

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n° 4 et
création de 6 périmètres
délimités des abords de
monuments historiques

Recueil des observations reçues par mail
en vertu de l'article R.123-13
du Code de l'environnement
(AmenagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu)

TOME 2

Enquête publique
2 octobre 2023

direction *urbanisme
et territoires*

aménagement du territoire
et projets urbains

Hinnd Z.

Objet: Proposition n°86 Mobilités commune de MUNDOLSHEIM

Bonjour

Avant de me concentrer je suis un peu surprise voire ce traçage concernant la proposition n°86 de la commune de Mundolsheim sur la mobilité

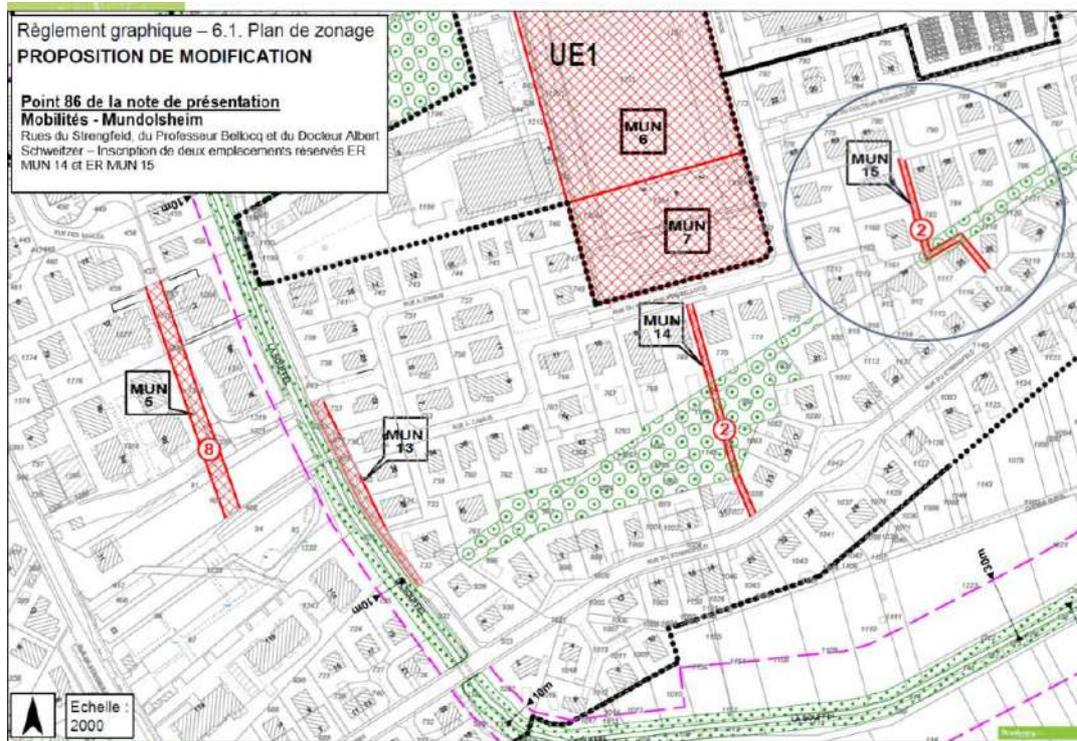
N'y a-t-il pas une anomalie voire une erreur à mon avis sur le passage noté MUN15 ?

- 1- Un chemin réservé sur une parcelle 1117 dont le terrain est ≤ 5 ares, c'est complètement ahurissant disproportionné ?
- 2- Le chemin passerait également par la parcelle 783, depuis il y a sur ce terrain une piscine bétonnée : le cadastre n'est pas à jour !
- 3- Un emplacement réservé sur une coulée verte : alors là nous ne comprenons plus rien ?
- 4- Pour que le projet soit réaliste il faut en effet que l'ensemble des propriétaires puissent vendre pour la préemption sur un temps identique (6 propriétaires !)
- 5- Pourquoi ne pas faire un chemin sur de l'existant, d'autres chemins sont prévus pour ce passage, quelle est la raison de vouloir faire des passages sur ma propriété ?

Peut-on s'il vous plait avoir un RDV avec des responsables de EMS, nous avons bien compris que nous devons faire un courrier à l'enquêteur mais là

Je pense que vous comprenez que ce projet n'a pas l'air sérieux ?

Merci pour votre retour et m'éclairer pour mes questions ?



Matthias K.

Bonjour,

Pour faire suite à ma rencontre avec Mme Mélanie GOETTMANN lors de la permanence tenue samedi 16 septembre à Illkirch, je me permets également de vous joindre le projet de Natura Parc Ostwald par voie électronique.

Pour rappel, notre activité est en péril compte tenu de l'état sanitaire de la forêt de la Nachtweid à Ostwald. La Ville d'Ostwald est informée de la situation depuis 2020 et plusieurs démarches ont été entreprises notamment vis-à-vis de la modification du PLUI. Malheureusement, ces observations et demandes sont restées sans réponses et il nous en urgent de pouvoir trouver une solution, faute de quoi 9 emplois seront supprimés.

Je me tiens à votre disposition pour tout complément d'informations et vous remercie pour l'attention que vous porterez à ma demande.

Cordialement,



POUR QUE L'AVENTURE CONTINUE

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	Page 3
2. CONTEXTE	Page 4
3. UN AUTRE SITE	Page 5
4. IMPLANTATION	Page 7
a. zone accueil et snack	Page 8
b. activités en hauteur	Page 9
c. activités au sol	Page 10
d. possibilités de développement	Page 11
e. impact des aménagements	Page 12
5. APPROCHE BUDGETAIRE	Page 13
6. BESOINS	Page 14
7. CONCLUSION	Page 15

1. PREAMBULE

Depuis 2005, NATURA PARC (Sarl Alsace Aventure Strasbourg) est un parc de loisirs en forêt installé dans la forêt de la Nachtweid à Ostwald. L'exploitation y est régie par un bail de location entre la commune d'Ostwald et la société.

Depuis 2009, NATURA PARC a rejoint le groupe Alsace Aventure (né en 2001 avec la création du premier parc aventure en Alsace à Breitenbach) et a diversifié son offre d'activités.

Les installations de NATURA PARC et les activités proposées se décomposent comme suit :

- Parcours dans les arbres et tyroliennes : 7 parcours en hauteur et 2 parcours de tyroliennes
- Un espace enfants sans baudriers
- Un saut Quick Jump
- Un pas de tir à l'arc
- Un terrain de Lasergame forestier
- Des activités d'orientation (jeu de piste, Explor Games® et course d'orientation).
- Un chalet d'accueil et espace buvette
- Un espace de stockage

Ouvert d'avril à fin octobre, NATURA PARC jouit d'une fréquentation annuelle avoisinant les 13 000 visiteurs et sa clientèle est composée de :

- Individuels (famille, groupe d'amis, fête d'anniversaire, clientèle touristique, ...).
- Structures jeunesse (scolaire et périscolaire) qui apprécient l'accès en transports en commun
- Groupes associatifs et comités d'entreprises
- Clientèle professionnelle (séminaire, sortie de cohésion, ...)

Pour gérer la société, organiser les activités et accueillir les visiteurs, NATURA PARC est aujourd'hui composée d'une équipe de 3 permanents et de 6 salariés saisonniers.

Avec ses 16 années d'existence, NATURA PARC est bien ancré dans le paysage ostwaldois et entretient de bonnes relations avec la commune. De plus, par ses activités diversifiées et sa facilité d'accès, NATURA PARC est appréciée des visiteurs en offrant des activités de pleine nature au sein de l'Eurométropole.

2. CONTEXTE

Par son sol humide et acide, la forêt de la Nachtweid est par nature fragile.

Même si on peut y dénombrier, quelques beaux spécimens de chênes, la forêt de la Nachtweid (du moins le secteur exploité par NATURA PARC) est essentiellement composée de frênes. Ces derniers sont victimes depuis plusieurs années d'une maladie venue d'Asie dénommée la chalarose qui se propage à tout le territoire. Il s'agit d'un champignon qui se répand d'arbre en arbre et qui défeuille, nécrose et tue. Les forestiers sont impuissants pour stopper cette maladie qui menace l'existence même du frêne en tant qu'essence.

De plus, les périodes de fortes chaleurs et de sécheresse des deux dernières années ont malheureusement encore accéléré le processus inévitable de la chalarose et force est de constater que les arbres meurent les uns après les autres.

Chaque année, les arbres de NATURA PARC sont contrôlés par un expert phytosanitaire et malheureusement son constat est inquiétant ; la durée de vie des arbres est estimée à 2 ans !

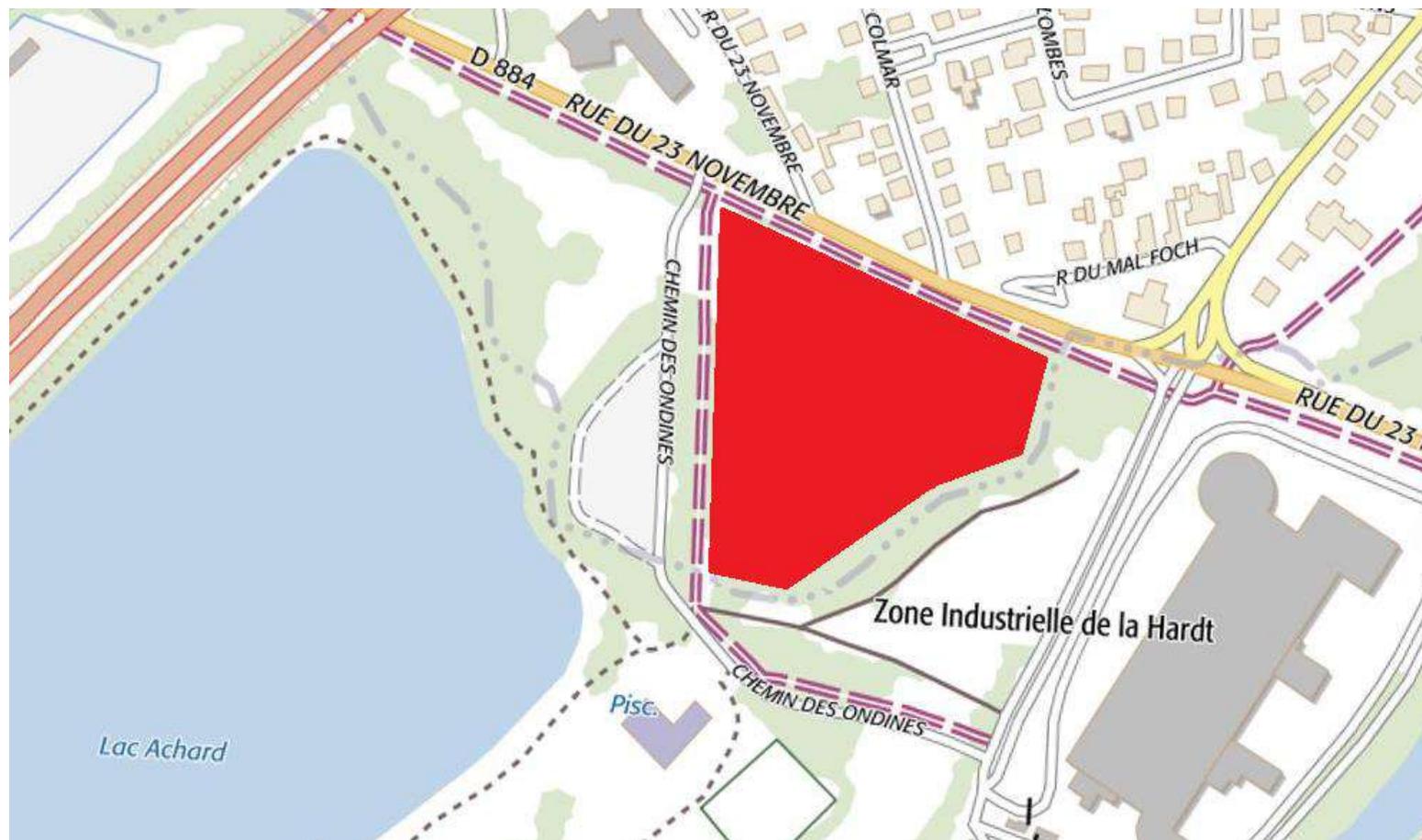
Afin de pouvoir pérenniser l'activité de NATURA PARC sur le territoire de Ostwald et les emplois qui s'y rattachent plusieurs scénarios ont été envisagés :

- Trouver un autre espace forestier pour y implanter l'activité de manière traditionnelle (c'est-à-dire dans les arbres). Malheureusement, le mauvais état sanitaire des forêts ne concerne pas uniquement la forêt de la Nachtweid mais tous les espaces environnants, et ce à l'échelle de l'Eurométropole.
- Installer des supports artificiels type poteaux bois sur le site actuel afin de pouvoir y maintenir l'activité « accrobranche ». Après les premiers échanges et concertations, cette solution s'avère possible mais elle engendrerait des difficultés et des désagréments temporaires pour réaliser les travaux.
- Trouver un autre site pour y installer l'activité sur supports artificiels car comme précisé plus haut, toutes les forêts environnantes connaissent malheureusement le même sort que l'espace de la Nachtweid. Cette troisième possibilité semble être privilégiée.

3. UN AUTRE SITE

La commune de Ostwald et NATURA PARC ont émis le souhait réciproque de trouver une solution afin de permettre de maintenir l'activité sur la commune.

Après plusieurs repérages, un espace situé aux abords du Lac Achard a été retenu et envisagé.



Zone envisagée

Avantages :

- Même si une implantation sur des arbres y est impossible, le site envisagé conserve un esprit naturel avec une ambiance forestière.
- La surface est intéressante.
- Facilité d'accès pour les travaux.
- La zone est située sur le ban communal de Ostwald.
- Proximité du Lac Achard et de la piscine de la Hardt conférant à la zone une logique d'espace de loisirs.
- Parkings et accès existants.
- Accessible en transports en commun et réseaux de pistes cyclables.

Inconvénients :

- Découpe parcellaire avec de nombreux propriétaires différents (Ville d'Ostwald, EMS, Hôpitaux de Strasbourg, privés, ...).
- Forte exposition aux risques de vandalisme.

4. IMPLANTATION

Dans un premier temps, l'idée est de pouvoir implanter de manière pérenne l'ensemble des activités actuellement proposées par NATURA PARC.



a. Zone accueil et snack

L'idée est d'utiliser des containers maritimes pour leur robustesse et facilité d'installation et de réaliser un bardage bois pour une meilleure esthétique et intégration paysagère :

- Un accueil avec billetterie
- Une zone d'équipement
- Une zone buvette avec terrasse
- Une aire de pique-nique couverte type gloriette en bois
- Des toilettes sèches

Ce type d'installation est facilement déplaçable et ne nécessite pas forcément de fondations.



Espace accueil /buvette en containers avec bardage bois



Gloriette

b. Activités en hauteur

Pour pallier le manque d'arbres compatibles avec l'installation de parcours acrobatiques en hauteur, l'idée est de mettre en place des supports artificiels type poteaux bois.

Deux structures de départ seraient installées afin de faciliter l'accès aux différents parcours, puis chaque parcours cheminerait de poteau en poteau. Une soixantaine de poteaux serait nécessaire pour y implanter les activités en hauteur.

Les poteaux en bois seraient fixés au sol par l'intermédiaire d'une platine métallique qui reposerait soit sur :

- Une semelle béton
- Une vis de fondation

Seule une étude de sol permettrait de pouvoir dimensionner et de choisir le type d'ancrage adéquat.



Parcours acrobatiques en hauteur sur poteaux



Vis de fondation

c. Activités au sol

Les activités au sol comme le tir à l'arc et le Lasergame forestier pourraient être implantées facilement et ne nécessitent pas de gros aménagements. Il s'agirait simplement de nettoyer un espace et se servir des éléments naturels pour aménager des zones nécessaires à ces activités.

Concernant les activités d'orientation comme l'Explor Games® (jeu d'aventure avec tablettes), on peut imaginer un parcours au sein du parc mais également aux abords du Lac Achard sur les chemins existants.



Illustration d'aménagement pour le lasergame forestier (ici paintball)

d. Possibilité de développement

Dans une seconde phase, il est également envisageable d'étoffer l'offre d'activités, notamment en direction du Lac Achard autour duquel les activités de loisirs proposés sont très peu nombreuses à l'heure actuelle.

Idées :

- Tyrolienne survolant le lac
- Activités d'eau comme bateaux à pédales ou stand-up paddle
- Activités ludiques sur l'eau, type Aqua Park



e. Impact des aménagements

L'installation d'un parc de loisirs en forêt, même sur structures artificielles, ne nécessite pas de lourds travaux et aura un impact relativement limité sur l'espace naturel. En effet, hormis les points d'ancrages selon le procédé possible et retenu, le reste des aménagements reste soit relativement léger soit totalement réversible.

De plus, l'idée étant de proposer aux visiteurs une ambiance véritablement forestière, il s'agira de préserver au maximum le site :

- Débroussaillage de sentiers pédestres, coupe et élagage minimum de façon à assurer la sécurité du public et le bon déroulement des activités. Cela permettra au sous-bois et aux arbres de mieux se développer et de garantir une plus grande maîtrise des éventuels incendies.
- Une meilleure gestion forestière par une surveillance et un entretien régulier.
- Maintien de l'ambiance naturelle en respectant le milieu, assurer la régénération du peuplement malgré une forte fréquentation du lieu.
- Eventuelles replantations d'essences en accord avec les experts forestiers.
- Création de sentiers afin de gérer les flux de passage dans le but de préserver le sol et les racines des arbres du piétinement.
- Contrôle annuel phytosanitaire si utilisation d'arbres supports effectué par un spécialiste indépendant.

5. APPROCHE BUDGETAIRE

DESCRIPTION	ESTIMATION HT
<p>PARCOURS ACROBATIQUES EN HAUTEUR SUR STRUCTURES ARTIFICIELLES comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 parcours de difficultés croissantes - 1 parcours de tyrolienne - 1 activité saut - 1 espace enfant sans baudriers <p>Inclus : Poteaux supports Agrès</p>	300 000.00€
<p>ACTIVITES AU SOL comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 pas de tir à l'arc - 1 terrain de Lasergame forestier - 	10 000.00€
<p>ZONE ACCUEIL ET SNACK comprenant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bâtiment modulaire en containers avec bardage bois - Terrasse - Gloriette - Toilette sèches 	60 000.00€
CLOTURE	12 000.00€
ETUDE ET FRAIS DIVERS	20 000.00€
DEMONTAGE DU SITE ACTUEL	50 000.00€
TOTAL HT	452 000.00€

NB : estimation basée sur des coûts de construction 2021.

6. BESOINS

Hormis l'aspect financier, pour mener à bien ce projet, NATURA PARC devra pouvoir compter sur le soutien des collectivités et notamment de la commune d'Ostwald et ce à différents niveaux :

- Présentation positive et soutien global au projet auprès des différents services et de la population.
- Maîtrise foncière : achat des parcelles par NATURA PARC ou location à un bailleur unique avec un bail de longue durée.
- Autorisations d'aménagements en fonction des contraintes d'urbanismes : les parcelles étant actuellement en « zone N », cela ne devrait à priori pas entraver l'installation de ce type d'activités. Cependant, il faudrait peut-être envisager dans un second temps de classer cet espace en « zone de loisirs » ce qui pourrait être totalement cohérent avec la présence de la piscine de la Hardt et le Lac Achard à proximité.
- Signalétique communale avec panneaux directionnels.
- Aides à la sécurisation du site.
- Accompagnement et conseils sur des recherches de potentielles aides publiques.
- Aides et soutiens sur la phase de démontage du site actuel.

7. CONCLUSION

Déménager les activités de NATURA PARC se présente donc comme un projet ambitieux mais cette solution s'avère indispensable dans une logique de préservation des emplois et de développement de l'activité. En effet, compte tenu de l'état sanitaire de la forêt de la Nachtweid, une solution doit être trouvée et validée très rapidement.

Cependant, par cette situation sanitaire inéluctable, de réelles opportunités peuvent apparaître, et ce à différents niveaux :

- Une possibilité de rebâtir des installations neuves et des perspectives de développement pour NATURA PARC tout en maintenant ses activités à Ostwald.
- Pour les collectivités et la commune d'Ostwald, possibilité de proposer des activités de loisirs de plein air autour du Lac Achard, offre quasiment inexistante aujourd'hui à l'échelle de l'Eurométropole.
- Même si des activités y seront proposées, maintien de l'espace naturel sur la zone envisagée.

Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à l'urgence de la situation et pour la mobilisation de l'ensemble des forces vives pouvant prendre part à ce projet.

L'équipe NATURA PARC

NB 15/06/2023 : le présent projet a été transmis en mai 2021. Les deux années d'exploitation envisagées dans le document sont donc désormais atteintes, ce qui présage malheureusement une fermeture du site fin 2023 avec comme conséquences une suppression des emplois si aucune solution n'est trouvée.

Gilles D.

Madame la présidente

Résident au 25 rue du strengfeld à Mundolsheim depuis 1989, nous avons fait le choix de vivre dans un village paisible à l'époque .

Notre quartier fait l'objet de profonds bouleversements et d'inquiétudes depuis la découverte des modalités du PLU n° 4.

Il est notamment prévu la création de 2 passages piétons reliant la rue du strengfeld à la rue Bellocq (MUN 14) et Schweitzer (MUN 15) dont nul n'est demandeur dans notre rue.

En effet depuis 35 ans , nous avons tous pris l'habitude d'emprunter les trottoirs sans aucune difficultés.

Il faut remarquer que le lotisseur la SAREST , avait à l'époque prévu un chemin à notre niveau , qui n'a jamais été mis en place , projet abandonné par notre ancien maire pour des questions de sécurité et sortie du PLU.

A ce jour les terrains consacrés à ce projet , ont été bati sur les limites de propriété rendant la mise en place impossible.

Nous partageons l'inquiétude de nos nombreux voisins , se voyant amputé d'une partie de leur terrain passant en zone EPCC.

Cette situation est d'autant plus alarmante pour les riverains de la rue de la Souffel n° 22 à 30 prévoyant l'élargissement de la voie et grignotant leur maigre terrain.

Nos enfants ont été scolarisé à l'école rue de la souffel, et nous n'avons jamais rencontré le moindre problème d'accès , ni accident sur ce secteur.

Cette portion de rue est en effet peu fréquenté, en effet, les parents récupérant leurs enfants à l'école , rejoigne en voiture pour beaucoup le centre du village par la rue Bellocq, les piétons et cyclistes , empruntent tous le pont de bois qui permet de rejoindre la rue de Strasbourg et la piste cyclable.

Il faut noter qu'à la sortie de la rue de la Souffel , la rue des terrasses rejoignant également la rue de Strasbourg et la piste cyclable est particulièrement raide et par conséquent très peu fréquentée par piétons et vélos (je vous invite à le faire constater).

Concernant la zone N6 , nous avons la chance d'avoir un espace naturel , encore cultivé à ce jour , certes traversée par 3 lignes haute tensions et inondable .

Cette zone est par ailleurs occupée par l'association des jardins familiaux de Mundolsheim ou 49 parcelles sont exploités en potager .

Nous souhaitons préserver cette Zone verte et ne voyons pas l'interet d'en créer de nouvelles sur notre secteur , d'ailleurs , pourquoi ne pas y créer un véritable parc cet y planter des arbres .

Nous restons solidaires de nos voisins impactés et espérons qu'une nouvelle réflexion sera menée afin d'abandonner ce projet , voir l'adapter aux sollicitations des habitants et retrouver une sérénité de vie dans notre commune .

Recevez Madame mes salutations distinguées .

071_EP_M4-PDA_MAIL_OST

Raymond J.

Madame la Présidente, Dans le cadre de l'enquête publique sur la modification du PLU n°4, j'aimerais attirer votre attention sur l'opportunité de créer un PDA dans la commune d'Osthoffen afin de préserver autant que possible, l'église St-Jacques et le cœur historique du village. En effet, une demande de permis de construire d'une résidence de 40 logements sur la parcelle jouxtant le parc du château et l'église St-Jacques, a été déposée par un promoteur à la mairie en début d'année. Elle a été suivie par une demande de viabilisation de cette parcelle le 11/08/2023. La construction d'un tel bâtiment aux abords immédiats de ces deux monuments historiques ne respecte pas l'article L 621-30 du code du patrimoine. Il y aurait lieu de créer un PDA à cet endroit d'autant plus que cette parcelle est le seul espace vert accessible au cœur du village. Je vous remercie pour votre attention.

072_EP_M4-PDA_MAIL_STG

Jean-Sébastien S.

A Madame la Présidente,

Dans le cadre de la modification n°4 du PLU, nous venons auprès de votre autorité solliciter une autorisation pour modifier en ERP de cinquième catégorie de type V, la destination du bien situé au 12 rue d'Altkirch à Strasbourg.

En effet, actuellement ce bien qui est un ancien super marché alimentaire est situé dans la zone UXB3 du plan local d'urbanisme.

Le règlement actuel ne nous permet pas de faire une ERP à destination d'un lieu de culte protestant Évangélique et d'accueil public ouvert à tous.

Pour nous conformer à la réglementation nous avons sollicités différents services concernés qui nous ont accordés leurs avis favorable.

C'est à ce titre que nous revenons vers vous pour l'obtention d'une modification du PLU sur la zone concernée.

