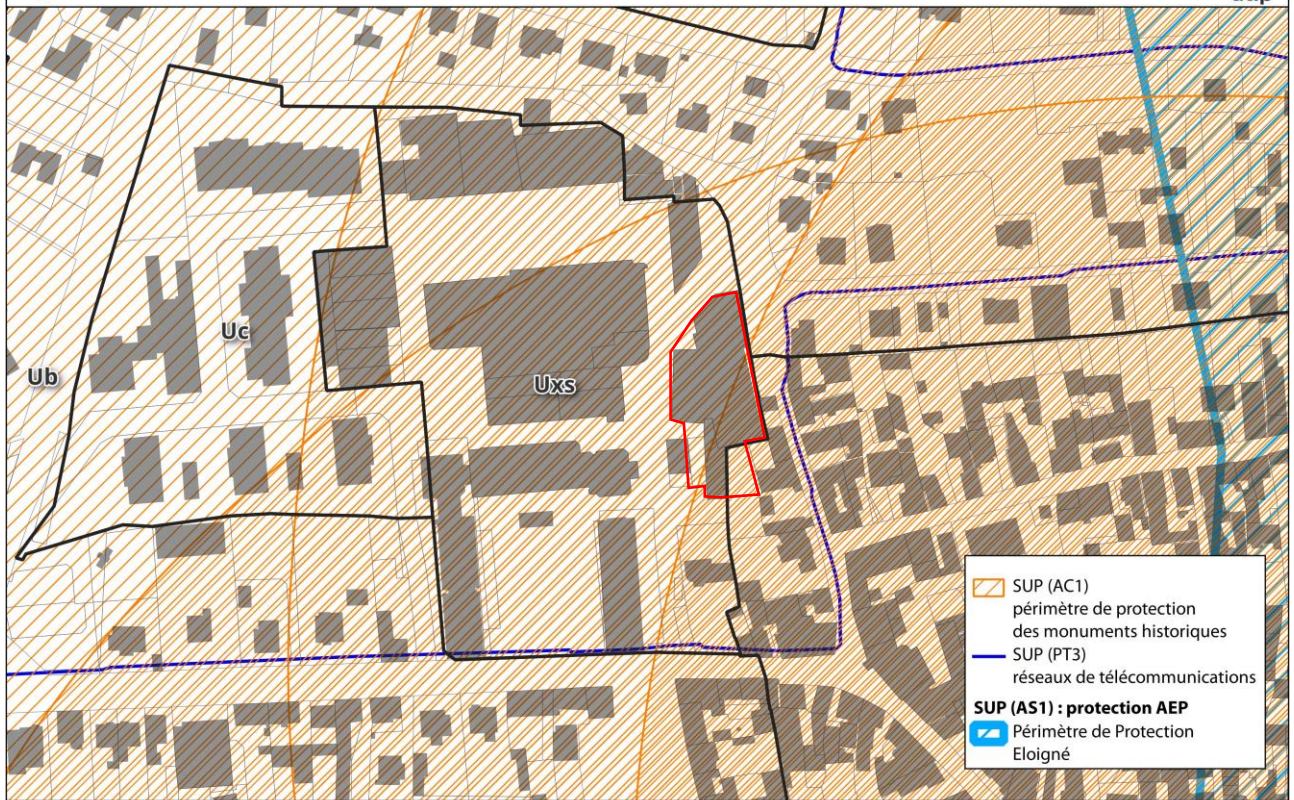


Sources : DGFIP octobre 2024, BRGM
Réalisation : ATIP Sud, TF, février 2025

0 25 50 m



Commune de Mutzig - Déclaration de projet (site de la Malterie)
SUP (à croiser avec le plan du PLU en vigueur)