L'installation de notre association en ce lieu nous permettra de développer l'ensemble de nos activités socio culturelles et caritatives dans le quartier, et ce lieu servira également aux rencontres d'autres associations du quartier en cas de besoin;

Nous sommes disposés à vous rencontrer pour vous exposer de vive voix nos motivations.

En vous remerciant d'avance de l'attention que vous porterez à notre demande

EGLISE PROTESTANTE EVANGELIQUE CEP

11 rue du Héron
67300 SCHILTIGHEIM
06 63 02 65 74

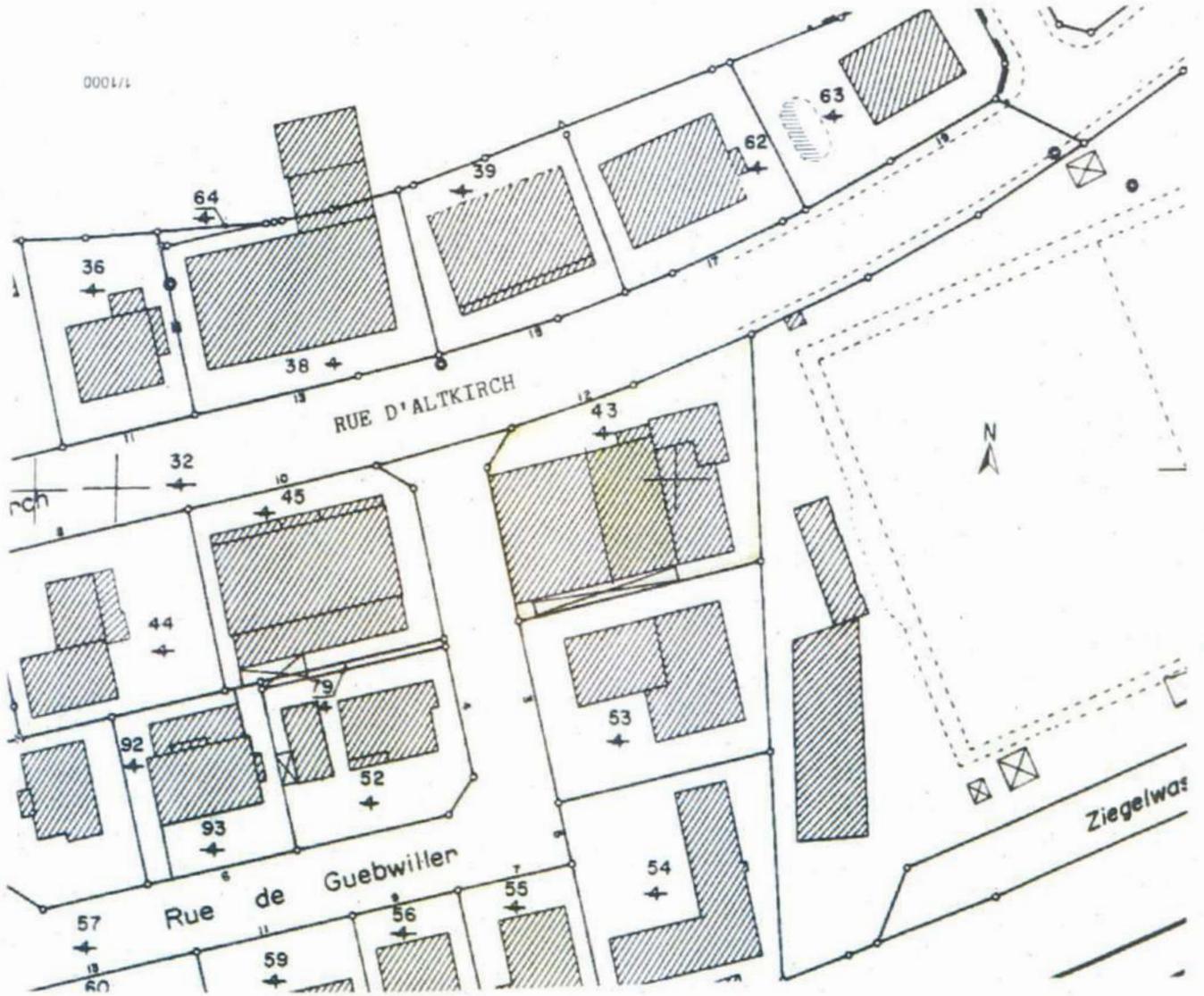
PROJET D'AMENAGEMENT D'UN LIEU DE CULTE
DANS UN BATIMENT EXISTANT

12 RUE D'ALTKIRCH
67100 STRASBOURG

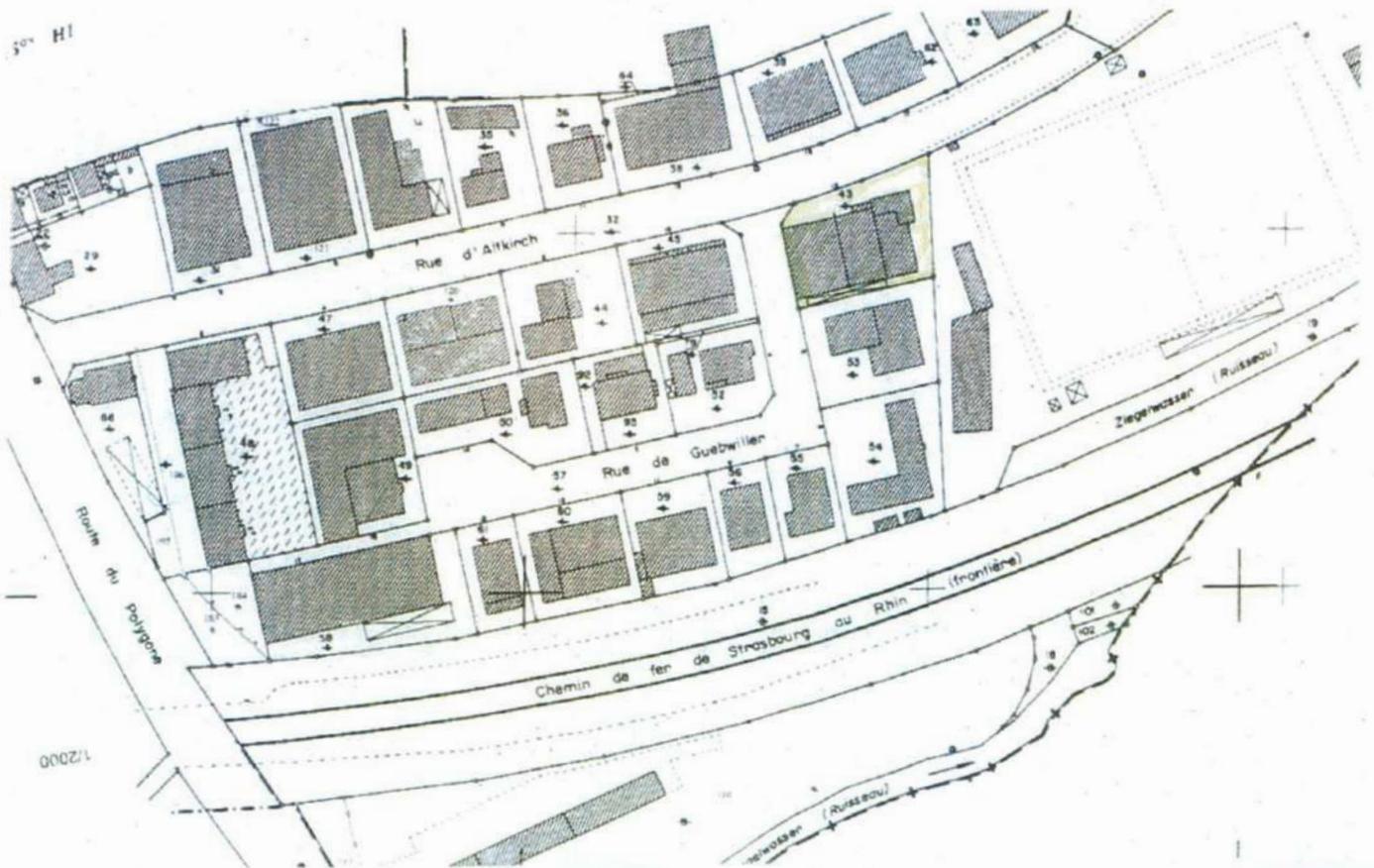
NOVEMBRE 2020



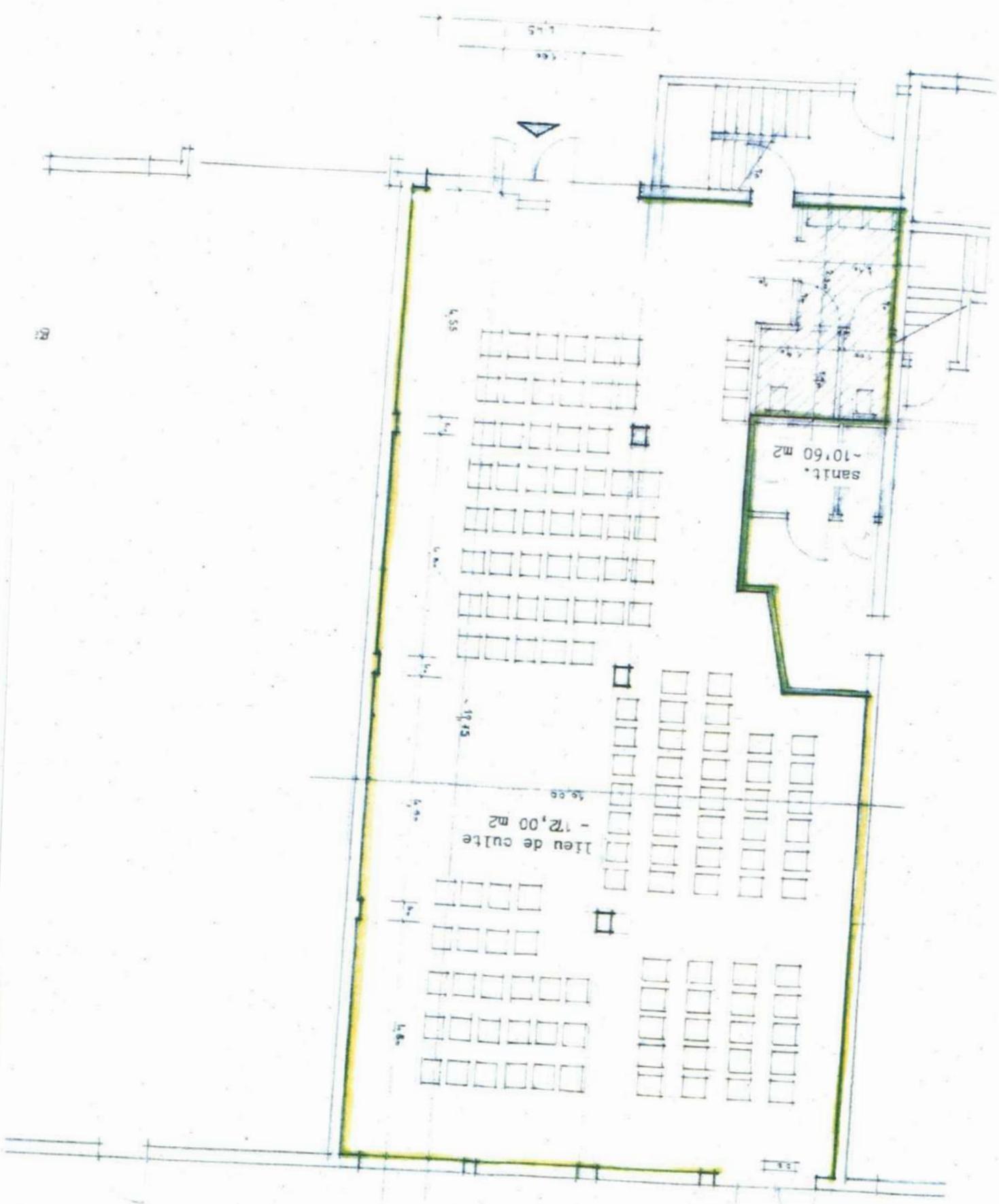
0001/1



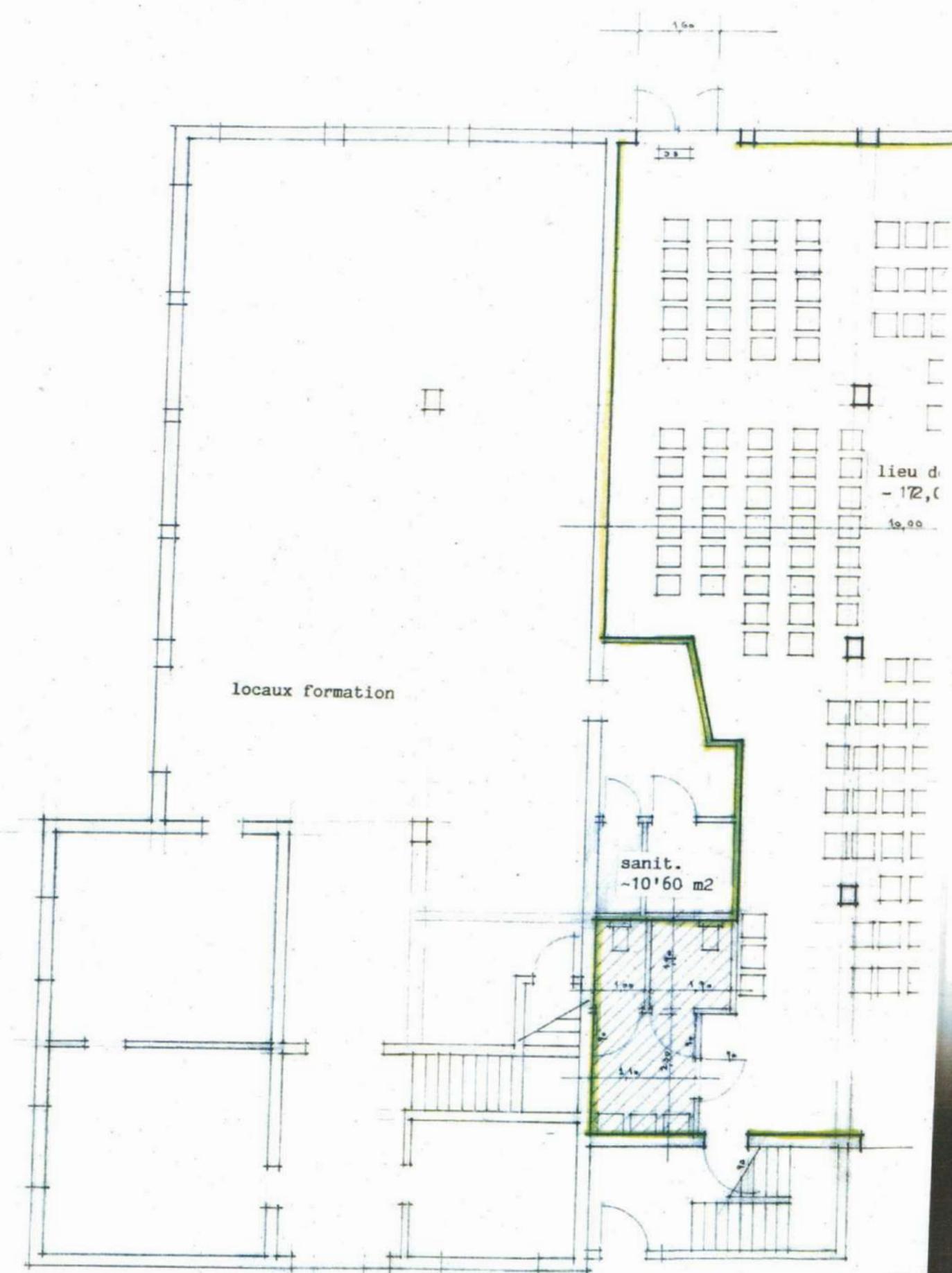
50° H1



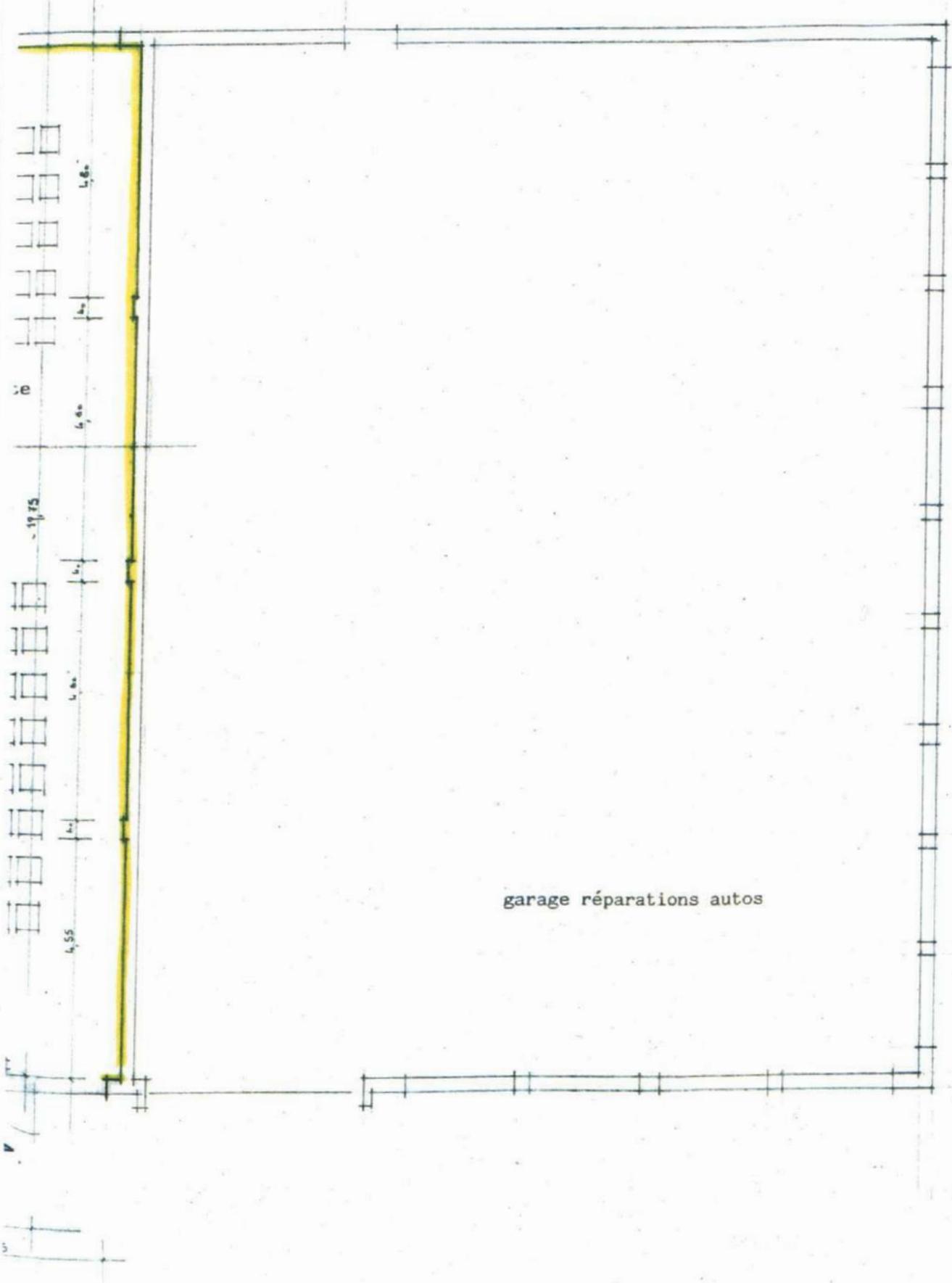
0002/1



02



RUE D'ALTKIRCH



garage réparations autos

échelle 1/100



Emmanuel F.

Bonjour,

La modification du PLU de l'EMS propose un reclassement d'une partie de la zone UXe1 de la commune d'Entzheim et instaure un EPCC.

Cet EPCC, passe sur la parcelle cadastrée section 6 n°419 où le SNA-NE à fait construire en 2023 un local technique.

Ce local et la zone de propriété qui l'entoure seront intégrés dans l'enceinte aéroportuaire.

La demande du SNA-NE dans le courrier ci-joint est que l'EPCC contourne ses installations techniques.

J'avais déjà évoqué cette problématique avec Mme SOBRAYEN.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Bien cordialement,

**Direction Générale de l'Aviation civile
Direction des Services de la Navigation Aérienne**

*Service de la Navigation Aérienne Nord-Est
Chef du service*

Entzheim, le 21 septembre 2023

**Le chef du service de la navigation aérienne
nord-est**

à

Ville et Eurométropole de Strasbourg
Service Aménagement du territoire et projets
urbains
Concertation préalable – modification n° 4 du PLU
1, parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG Cedex

Nos réf. : 83/SNA/Nord-Est

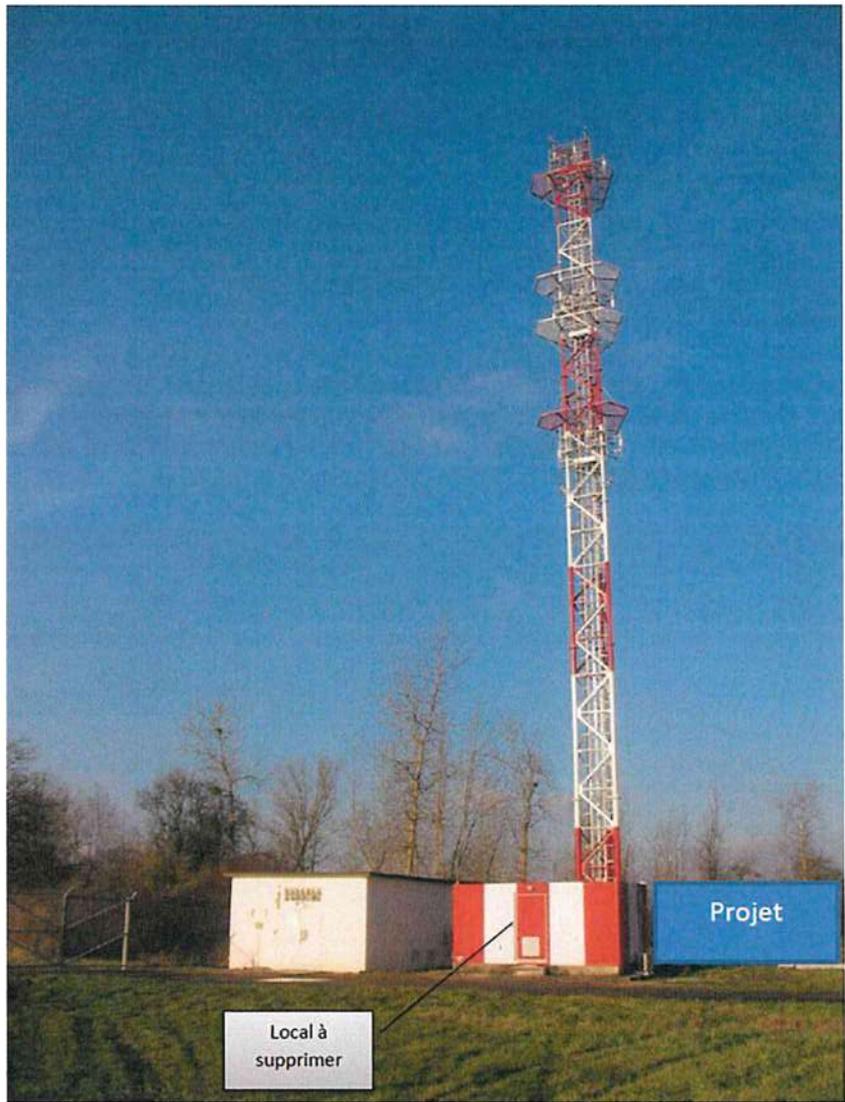
Affaire suivie par : Emmanuel FOLLENIUS
emmanuel.follenius@aviation-civile.gouv.fr

Tél. : 03 88 59 63 79

Madame, Monsieur,

Suite une décision d'inutilité (09/11/20216) aux besoins de la défense et à l'autorisation de changement d'utilisation de la parcelle cadastrées section 6 n° 419/204 sur le territoire de la commune d'Entzheim, le Service de la Navigation Aérienne Nord-Est a entrepris la construction d'un local technique pour son Centre d'Emission Réception Déporté.