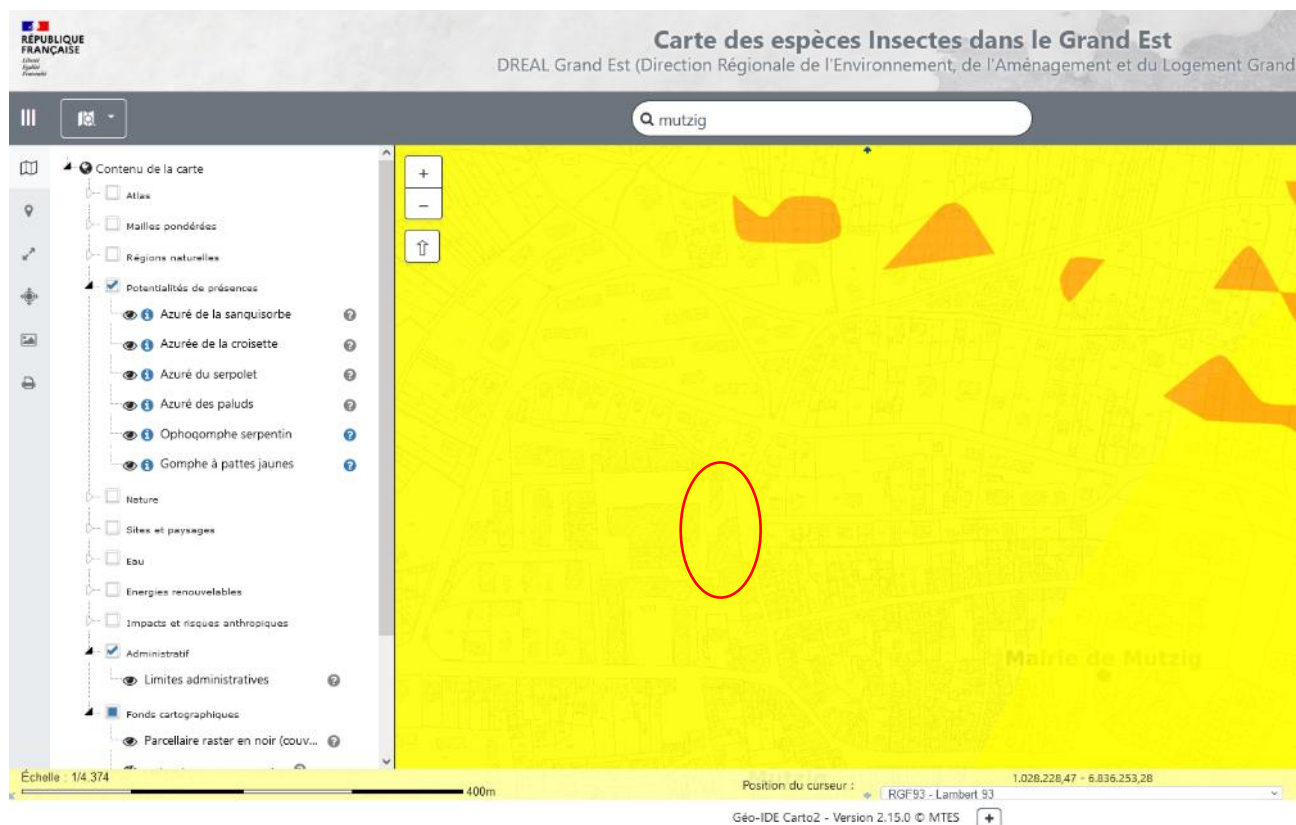
Sources : DGFIP octobre 2024, BD SUP DOT
Réalisation : ATIP Sud, TF, février 2025

0 25 50 m

nom sc	nom fr	gp tax	zone pot
Phengaris nausithous	Azuré des paluds	Lépidoptères	Zone de potentialité de présence faible