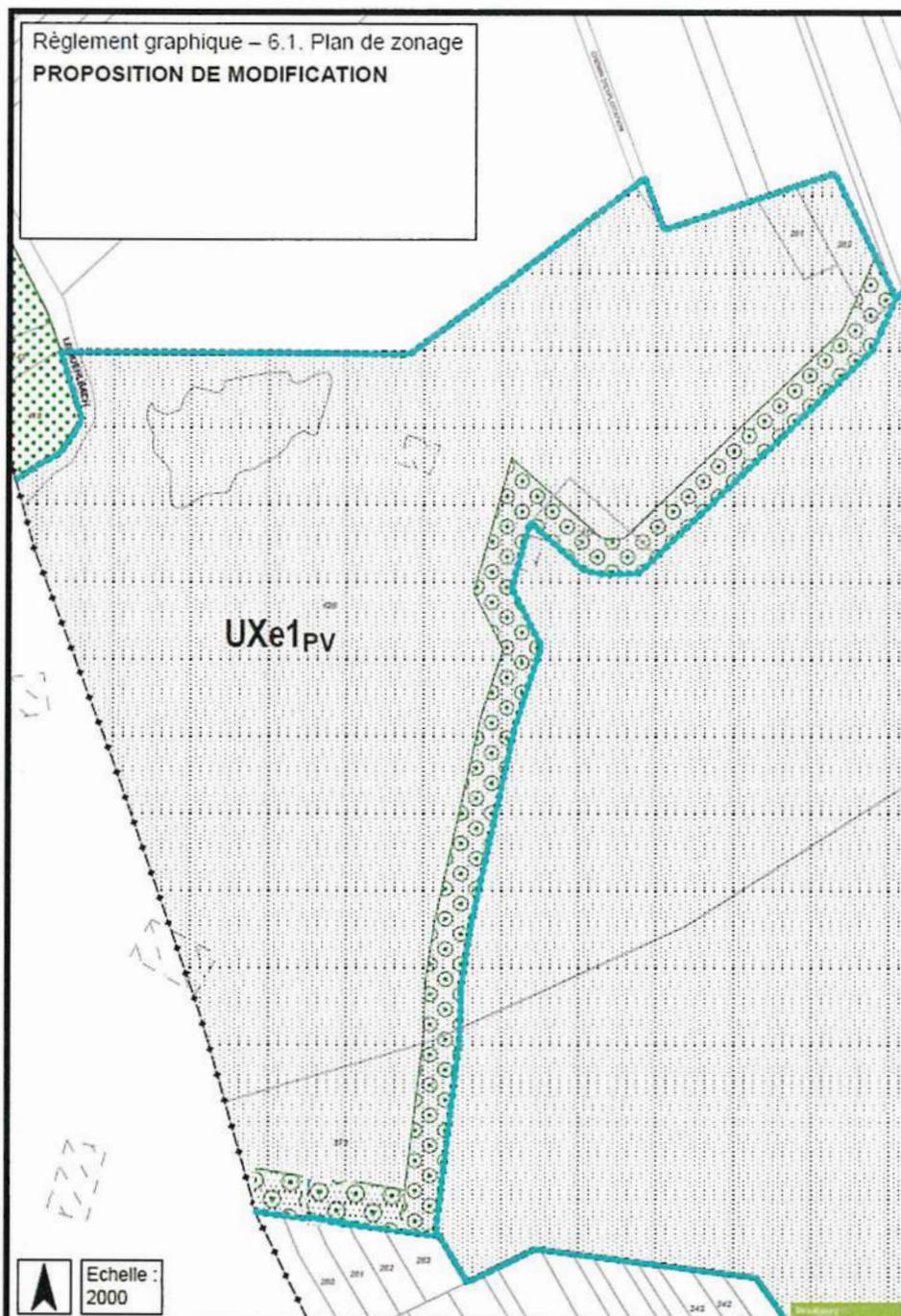


Ce local technique est achevé depuis juillet 2023 et on trouvera quelques photos à la page suivante.



Le projet de modification n°4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg impose sur la parcelle section 6 n°419 un espace planté à conserver ou à créer qui passe en plein sur le nouveau bâtiment.

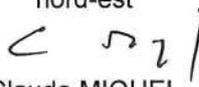
L'objectif du SNA-NE est de faire intégrer d'ici la fin de l'année 2023 la zone bâtiment et enrobés (qu'on peut voir sur les photos) dans l'enceinte aéroportuaire.



Le SNA-NE demande la modification de l'EPCC du PLU afin de contourner la zone bâtiment et zone de propreté (enrobés). Une illustration est produite ci-dessous.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Le chef du service de la navigation aérienne
nord-est



Claude MIQUEL

Thierry R. et Séverine C.

Madame la Présidente,

Habitants 3 rue de la Souffel à Mundolsheim (67450), nous, famille , sommes concernés par plusieurs points présentés dans le dossier d'enquête publique du projet de modification n° 4 du PLU de l'Eurométropole de Strasbourg.

Selon les informations disponibles sur le site strasbourg.eu, le projet de modification n° 4 du PLU comporte 206 points concernant l'ensemble du territoire de l'Eurométropole de Strasbourg. Les évolutions proposées portent sur différentes thématiques d'aménagement du territoire : politiques de l'environnement, de l'habitat, de l'économie, des déplacements, du paysage et du cadre de vie.

La modification n°4 du PLU se centre plus spécifiquement sur le paysage et le cadre de vie. Elle vise à renforcer le dispositif réglementaire en faveur de la qualité du cadre de vie.

Les propositions faites concernent aussi bien le patrimoine bâti que le patrimoine végétalisé, l'équilibre entre espaces bâti et espaces de nature en ville, la place de l'arbre au sein des milieux urbains.

Nous concernant, nous avons pu prendre connaissance des modifications nous impactant via une première réunion de quartier puis lors d'une réunion publique qui se sont tenues dans la commune de Mundolsheim les 5 et 12 septembre 2023. Celles-ci sont référencées dans les points 26, 51, 86 et 101 et détaillées comme suit :

- Point 26 – Préservation des éléments de nature en ville, [...] Mundolsheim [...], Inscription et ajustements d'outils de préservation d'éléments de paysage et d'espaces de nature en ville.
- Point 51 – Transition entre différentes typologies de bâti, Mundolsheim, Encadrement de la constructibilité des zones à vocation d'habitats pavillonnaires dans toutes la commune.
- Point 86 – Aménagement de liaisons piétons-cycles, Mundolsheim, Création de liaisons-cycles entre la rue du Strengfeld et les rues du Professeur Bellocq et Albert Schweitzer.
- Point 101 – Aménagement de liaisons tous modes, Mundolsheim, Elargissement de la portion Sud de la rue de la Souffel.

En réponse à ces projets nous vous soumettons les observations suivantes :

DE MANIERE GENERALE :

1. Imprécisions/contradictions dans le document ?

A la lecture des pages 276 et 305, les points MUN 12 (pages 276 et 305) et MUN 13 (page 276) sont listés dans les propositions, or ceux-ci n'ont aucune valeur ajoutée.

Le Projet d'Aménagement Global figure toujours sur le plan de zonage annexé au PLU alors qu'il aurait dû être modifié/renommé pour l'enquête publique.

2. N'y aurait-il pas une erreur manifeste d'appréciation dans l'inscription de cœurs d'îlot et arrières de jardins végétalisés en Espaces Plantés à conserver ou à Créer (EPCC) ? Ce projet porte atteinte à l'une des libertés fondamentales qu'est le droit de propriété. Il a un impact fort sur le patrimoine des propriétaires qui, pour certains, ont récemment investis dans ce quartier.

3. Protection des biens et des personnes – négligence

Les propositions d'aménagement de liaisons piétons-cycles et d'aménagement de liaisons tous modes engendrent une surpopulation dans une zone déjà affectée par la construction des lotissements alentours.

Cela va à l'encontre des évolutions plébiscitées : cela dégraderait notre cadre de vie et entraînerait une augmentation dangereuse de la circulation, des pollutions même ponctuelles, des nuisances sonores - qui sont pourtant des considérations environnementales à prendre en compte dans le choix d'aménagements.

PLUS PARTICULIEREMENT – quant à la liste des emplacements réservés :

4. MUN 13 – Elargissement de la rue de la Souffel

Pourquoi dupliquer une piste cyclable qui est déjà présente dans une rue parallèle – la rue de Strasbourg, et qui est suffisante pour les déplacements et les accès mis en avant par la commune ? La mise en place d'une zone mixte serait aussi intéressante, comme le propose un habitant de la rue.

Il est essentiel que la solution retenue évite certains dangers comme les enfants qui évolueraient sur une potentielle piste cyclable à contre-sens.

Il ne faut pas omettre la vigilance que nous, habitants de la rue, devront redoubler lors de nos déplacements depuis et vers notre domicile, si les modifications devaient être approuvées.

Enfin, si le trafic s'intensifie de par ces modifications dans notre rue, cela entraînera des nuisances sonores et des pollutions même ponctuelles non négligeables.

5. MUN 14 et MUN 15

Nous n'avons eu connaissance d'aucun besoin exprimé pour ces deux points. Le quartier s'organise sans ces deux chemins depuis très longtemps et aucun habitant ne se plaint de cette situation.

Ces chemins peuvent au contraire entraîner des accès peu ou mal contrôlés, et amener de l'insécurité pour les maisons avoisinantes. Il faudra probablement construire des murs de séparation à l'instar des haies naturelles et végétales actuelles, et potentiellement abattre des arbres de diverses essences qui participent à la biodiversité. Cela va donc à l'encontre des idées du PLU.

PLUS PARTICULIEREMENT- quant aux EPCC :

Nous avons relevé que dans le cadre de la présente modification du PLU est intégrée la reformulation d'une disposition contenue dans l'Article 2 12 ° et autorisant, au sein des EPCC, la réalisation d'espaces de circulation réservés aux piétons, nouvellement nommés cheminements perméables. L'insécurité sera grandissante, donnant un accès plus facile à plus de personnes étrangères aux abords de nos habitations. Si un parc devait être créé, encore une fois, la pollution serait augmentée (par exemple : déchets jetés sur la voie publique), les nuisances sonores seraient décuplées. Ce qui est dommageable pour un quartier comme le nôtre qui offre un cadre de vie appréciable et de qualité.

EN CONCLUSION :

Les enjeux liés à la santé et à la sécurité publique par rapports à la réalisation de ces projets ne sont notamment pas pris en compte. En conséquence, nous demandons que :

- les points 26, 86 et 101 soient supprimés du PLU,
- qu'un atelier de consultation des habitants soit organisé sous forme de participation citoyenne. Cf. l'atelier organisé par la commune d'Oberhausbergen - atelier consacré à la Trame Verte & EPCC du 3 février 2022. Plusieurs idées intéressantes en sont ressorties, comme la végétalisation des cours d'école, l'inscription de certains arbres/alignements d'arbres en EPCC.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente, nos salutations distinguées.

Pierre S.

Cher Madame, Cher Monsieur,

Je vous prie de trouver ci-joint, pour votre information, copie de mes Observations d'Enquête Publique.

Vous souhaitant bonne réception, veuillez croire, Chère Madame, Cher Monsieur, en l'assurance de ma parfaite considération.



SOLER-COUTEAUX & ASSOCIÉS

AVOCATS & CONSEILS

AVOCATS ASSOCIÉS

Pierre Soler-Couteaux
Professeur agrégé de droit public

David Gillig
Chargé d'enseignement à la Faculté de Droit
de Strasbourg

Willy Zimmer
Professeur agrégé de droit public
Ancien Doyen de la Faculté de Droit de Strasbourg

Jonathan Waltuch
Docteur en droit public

AVOCATS COLLABORATEURS

Elodie Vilchez

Olivier Cheminet

Sabrina Arab

Vincent Huck

Pauline Schultz

Matthieu Primus

Jean Erkel

Valentine Vienne

Louise Ramenah

Laure Koromysov

Hélène Hardy

CABINET D'AVOCATS SOLER-COUTEAUX
ET ASSOCIÉS
SELARL AU CAPITAL DE 52 350 €
RCS STRASBOURG 443 706 031

Espace Européen de l'Entreprise
6 rue de Dublin
CS 20029 Schiltigheim
67 014 Strasbourg
T 03 88 76 44 55
F 03 88 14 02 03
☎ : 178

Bureau de Mulhouse
34 rue du Printemps
68100 Mulhouse
T 03 89 46 17 64
F 03 89 66 00 63
☎ : 8

✉ cabinet@scl-avocats.com
@ www.scl-avocats.com

Madame la Présidente de la commission
d'enquête en charge de l'enquête publique sur la
modification n° 4 du PLU
Service Aménagement du territoire et projets
urbains
Ville et Eurométropole de Strasbourg
1 Parc de l'Etoile
67076 – STRASBOURG CEDEX

RAR 2C 184 619 4934 9

A Strasbourg, le 23 septembre 2023

OBJET : Observations enquête publique / Modification n° 4 du PLU de
l'EMS

Madame la Présidente,

Au nom de M. STENGER, agissant en sa qualité de propriétaire et de la
SCEA EQUILIO, titulaire d'un bail emphytéotique portant sur un ensemble
de parcelles appartenant à celui-ci, j'ai l'honneur de vous soumettre les
observations ci-après dans le cadre de l'enquête publique portant sur la
modification n° 4 du PLU de l'EMS.

I. M. Philippe STENGER est propriétaire d'un ensemble de parcelles
situées 2 rue de Bellevue sur le ban de la commune
d'OBERSCHAEFFOLSHEIM – 67203 (annexe n°1).

L'unité foncière dont M. STENGER est propriétaire comporte plusieurs
bâtiments affectés à des boxes pour chevaux, outre un local à usage
d'habitation.

Ces parcelles sont actuellement classées en zone N2 par le règlement du
PLU et ne sont pas concernées par la modification.

Pour rappel, le règlement de la zone N2 admet « *une et une seule extension mesurée des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel* ».

II. Sur les parcelles contigües, numérotées section 36 n° 697, 698, 694 et 691 (plan ci-joint), M. STENGER a consenti à la SCEA EQUILIO un bail emphytéotique par acte du 16 janvier 2023 (annexe n°2).

L'objet du bail est la construction d'une écurie de 56 boxes et locaux annexes (sellerie, bureaux, locaux sanitaires ...); d'un club-house sur deux niveaux; un grand manège avec praticable en mezzanine et un petit manège.

Le bail précise que ledit centre équestre sera un établissement recevant du public de troisième catégorie de type X avec activités de type L. avec un effectif de 591 personnes.

Ces parcelles sont actuellement classées en zone A1 par le règlement du PLU.

Pour rappel, le règlement de la zone A1 n'autorise que « *les installations légères d'une superficie maximale de 20m² à condition d'être liées et nécessaires à l'activité agricole* ».

Sur un terrain d'assiette constitué sur ces dernières parcelles, permis de construire a été délivré par M. le maire d'OBERSCHAEFFOLSHEIM en date du 29 mars 2012 (n° 67350 11 V 0010) à M. Philippe STENGER (SCI Commerce 93) puis transféré à celui-ci par arrêté du 18 octobre 2016.

Conformément à l'objet du bail emphytéotique, le permis de construire porte sur la réalisation d'un bâtiment comportant un manège et des écuries en cohérence avec la destination des constructions existantes sur le reste de l'unité foncière.

Pour information, l'activité consiste plus précisément en soins et rééducation pour les chevaux blessés, à l'exclusion de la prise en pension.

Ce permis a lui-même fait l'objet d'un permis modificatif en date du 3 juillet 2020 n° 67350 11 V 0010 M02).

M. STENGER et la SCEA EQUILIO sollicitent donc que les parcelles section 36 n° 697, 698, 694 et 691 soient affectées d'un classement conforme au projet qui y a été autorisé, sauf à ce que les constructions qui sont en cours de réalisation soient considérées, après achèvement, comme non conformes à la règle d'urbanisme avec toutes les contraintes en résultant.

En effet, en tant que de besoin, il convient de rappeler qu'il est constant que lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions d'un PLU, un permis de construire ne peut être légalement délivré pour la modification de cette construction que si les travaux envisagés soit rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues soit s'ils sont étrangers à ces dispositions (CE, sect., 27 mai 1988, *Sekler*).

⇒ **Dans ce contexte et pour des raisons de cohérence entre le projet autorisé et le classement des parcelles concernées, il est sollicité que les parcelles section 36 n° 697, 698, 694 et 691 se voient affecté un classement N3 dont le règlement autorise « les constructions et installations, à condition d'être directement liées et nécessaires à une activité préexistante de sports ou de loisirs ».**

Un tel classement permettrait donc à la construction autorisée d'être régulière, outre que le règlement permet un logement de fonctions, absolument nécessaire en l'espèce pour la surveillance et la sécurité des chevaux.

Un tel glissement du zonage serait au demeurant d'une portée limitée en termes de protection dans la mesure où d'une manière générale, il est admis que le règlement d'une zone agricole puisse permettre la réalisation de bâtiments servant d'abris de chevaux dès lors qu'ils servent à une activité équestre.

Par ailleurs, pour des raisons de sécurité juridique, il conviendrait que l'EMS valide l'interprétation selon laquelle la disposition précitée du règlement de la zone N3 selon laquelle sont autorisées « *les constructions et installations, à condition d'être directement liées et nécessaires à une activité préexistante de sports ou de loisirs* », s'apprécie au regard de l'activité préexistante **sur l'unité foncière**. La précision s'impose en l'espèce et d'une manière générale dans la mesure où une unité foncière peut faire l'objet de deux zonages distincts. Il ne conviendrait pas que la préexistence de l'activité s'apprécie uniquement au regard de la partie de l'unité foncière classée en N3.

A défaut, il conviendrait de classer l'ensemble de l'unité foncière en N3 pour des raisons de cohérence.

III. Par ailleurs, afin de ne pas obérer le développement de l'activité de la SCEA EQUILIO, M. STENGER sollicite également qu'un même classement N3 soit affecté à la parcelle contigüe section 36 n° 217.

Ce classement serait de nature à permettre l'extension future de l'activité de la SCEA en cohérence avec l'activité d'ores et déjà exploitée sur l'unité foncière sans qu'il soit nécessaire de modifier le règlement du PLUi.

POUR LA SELARL SOLER-COUTEAUX & ASSOCIES
Pierre SOLER-COUTEAUX, Avocat associé



Annexe 1 : Plan cadastral

Annexe 2 : Bail emphytéotique du 16 janvier 2023

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Département :
BAS-RHIN

Commune :
OBERSCHAEFFOLSHEIM

Section : 36
Feuille : 000 36 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

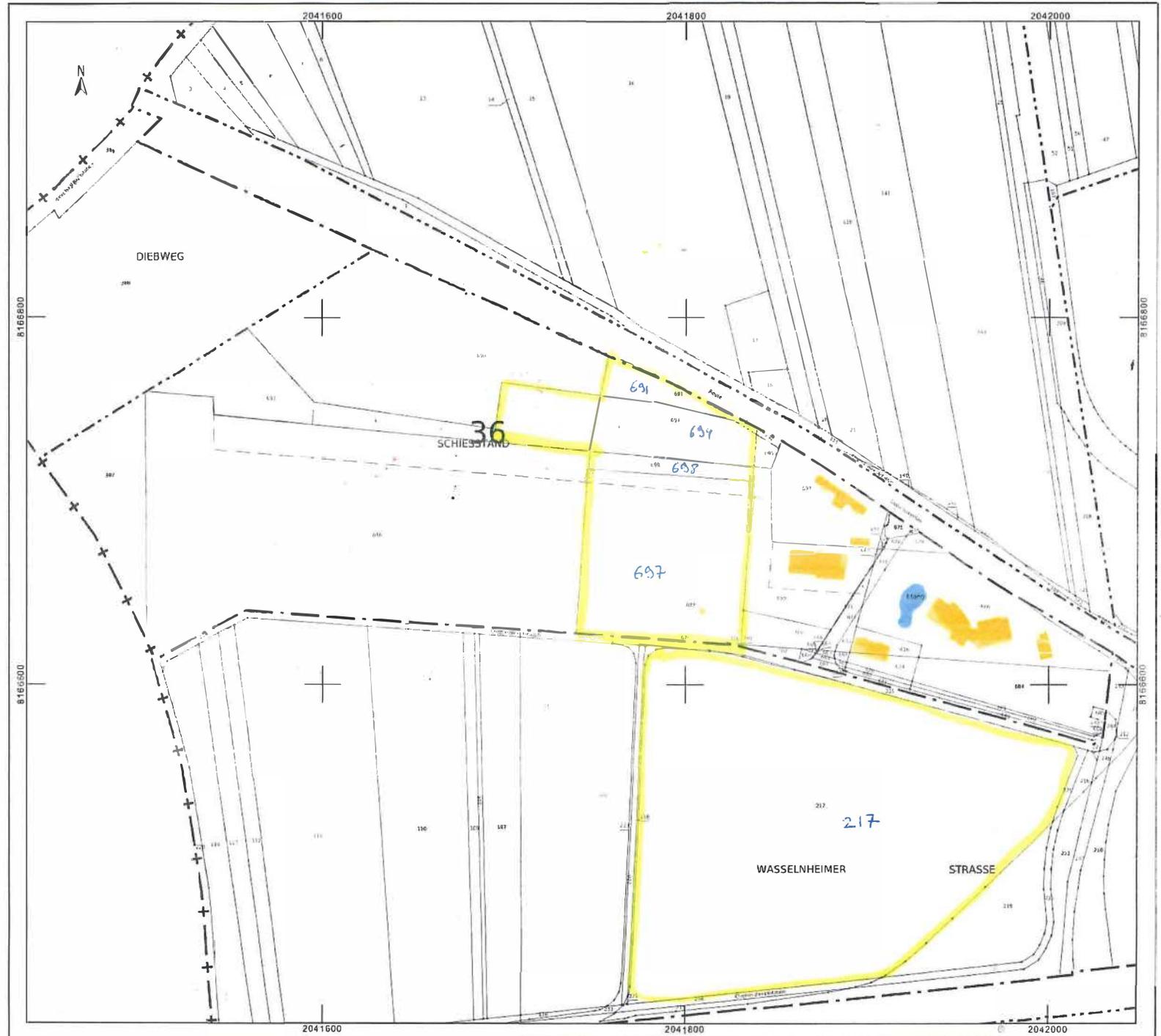
Date d'édition : 20/09/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le
centre des impôts foncier suivant :
PTGC STRASBOURG
10, rue Simonis CS 10230 67028
67028 STRASBOURG CEDEX 1
tél. 03 90 41 20 49 -fax
ptgc.bas-rhin@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2017 Ministère de l'Action et des Comptes
publics



220263801
TQ/HED/

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE SEIZE JANVIER**

**A MUNDOLSHEIM (Bas-Rhin), 19 rue du Général Leclerc, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,
Maître Hélène DOLISI, Notaire au sein de la société par actions simplifiée «NOTARIA & ASSOCIES », titulaire d'un Office Notarial à EUROMETROPOLE STRASBOURG – MUNDOLSHEIM (67450), 19 rue du Général Leclerc, soussignée,**

À RECU, à la requête des parties ci-après identifiées, le présent acte contenant BAIL A CONSTRUCTION.

1. IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1. "BAILLEUR"

Monsieur Philippe Guillaume René Charles **STENGER**, gérant de société, époux de Madame Pia Camille **FRIEDRICH**, demeurant à STRASBOURG (67000) 42 rue de la 1ère Armée.

Né à STRASBOURG (67000) le 1er juillet 1966.

Marié à la mairie de STRASBOURG (67000) le 24 mai 1996 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Thomas QUIRIN, alors notaire à HAGUENAU, le 8 mai 1996.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Dénommé ci-après par le vocable le "BAILLEUR".

1.2. "PRENEUR"

La Société dénommée **SCEA EQUILIO**, Société civile d'exploitation agricole au capital de 900.000,00 €, dont le siège est à OBERSCHAEFFOLSHEIM (67203), 2 rue de Bellevue, identifiée au SIREN sous le numéro 913.972.618 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG.

Dénommé ci-après par le vocable le "PRENEUR".

2. PRÉSENCE - REPRÉSENTATION

- Monsieur Philippe STENGER est présent à l'acte.

- La Société dénommée SCEA EQUILIO est représentée à l'acte par sa co-gérante, Madame Léonie STENGER, domiciliée professionnellement au siège de la société qu'elle représente, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu de l'assemblée générale des associés de la SCEA EQUILIO qui s'est tenue le 12 janvier 2023, dont le procès-verbal demeure ci-annexé.

Annexe n°1

3. DÉCLARATIONS

Les parties attestent par elles-mêmes ou leurs représentants que rien ne peut limiter à ce jour ni remettre en cause leur capacité pour l'exécution des engagements figurant aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leur identité est conforme à celle figurant en tête des présentes.
- Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement judiciaire ou liquidation judiciaire, ou d'une procédure similaire, ni susceptibles de l'être.
- Qu'elles ne font l'objet d'aucune action pouvant remettre en cause leur faculté de contracter aux présentes.

4. DOCUMENTS RELATIFS À LA CAPACITÉ DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été produites à l'appui des déclarations des parties sur leur capacité :

Concernant Monsieur Philippe STENGER

- Extrait d'acte de naissance.
- Extrait d'acte de mariage.
- Carte nationale d'identité.

Concernant la société SCEA EQUILIO

- Extrait K bis.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

LESQUELS, préalablement au bail à construction objet des présentes, ont exposé ce qui suit:

5. EXPOSE

5.1. PROPRIÉTÉ DU TERRAIN

Le BAILLEUR est propriétaire d'un terrain situé à OBERSCHAEFFOLSHEIM (67203), Lieudit Schiessland d'une superficie de 5 hectares 87 ares 93 centiares, qui sera plus amplement désigné ci-après.

5.2. CONSTRUCTIONS PROJÉTÉES

Le PRENEUR se propose de faire édifier sur le terrain loué dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage déléguée un bâtiment à usage de centre équestre sur un étage d'une surface de plancher d'environ 5.516 m² qui comprendra, savoir :

- Une écurie de cinquante-six (56) boxes et les locaux annexes (sellerie, bureaux, locaux sanitaires, etc...),
- Un club-house sur deux (2) niveaux,
- Un grand manège avec praticable en mezzanine,
- Un petit manège.

Ledit centre équestre sera un établissement recevant du public de troisième catégorie de type X avec activités de type L avec un effectif de 591 personnes.

L'emplacement de ce bâtiment figure sur un plan masse, et un jeu de plans, coupes et élévations, montre sa future consistance, tels que ces plans ont été établis par le Cabinet ATELIER D'ARCHITECTURE ALBERT DUBLER SAS, architecte à STRASBOURG (67000), 32 avenue du Général de Gaulle, et résultent du dossier de permis de construire.

5.3. CARACTÉRISTIQUES TECHNIQUES DE LA CONSTRUCTION PROJÉTÉE

Les normes de construction, le genre et la qualité des matériaux devant être utilisés, ainsi que leur mode d'utilisation, ont été précisés dans une notice de sécurité devant servir de base aux marchés qui seront conclus par le PRENEUR avec ses entrepreneurs et fournisseurs pour l'ensemble des travaux de construction du bâtiment et de ses équipements qu'ils soient collectifs, extérieurs.

Cette notice de sécurité demeure ci-annexée.

Annexe n°2

Demeurent également ci-annexés l'estimation provisoire des travaux et la décomposition du prix global et forfaitaire.

Annexes n°3a et 3b

5.4. PERMIS DE CONSTRUIRE

Les autorisations administratives suivantes ont été obtenues, savoir :

- Un arrêté de permis de construire a été délivré au BAILLEUR par Monsieur le Maire de la Ville d'OBERSCHAEFFOLSHEIM sous le numéro PC 67350 11 V0010. Ce permis autorise la construction d'un immeuble à usage de centre équestre représentant une surface de plancher de 5.516 mètres carrés.
- Un arrêté de permis de construire modificatif a été délivré au BAILLEUR par Monsieur le Maire de la Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM sous le numéro PC 67350 11 V0010 M01.
- Un arrêté de permis de construire modificatif a été délivré au BAILLEUR par Monsieur le Maire de la Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM en date du 3 juillet 2020 sous le numéro PC 67350 11 V0010 M02.

- Un arrêté portant transfert de permis de construire modificatif a été délivré au PRENEUR par Monsieur le Maire de la Commune d'OBERSCHAEFFOLSHEIM en date du 15 septembre 2022 sous le numéro PC 67350 11 V0010 T03.

Ces permis de construire sont devenus définitifs par l'expiration tant du délai de retrait de l'administration que du délai de recours des tiers, ainsi que déclaré par le BAILLEUR.

Ceci exposé, il est passé au bail à construction.

BAIL A CONSTRUCTION

Le BAILLEUR, par ces présentes, donne à bail à construction, dans les termes des articles L 251-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, au PRENEUR, ici présent et qui accepte, le terrain à bâtir dont la désignation suit.

6. IDENTIFICATION DU BIEN

6.1. DÉSIGNATION

A OBERSCHAEFFOLSHEIM (BAS-RHIN) 67203 Lieudit Schiesstand,
Des parcelles de terres,
Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
36	697/383	SCHIESSTAND	00 ha 82 a 01 ca
36	700/383	SCHIESSTAND	00 ha 06 a 94 ca
36	701/382	SCHIESSTAND	00 ha 00 a 04 ca
36	702/382	SCHIESSTAND	00 ha 01 a 37 ca

Total surface : 00 ha 90 a 36 ca

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

6.1.1. DIVISION CADASTRALE

. La parcelle originellement cadastrée section 36 numéro 669 lieudit Schiesstand pour une contenance de 3 ha 90 a 14 ca a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle vendue cadastrée section 36 n°696/383,
- La parcelle vendue cadastrée section 36 n° 697/383,
- La parcelle vendue cadastrée section 36 n° 698/383,
- La parcelle vendue cadastrée section 36 n° 699/383,
- La parcelle vendue cadastrée section 36 n° 700/383.

. La parcelle originellement cadastrée section 36 numéro 382 lieudit Schiesstand pour une contenance de 1 a 41 ca a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance. De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- La parcelle vendue cadastrée section 36 n° 701/382,
- La parcelle vendue cadastrée section 36 n° 702/382.

Ainsi que cela résulte d'un procès-verbal d'arpentage dressé par Monsieur Gilles SCHROETER, géomètre-expert à Géomètre-Expert au sein de la SELARL LAMBERT & ASSOCIES dont le siège est à BRUMATH (67170), 1 A rue de la Paix, le 13 mai

2022, certifié par le service du cadastre de MOLSHEIM en date du 29 juillet 2022 sous le numéro 877 M, demeuré ci-annexé.

Annexe n°4

6.2. BORNAGE

Le **PRENEUR** précise qu'un bornage effectué par Géomètre-Expert a fixé les limites du terrain d'assiette.

Ce bornage a été établi par Monsieur Gilles SCHROETER, Géomètre-Expert susnommé, le 13 mai 2022, et le plan de bornage demeure ci-annexé.

Annexe n°5

7. DIVISION DU SOL – DISPENSE D'AUTORISATION

L'immeuble provient d'une division de propriété.

Cette division ne constitue pas un lotissement comme entrant dans l'un des cas d'exemptions de l'article R 442-1 du Code de l'urbanisme, ces exemptions étant les suivantes :

- a) Les divisions en propriété ou en jouissance effectuées par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.
- b) Les divisions effectuées dans le cadre d'une opération de remembrement réalisée par une association foncière urbaine.
- c) Les divisions effectuées par l'aménageur à l'intérieur d'une zone d'aménagement concerté.
- d) Les divisions de terrains effectuées conformément à un permis de construire prévu à l'article R. 431-24.
- e) Les détachements de terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis.
- f) Les détachements de terrain d'une propriété en vue d'un rattachement à une propriété contiguë.
- g) Les détachements de terrain par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après déclaration d'utilité publique et, lorsqu'il en est donné acte par ordonnance du juge de l'expropriation, d'une cession amiable antérieure à une déclaration d'utilité publique.
- h) Les détachements de terrains réservés acquis par les collectivités publiques dans les conditions prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6.
- i) Les détachements de terrains résultant de l'application de l'article L. 332-10 dans sa rédaction en vigueur avant la loi n° 2010-1658 du 29 décembre 2010 de finances rectificative pour 2010, ou de l'application de l'article L. 332-11-3.

Le cas en l'espèce est la division en propriété ou en jouissance effectuée par un propriétaire au profit de personnes qui ont obtenu un permis de construire ou d'aménager portant sur la création d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle.

En conséquence, cette division n'a pas à être précédée d'une déclaration préalable ou d'un permis d'aménager.

8. ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Le **BIEN** est inscrit au livre foncier de OBERSCHAEFFOLSHEIM au nom du BAILLEUR, à titre de biens personnels.

Ce dernier en est devenu propriétaire, savoir :

. de la pleine propriété d'une moitié indivise des parcelles mères cadastrées section 36 n° 386, 385, 383 (dont est issue la parcelle cadastrée section 36 n°669) et 382,

aux termes d'un acte de donation par Monsieur Pierre STENGER, reçu par Maître Thomas QUIRIN, alors notaire à HAGUENAU, en date du 25 juin 2000 sous répertoire numéro 8.183,

. de la pleine propriété de l'autre moitié indivise des parcelles mères cadastrées section 36 n° 386, 385 383 (dont est issue la parcelle cadastrée section 36 n°669) et 382, aux termes d'un acte de donation par Monsieur Pierre STENGER, reçu par Maître Thomas QUIRIN, notaire susnommé, en date du 3 juin 2003 sous répertoire numéro 3.306.

Pour l'origine de propriété plus ample, les Parties entendent s'en référer aux annexes du Livre Foncier.

9. SITUATION HYPOTHÉCAIRE

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble présentement loué est libre de tout privilège, hypothèque d'aucune sorte ou autre droit réel de même nature faisant obstacle à l'exécution du présent contrat.

10. SERVITUDES

Le PRENEUR profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

À la connaissance du BAILLEUR, outre les servitudes pouvant résulter le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle des lieux et environnementale du terrain, de la loi et de l'urbanisme, il n'en existe pas d'autres que celles relatées ci-après, savoir :

1°) « Bureau Foncier : STRASBOURG

Date de dépôt : 16/08/2007

Attributs

Numéro AMALFI : S2009SCM000406

Libellé : De passage

Complément d'information :

Fonds servant(s) : section 36 n°674/384, 675/384, 676/384, 677/384, 678/384, 679/384

Fonds dominant(s) : section 36 n°387, 388, 598/384, 605/381, 660/380, 661/380, 662/380, 663/380, 664/380, 665/380, 666/381, 667/381, 668/381, 670/383, 671/383, 672/383, 673/383, 690/386, 691/386/, 692/386, 693/385, 694/385, 695/385, 696/383, 697/383, 698/383, 699/383, 700/383 »

2°) « Bureau Foncier : STRASBOURG

Date de dépôt : 16/08/2007

Attributs

Numéro AMALFI : S2009SCM000407

Libellé : De paysage

Complément d'information :

Fonds servant(s) : section 36 n°610/383, 626/383, 674/384, 675/384, 676/384, 677/384, 678/384, 679/384, 686/383, 687/383, 688/383, 689/383

Fonds dominant(s) : section 36 n°387, 388, 598/384, 605/381, 660/380, 661/380, 662/380, 663/380, 664/380, 665/380, 666/381, 667/381, 668/381, 670/383, 671/383, 672/383, 673/383, 690/386, 691/386/, 692/386, 693/385, 694/385, 695/385, 696/383, 697/383, 698/383, 699/383, 700/383 »

3°) « Bureau Foncier : STRASBOURG

Date de dépôt : 02/07/2014

Attributs

Numéro AMALFI : S2014STR019899

Libellé : De passage

Complément d'information :

acte du 27/06/2014

Fonds servant(s) : section 36 n°663/380, 664/380, 665/380

Fonds dominant(s) : section 36 n°387, 388, 598/384, 605/381, 660/380, 661/380, 662/380, 670/383, 690/386, 691/386, 692/386, 693/385, 694/385, 695/385, 696/383, 697/383, 698/383, 699/383, 700, 383, 701/382, 702/382 ».

Il est ici précisé que les servitudes relatées sous 1°) et 2°) ont été constituées aux termes d'un acte de vente reçu par Maître Christian GRIENEISERN, alors notaire à LA WANTZENAU, en date du 13 juillet 2007 et que la servitude relatée sous 3°) a été constituée aux termes d'un acte d'échange reçu par Maître Christian GRIENEISEN, notaire susnommé, en date du 27 juin 2014.

Le PRENEUR déclare avoir parfaite connaissance de l'existence et de la portée des servitudes susrelatées et reconnaît avoir reçu une copie desdits actes les ayant constituées dès avant ce jour.

11. CONDITIONS GÉNÉRALES

1) - Le PRENEUR prendra le terrain présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le bailleur pour quelque cause que ce soit, et notamment, pour mauvais état du sol et du sous-sol, vices même cachés, comme aussi sans aucune garantie d'erreur dans la désignation et dans la contenance indiquée, quelle que puisse être la différence en plus ou en moins.

Étant précisé que le PRENEUR déclare avoir fait effectuer préalablement les études de sol et d'impact nécessaires à la construction envisagée.

2) - Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes servitudes administratives qui peuvent grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire ainsi que des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe. À cet égard, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autres servitudes que celles résultant des conventions le cas échéant rapportées aux présentes.

Le BAILLEUR déclare :

qu'il n'a personnellement créé ni laissé acquérir aucune servitude quelconque sur le bien loué ;

qu'à sa connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, de toutes prescriptions administratives, des règles d'urbanisme, des anciens titres de propriété et du permis de construire susvisé ;

que le terrain loué n'est grevé d'aucune servitude ou empêchement quelconque (notamment existence de canalisations) susceptible de mettre obstacle à l'édification et à l'exploitation de la construction envisagée par le PRENEUR ;

que le terrain loué n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation classée.

12. SITUATION LOCATIVE

Le BAILLEUR déclare que le terrain présentement loué par bail à construction est libre de toute location, occupation, encombrements quelconques ou réquisition de quelque nature que ce soit.

13. DURÉE

Le présent bail à construction est consenti et accepté pour une durée de **trente (30) années** qui commencera rétroactivement à courir le **1^{er} décembre 2022** pour se terminer le **30 novembre 2052**.

14. PROROGATION

En aucun cas, la durée du présent bail à construction ne pourra faire l'objet d'une prorogation par tacite reconduction.

Sa prorogation devra avoir une utilité économique démontrée. Elle devra faire l'objet d'un avenant entre les parties afin que toutes les constructions faites puissent alors bénéficier des effets civils et fiscaux de cette prorogation.

15. CONDITIONS PARTICULIERES

1) - Engagement de construction

Le PRENEUR s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais, sur le terrain présentement loué, des constructions conformes aux plans et devis descriptif analysés en l'exposé qui précède. Il ne pourra apporter au projet de construction ainsi défini aucune modification d'exécution ou de détail sans avoir obtenu préalablement par écrit l'accord du BAILLEUR à leur sujet.

Le PRENEUR s'oblige à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et, d'une manière générale, à la mise en fonctionnement de l'ensemble immobilier projeté.

Les constructions devront être édifiées conformément aux règles de l'art, aux prescriptions réglementaires et administratives et aux obligations résultant du permis de construire, en outre le PRENEUR devra justifier auprès du BAILLEUR du dépôt en Mairie de la déclaration attestant de l'achèvement ainsi que de la conformité des travaux. Cette déclaration sera le cas échéant accompagnée d'une attestation établie par un contrôleur technique indiquant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables aux établissements recevant du public, et, si nécessaire, le respect des règles en matière de construction para-sismiques et para-cycloniques.

Le PRENEUR devra prendre toutes les dispositions utiles pour n'apporter aucun trouble de quelque nature qu'il soit aux propriétés voisines, particulièrement en ce qui concerne les travaux de terrassement et les fondations.

2) - Délai d'exécution des travaux

Le PRENEUR s'engage à ce que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au cours du premier trimestre 2024.

Le délai ainsi fixé est basé sur les possibilités normales d'approvisionnement et de main-d'œuvre.

Les travaux seront poursuivis de façon continue et sans aucune interruption sauf cependant pour le cas de force majeure ne provenant pas du fait des entrepreneurs qui en seront chargés, tels que grèves ou intempéries pouvant nuire à la bonne exécution ou compromettre la solidité des ouvrages. En cas de force majeure définie comme il précède, l'époque prévue pour l'achèvement sera différée d'un temps égal à celui pendant lequel l'événement considéré aura mis obstacle à la poursuite des travaux.

3) - Détermination de l'achèvement.

Il est convenu entre BAILLEUR et PRENEUR que l'opération de construction projetée ne sera réputée achevée que lorsqu'auront été exécutés les ouvrages et que seront installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation, conformément à sa destination, de l'immeuble à construire. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions ne seront pas pris en considération lorsqu'ils n'auront pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendront pas les ouvrages ou éléments ci-dessus visés impropres à leur utilisation.

L'achèvement de l'immeuble devra être notifié sans retard au BAILLEUR.

La constatation de l'achèvement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou, à défaut d'accord, par une tierce personne choisie d'un commun accord entre eux ou, en cas de difficulté sur ce choix, désignée par le Président du Tribunal judiciaire de STRASBOURG sur la seule requête de la partie la plus diligente, n'emportera par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions, ni renonciation au droit du BAILLEUR d'exiger cette conformité.

4) - Détermination de la conformité

Le PRENEUR s'oblige à déposer la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux dès l'achèvement de ceux-ci auprès de la Mairie.

Il s'oblige à justifier de la non contestation par l'administration dans le délai légal de la conformité.

Il s'oblige également à notifier cette attestation au BAILLEUR et à en effectuer le dépôt au rang des minutes du notaire soussigné.

Le PRENEUR, ayant seul la qualité de maître de l'ouvrage, restera seul qualifié tant pour donner les instructions nécessaires à la poursuite des travaux que pour prononcer la réception d'abord provisoire, puis définitive des constructions projetées.

Pour vérifier la conformité des constructions prévues au présent bail à construction avec les plans et devis qui déterminent les conditions techniques dans lesquelles l'immeuble doit être réalisé, le BAILLEUR disposera d'un délai de quatre (4) mois à compter de la constatation de l'achèvement de l'immeuble dans les conditions ci-dessus exposées sans, toutefois, que ce délai puisse excéder deux (2) mois à compter de la notification qui lui aurait été faite par le PRENEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, de la délivrance de l'attestation certifiant la conformité ou que la déclaration d'achèvement n'a pas été contestée.

Au cours de ce délai, le BAILLEUR pourra notifier au PRENEUR, par lettre recommandée, les défauts de conformité qu'il aura constatés. Cette notification conservera, au profit du BAILLEUR, tous recours et actions contre le PRENEUR. Par contre, une fois expiré le délai ci-dessus prévu, le BAILLEUR ne pourra plus élever de nouvelles contestations relatives à la conformité.

5) - Constitution et acquisition de droits réels

Le preneur pourra grever de privilèges et d'hypothèques son droit au présent bail à construction et les constructions qu'il aura édifiées sur le terrain qui en est l'objet.

Il pourra aussi consentir, conformément à la loi, les servitudes passives indispensables à la réalisation des constructions prévues au bail ; toutes autres servitudes ne pourront être conférées qu'avec le consentement du BAILLEUR.

Le BAILLEUR donne également tous pouvoirs au PRENEUR à l'effet d'acquérir les servitudes, mitoyennetés, droits de passage nécessaires à la réalisation des constructions prévues au présent bail à construction. Ces pouvoirs sont conférés au PRENEUR dans l'intérêt commun du BAILLEUR et du PRENEUR et en contrepartie des engagements contractés par le PRENEUR envers le BAILLEUR. En conséquence, ces pouvoirs sont stipulés irrévocables. Ils expireront à la date de l'attestation visée au paragraphe 4 ci-dessus. Le PRENEUR devra, dans le délai de deux (2) mois à compter de la délivrance de cette attestation, rendre compte au BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article 1993 du Code civil. Il est convenu au surplus que les sommes qui pourraient être payées à des tiers, au titre de ces acquisitions et en exécution des conventions passées par le PRENEUR, seront supportées exclusivement par ce dernier qui s'y oblige.

À l'expiration du bail à construction par arrivée du terme contractuel ou résiliation amiable ou judiciaire, toutes les servitudes autres que celles indispensables à la réalisation des constructions prévues et celles à la constitution desquelles le BAILLEUR aurait consenti, ainsi que tous les privilèges et hypothèques conférés par le PRENEUR et ses ayants cause, s'éteindront de plein droit. Toutefois, si le bail prend fin avant son terme contractuel par résiliation amiable ou judiciaire, les privilèges ou hypothèques visés au premier alinéa et inscrits, suivant le cas, avant la publication de la demande en justice tendant à obtenir cette résiliation ou avant la publication de l'acte ou de la convention la constatant, ne s'éteindront qu'à la date primitivement convenue pour l'expiration du bail.

En outre, si le PRENEUR vient à acquérir la propriété du foncier à la fin du bail, les parties conviennent que les charges nées de son chef, en ce comprises les hypothèques constituées de son chef, ne seront pas éteintes aux termes du bail, et ce par dérogation à ce qui précède.

6) - Entretien des constructions

Le PRENEUR devra pendant tout le cours du bail conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais, et sous sa responsabilité, les réparations de toute nature, y compris les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil et par l'usage, ainsi que le remplacement de tous éléments de la construction et de son aménagement au fur et à mesure que le tout se révélera nécessaire.

Le BAILLEUR aura droit de faire visiter la propriété et les constructions par son architecte ou son mandataire une fois par an, à ses frais, pour s'assurer de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparation et de ravalement.

Le PRENEUR répondra de l'incendie des constructions édifiées quelle qu'en soit la cause. En cas de sinistre, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction de l'immeuble ou à la remise en état des parties endommagées ou à la reconstruction des fractions détruites, tel que cela est exposé ci-après au paragraphe « Assurances ».

Si les constructions sont détruites par cas fortuit, ou force majeure, le PRENEUR ne sera pas obligé de reconstruire le bâtiment détruit, et la résiliation du bail pourra, à la demande de l'une ou l'autre partie, être prononcée par décision judiciaire qui statuera également sur les indemnités qui pourraient alors être dues.

7) - Cession - apport en société

Le PRENEUR pourra céder, conformément à la loi, tout ou partie de ses droits ou les apporter en société. Les cessionnaires ou la société bénéficiaire de l'apport devront s'engager directement envers le BAILLEUR à l'exécution de toutes les conditions du présent bail à construction.

Les cessionnaires demeureront tenus solidairement entre eux et avec le PRENEUR, vis-à-vis du BAILLEUR, des mêmes obligations que le PRENEUR, et celui-ci en reste garanti jusqu'à l'achèvement des constructions que le PRENEUR s'est engagé à édifier aux termes du présent contrat.

Toutefois, en cas de fusion de la société preneuse, la société issue de la fusion ou la société bénéficiaire de l'apport sera substituée de plein droit à la société preneuse dans tous les droits et obligations découlant du présent bail à construction. Le BAILLEUR, dans la mesure seulement où l'obligation de garantie ne pourrait plus être assurée dans les termes de la convention, pourra demander au Tribunal à y substituer éventuellement toutes les garanties que le Tribunal jugera suffisantes.

Toute cession ou tout apport en société devra être notifié par exploit d'huissier, au BAILLEUR qui conservera tous droits vis-à-vis tant du PRENEUR que de ceux que ce dernier se sera substitué, avec solidarité et sans division entre eux.

Une copie exécutoire de l'acte sera délivrée au BAILLEUR aux frais du cessionnaire.

8) - Locations

Le PRENEUR pourra louer librement les constructions édifiées par lui pour une durée ne pouvant excéder celle du présent bail.

En conséquence, à l'expiration du bail par arrivée du terme ou résiliation amiable ou judiciaire, tous baux, locations ou conventions d'occupation quelconques consentis par le PRENEUR ou ses ayants cause prendront fin de plein droit.

Toutefois, les baux qui pourraient être consentis avec le concours du BAILLEUR demeureront en vigueur même après l'expiration du présent bail à construction.

9) - Contributions

Le PRENEUR acquittera pendant toute la durée du bail, en sus du prix du bail ci-après stipulé, les impôts, contributions, taxes et redevances de toute nature auxquels le terrain loué et les constructions qui seront édifiées par ses soins peuvent et pourront être assujetties.

10) - Assurances

Le PRENEUR sera tenu d'assurer, dès le début des travaux, et de maintenir assurées contre l'incendie, les explosions, les dégâts des eaux et autres risques, les constructions qu'il se propose d'édifier. Il devra également contracter une assurance contre les risques civils.

Ces assurances seront contractées de manière à permettre la reconstruction à l'identique de l'immeuble ou sa remise en état, ou la reconstitution des parties détruites. Le PRENEUR justifiera de ces assurances et de l'acquis exact des primes à toute demande du BAILLEUR.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de se substituer au PRENEUR pour payer les primes des assurances et de souscrire les polices d'assurances complémentaires si le PRENEUR ne satisfait pas aux obligations qui lui sont imposées par la présente clause. Dans l'une ou l'autre de ces hypothèses, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR le montant des primes ainsi que les frais entraînés par la souscription des nouvelles polices d'assurances, s'il y a lieu.

En cas de sinistre survenu au bâtiment édifié pendant la durée du bail, le PRENEUR sera tenu de procéder à la reconstruction ou à la remise en état des parties détruites à ses frais, risques et périls exclusifs sans recours ni répétition contre le BAILLEUR, l'indemnité versée par la ou les compagnies d'assurances sera employée à la reconstruction de l'immeuble ou à sa remise en état ou à la reconstitution des parties détruites, le tout sauf décision commune contraire des parties. Pour assurer au BAILLEUR l'exécution par le PRENEUR des engagements ainsi souscrits, celui-ci délègue et transporte au profit du BAILLEUR le montant de toutes les indemnités qui pourraient lui être allouées de ce chef. Par suite, celles-ci seront versées entre les mains d'un tiers séquestre désigné soit amiablement par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal judiciaire du lieu de la situation de l'immeuble rendue à la requête de la partie la plus diligente. Cette ordonnance déterminera en outre l'étendue et les modalités de la mission du séquestre. Pour assurer au BAILLEUR l'effet du transport ci-dessus consenti, notification en sera faite aux compagnies d'assurances intéressées.

Pour la reconstruction et remise en état, le PRENEUR devra obtenir les autorisations administratives (permis de construire ou autres) également nécessaires et sera tenu de faire toute délégation en vue de l'obtention de ces autorisations.

Pour le cas de non-obtention des autorisations administratives, et plus généralement pour le cas d'impossibilité de reconstruire le ou les bâtiments sinistrés ou de remettre en état les parties détruites, il est d'ores et déjà convenu ce qui suit :

1- S'agissant d'un sinistre partiel, le présent bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration conventionnelle : l'obligation de construire du PRENEUR comme l'accession du BAILLEUR à la propriété du bâtiment seront limitées aux portions de l'immeuble non détruites par le sinistre ; la redevance due par le PRENEUR au BAILLEUR sera réduite proportionnellement.