Azuré des paluds

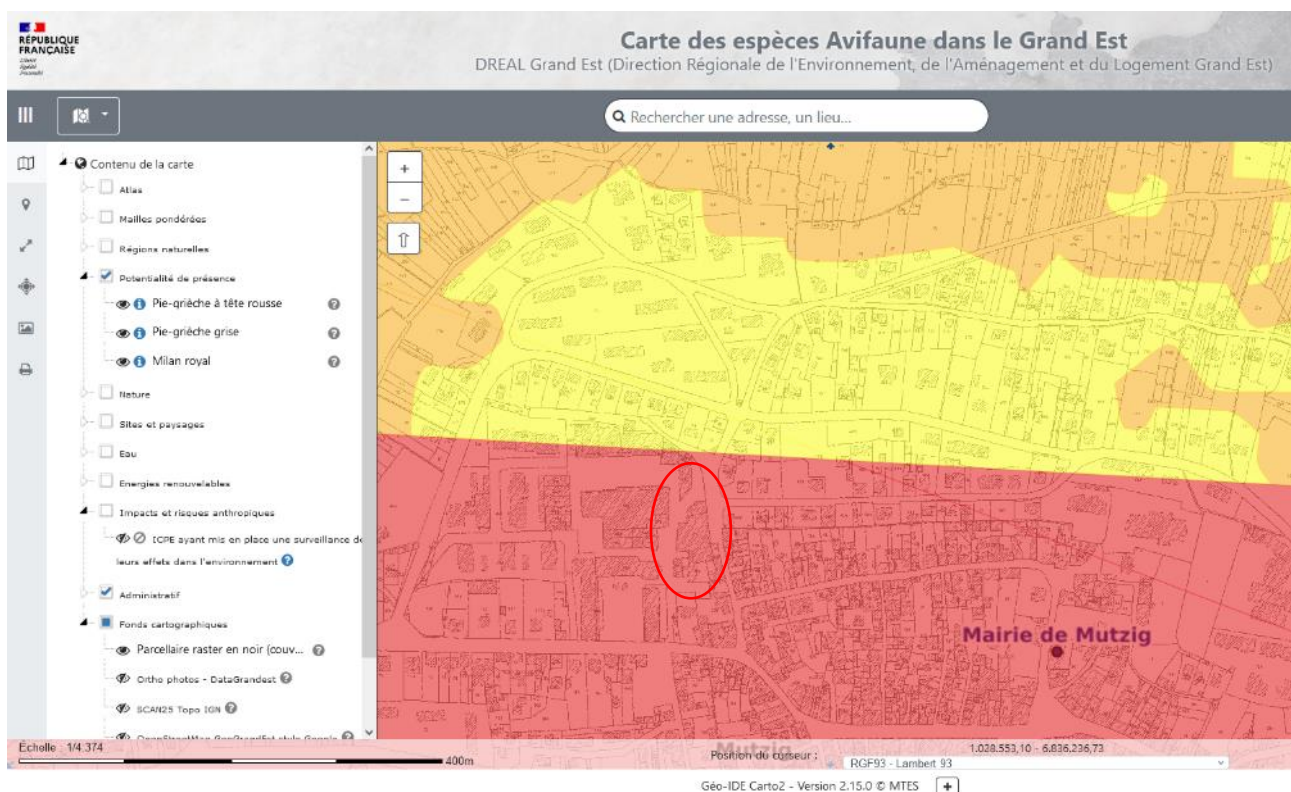
- zone_pot = Zone de dispersion périphérique
- zone_pot = Zone de potentialité de présence faible
- zone_pot = Zone de potentialité de présence moyenne
- zone_pot = Zone de potentialité de présence forte



nom sc	nom fr	cd nom	gp tax	niv conn	periode	nidif
Milvus milvus	Milan royal	2844	Oiseaux	-	2009-2020	Nicheur probable ou certain
Milvus milvus	Milan royal	2844	Oiseaux	-	2009-2020	Nicheur probable ou certain

Milan royal

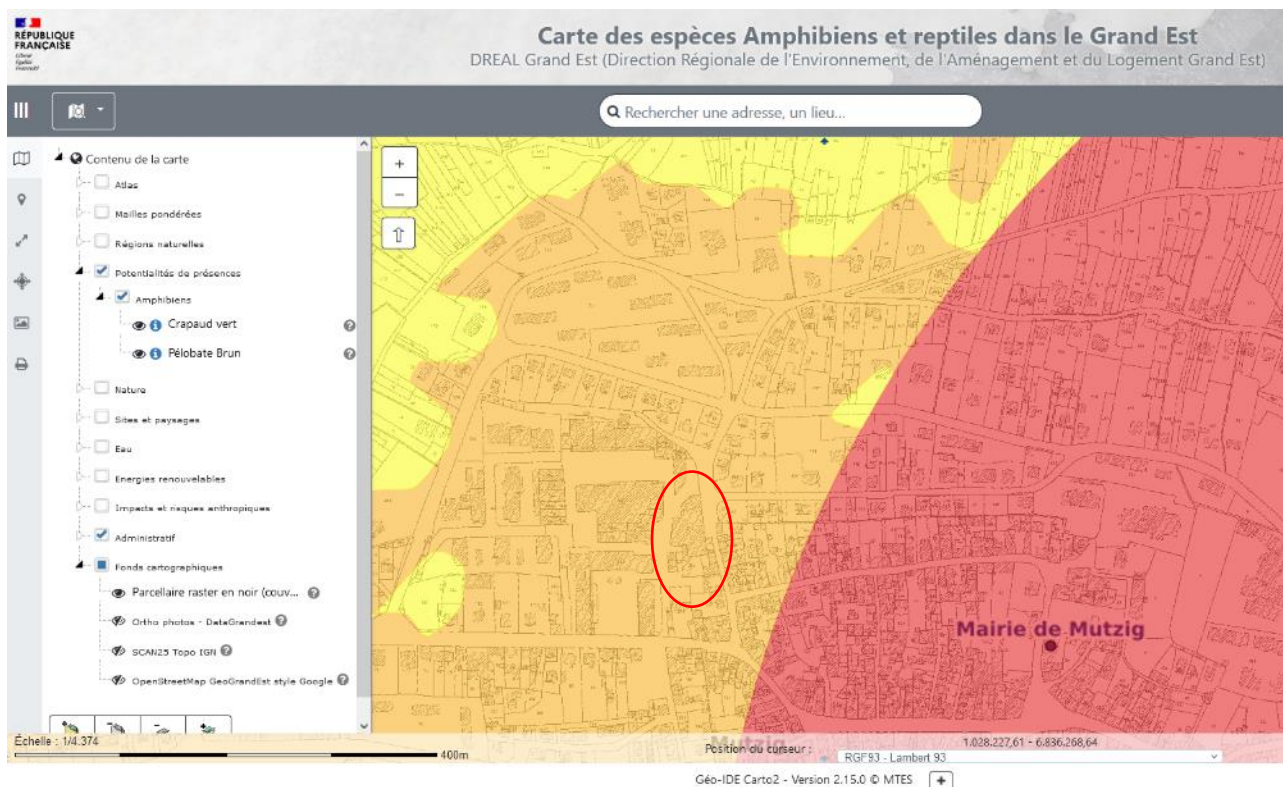
-  zone_pot = Zone de dispersion périphérique
-  zone_pot = Zone de potentialité de présence faible
-  zone_pot = Zone de potentialité de présence moyenne
-  zone_pot = Zone de potentialité de présence forte