2- S'agissant d'un sinistre ayant entraîné la destruction totale des bâtiments édifiés, le présent bail prendra fin de plein droit à la date de refus de délivrance de l'autorisation de construire et au plus tard douze (12) mois après la date du sinistre ; cette résiliation n'entraînera aucune indemnité ni dommages-intérêts au profit de l'une ou l'autre des parties, le BAILLEUR reprendrait son terrain ou les vestiges résultant de la destruction du ou des bâtiments.

Dans l'un comme l'autre cas, l'indemnité qui sera due par les compagnies d'assurances au titre du sinistre considéré reviendra aux deux parties (BAILLEUR et PRENEUR) dans les proportions suivantes :

- le BAILLEUR aura droit à une portion de l'indemnité proportionnelle au nombre d'années écoulées depuis l'achèvement des constructions par rapport à la durée conventionnelle du présent bail ;

- le PRENEUR aura droit au reliquat de l'indemnité, c'est-à-dire à une portion de cette indemnité proportionnelle au nombre d'années restant à courir sur la durée de la convention par rapport à la durée conventionnelle du bail.

Chacune des parties supportera, dans les mêmes proportions, tous frais, impôts ou taxes pouvant grever la perception par elles de la portion de l'indemnité lui revenant.

11) - Résiliation amiable ou judiciaire

Le présent bail pourra être résilié de plein droit pour défaut de paiement de son prix, des impôts et charges, de défaut d'assurance, défaut d'entretien, de non respect des caractéristiques des constructions, des délais, de l'obligation d'assurance, un mois après mise en demeure mentionnant expressément cette clause résolutoire.

Le présent bail pourra être résilié judiciairement pour défaut de paiement de son prix ou d'exécution de l'une ou l'autre des charges et conditions du bail, conventionnelles ou légales.

Toutefois, dans le cas où le PRENEUR aurait conféré des sûretés hypothécaires ou autres droits réels à des tiers, aucune résiliation du présent bail, tant amiable que judiciaire, ne pourra, sous peine d'inopposabilité à ces derniers, intervenir à la requête du BAILLEUR, avant l'expiration d'un délai d'un mois à partir de la date à laquelle le commandement de payer ou la mise en demeure d'exécuter auront été dénoncés aux titulaires de ces droits réels.

Si, dans les mois de cette dénonciation, ces derniers n'ont pas signifié au BAILLEUR leur substitution pure et simple dans les obligations du PRENEUR, la résiliation pourra intervenir.

Les conséquences fiscales de la résiliation sont les suivantes :

- si la résiliation a lieu après dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers basée sur une assiette correspondant au prix de revient de l'immeuble déduction faite d'un abattement de 8 % par an lorsque la résiliation se passe entre dix-huit et trente ans de bail, et l'imposition peut être étalée sur quinze ans sauf si la revente de l'immeuble intervenait entretemps ;

- si la résiliation a lieu après moins de dix-huit années de bail, il y a une imposition au titre des revenus fonciers correspondant à la valeur des constructions dans les conditions de droit commun.

En outre, le notaire précise aux parties qu'une résiliation anticipée moyennant une indemnité constitue une mutation soumise aux droits d'enregistrement des mutations à titre onéreux d'immeubles.

12) - Propriété des constructions

- Au cours du bail :

Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le PRENEUR resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du présent bail à construction.

- A la fin du bail :

A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le PRENEUR ou ses ayants-cause et tous aménagements réalisés par lui sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du BAILLEUR, sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour constater cette accession.

Le PRENEUR pourra être amené à procéder à la régularisation du droit à déduction dont il a bénéficié sur la taxe sur la valeur ajoutée qui grevait les immobilisations réalisées depuis moins de vingt ans.

Dans l'état actuel du droit fiscal lorsque la remise des constructions au BAILLEUR est effectuée sans indemnité il faut distinguer selon la durée du bail. Si la durée du bail est supérieure ou égale à trente ans, la remise des constructions ne donne lieu à aucune imposition. Par contre, si la durée est comprise entre dix-huit et trente ans, la remise s'analyse en un supplément de loyer constitutif pour le BAILLEUR d'un revenu foncier. L'impôt n'est toutefois dû que sur le prix de revient des constructions sous déduction d'une décote égale à 8 % par année de bail au-delà de la dix-huitième. Cet impôt peut être échelonné sur quinze ans. Si la vente du bien intervient avant les quinze ans, le solde restant dû est exigible.

L'application de ce régime dérogatoire est subordonnée à ce que les constructions ne se trouvent pas inscrites à l'actif du bilan du bailleur pour une valeur supérieure à leur coût de revient.

13) - Location de l'immeuble à la fin du bail - droit de préférence du PRENEUR

Dans la mesure où le BAILLEUR déciderait, le bail à construction étant arrivé à son terme, de donner à bail l'immeuble dont il s'agit, il s'engage à conférer au PRENEUR aux présentes la préférence, ce que ce dernier, en sa qualité, accepte.

Le BAILLEUR devra alors notifier au PRENEUR, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, son intention de louer et les conditions de cette location.

Le PRENEUR disposera, à réception, d'un délai de trente jours francs pour se déterminer, son acceptation devant s'effectuer par acte extrajudiciaire adressé dans ce délai. En cas de non-réponse de la part du PRENEUR dans le délai de trente jours, il sera définitivement déchu de son droit de préférence.

Ce droit de préférence accordé par le BAILLEUR au PRENEUR a les caractéristiques suivantes :

- il deviendra caduque en cas de résiliation judiciaire ou anticipée des présentes, sauf accord des parties dans cette dernière hypothèse ;
- les ayants-cause du BAILLEUR sont tenus de l'obligation résultant de ce pacte ;
- ce droit de préférence est personnel au PRENEUR.

14) - Solidarité et indivisibilité

Pendant le cours du présent bail à construction, il y aura pour l'exécution des engagements résultant des présentes, solidarité et indivisibilité entre le PRENEUR et ses ayants cause ; ils supporteront, en outre, les frais de toutes les significations à leur faire.

16. LOYER

Le bail à construction est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **DIX MILLE EUROS (10 000,00 EUR)** que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR en son domicile en douze (12) termes égaux et d'avance.

Le loyer de base ainsi fixé sera révisable, annuellement, en fonction des variations de l'Indice du Coût de la Construction, publié par l'INSEE, l'indice de base étant celui du quatrième trimestre 2022.

17. DIAGNOSTICS

17.1. DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

17.1.1. RADON

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

17.1.2. ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Un état des risques et pollutions a été délivré par la société NOTA RISQUES URBA le 4 janvier 2023 fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral.

A cet état sont annexées :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation de l'immeuble concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé en date du 20 avril 2018.

Les risques pris en compte sont : remontée de nappe.

Des travaux ont été prescrits par le règlement.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

L'immeuble est situé dans une zone 3 (modérée).

Radon

L'immeuble n'est pas situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols

Des secteurs d'information sur les sols comprenant les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement peuvent être créés conformément aux dispositions de l'article L 125.6 du Code de l'environnement.

Il existe actuellement un secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral du 10 janvier 2019, mais le **BIEN** n'est pas concerné.

Zone exposée au recul du trait de côte

L'immeuble n'est pas situé dans une zone exposée au recul du trait de côte.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **BAILLEUR** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

17.1.3. ÉTAT DES RISQUES DE POLLUTION DES SOLS

Un état des risques de pollution des sols a été délivré par la société NOTA RISQUES URBA le 4 janvier 2023 en application des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement.

Il en résulte que le nombre de sites BASOL et BASIAS est le suivant :

- à moins de 200 mètres autour de l'immeuble : 1 site,
- entre 200 et 500 mètres autour de l'immeuble : 0 site.

Le nombre de sites dont la situation est inconnue est de : 1 site.

17.1.4. ALÉA – RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

L'immeuble est concerné par la cartographie des zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des

sols établie par les ministres chargés de la construction et de la prévention des risques naturels majeurs.

La carte d'exposition des formations argileuses au phénomène de mouvement de terrain différentiel identifie quatre catégories de zones :

- Les zones d'exposition forte, qui correspondent à des formations essentiellement argileuses, épaisses et continues, où les minéraux argileux gonflants sont largement majoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau très sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition moyenne, qui correspondent à des formations argileuses minces ou discontinues, présentant un terme argileux non prédominant, où les minéraux argileux gonflants sont en proportion équilibrée et dont le comportement géotechnique indique un matériau moyennement sensible au phénomène.
- Les zones d'exposition faible, qui correspondent à des formations non argileuses mais contenant localement des passées ou des poches argileuses, où les minéraux argileux gonflants sont minoritaires et dont le comportement géotechnique indique un matériau peu ou pas sensible au phénomène, selon l'endroit où on le mesure.
- Les territoires qui ne sont pas classés dans l'une des trois zones précédentes sont des zones d'exposition résiduelle, où la présence de terrain argileux n'est, en l'état des connaissances, pas identifiée.

En l'espèce l'immeuble se trouve dans une zone d'aléa moyen.

La cartographie est consultable dans le Dossier environnemental dont il sera fait mention ci-après.

18. SITUATION ENVIRONNEMENTALE

18.1. CONSULTATION DE BASES DE DONNÉES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- Un système d'information géographique (GOOGLE EARTH).
- La carte de données relative aux anciens sites industriels et activités de services (CASIAS).
- La base de données relative aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL).
- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (GEORISQUES).
- La base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'environnement, de l'énergie et de la mer.
- La base de données relative aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique (Géoportail de l'Urbanisme).

18.2. DOSSIER ENVIRONNEMENTAL

Demeure ci-annexé le Dossier environnemental comprenant, savoir :

- L'état des risques et pollutions,
- L'état des risques et pollution des sols,
- L'état des nuisances sonores aériennes,
- La consultation des bases de données environnementales,

mentionnées ci-avant.

Annexe n°6

18.3. INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les parties sont informées des dispositions suivantes du Code de l'environnement :

- Celles de l'article L 514-20 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur les lieux :

"Lorsqu'une installation soumise à autorisation, ou à enregistrement, a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

- Celles de l'article L 125-7 du Code de l'environnement, et ce dans la mesure où une installation soumise à autorisation ou à enregistrement n'a pas été exploitée sur les lieux :

"Sans préjudice de l'article L 514-20 et de l'article L 125-5, lorsqu'un terrain situé en zone d'information sur les sols mentionné à l'article L 125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente."

En outre, pour ce qui concerne le traitement des terres qui seront excavées, elles deviennent alors des meubles et, si elles sont polluées, seront soumises à la réglementation des déchets. Elles devront, à ce titre, faire l'objet d'une évacuation dans des décharges appropriées au caractère dangereux, non dangereux ou inerte des déchets.

Le BAILLEUR déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation soumise à autorisation ou à enregistrement sur les lieux ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa simple connaissance :

• l'activité exercée dans l'immeuble n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives visées par l'article L 514-20 du Code de l'environnement ;

• l'immeuble n'est frappé d'aucune pollution susceptible de résulter notamment de l'exploitation actuelle ou passée ou de la proximité d'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement ;

• il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances quelconques telles que, par exemple, amiante, polychlorobiphényles, polychloroterphényles directement ou dans des appareils ou installations pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement ;

- il n'a jamais été exercé sur les lieux d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé ou l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple) ;
- il ne s'est pas produit d'incident ou d'accident présentant un danger pour la sécurité civile, la qualité, la conservation ou la circulation des eaux ;
- qu'il n'a pas reçu de l'administration en sa qualité de " détenteur ", aucune injonction de faire des travaux de remise en état de l'immeuble ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée ou, encore, d'une façon générale, une installation soumise à déclaration.

18.4. RESPONSABILITÉ ENVIRONNEMENTALE

Toute atteinte non négligeable aux éléments ou aux fonctions des écosystèmes ou aux bénéfices collectifs tirés par l'homme de l'environnement engage la responsabilité de son auteur, qui sera tenu d'en assurer la réparation, en vertu des dispositions des articles 1246 et 1247 du Code civil. Il est fait observer que les dépenses exposées pour prévenir la réalisation imminente d'un dommage, pour éviter son aggravation ou pour en réduire les conséquences constituent un préjudice réparable (article 1251 du Code civil).

18.5. OBLIGATION GÉNÉRALE D'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le propriétaire doit supporter le coût de la gestion jusqu'à l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses locataires ou précédents propriétaires, pouvant le cas échéant se trouver sur le **BIEN**.

L'article L 541-1-1 du Code de l'environnement définit le déchet comme "*toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire*".

Sont exclus de la réglementation sur les déchets les sols non excavés, y compris les sols pollués non excavés et les bâtiments reliés au sol de manière permanente, les sédiments déplacés au sein des eaux de surface aux fins de gestion des eaux et des voies d'eau, de prévention des inondations, d'atténuation de leurs effets ou de ceux des sécheresses ou de mise en valeur des terres, s'il est prouvé que ces sédiments ne sont pas dangereux, les effluents gazeux émis dans l'atmosphère, le dioxyde de carbone capté et transporté en vue de son stockage géologique et effectivement stocké dans une formation géologique, la paille et les autres matières naturelles non dangereuses issues de l'agriculture ou de la sylviculture et qui sont utilisées dans le cadre de l'exploitation agricole ou sylvicole, et les matières radioactives (article L 541-4-1 de ce Code).

Les terres prennent un statut de déchet dès qu'elles sont extraites du site de leur excavation.

Selon les dispositions de l'article L 541-2 du Code de l'environnement, tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion et en est responsable jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Il est fait observer que le simple détenteur de déchet ne peut s'exonérer de son obligation que s'il prouve qu'il est étranger à l'abandon des déchets et qu'il n'a pas permis ou facilité cet abandon par complaisance ou négligence.

En outre, les parties sont dûment informées des dispositions de l'article L 125-7 du Code de l'environnement selon lesquelles lorsque dans un terrain, faisant l'objet d'une transaction, n'a pas été exploitée une installation soumise à autorisation ou à enregistrement et en présence d'informations rendues publiques en application de

l'article L 125-6 de ce Code faisant état d'un risque de pollution des sols l'affectant, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire.

Il est précisé qu'"à défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente" (article L 125-7 du même code).

19. DÉCLARATIONS FISCALES

Le bailleur déclare ne pas opter pour la soumission du présent bail à construction à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ci-dessus convenu devant à cet égard être regardé comme un loyer ni hors taxe, ni taxe sur la valeur ajoutée incluse, la contribution sur les revenus locatifs ne sera pas due au titre de ce contrat, les présentes ne se rapportant pas à un immeuble bâti achevé depuis au moins quinze ans.

Le présent bail est exonéré de la taxe de la publicité foncière en vertu de l'article 743 1° du Code général des impôts.

20. LIVRE FONCIER

Le présent bail à construction sera inscrit au livre foncier de OBERSCHAEFFOLSHEIM pour une durée de trente (30) ans.

21. FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes, et de leurs suites s'il y a lieu, sont à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige.

Pour les besoins du calcul des émoluments, la valeur résiduelle est fixée à SIX CENT SOIXANTE-DOUZE MILLE EUROS (672 000,00 EUR) Toutes Taxes Comprises.

22. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile en leur demeure ou siège respectif.

23. EXÉCUTION FORCÉE

Les parties se soumettent à l'exécution forcée immédiate dans tous leurs biens meubles et immeubles, présents et à venir, conformément aux dispositions de l'article L 111-5 du Code des procédures civiles d'exécution, pour toute obligation résultant des présentes.

Elles consentent aussi à la délivrance immédiate à leurs frais d'une copie exécutoire des présentes.

24. MODALITÉS DE DÉLIVRANCE DE LA COPIE AUTHENTIQUE

Le notaire rédacteur adressera, à l'attention au PRENEUR, une copie authentique sur support papier ou sur support électronique des présentes qu'ultérieurement,

notamment en cas de demande expresse de ce dernier, de son mandataire, de son notaire, ou de son ayant droit.

Néanmoins, le notaire lui adressera, immédiatement après la signature des présentes, une copie scannée de l'acte s'il a été signé sur support papier, ou une copie de l'acte électronique s'il a été signé sous cette forme.

Cet envoi se fera par courriel à l'adresse du preneur qui a été utilisée pour correspondre avec lui durant toute la durée du dossier.

25. CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

26. DEVOIR D'INFORMATION RÉCIPROQUE

L'article 1112-1 du Code civil impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix. L'ensemble des informations dont chacune des parties dispose, ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante pour le consentement de l'autre, doit être préalablement révélé.

Les parties reconnaissent être informées qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de leur responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat si le consentement du cocontractant a été vicié.

Chacune des parties déclare avoir rempli ce devoir d'information préalable.

27. MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de

protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

28. FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

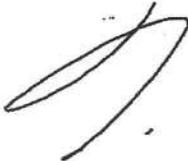
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

<p>M. STENGER Philippe a signé à MUNDOLSHEIM le 16 janvier 2023</p>	
<p>Melle STENGER Léonie représentant de la société dénommée SCEA EQUILIO a signé à MUNDOLSHEIM le 16 janvier 2023</p>	
<p>et le notaire Me DOLISI HELENE a signé à MUNDOLSHEIM L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE SEIZE JANVIER</p>	

Association B.

Madame la Présidente,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint les observations de l'association Baggersee dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg relatives au point 162 de la note de présentation de septembre 2023 concernant la commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Projet de création d'une zone d'activité agricole en vue du développement d'une ferme urbaine sur le secteur du Baggersee.

Nous vous prions d'agréer, madame la Présidente, l'expression de nos sentiments distingués,

**Observations de l'association Baggersee
dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 4 du
PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg
relatives au point 162 de la note de présentation de septembre 2023
concernant la
Commune d'ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN – Projet de création d'une zone d'activité
agricole en vue du développement d'une ferme urbaine sur le secteur du Baggersee**

L'association Baggersee avait présenté des observations à cet égard (point 151 de la note de présentation initiale) dans le cadre de la concertation préalable (reprises dans la **partie A ci-dessous**). Dans ses réponses à ces observations (détaillées dans la **partie B ci-dessous**), l'Eurométropole, martelant que le secteur du Baggersee est une « zone d'urbanisation future », a soutenu que « le site du Baggersee constitue un des trois pôles structurants d'agglomération, avec Strasbourg-Hautepierre et la Vigie à Ostwald, dont l'évolution est à privilégier par densification. (...) Reclassement l'ensemble du secteur du Baggersee en une zone agricole constituerait une erreur d'appréciation des dispositions fixées par les documents d'urbanisme de rang supérieur. » Nous contestons cette appréciation dans la **partie C ci-dessous**.

A – Les observations présentées lors de la concertation préalable

1°) « *Le projet de création d'une zone d'activité agricole, en vue du développement d'une ferme urbaine, se situe dans le quadrant sud-est du secteur du Baggersee, au sud de la route Kastler et à l'est de l'avenue de Strasbourg.* »

L'association Baggersee se réjouit de la future mise en valeur d'une partie des terres agricoles du secteur du Baggersee par le projet de création d'une zone d'activité agricole en vue du développement d'une ferme urbaine, tout en préconisant que l'essentiel des terres agricoles de ce secteur soit préservé et attaché à ce projet de ferme urbaine afin de donner à ce dernier l'ampleur qu'il mérite (voir point 2°) ci-dessous).

Néanmoins, l'association Baggersee constate que la zone d'activité agricole prévue au point 151 ne se retrouve pas graphiquement sur le plan de zonage du dossier de modification n° 4 du PLUi (fichier « 8-PLU_M4_Concert-Extraits-plans-zonage »). Dans le plan de zonage actuel du PLUi, tous les champs du secteur du Baggersee, y compris ceux concernés par le projet de ferme urbaine, sont classés en zone IAUB.

Nous demandons par conséquent que les surfaces agricoles concernées par la future ferme urbaine fassent l'objet d'une classification correspondante en zone agricole « A ».

2°) De manière plus générale, les objectifs et orientations des documents d'urbanisme adoptés à l'échelon supérieur et liés à la transition écologique et à l'urgence climatique induisent un changement de paradigme en ce qui concerne les espaces agricoles périurbains tels que les champs du secteur du Baggersee.

Ainsi, l'objectif 6 du SRADDET (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires), adopté le 22 novembre 2019 et approuvé le 24 janvier 2020, énonce notamment qu'il convient d'agir pour « limiter et optimiser la consommation d'espace afin de garantir le maintien des terres agricoles et naturelles, supports de la biodiversité ».

Cette orientation sera accentuée dans le cadre de la modification du SRADDET qui sera adoptée dans les mois qui viennent. Cette actualisation du SRADDET entend « répondre aux défis du réchauffement climatique et de la disparition de la biodiversité » (voir <https://www.grandest.fr/politiques-publiques/sraddet/>) et vise à intégrer la loi « Climat et résilience », avec son objectif de zéro artificialisation nette.

De même, le document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoTERS (schéma de cohérence territoriale de la région de Strasbourg), à jour des procédures au 22 juin 2021, prescrit (p. 25) que « les documents d'urbanisme concernant la première couronne strasbourgeoise (dont fait partie la ville d'Illkirch-Graffenstaden) doivent prendre en compte les espaces agricoles périurbains, afin de garantir un équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels et de valoriser le potentiel de l'agriculture vis-à-vis du tourisme et des loisirs ».

Or, l'OAP métropolitaine « Baggersee » n'a pour sa part jamais été modifiée depuis son élaboration en 2013, alors que le cadre législatif et réglementaire ne cessait d'évoluer et que l'urgence climatique se faisait de plus en plus pressante, impliquant en particulier une lutte contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleur.

Concernant ce dernier phénomène, selon une étude de l'ADEUS (l'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'Agglomération Strasbourgeoise) qui date déjà de novembre 2014, « la différence de chaleur de surface entre une zone d'activités et une zone naturelle périphérique peut atteindre 17°C ». De plus, les bâtiments agissent comme des obstacles à l'écoulement des vents et au brassage de l'air. Bref, la bétonisation réchauffe l'air. À l'inverse, la végétation concourt à rafraîchir l'air. Les Allemands prennent en compte ce phénomène de manière bien plus large et globale dans leurs documents d'urbanisme, par exemple pour préserver de l'urbanisation les corridors à vent allant de la périphérie vers les centres-villes.

Enfin, rappelons qu'à l'époque où elle a été adoptée, en 2013, l'OAP « Baggersee » était également censée tenir compte d'enjeux majeurs tels que 1°) le niveau élevé de trafic routier, de bruit et de pollution atmosphérique dans le secteur du Baggersee, 2°) les fortes augmentations de trafic, de nuisances sonores et de pollution induites par l'éventuelle construction de nouveaux logements et/ou de bureaux, en particulier en bordure immédiate de la D468 (M468) et de l'avenue de Strasbourg, et 3°) des carrefours déjà saturés à l'Heure de Pointe du Soir.

Le document « Plan local d'urbanisme, Modification n° 4, Extraits, 6. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), Tome 1 » (fichier « 6-PLU_M4_Concertation_OAP_Tome1 ») reprend l'OAP « Baggersee » initiale en se bornant à ajouter, page 122, la mention du cimetière faisant l'objet du point 163 de la note de présentation du projet de modification n° 4 du PLUi, ainsi que deux lignes relatives à la ferme urbaine, et à matérialiser sur la carte du secteur, page 121, l'emplacement futur de ce cimetière et de la ferme urbaine. Pour le reste, l'OAP « Baggersee » est tellement peu à jour qu'elle ne mentionne qu'une seule ligne de tramway, la ligne A (voir partie concernant le secteur d'enjeux d'agglomération « Baggersee », 1. Le contexte, page 116) alors qu'il y en a deux (A et E), ce qui complique évidemment la gestion du trafic. Si l'on ajoute encore le projet d'extension du réseau entre Illkirch Nord et Ostwald (voir le document concernant le POA, correspondant au fichier « 5-PLU_M4_Concertation_POA »), extension qui devrait également passer par le carrefour du Baggersee, on imagine facilement à quelle situation ingérable conduirait l'urbanisation de ce secteur.

L'association Baggersee estime que l'OAP « Baggersee » devrait être axée sur les défis susmentionnés en préservant l'essentiel des terres agricoles dans le cadre de la future ferme urbaine, ce qui aurait pour conséquence de permettre une circulation plus fluide, et en ménageant des voies de circulation sécurisées pour les vélos et les piétons.

3°) Rectifications matérielles à apporter au point 151 :

Contrairement à ce qui figure à la page 476 de la note de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ne qualifie pas le secteur du Baggersee de « site de développement majeur dans l'espace métropolitain », mais de « site majeur dans l'espace métropolitain ». Cette erreur matérielle se trouvait déjà à la page 118 de l'OAP « Baggersee ».

D'autre part et surtout, contrairement à ce que l'on peut lire à la page 476 de la note de présentation, ce n'est pas le PADD qui énonce que le secteur du Baggersee a « vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et des services », mais seulement l'OAP « Baggersee ». Le PADD, lui, ne dit rien de tel.

Or, si le PADD ne peut être amendé qu'au terme d'une procédure de *révision*, une OAP peut, quant à elle, être amendée par voie de simple *modification*.

Dans ce contexte de changement juridique et climatique, il apparaît pour l'association Baggersee que l'OAP « Baggersee » est devenue largement obsolète et doit être refondue dans le cadre de la présente modification n° 4 du PLUi, dans le sens d'une préservation maximale et d'une valorisation des champs et espaces naturels du secteur du Baggersee. Cette évidente nécessité n'apparaît absolument pas dans le document « Plan local d'urbanisme, Modification n° 4, Extraits, 6. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), Tome 1 » (fichier « 6-PLU_M4_Concertation_OAP_Tome1 »), qui se contente de reprendre tel quel le texte initial, en mentionnant très brièvement la future ferme urbaine et le futur cimetière (p. 122) et en indiquant leur emplacement sur la carte (p. 121).

B - La réponse de l'Eurométropole

Dans sa réponse aux observations reprises dans la partie A ci-dessous, l'Eurométropole, martelant que le secteur du Baggersee est une « zone d'urbanisation future », a soutenu que « le site du Baggersee constitue un des trois pôles structurants d'agglomération, avec Strasbourg-Hautepierre et la Vigie à Ostwald, dont l'évolution est à privilégier par densification. (...) Reclassement l'ensemble du secteur du Baggersee en une zone agricole constituerait une erreur d'appréciation des dispositions fixées par les documents d'urbanisme de rang supérieur. » Nous contestons cette appréciation dans la partie C ci-dessous.

À l'appui de son appréciation, l'Eurométropole fait valoir l'argumentation suivante :

« Ce site est qualifié dans le DOO du SCOTERS comme un pôle structurant d'agglomération et dans le PADD du PLU comme un des sites qui complète l'offre métropolitaine, grâce à sa bonne accessibilité actuelle et future et à sa situation urbaine, à l'articulation de la ville " intense " et des territoires périurbains. Il participe au sein de l'espace métropolitain à une offre répondant à la fois à l'enjeu métropolitain et à l'enjeu de proximité, au plus près des besoins des habitants. »

C – Réplique de l'association Baggersee

En réalité, si le Baggersee est effectivement identifié comme un « pôle structurant d'agglomération » dans le DOO, c'est uniquement en raison de la présence de l'hypermarché Auchan et de son attractivité. En effet, d'après les « cinq niveaux d'armature du SCOTERS : Typologie des pôles commerciaux », les « pôles structurants d'agglomération » sont définis comme une « concentration de plus de 50 unités marchandes autour d'une locomotive alimentaire dont la surface est supérieure à 6 000 – 7 000 m² ». Le concept de « pôle structurant d'agglomération » correspondait ainsi à 3 hypermarchés de l'Eurométropole : Hautepierre, Baggersee, et Geispolsheim-La Vigie (voir p. 23 de la notice de présentation du SCOTERS).

D'après le SCOTERS, « ces pôles doivent continuer à évoluer vers une plus grande qualité urbaine des formats commerciaux (architecture, diversification fonctionnelle), des aménagements des espaces publics, de la relation avec leur environnement (qualité paysagère, accessibilité par les transports en commun et les modes doux). Cela est plus particulièrement vrai pour les deux centres commerciaux Auchan Hautepierre et Auchan Baggersee, au contact du tissu urbain de l'agglomération strasbourgeoise » (voir p. 38 de la notice de présentation du SCOTERS).

Ce que dit le DOO, c'est seulement que « l'évolution de ces pôles est à privilégier par densification, sans extension du périmètre actuel ». De ce fait, le DOO autorise « une extension très limitée des galeries marchandes » ainsi que « les commerces de plus de 300 m² de surface à condition qu'ils concourent à l'amélioration de l'aménagement et du fonctionnement de la zone » (voir p. 38 du DOO).

Outre le fait que le modèle des hypermarchés a fait son temps, la perspective du DOO n'était absolument pas une perspective d'urbanisation, comme on vient de le voir.

D'autre part, comme nous l'écrivions dans nos observations susmentionnées, « contrairement à ce que l'on peut lire à la page 476 de la note de présentation (p. 532 dans la nouvelle note de présentation de septembre 2023), ce n'est pas le PADD qui énonce que le secteur du Baggersee a « vocation à accueillir de l'habitat, des équipements et des services », mais seulement l'OAP « Baggersee ». Le PADD, lui, ne dit rien de tel » (sans compter que le PADD peut être modifié dans le cadre de la future révision du PLUi).

Par conséquent, le fait que le DOO du SCOTERS qualifie le secteur du Baggersee de « pôle structurant d'agglomération » (au-delà du caractère extrêmement vague d'une telle appellation) ne permet pas à l'Eurométropole d'en tirer la conclusion que « Reclassement l'ensemble du secteur du Baggersee en une zone agricole constituerait une erreur d'appréciation des dispositions fixées par les documents d'urbanisme de rang supérieur ».

Catherine R.

Madame la Présidente,

Je fais suite à mon entrevue avec M. ALTHUSSER relative aux modifications envisagées pour la parcelle 323 à Neudorf.

C'est avec une grande surprise que j'ai découvert par hasard que la nouvelle modification affecte derechef la parcelle 323, étendant la zone inconstructible à la quasi-totalité du bien.

Pour mémoire, lors du PLU de 2016, le projet prévoyait déjà ceci, et après la phase d'enquête, ma demande a été partiellement retenue, créant une zone « espace planté à conserver ou à créer » significative, mais ne grèvant pas la totalité du terrain.

Vous trouverez en annexe ma requête de 2016 pour information.

En 2016, ma parcelle et celle de mon voisin étaient les seules concernées pour tout le quartier, et la zone verte projetée ne correspondait pas à la réalité du terrain, puisqu'il y a un parking et non des espaces verts sur la parcelle 322, et sur la mienne une grande partie pavée.

Aujourd'hui, à nouveau, il est envisagé de rendre l'ensemble de mon terrain inconstructible, empêchant toute modification et dévalorisant considérablement mon bien, de façon disproportionnée nonobstant l'intérêt général de créer des zones de verdure dans la ville.

Je constate à ce sujet que la zone juxtante UXb1, gigantesque et occupée aujourd'hui par HEPPNER, n'est absolument pas affectée par les nouvelles zones « espace planté à conserver ou à créer ».

C'est en pensant à mes enfants que je vous présente ma requête aujourd'hui, vous demandant de prendre en considération le fait que ma parcelle a déjà été fortement touchée par la création d'une zone verte en 2016, et que la nouvelle zone envisagée ne correspond pas à la réalité du terrain.

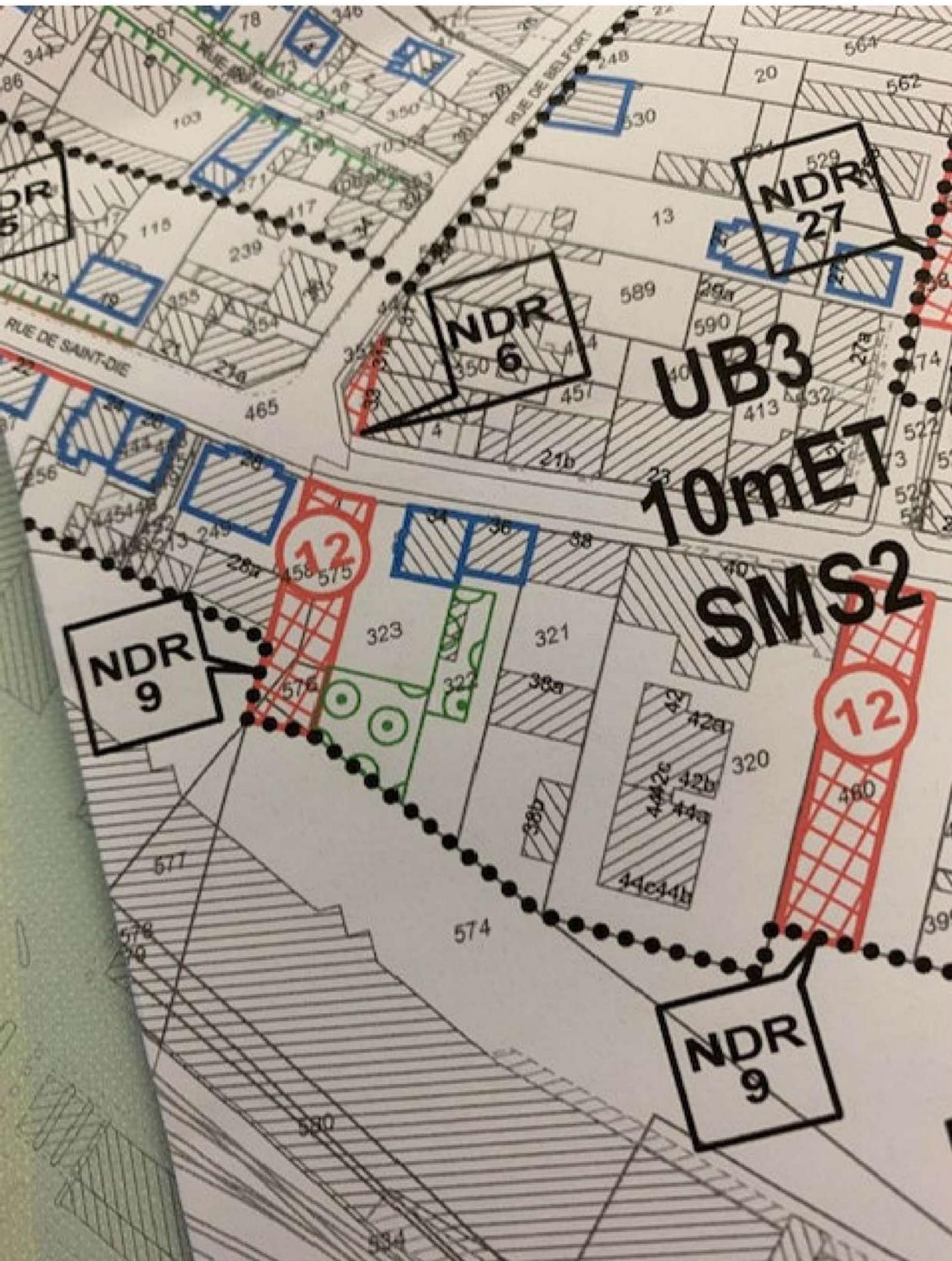
J'estime avoir déjà participé à l'effort nécessaire à l'intérêt général en 2016, puisque ce terrain, entièrement constructible avant la modification de 2016 est à présent déjà en grande partie placé en zone plantée à conserver ou à créer.

Si la modification n°4 est adoptée sans que ma requête ne soit entendue, elle affectera de façon exorbitante la valeur de ma parcelle, et potentiellement les choix de vie de mes enfants, d'autant que nous ne connaissons pas la destination future de la zone UXb1 voisine après le départ d'Heppner.

Espérons qu'un parc sera créé, mais s'il s'agit d'immeubles de 10 mètres de hauteur avec vue sur notre jardin, notre parcelle ne vaudra pas bien cher.

Eu égard à ce qui précède, je vous prie de considérer que la zone créée en 2016, de façon quasi exclusive dans le quartier, constitue un effort suffisant pour le particulier que je suis, et vous serais infiniment reconnaissante si, sept ans après qu'une grande partie du terrain soit passée inconstructible, le statut de ce dernier restait en l'état.

Je vous remercie de l'attention que vous pourrez porter à ma demande et vous prie d'agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes sentiments distingués.



NDR 6

NDR 27

NDR 6

UB3
10mET

NDR 9

SMS2

12

12

NDR 9

RUE DE SAINT-DIE

RUE DE BELFORT

Map containing numerous lot numbers including: 86, 344, 103, 78, 348, 267, 73, 350, 20, 564, 562, 115, 239, 417, 13, 529, 530, 589, 25a, 590, 465, 445, 350, 444, 40, 413, 432, 27a, 27b, 21b, 23, 74, 522, 3, 5, 529, 523, 556, 24, 26, 38, 52, 53, 24a, 25a, 25b, 25c, 25d, 25e, 25f, 25g, 25h, 25i, 25j, 25k, 25l, 25m, 25n, 25o, 25p, 25q, 25r, 25s, 25t, 25u, 25v, 25w, 25x, 25y, 25z, 323, 321, 38a, 42, 42a, 320, 442a, 42b, 44a, 44b, 44c, 44d, 44e, 44f, 44g, 44h, 44i, 44j, 44k, 44l, 44m, 44n, 44o, 44p, 44q, 44r, 44s, 44t, 44u, 44v, 44w, 44x, 44y, 44z, 574, 578, 579, 580, 584, 39

Monsieur le Président de la commission d'enquête
Service Prospective et planification territoriale
Ville et Eurométropole de Strasbourg
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG CEDEX

Strasbourg le 12 mai 2016

Concerne : Projet de PLU - Parcelle 323 à Neudorf

Monsieur le Président,

Sur les conseils du Commissaire enquêteur Monsieur CANTONNET que j'ai rencontré ce jour, je m'adresse à vous concernant le projet de PLU en cours pour notre ville.

En consultant le projet, je me suis aperçue que le plan concernant les parcelles 322 et 323 à Neudorf n'est pas conforme à la réalité du terrain.

En effet le nouveau PLU indique un « espace planté à conserver ou à créer » qui n'existe pas à ce jour tel que dessiné. La parcelle 322, appartenant à la Société 3F (HLM), est en réalité un parking. Sur la parcelle 323 qui m'intéresse plus particulièrement, il y a en fait un jardin privatif dans la partie sud, le reste de la zone étant pavée pour une bonne partie.

Vous trouverez ci-joint des photos du jardin (parcelle 323) et du parking du voisin (parcelle 322).

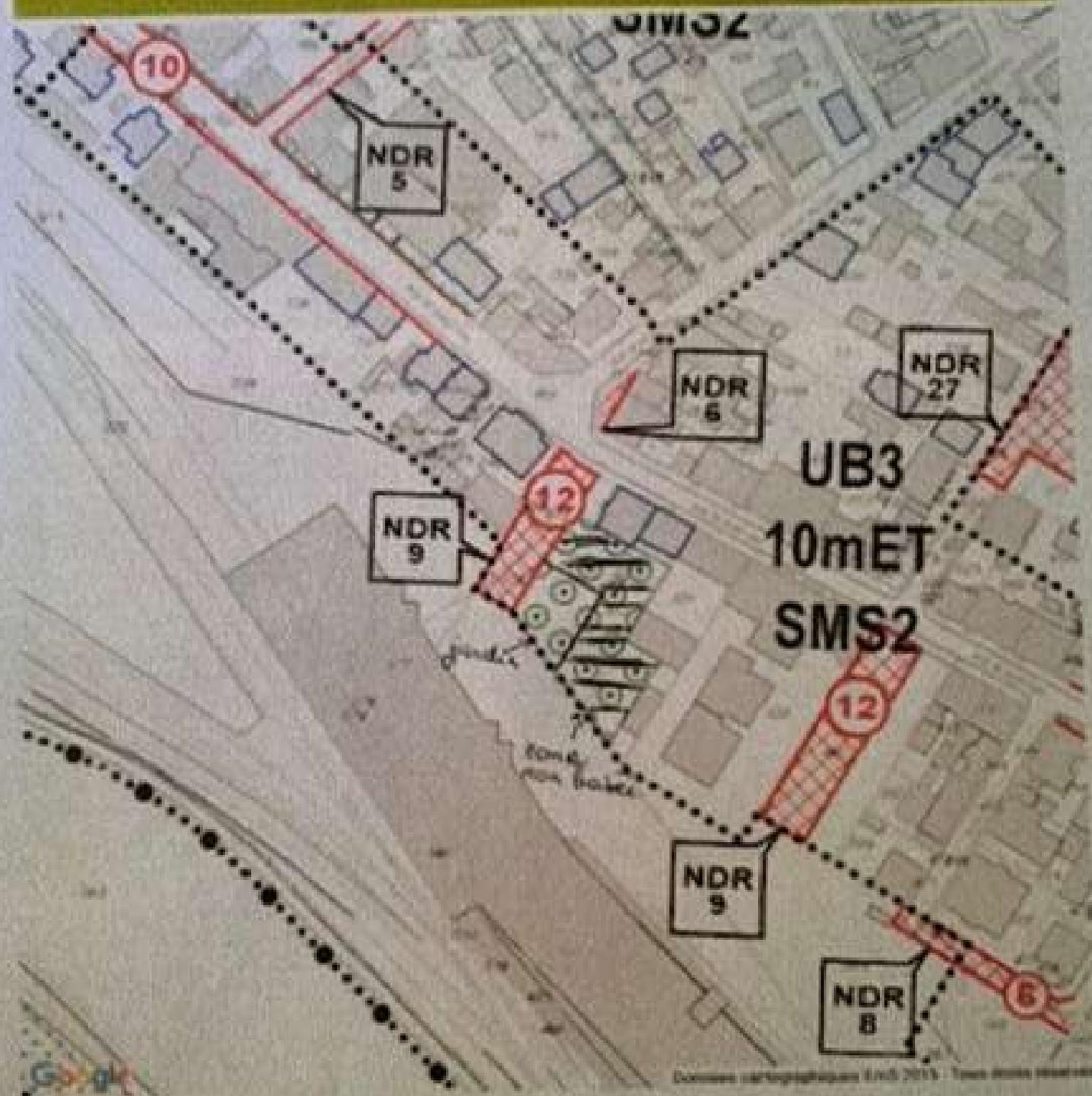
Cette nouvelle classification, qui n'existe pas dans le POS actuel, est de nature à grever les possibilités que pourraient avoir mes enfants d'utiliser le terrain selon leur souhait, alors que les jardins des maisons environnantes ne sont pas affectés par le nouveau PLU.

Je comprends la volonté de créer des zones vertes dans la ville, mais dans ce quartier, ce choix se porte uniquement sur les parcelles précitées (un parking de HLM et un jardin privatif) et non sur l'ensemble des maisons de la zone.

Je vous remercie de l'attention que vous pourrez porter à ma requête afin de supprimer la zone « espace planté à conserver » pour la parcelle 323. Dans la négative, cela rendrait ce terrain inconstructible, alors que ceux des maisons identiques du voisinage ne le sont pas.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

PJ : Photos du jardin parcelle 323 (photos 1 à 4), photos du voisin (parcelle 322), extrait plan projet PLU et POS actuel



Enquête publique - du 4 avril au 20 mai 2015

Le PLU est le projet de territoire de l'Eurométropole de Strasbourg à l'horizon 2030. Il est aussi un outil réglementaire qui fixe les règles de la vocation du sol.



zone 12 réservée future voirie



parcelle
322

Heppner

STG





parcelle voisine 322

Association B.

Madame la Présidente,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint des observations de l'association Baggersee dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg relatives à la création de dispositions particulières d'adaptation des hauteurs maximales par rapport aux constructions voisines dans les zones UAA, UB, et UCA, et concernant la partie II : Paysage et cadre de vie – Qualité urbaine – Eurométropole de Strasbourg, Encadrement de la constructibilité dans certaines zones urbaines.

Vous trouverez également ci-joint des photos illustrant les problèmes soulevés dans ces observations. Nous vous prions d'agréer, madame la Présidente, l'expression de nos sentiments distingués,

**Observations de l'association Baggersee
dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 4 du
PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg
relatives à l'insertion de dispositions particulières supplémentaires visant
à l'adaptation des hauteurs maximales aux constructions voisines dans les
zones UAA, UB, et UCA**

**concernant la
partie II : Paysage et cadre de vie – Qualité urbaine – Eurométropole de Strasbourg
Encadrement de la constructibilité dans certaines zones urbaines**

Dans sa réponse du 11 juin 2022 à la saisine de la Présidente de l'Eurométropole portant sur la conciliation entre sobriété foncière, résilience face au changement climatique et besoin de logements dans l'Eurométropole), le Conseil de Développement (codev) propose d'« **adapter les hauteurs par rapport aux constructions voisines et gérer les transitions entre deux tissus urbains hétérogènes.** » L'association Baggersee estime elle aussi qu'au sein d'une même zone, **les prescriptions relatives aux hauteurs maximales doivent tenir compte de la hauteur des bâtiments voisins existants.**

Nous joignons à ces observations des photos de constructions récentes illustrant le problème.

Il est par ailleurs nécessaire de réintroduire dans le PLUI la notion de **transition de hauteurs entre zones**, comme c'était le cas dans les POS préexistants.

C'est pourquoi nous proposons d'insérer dans le PLUi :

- un article 10, paragraphe 3.2., pour les zones UAA (tissus anciens villageois traditionnels),
- un article 10 UB, paragraphe 3.3., pour les zones UB (zones mixtes jouxtant les zones pavillonnaires), et
- un article 10, paragraphe 3.1., pour les zones UCA (zone urbaine à vocation principalement résidentielle à dominante d'habitat individuel)

qui serait rédigé comme suit :

« Plus spécialement, dans les secteurs non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières. »

Quelques photos illustrant les problèmes soulevés dans les observations de l'association Baggersee dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg relatives à l'insertion de dispositions particulières supplémentaires visant à l'adaptation des hauteurs maximale aux constructions voisines dans les zones UAA, UB, et UCA

concernant la
partie II : Paysage et cadre de vie – Qualité urbaine – Eurométropole de Strasbourg
Encadrement de la constructibilité dans certaines zones urbaines

DES MAISONS ÉCRASÉES PAR DE NOUVEAUX IMMEUBLES



3, rue du Talus – Illkirch (zone UB3)



Avenue de Strasbourg – Illkirch (zone UB3)



27, Route du Rhin – Illkirch (zone UB3)



Immeuble entre la rue du Talus et la route du Rhin (zone UB3)



Maison du 86 av. de Strasbourg (UB3), un immeuble sera construit à gauche à 1,90 de ses fenêtres !

099_EP_M4-PDA_MAIL_VEN

Thérèse L.

Madame La Présidente,

Parcelle concernée : feuille 301 section 3 parcelle 329 sur notre terrain situé au 18 rue Brandt à Vendenheim qui englobe les parcelles 378, 380 et 329.

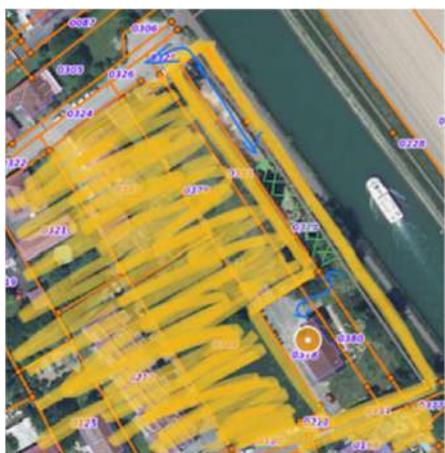
Nous demandons le retrait de cet EPCC qui réquisitionne 3 ares de notre terrain du fait des points suivants :

- **Perte d'accès** : l'EPCC est placé au milieu de notre chemin privé et isole ainsi notre habitation de son accès sur la voie publique par voiture. Il coupe donc toute possibilité de circulation en voiture ou autre véhicule vers notre maison : habitation isolée de sortie, plus de livraison possible, plus d'accès des artisans. Ce tracé est donc stupide et n'a pas été réalisé avec prise d'information précise sur le terrain. Une proposition faite au bureau ! Ci-dessous le plan pour vous expliquer la situation.

- **Aucun sens** : la surface mentionnée en EPCC se situe à côté du Canal de la Marne au Rhin et elle est non-constructible puisqu'elle se situe dans la zone de retrait des 15 mètres du bord du canal.

Nous sommes aussi très irrités que le positionnement de cet EPCC se soit fait sans en être avertis, en dehors de l'information légale obligatoire. Les différents canaux d'informations de la mairie n'ont pas été utilisés pour nous en informer : le FEDI'MAG, le FEDI'FLASH, les Flyers. Il nous a été dit qu'il

fallait venir en mairie pour en savoir plus. Mais si l'on ne sait pas que l'on est concerné, comment pourrait-on se renseigner ? 8 EPCC ont été réalisés à Vendenheim, cela ne coutait pas bien cher de déposer un flyer dans les boîtes aux lettres des propriétaires concernés. Si une concertation aurait été souhaitée par la mairie, les propriétaires auraient été conviés à une réunion de concertation. On peut facilement penser qu'il s'agissait de cacher aux propriétaires cette implantation d'EPCC ! De plus, la réponse qui nous a été donnée à l'issue de la phase de concertation est une réponse standard et identique à tous les propriétaires concernés. A quoi sert une consultation s'il n'y a de travail commun entre la mairie et les propriétaires ? La proposition d'EPCC soumise en enquête publique est strictement identique à la proposition soumise à consultation.



En vert : l'EPCC

En bleu : le tracé de circulation entre notre maison et la rue Brandt

VEUILLEZ ACCUSER RECEPTION DE CE MESSAGE

Cordialement

Association B.

Madame la Présidente,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint des observations de l'association Baggersee dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et concernant la partie II : Paysage et cadre de vie – Qualité urbaine – Eurométropole de Strasbourg, Encadrement de la constructibilité dans certaines zones urbaines.

Vous trouverez également ci-joint des photos illustrant les problèmes soulevés dans ces observations. Nous vous prions d'agréer, madame la Présidente, l'expression de nos sentiments distingués,

**Observations de l'association Baggersee
dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 4
du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg
relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies
et emprises publiques concernant
la partie II : Paysage et cadre de vie – Qualité urbaine – Eurométropole de Strasbourg
Encadrement de la constructibilité dans certaines zones urbaines**

On constate que les immeubles construits ces dernières années sont pour la plupart édifiés en limite de voie publique, entraînant :

- des problèmes de sécurité pour les cyclistes et les piétons ;
- un manque d'espace et d'esthétique ;
- une forte réduction de l'ensoleillement pour les habitations voisines et la rue elle-même ;
- des nuisances sonores et une pollution élevée pour les futurs habitants des nouveaux immeubles, ne bénéficiant plus d'aucun recul par rapport aux voies de circulation.