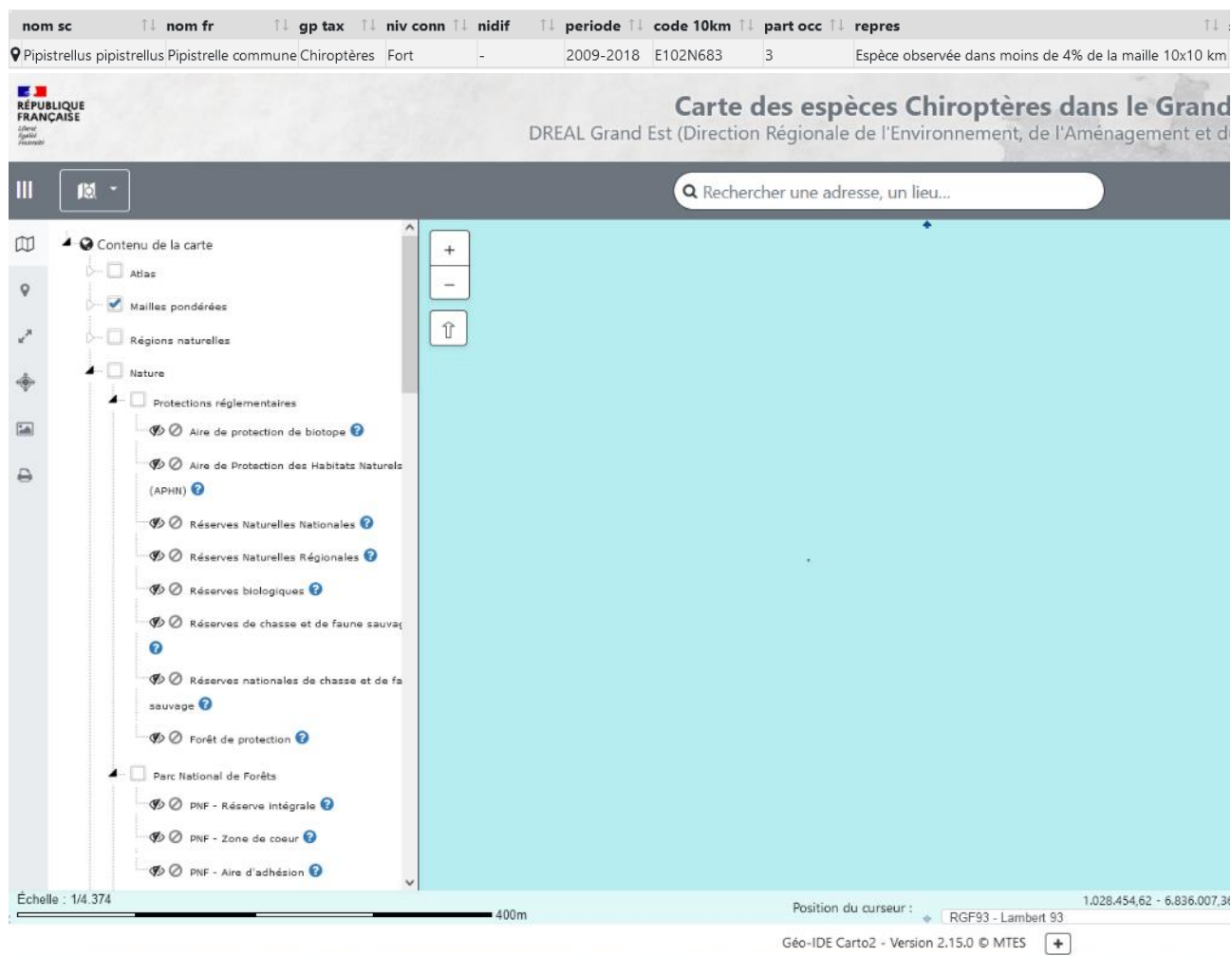


nom sc	nom fr	gp tax	zone pot
📍	Bufotes viridis	Crapaud vert	Amphibiens
			Zone de potentialité de présence moyenne

👁️ Crapaud vert

- 🟡 zone_pot = Zone de dispersion périphérique
- 🟠 zone_pot = Zone de potentialité de présence faible
- 🟡 zone_pot = Zone de potentialité de présence moyenne
- 🔴 zone_pot = Zone de potentialité de présence forte





5.2. Synthèse

L'analyse des menaces et des pressions pouvant engendrer des impacts négatifs sur l'environnement, fait ressortir que les nouvelles règles et occupations du sol autorisées qui s'appliqueront sur le tènement foncier reclassé ne porteront pas atteinte à l'environnement.

Le secteur à reclasser est déconnecté des milieux naturels à fort enjeux (ZNIEFF, Natura 2000, ENS, réserve de biodiversité, corridors écologique, Zone Humide Remarquable, APPB,...).

Par ailleurs il n'est pas concerné

Etant donné la taille réduite de l'emprise impactée par cet enjeu, l'inscription du site au sein de la zone urbanisée, le type de milieu déjà totalement artificialisé, le **reclassement du secteur de zone n'induit pas d'aggravation sur le milieu naturel.**

En effet, seules trois espèces d'intérêt communautaire sont susceptibles d'être impactées par la reconversion du site Ergé, faisant l'objet d'une mise en compatibilité du PLU par le biais d'une déclaration de projet, mais des mesures sont prévues pour éviter, réduire ou compenser ces incidences.

Par conséquent, ce point de la modification n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'état de conservation des espèces et habitats ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

Par ailleurs, aucun enjeu relatif aux espèces faisant l'objet d'un plan national d'action n'est recensé sur les terrains à reclasser.

Au vu des investigations réalisées sur site, celui-ci apparaît compatible avec l'occupation du sol envisagée.

Toutefois, des prescriptions techniques complémentaires sont apportées au règlement du secteur de zone créé, selon le principe de précaution, en vue de protéger les populations de tout risque de pollution résiduelle à travers notamment :

- Une gestion adaptée des remblais extérieurs avec évacuation en filière spécialisée ;
- L'interdiction de création d'équipements publics ou d'intérêt collectifs accueillant des populations sensibles tels que définies dans la circulaire du 08/02/2017 (enfance et petite enfance) ;
- La protection des canalisations d'eau potable pour éviter tout risque de perméation des vapeurs de polluants organiques éventuels ;
- L'interdiction de l'infiltration en état de l'eau pluviale collectée au niveau des zones du site où un impact a été relevé sur les sols en hydrocarbures ;
- Le recouvrement des sols extérieurs par des terres saines ou un dallage isolant les sols en place des usagers, associés à la pose d'un géotextile ou d'un grillage avertisseur ;
- La plantation d'arbres / arbustes de consommation dans des fosses adaptées.