Notre préconisation :

C'est pourquoi nous proposons **l'obligation, pour la construction de tout nouveau bâtiment, de respecter la même marge de recul que la majorité des constructions anciennes environnantes.**

Photos illustrant les observations de l'association Baggersee concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.



74, avenue de Strasbourg - rue du Lac à Illkirch

← ZONE UB3



41, route de Lyon à Illkirch. – ZONE UB3

L'alignement de l'immeuble en construction ne respecte pas le retrait par rapport à la voie publique de la maison ancienne.

Association B.

Madame la Présidente,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint des observations de l'association Baggersee dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives, et concernant la partie II : Paysage et cadre de vie – Qualité urbaine – Eurométropole de Strasbourg, Encadrement de la constructibilité dans certaines zones urbaines.

Vous trouverez également ci-joint des photos illustrant les problèmes soulevés dans ces observations.

N.B. Le présent envoi se distingue de notre message précédent, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Nous vous prions d'agréer, madame la Présidente, l'expression de nos sentiments distingués,

**Observations de l'association Baggersee
dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n° 4 du PLUi de
l'Eurométropole de Strasbourg
relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives
concernant la
partie II : Paysage et cadre de vie – Qualité urbaine – Eurométropole de Strasbourg
Encadrement de la constructibilité dans certaines zones urbaines**

Les possibilités données par le PLUi de construire le long des limites séparatives privent d'ensoleillement les habitations et espaces verts voisins. Elles provoquent concrètement des situations d'écrasement des bâtiments existants dû à une différence de hauteur importante (des photos illustrant ce problème sont envoyées par courriel séparé).

La bande de terrain se trouvant entre les deux bâtiments et appartenant à l'habitation préexistante devient totalement inutilisable, car trop étroite et trop sombre.

Or, il est nécessaire de préserver une distance minimale entre constructions nouvelles et habitations déjà existantes, afin de limiter une trop grande proximité entre deux bâtiments de hauteur très différente. Seule une telle distance minimale permet en effet d'éviter les vis-à-vis et la privation de jouissance du terrain voisin.

Notre préconisation :

Dans les zones UB, UCA, UCB, et IAUA, quelle que soit l'implantation du bâtiment voisin existant, il est nécessaire de respecter une distance minimale de 3 m par rapport à la limite séparative.

Photos illustrant les observations de l'association Baggersee relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives



Immeuble à l'angle de l'avenue de Strasbourg et de la route du Neuhof accolé à une maison pré-existante

À gauche :
94, avenue de Strasbourg
(zone UB 3)

Bande de terrain appartenant à la maison inutilisable → privation de jouissance.

À droite :
74, avenue de Strasbourg à Illkirch
(zone UB 3)





85, avenue de
Strasbourg à Illkirch
(ZONE UB 3)



Daniel S.

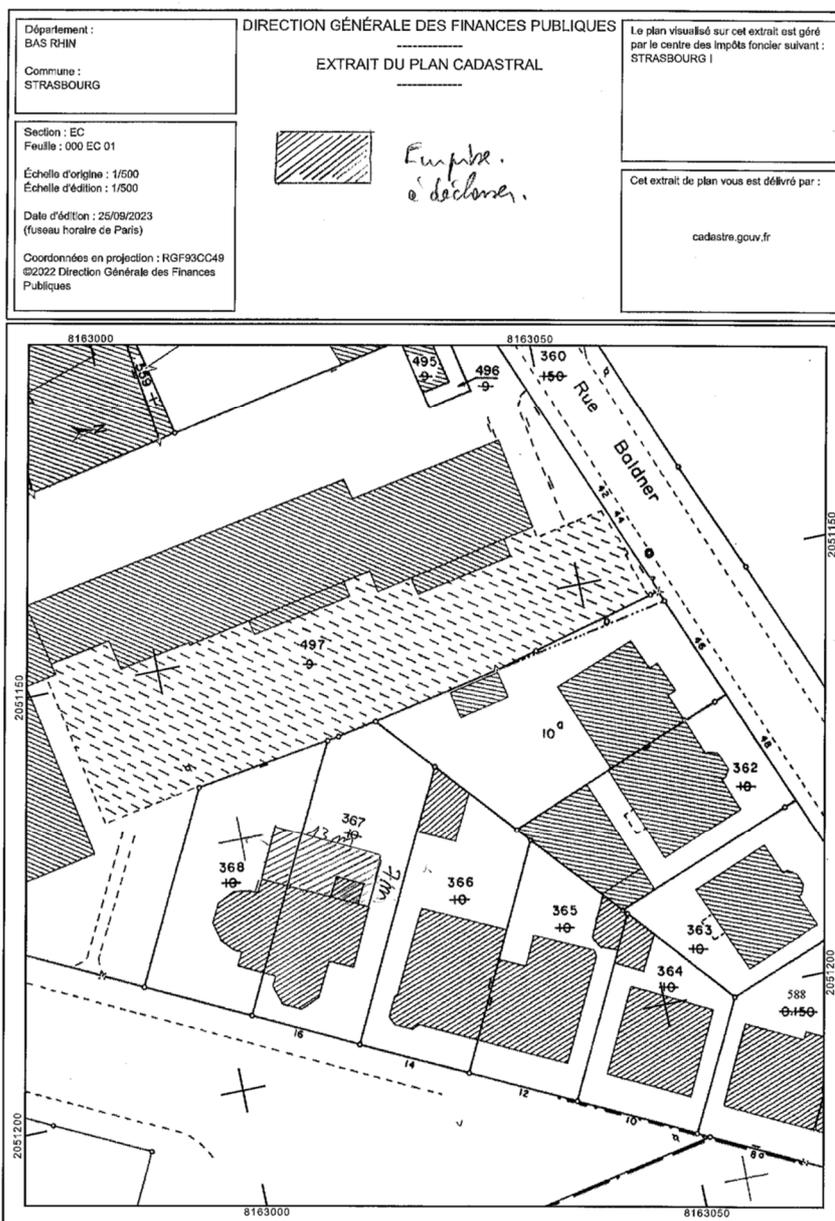
Madame, Monsieur,

Nous avons communiqué nos observations concernant les modifications du PLU et souhaiterions que soient examinée une demande de réduction de l'emprise d'espace vert à conserver s'appliquant actuellement à un terrain situé à Strasbourg, 16, Rue de Rathsamhausen, Section EC N° 367 et 367.

Ci-joint le plan cadastral illustrant la zone hachurée d'emprise d'une extension du bâti à usage professionnel projetée, d'une emprise de 91 M2, représentant le quart de l'espace vert total actuel.

Nous restons à votre écoute pour la transmission de toutes précisions supplémentaires concernant notre projet.

En vous remerciant pour l'attention que vous accorderez à notre demande et avec nos meilleures salutations.



Sophie M.

Bonjour,

Suite à notre dépôt de ce jour sur le registre en ligne de l'enquête publique, je vous retranscris notre message ci-dessous et ajoute en PJ notre proposition d'évolution.

Bonjour,

Nous sommes lauréats d'un concours d'architecture porté par Ophéa pour la construction de logements, rue des Porteurs à Strasbourg Koenigshoffen.

Le projet lauréat propose un bâtiment compact, économe en énergie, s'intégrant dans son environnement et proposant un grand nombre d'arbres et d'espace vert afin de proposer un cadre de vie qualitatif aux futurs habitants de l'opération. Nous nous sommes attachés avec l'aide de notre paysagiste à intégrer le végétal au cœur du projet par la plantation d'arbre à haute tige, de noues d'infiltrations et autre aménagement végétal au bénéfice des habitants.

Le plan de zonage diffusé dans le cadre de l'enquête publique pour la M4 du PLUi fait figurer deux nouveaux EPCC sur le site, l'un au Nord, en tête de rue sur une portion de parcelle très mince (ne permettant la plantation d'arbre mais plutôt d'arbuste) et l'autre en limite Ouest de parcelle. Au regard des contraintes règlementaire urbaines de la M3, règlement sur lequel nous nous sommes basés pour la conception du projet et pour lequel nous avons été lauréat, l'emplacement de l'EPCC sur la languette Nord proposé par la M4 ne nous semble pas idéal.

Nous proposons de supprimer l'EPCC situé sur la languette Nord de la parcelle et de compenser cette surface en élargissant la bande en limite Est. En effet, cette bande semble mesurer actuellement 3 m. de large, ce qui semble peu pour positionner de grands sujets : nous proposons de l'élargir à 3.5 - 4.5 m. de large, ce qui porterait sa surface à environ 95 m² et permettra de créer un espace vert en continuité avec les EPCC en cœur d'îlot.

En outre, le règlement PLU (zone UB3) nous imposera quoi qu'il arrive :

- Art 13 § 1.1 : De planter au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain non-bâti.
- Art 13 § 1.2 : 20% d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre, soit pour cette parcelle de 724 m², 144.8 m² au minimum.
- Art 13 § 1.3 : Un CBS de 30% mini, soit l'équivalent de 217.2 m² de surface favorable à la nature
- Art 13 § 2.1 : De végétaliser l'espace entre le bâtiment et la rue, si le bâtiment s'en écarte.

Si notre projet n'est actuellement pas totalement défini, il est certain que les objectifs visés par les EPCC seront atteints, voire dépassés, même si l'EPCC « Nord » n'est pas conservé.

En annexe, vous trouverez notre proposition d'évolution. Restant à votre disposition pour tout échange...

Cordialement,

VILLE ET EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

1 parc de l'Étoile

67076 Strasbourg Cedex

*A l'attention de la commission d'enquête publique
concernant la M4 du PLU*

STRASBOURG, LE 26/09/2023

CONCERNE : **Projet de modification 4 du PLU de l'EMS**
Projet de création d'EPCC Rue des Porteurs
Strasbourg Koenigshoffen

Bonjour,

Nous sommes lauréats d'un concours d'architecture porté par Ophéa pour la construction de logements, rue des Porteurs à Strasbourg Koenigshoffen.

Le projet lauréat propose un bâtiment compact, économe en énergie, s'intégrant dans son environnement et proposant un grand nombre d'arbres et d'espace vert afin de proposer un cadre de vie qualitatif aux futurs habitants de l'opération. Nous nous sommes attachés avec l'aide de notre paysagiste à intégrer le végétal au cœur du projet par la plantation d'arbre à haute tige, de noues d'infiltrations et autre aménagement végétal au bénéfice des habitants.

Le plan de zonage diffusé dans le cadre de l'enquête publique pour la M4 du PLUi fait figurer deux nouveaux EPCC sur le site, l'un au Nord, en tête de rue sur une portion de parcelle très mince (ne permettant la plantation d'arbre mais plutôt d'arbuste) et l'autre en limite Ouest de parcelle.

Au regard des contraintes réglementaire urbaines de la M3, règlement sur lequel nous nous sommes basés pour la conception du projet et pour lequel nous avons été lauréat, l'emplacement de l'EPCC sur la languette Nord proposé par la M4 ne nous semble pas idéal.

Nous proposons de supprimer l'EPCC situé sur la languette Nord de la parcelle et de compenser cette surface en élargissant la bande en limite Est. En effet, cette bande semble mesurer actuellement 3 m. de large, ce qui semble peu pour positionner de grands sujets : nous proposons de l'élargir à 3.5 – 4.5 m. de large, ce qui porterait sa surface à environ 95 m2 et permettra de créer un espace vert en continuité avec les EPCC en cœur d'îlot.

En outre, le règlement PLU (zone UB3) nous imposera quoi qu'il arrive :

- Art 13 § 1.1 : De planter au moins un arbre par tranche entière de 100 m² de terrain non-bâti.
- Art 13 § 1.2 : 20% d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre, soit pour cette parcelle de 724 m², 144.8 m² au minimum.
- Art 13 § 1.3 : Un CBS de 30% mini, soit l'équivalent de 217.2 m² de surface favorable à la nature
- Art 13 § 2.1 : De végétaliser l'espace entre le bâtiment et la rue, si le bâtiment s'en écarte.

Si notre projet n'est actuellement pas totalement défini, il est certain que les objectifs visés par les EPCC seront atteints, voire dépassés, même si l'EPCC « Nord » n'est pas conservé.

En annexe, vous trouverez notre proposition d'évolution. Restant à votre disposition pour tout échange...

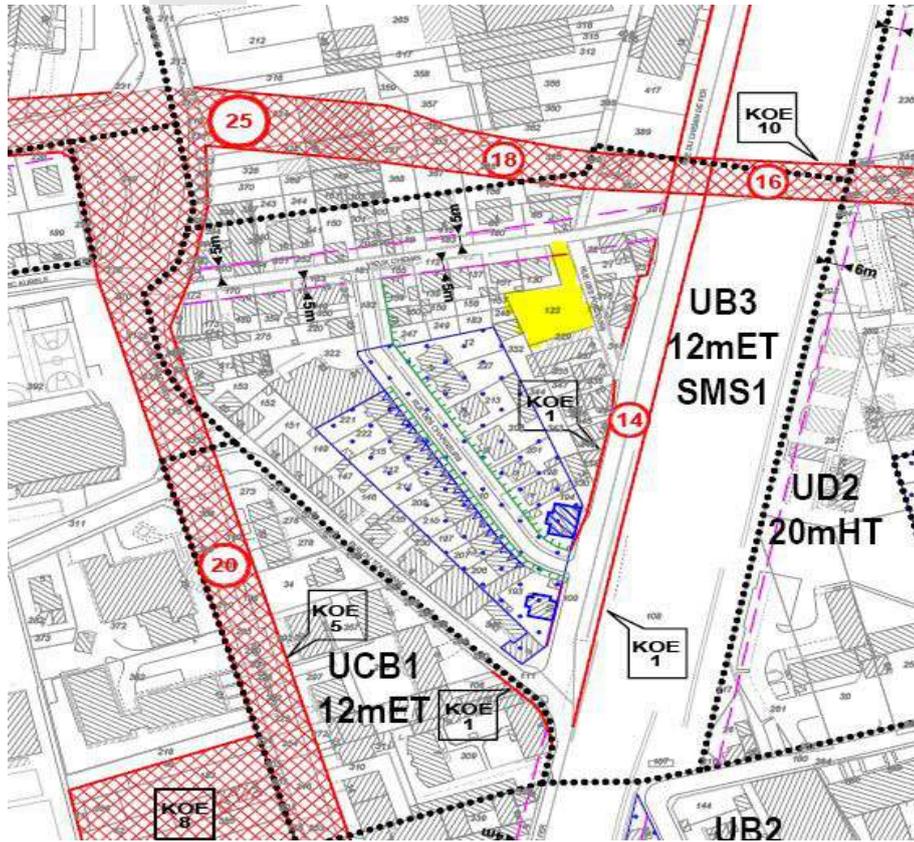
Cordialement,

ASH.A / ATELIER D'ARCHITECTURE
ANNE-SOPHIE HORN

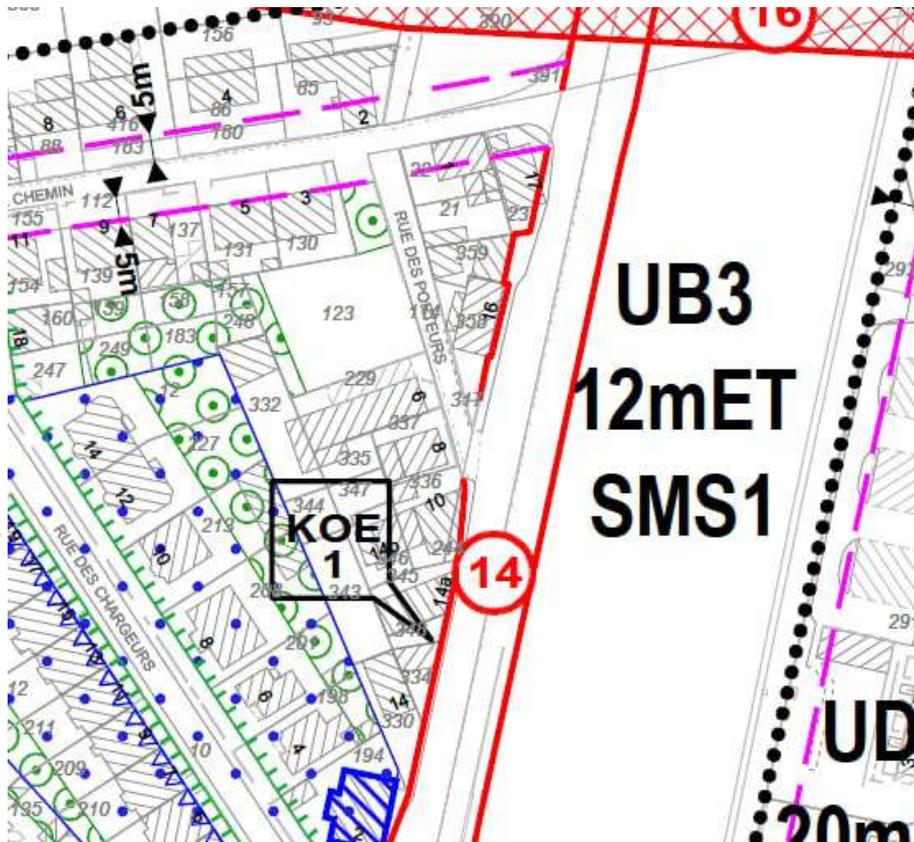


ASH/ Atelier d'Architecture
32, rue du Bassin d'Austerlitz
67100 STRASBOURG
siret: 828 496 315 00023
tel. +33(0) 3 68 00 15 70
e-mail : as.horn@ash-architectes.com





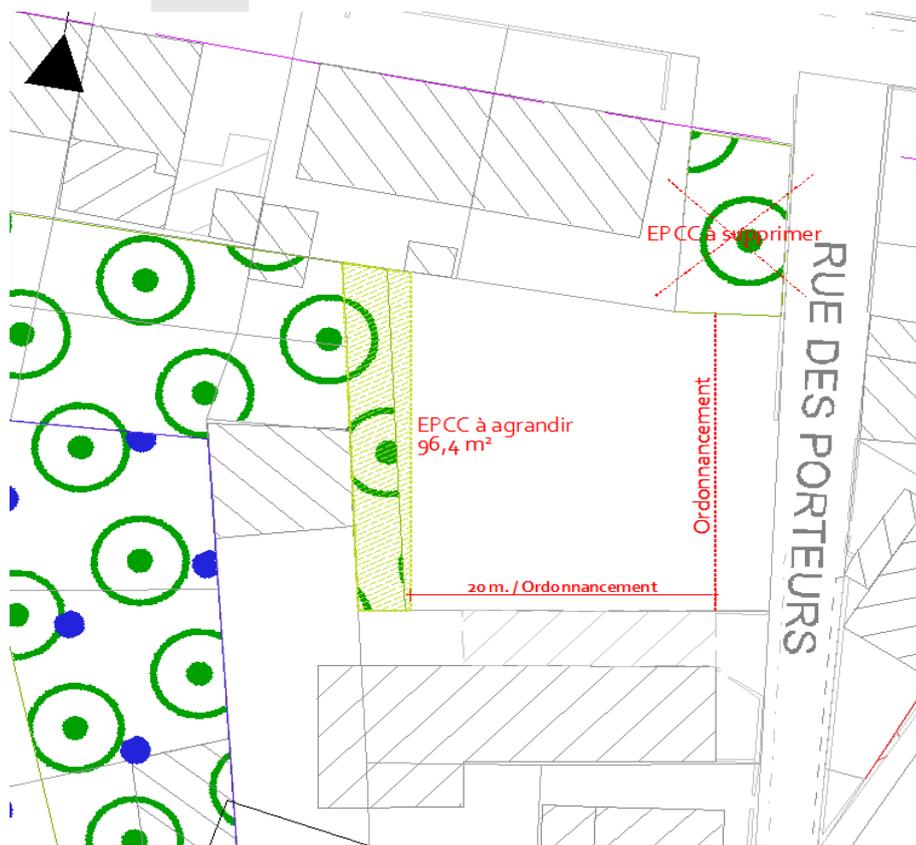
Plan de zonage PLU M3 actuellement en vigueur



Extrait du plan de zonage diffusé dans le cadre de l'enquête publique pour la M4 du PLU
On aperçoit les deux nouveaux EPCC qui grèvent la parcelle 123.

ASH.A / ATELIER D' ARCHITECTURE
32 RUE DU BASSIN D' AUSTERLITZ
67100 STRASBOURG

SIRET 828 496 315 00023
SAS d' architecture au capital de 1 000€ RC
Strasbourg 828 496 315
TROA n°S191272
Siège social 26 rue Dietterlin 67100 Strasbourg



Proposition d'évolution des EPCC :

- Suppression de celui au Nord
- Agrandissement de celui à l'Ouest

ASH.A / ATELIER D'ARCHITECTURE

ANNE-SOPHIE HORN

ATELIER
D'ARCHITECTURE
ASH

ASH/ Atelier d'Architecture
32, rue du Bassin d'Austerlitz
67100 STRASBOURG
siret: 828 496 315 00023
tel. +33(0) 3 88 00 15 70
e-mail : as.horn@ash-architecture.com

WWW.ASH-ARCHITECTES.COM
T. 03 67 70 03 30
@. contact@ash-architectes.com

ATELIER
D'ARCHITECTURE
ASH

Madeline S.

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-jointes nos observations déposées dans le cadre de l'enquête publique portant sur la modification n°4 du PLU de l'EMS, plus particulièrement sur les points 17 et 18.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information,

Bien cordialement,

Objet :	Observations dans le cadre de l'enquête publique de la modification n°4 du PLU : Points 17 et 18
A :	Commission d'enquête publique de l'EMS – Modification n°4 du PLU
De :	Société Sablière OESCH , porteur des projets, représentée par Jean-Michel SPIESS – Président GESPIE, et Madeline SPIESS – Directrice Générale GESPIE Société BayWa r.e. , expert en énergies renouvelables et développeur de projets de parcs solaires lacustres, représentée par Thomas Domblides – Responsable Régional Développement Solaire Société Archimed Environnement , bureau d'études et de conseils en environnement sur le Grand-Est, représentée par Amandine KUBLER, Ingénieur environnement et Présidente
Date :	26 septembre 2023

SYNTHESE

1. Point 17 concernant le reclassement de la zone du plan d'eau en fin d'exploitation en N7b

La Note de Présentation propose de mettre en œuvre une distance réglementaire aux berges de 40m pour toute installation photovoltaïque flottante sur son territoire. Nous demandons le retrait de cette règle et la non mise en œuvre de mesures Eviter, Réduire, Compenser (ERC) à l'échelle du PLUi, les services de l'État étant déjà garants du maintien de la biodiversité et du respect des règles d'exploitation sur les sites concernés.

Nous rejoignons la **Direction départementale des territoires**, laquelle conseille d'instaurer une règle qualitative, cela permettant d'offrir la souplesse nécessaire pour ajuster les distances aux enjeux de biodiversité de chaque site. Nous considérons que le maintien de cette règle aurait pour conséquence d'avorter un grand nombre de projets innovants, ce qui est contraire aux objectifs de l'EMS et de sa stratégie de « Sprint solaire ». Aussi, il est rappelé dans la présente note que :

- Les services de l'Etat instruisent tous les projets et il n'est pas adapté qu'une telle règle soit insérée car chaque site présente des enjeux écologiques différents. Imposer via le PLUi des mesures ERC pourrait conduire à des mesures inadaptées, voir contraires aux règles particulières des plans d'eau, comme c'est le cas pour la Sablière Oesch et sa proximité avec l'aéroport.
- Les procédures existantes pour valider la possibilité de réaliser, ou non, un projet de PV terrestre ou flottant sont suffisamment conservatoires et sécuritaires pour garantir à l'EMS que de tels projets ne voient le jour qu'en démontrant leur parfait respect des règles en vigueur et de leur insertion dans le contexte écologique des sites, en appliquant les mesures ERC.
- Les développeurs de projets de PV flottants prévoient déjà une distance aux berges définie par plusieurs facteurs concrets : éviter les impacts sur les zones à enjeux écologiques, éviter les collisions des infrastructures, éviter les dommages aux installations en cas de baisse du niveau de l'eau, permettre le passage des bateaux entre les systèmes flottants, éviter les vols et dégradations des installations.
- La règle des 40m, initialement mise en place en Allemagne, est actuellement révisée par le gouvernement afin d'être plus adaptée au développement de ces projets. Un prochain texte de loi va venir réduire cette distance aux berges.

2. Point 18 concernant le reclassement de la zone berges en N7a

Ce reclassement en N7a est une régularisation des activités existantes autorisées depuis les années 1970 par arrêté préfectoral. Le projet de nouvelle installation de criblage/lavage de déblais terreux est un projet innovant qui présente une avancée technologique pour l'environnement et permet de garantir toute la sécurité nécessaire au périmètre de captage d'eau potable : réduire la consommation d'eau de 80%, éviter les rejets dans la nappe phréatique des eaux de process, et préserver les gisements naturels.

Table des matières

1. Point 17 de la Note de Présentation : Communes de ENTZHEIM, GEISPOLSHEIM et LINGOLSHEIM – Projet de création d’un Parc solaire lacustre (PSL) sur la sablière « OESCH » : classement en N7b.....	2
1.1. Les mesures « Eviter, Réduire, Compenser » : l’instruction obligatoire du volet écologique par les services de l’État	3
1.2. La cohérence d’un projet de PV flottant et la distance d’implantation aux berges	3
1.2.1. <i>Les enjeux écologiques sont différents d’un projet à l’autre</i>	3
1.2.2. <i>Les développeurs de projets de photovoltaïque flottant laissent déjà par défaut une distance conséquente de sécurité par rapport aux berges, définie par plusieurs facteurs concrets.....</i>	6
1.2.3. <i>Les conséquences négatives à prévoir en cas de maintien d’une distance d’exclusion de 40 m sur un projet comme celui de la Sablière Oesch.....</i>	6
1.2.4. <i>La règle d’éloignement des 40 mètres réduite en Allemagne</i>	7
1.2.5. <i>L’opportunité d’une « évaluation des effets cumulés des projets » par la MRAE.....</i>	8
2. Point 18 de la Note de Présentation : Communes d’ENTZHEIM et de LINGOLSHEIM – Projet de mise en place d’une installation de lavage de déblais terreux de terrassement non dangereux sur la sablière « OESCH » : classement en N7a.....	9
2.1. La mise en conformité du PLU avec l’activité actuelle autorisée par arrêté préfectoral.....	9
2.2. Les mesures prises pour protéger le captage d’eau potable	10

1. Point 17 de la Note de Présentation : Communes de ENTZHEIM, GEISPOLSHEIM et LINGOLSHEIM – Projet de création d’un Parc solaire lacustre (PSL) sur la sablière « OESCH » : classement en N7b

La consultation des documents mis à disposition du public a permis de prendre connaissance de la volonté de l’EMS d’ouvrir certaines zones du PLUi aux projets de parcs photovoltaïques flottants au droit des gravières d’Eschau, de Lingolsheim et la Wantzenau. Cette modification du PLUi s’accompagne d’une proposition de la part de l’EMS de mettre en œuvre une distance réglementaire aux berges de 40 m pour toute installation photovoltaïque flottante sur son territoire.

Dans le cadre de l’instruction de l’évaluation environnementale de la modification n°4, la Mission régionale d’autorité environnementale du Grand-Est (« MRAE ») recommande à l’EMS, dans son avis MRAE 2023AGE49, d’intégrer dans la demande de modification du PLUi des mesures ERC (« Eviter, Réduire, Compenser ») sur ces projets de parcs photovoltaïques flottants ou terrestres, de détailler les incidences environnementales des projets et de ne pas attendre le stade du projet pour aborder ces sujets. **L’EMS avait déjà expliqué dans le dossier d’étude d’impact du PLUi que les mesures ERC seraient détaillées par les pétitionnaires au stade de l’évaluation environnementale du projet.**

La présente note vise à apporter des éléments de contexte et de réponse complémentaires à ces deux enjeux : les mesures ERC sur les projets de PV flottant (1.1) et la cohérence entre un projet et la distance d’implantation aux berges (1.2).

1.1. Les mesures « Eviter, Réduire, Compenser » : l'instruction obligatoire du volet écologique par les services de l'État

Pour rappel, tout projet solaire flottant au-delà d'1 Mwc de panneaux installés est soumis obligatoirement à une étude d'impact sur l'environnement.

Dans ce cadre, la MRAE prononce un avis auquel le pétitionnaire doit répondre pendant l'instruction. Les associations naturalistes locales (LPO, BUFO, Alsace Nature...) et les riverains peuvent également émettre des avis.

L'étude d'impact exige des inventaires naturalistes de tous les taxons potentiellement concernés (avifaune, chiroptères, mammifères, insectes, batraciens, amphibiens, phytoplancton, algues, poissons, crustacés...), le dossier doit démontrer une « non-perte nette » de biodiversité. Après la mise en œuvre des études de terrains et l'évaluation de l'état écologique du site, de son fonctionnement et de ses enjeux spécifiques, la séquence ERC est mise en œuvre pour identifier le scénario d'implantation d'un parc PV le plus adapté au contexte.

Les impacts cumulés (liés à l'implantation sur plusieurs plans d'eau dans une même zone) doivent être pris en compte par le pétitionnaire via un chapitre dédié et obligatoire. Ce critère clefs de l'impact sur la biodiversité s'appréhende à l'échelle d'un territoire.

Les services de l'Etat sont déjà le garde-fou indispensable et obligatoire de la qualité écologique des études et de la garantie d'absence d'impact sur les espèces présentes sur le site. Rajouter des contraintes dans les documents qui régissent le territoire (PLU ou PLUi mais aussi SRADDET, SRCAE, SCOTT, etc.) rajouterait de la complexité pour les projets, et pourrait induire des contraintes rédhibitoires pour les porteurs de projets.

Par ailleurs, les mesures ERC doivent être adaptées au cas par cas, selon le contexte de l'opération, sa géométrie, son ampleur et surtout, selon les données environnementales existantes. Chaque gravière du territoire de l'EMS présente un écosystème et une biodiversité qui lui sont propres selon son ancienneté, son mode d'exploitation, la qualité et la nature de ses berges, des pentes des talus, de la présence ou non de plage, de la profondeur du plan d'eau, de la capacité de la lumière à pénétrer ou non en profondeur, de sa qualité d'eau, de la présence ou non de fines dans le gisement pouvant se disperser dans l'eau.

Il serait utopique et inadapté d'imaginer décliner des mesures ERC génériques à l'échelle du territoire de l'EMS pour toutes les gravières amenées à peut-être accueillir un parc photovoltaïque flottant. Par ailleurs, sur une gravière en pleine exploitation, comme c'est le cas de la gravière de Lingolsheim, la biodiversité n'est pas aussi développée que sur une gravière à l'arrêt ou que sur une exploitation avec une insertion paysagère forte. En l'occurrence et pour les raisons développées ci-après, la sablière OESCH présente actuellement une faible qualité écologique qui ne serait pas remise en cause par l'implantation d'un parc de PV flottant.

1.2. La cohérence d'un projet de PV flottant et la distance d'implantation aux berges

1.2.1. Les enjeux écologiques sont différents d'un projet à l'autre

- Comme introduit précédemment, les enjeux écologiques ne sont pas semblables d'un site à l'autre.
 - La **Direction départementale des territoires, dans son avis sur la modification n°4 du PLU**, a explicité ces enjeux différents d'un site à l'autre et considère que l'instauration d'une « règle qualitative de protection des berges adaptée à chaque contexte » serait plus adaptée aux enjeux de biodiversité et au développement des énergies renouvelables.

- Aussi, certaines espèces remarquables (algues notamment) peuvent être situées au milieu des plans d'eaux. La présence d'herbiers de potamot à plus de 40 m des berges sur le projet flottant de Dordives porté par BayWa r.e. en est un exemple.
- Parmi les enjeux naturalistes clefs du flottant, résident les possibles regroupements de migrateurs en stationnement. Dans ce cas, tout le plan d'eau présente des enjeux forts (voir figure 1 ci-après).



Figure 1 : regroupement d'Anatidés (gibier d'eau) sur un plan d'eau Marnais (Source : Conservatoire des Espaces Naturels)

Sur la sablière Oesch, **l'exploitation en cours, la forte pente des rives, le substrat caillouteux et l'absence de végétation sont autant de facteurs qui empêchent une biodiversité riche de se développer** (figure 2 ci-après).



Figure 2 : photo des berges de la Sablière Oesch (Source : BayWa r.e. Spiess)

- **Par ailleurs, plus l'étang présente des hauts fonds (zone peu profondes), meilleur sera l'intérêt écologique** (frayères à poisson, présence de limicoles).

- Dans le cas de la Sablière Oesch, la profondeur est déjà de plus de 20 m à 25m des berges (voir figure 3 ci-après). Au milieu du plan d'eau, des profondeurs de plus de 50 m sont atteintes, ce qui n'est absolument pas propice au développement de la biodiversité :

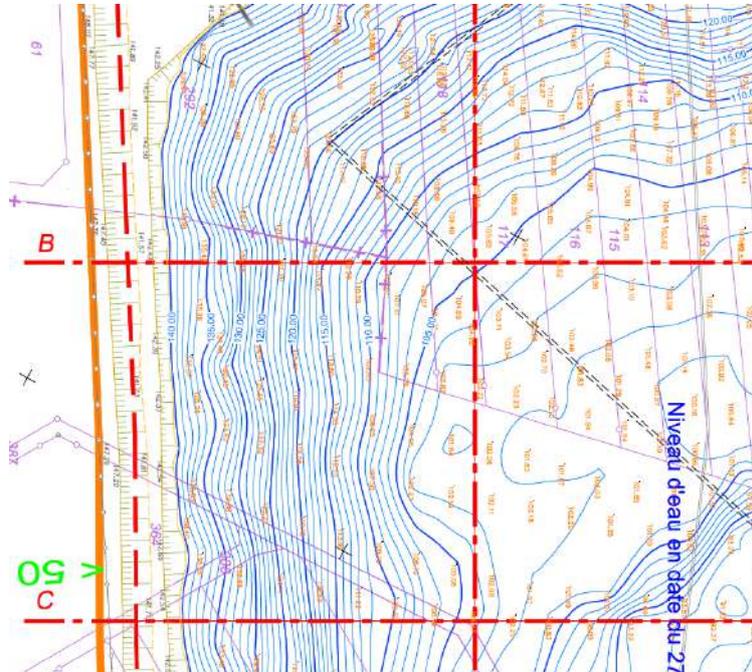


Figure 3: extrait du relevé bathymétrique de la sablière Oesch (Source : Sablière Oesch)

- Enfin, la Sablière est située à moins de 1.5 km à l'est de l'axe de piste de l'aéroport de Strasbourg (figure 4 ci-après). La sécurité de l'aéroport et du trafic aérien induit une non-prolifération d'oiseaux aux abords des axes de pistes pour éviter les collisions.



Figure 4 : localisation de la sablière Oesch à proximité de l'aéroport de Strasbourg (source : BayWa r.e.)

Toute mesure visant à doper la population piscicole, à améliorer la topographie des berges pour favoriser le développement de zones d'habitats ou à augmenter la population d'insectes aurait pour conséquence secondaire d'augmenter le nombre d'oiseaux et de nuire à la sécurité aéronautique.

La DGAC ne peut être favorable au développement d'une zone écologique riche à cet endroit pour des raisons de sécurité, les mesures environnementales devront éviter le développement de l'avifaune.

Par conséquent, sur le site de la Sablière Oesch, la biodiversité existante doit être conservée dans le cadre de la poursuite d'activité et/ou de l'implantation d'un parc photovoltaïque flottant mais ne doit pas être développée de manière « générique » en favorisant systématiquement la végétalisation des berges, ou en insistant pour avoir un développement de rivage ou de haut-fond car cela générerait des conséquences négatives en-dehors du périmètre de la gravière.

Enfin, il est à noter que les berges actuelles ne sont pas des zones à enjeux écologiques au sein de la Sablière Oesch puisque leur pente ne permet pas l'implantation d'espèces végétales, de zone de frayère ou d'autre écosystème. Imposer un recul de 40 m sur ce plan d'eau n'aurait aucun sens d'un point de vue écologique, ce qui est pourtant l'objectif visé par cette mesure.

1.2.2. Les développeurs de projets de photovoltaïque flottant laissent déjà par défaut une distance conséquente de sécurité par rapport aux berges, définie par plusieurs facteurs concrets

Les développeurs de projets sont attentifs à toujours laisser une distance conséquente entre les panneaux et les berges notamment pour les raisons suivantes :

- Eviter les vols et les dégradations par des tiers,
- Permettre le passage des bateaux autour des systèmes flottants (exigence SDIS notamment),
- Ne pas mettre en péril les infrastructures en cas de baisse du niveau (sécheresse) qui réduirait la surface du plan d'eau,
- Ne pas risquer de collision lorsque, sous l'effet du vent, les infrastructures se déplacent latéralement sur les plans d'eaux (le déplacement peut aller jusqu'à +/- 10 m par rapport à la position de référence notamment sur des plans d'eaux aux profondeurs importantes),
- Eviter tout impact sur les zones à enjeux écologiques potentiels quand celles-ci existent.

L'éloignement aux berges est un paramètre systématiquement pris en compte sur les projets flottants pour des raisons techniques et écologiques. Les contraintes spécifiques au site, les enjeux écologiques, la géométrie du plan d'eau, la direction des vents dominant... permettent de définir la distance à plus adaptée au contexte, qui peut aussi être différente entre les berges.

1.2.3. Les conséquences négatives à prévoir en cas de maintien d'une distance d'exclusion de 40 m sur un projet comme celui de la Sablière Oesch

Dans le cas spécifique de la Sablière Oesch, contraindre un éloignement de 40 m aux berges impliquerait de réduire la surface disponible de 17 à 13 ha, et la puissance du projet de plus de 18 MWc à moins de 13 MWc (morphologie des blocs flottants oblige) :



Figure 5 : matérialisation d'une limite (en rouge) de 40 m aux berges sur la sablière Oesch (source : BayWa r.e.)

Or, plusieurs postes majeurs de coûts sont incompressibles quelle que soit la taille du projet (développement, maîtrise d'œuvre, installation de chantier, raccordement, ancrages). **Ainsi, la faisabilité économique du projet Sablière Oesch serait fortement compromise alors que ce projet s'inscrit dans l'objectif de l'EMS de développement de l'énergie solaire et notamment de sa stratégie de « Sprint solaire » (p.85 de la Note de Présentation).**

Cette approche est aussi applicable sur d'autre plan d'eau du territoire de l'EMS.

Au regard de la quote-part au schéma régional de raccordement des Energies renouvelables Grand Est (S3REnR) et de l'ensoleillement de l'Alsace, les projets Alsaciens ont une taille critique à assurer pour être viables économiquement et pouvoir concurrencer les projets du sud aux appels d'offre de la Commission de Régulation de l'Energie dite « CRE » car seuls les projets qui demandent les tarifs les plus faibles sont lauréats.

La contrainte de 40m d'éloignement aux berges limitera la compétitivité des projets de l'Eurométropole de Strasbourg aux AO CRE. Sur les petits sites (plan d'eau de moins de 20 ha), cela pourra nuire à leur chance de succès. Cela aura pour conséquence de favoriser le développement de projets sur d'autres territoires, en dehors des communes de l'EMS et donc de réduire les chances de l'EMS d'atteindre ses objectifs ambitieux et vertueux en matière d'ENR.

1.2.4. La règle d'éloignement des 40 mètres réduite en Allemagne

Il est important de noter que **l'Allemagne, qui avait instauré cette règle d'éloignement de 40 mètres, est en train de revoir sa position** : voir l'étude « Photovoltaik-Strategie » publié le 5 mai 2023 par le *Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK)* ¹. **Un prochain texte de loi projette de réduire**

¹ <https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Energie/photovoltaik-strategie-2023.html>

cette distance afin de permettre la réalisation d'un plus grand nombre de projets de PV flottants (v. rubriques suivantes : « *schwimmende PV-Anlagen* », « *floating-PV* »).

De l'avis du BMWK, il convient d'encourager les installations photovoltaïques flottantes.

En effet, l'Allemagne a pour objectif de développer rapidement le photovoltaïque au cours des prochaines années. A partir de 2026, l'Allemagne prévoit une construction de 22 gigawatts (GW) par an. Grâce à ce développement accéléré, le photovoltaïque allemand apportera une contribution importante aux objectifs en matière de politique climatique et objectifs de la politique énergétique : 80% d'électricité d'énergies renouvelables dans la consommation brute d'électricité en 2030 et un secteur électrique largement neutre en termes d'émissions de gaz à effet de serre en 2035.

Pour ce faire, le gouvernement allemand projette de mettre en place des participations financières pour des installations de PV flottantes afin d'encourager rapidement le développement de ces installations.

1.2.5. L'opportunité d'une « évaluation des effets cumulés des projets » par la MRAE

Dans son avis sur l'étude d'impact de la modification n°4, la MRAE s'interroge sur la prise en compte des effets cumulés de l'ensemble de ces projets de PV sur l'environnement. Ce chapitre est en effet un chapitre clef de la procédure d'évaluation environnementale qui permet de dézoomer sur un projet et de vérifier les incidences cumulées avec d'autres opérations récentes, en cours ou à venir.

La MRAE se fonde sur la connaissance, à un instant T, des opérations avec leurs détails techniques et donc la possibilité d'évaluer l'impact du ou des autres projets avec l'opération en cours. La recherche des données est réalisée au travers des consultations des bases de données publiques, du service de l'autorité environnementale de la DREAL qui centralise les demandes et des collectivités locales qui ont la connaissance des projets en cours (ou à l'étude) sur leur ban communal.

Cette approche se réalise sur la base de données concrètes et non pas sur la simple information du PLUi indiquant que « *dans cette zone, un jour, pourrait être développé un projet de PV* ». En effet, ce n'est pas parce que le PLUi ouvre cette possibilité que :

- Le projet va systématiquement voir le jour ;
- Et que tous les projets vont être réalisés dans les quelques mois suivant la validation du PLUi car il faut :
 - Engager les études techniques,
 - Passer par la procédure d'évaluation environnementale du projet,
 - Obtenir les financements,
 - Planifier et réaliser les travaux dont la temporalité peut dépendre de la saison (pour des enjeux écologiques par exemple)
 - etc.

La planification dans le temps de ces projets est à prendre en compte pour évaluer l'effet cumulatif des opérations, celle-ci pouvant s'étaler sur plusieurs années.

Pour permettre à l'EMS de s'équiper de surfaces en PV suffisantes pour atteindre ses objectifs et de contribuer à l'objectif de décarbonation du territoire d'ici 2050, s'inscrivant dans la lignée de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la réalisation face à ses effets (p. 85 de la Note de Présentation), il s'agit d'ouvrir certaines zones du PLUi dès aujourd'hui à la possibilité d'implantation de projets de panneaux photovoltaïques flottants. Leur mise en œuvre effective

sera dépendante de la qualité des projets développés, qui sera évalué au travers des Permis de Construire et des études d'impact spécifiques à chaque projet. Ainsi, les services instructeurs auront encore à se prononcer sur la qualité de chaque opération et son respect des règles administratives, techniques et environnementales à la date de dépôt de chaque demande.

L'ouverture du PLUI ne donne pas une autorisation d'exploiter aux opérateurs de PV et/ou aux exploitants mais leur permet uniquement d'envisager un tel projet, charge à chaque porteur de projet ensuite de le mener à bien et de prévoir des mesures écologiques adaptées aux contraintes spécifiques des sites pour ensuite soumettre le dossier à l'autorité environnementale.

2. Point 18 de la Note de Présentation : Communes d'ENTZHEIM et de LINGOLSHEIM – Projet de mise en place d'une installation de lavage de déblais terreux de terrassement non dangereux sur la sablière « OESCH » : classement en N7a

2.1. La mise en conformité du PLU avec l'activité actuelle autorisée par arrêté préfectoral

Il est rappelé que le classement de cette zone en N7a est une régularisation vis-à-vis des activités historiques exercées sur le site depuis les années 1970 (centrale à béton) et autorisées par arrêté préfectoral.

L'arrêté préfectoral en date du 28 mars 2018 modifié par l'arrêté du 11 août 2023, actuellement en vigueur, a autorisé le remplacement de l'installation existante d'extraction sur le site de la sablière et permet à l'exploitation d'accueillir des déchets inertes extérieurs afin de les traiter en vue de les valoriser.

Il est rappelé que cette modification a été soumise à examen au cas par cas en application des dispositions de l'article R.122-1 du code de l'environnement, et que par décision du 30 août 2022, la modification a été dispensée d'évaluation environnementale et il a été conclu à ce que le projet ne relevait pas d'une autorisation environnementale mais des dispositions de l'article R.181-46-II du code de l'environnement.

Le projet de la Sablière OESCH est encouragé par l'ADEME et la Région Grand-Est, en ce qu'il vient répondre à une problématique environnementale importante à l'échelle du territoire (v. Enquête Climaxion – « Prévention et valorisation des matériaux et des déchets issus de chantiers ») : les déblais de terreux de terrassement représentent environ 7 millions de tonnes à l'échelle du Grand-Est et ne sont que peu valorisés à ce jour. Aussi, ce projet s'inscrit dans le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRGPD) de la région Grand-Est.

L'ancienne installation est très vétuste : absence de débourbeur, de cellule d'attrition, de recombinaison des sables, et est très consommatrice en eau de lavage. Cela signifie qu'elle n'est plus efficace pour atteindre la qualité et le rendement nécessaires, et ne permet plus d'extraire efficacement les granulats de la sablière.

A juste titre, la Note de Présentation (p. 102) a rappelé que la nouvelle installation consommera 5 fois moins d'eau que l'installation vétuste existante, pour alimenter le process : la nouvelle installation consommera 150 m³ par jour par rapport à 750 m³ par jour pour l'installation actuelle non efficiente. Cela représentera une réduction de la consommation d'eau d'environ 80%.

En outre, la nouvelle installation permettra de traiter efficacement la fin du gisement naturel, sera plus silencieuse, consommera moins d'énergie électrique et le process ne générera plus de poussières car le criblage se fera sous eau.



Une partie de la production de sables et graviers issue du retraitement des déblais terreux alimentera directement la centrale à béton présente sur le site, évitant les transports par camions. Ainsi, cela évitera de prélever dans les gisements naturels régionaux.

Ce projet à forte valeur ajoutée, est innovant et présente une avancée technologique pour l'environnement. Comme cela été souligné par l'EMS dans la Note de Présentation (p.103), ce projet vertueux permettra :

- D'éviter la mise en décharge annuelle d'environ 250 000 tonnes de déblais terreux,
- De préserver 150 000 tonnes de gisement naturel du Rhin,
- D'éviter le prélèvement de 150 000 m³ d'eau de la nappe phréatique par an,
- Et d'éviter le rejet dans la nappe phréatique de 150 000 m³ d'eau de process.

Il est par ailleurs rappelé que sur les parcelles voisines, des zones comportant des installations moins performantes, notamment pour la fabrication du béton, sont déjà classées en N7a.

En tout état de cause et pour tout projet futur, il est rappelé que l'autorité environnementale sera consultée conformément à la réglementation en vigueur et devra donner son avis.

2.2. Les mesures prises pour protéger le captage d'eau potable

Il est rappelé que la nouvelle installation permettra de recycler l'intégralité de l'eau de process, sans aucun rejet dans le milieu naturel. L'eau nécessaire au processus de lavage sera réduite au débit d'appoint pour compenser l'eau résiduelle partant dans les sables et graviers lavés.

Ainsi, la nouvelle installation permettra :

- D'éviter le prélèvement de 150 000 m³ d'eau de la nappe phréatique par an,
- Et d'éviter le rejet dans la nappe phréatique de 150 000 m³ d'eau de process.

Cette absence de rejet dans la nappe phréatique garantie l'absence d'atteinte à la qualité de l'eau potable et tout risque de contamination liée à l'activité sur le site de la Sablière Oesch. Par ailleurs, les modalités d'accueil des matériaux provenant de l'extérieur du site seront réalisées sur des plateformes imperméabilisées, avec des contrôles visuels et analytiques de leur qualité. Les matériaux non conformes seront refusés. Enfin, des ouvrages de contrôles de la qualité des eaux souterraines sont déjà en place sur le site et le réseau sera prochainement renforcé afin de garantir un suivi régulier de la qualité des eaux souterraines. La durabilité à long terme du captage d'eau potable est ainsi garantie.

131_EP_M4-PDA_MAIL_STG

Omer A.

Bonjour Madame monsieur,

Je soussigné Omer A. demeurant au 19 chemin du schulzenfeld 67100 Strasbourg. J'ai appris qu'une enquête publique a lieu cette année, et c'est pour cela que je vous écris. Après avoir payé une vingtaine d'années de crédit. J'ai appris avec regret que mon terrain est devenu une zone verte donc non constructible. Comme tout le monde, j'avais aussi des projets en achetant ce terrain. Et le fait qu'une zone verte s'y installe après tant d'années de crédit, ça mène à un paiement pour un rien au final. C'est pour cela que je vous écris à fin de demander la suppression de cette zone verte sur mes parcelles. Voici les références de mes parcelles: Section IK - parcelles n°

173-288-287-288-290-292 situé au 19 chemin dus Schulzenfeld 67100 Strasbourg
Quartier du Neuhof.

Vous pouvez me contacter directement par mail ou par téléphone au 06.98.72.89.11
En attente d'une réponse favorable de votre part, je vous prie d'agréer, Madame
Monsieur mais sincères salutations.

132_EP_M4-PDA_MAIL_STG

Madame la Présidente de la commission d'enquête en charge de l'enquête publique sur la
modification n° 4 du PLU,

Au nom de l'Atelier de Quartier Robertsau-Wacken, nous vous adressons, ci-joint, notre
contribution dans le cadre de l'Enquête Publique : une présentation du dossier et 6 fichiers joints.
Bien sincèrement.

EXPLICATIONS INTRODUCTIVES :
Protéger notre cadre de vie à tous, et la place de la nature en ville

L'Atelier de Quartier Robertsau-Wacken a travaillé, ces derniers mois, au recensement d'espaces situés dans notre quartier, qu'il nous semble opportun et pertinent de classer.

Ces espaces appartiennent :

- . pour les uns, au patrimoine végétal et paysager,
- . pour les autres, au patrimoine urbain et architectural.

Cet inventaire a été réalisé suite à la contribution de l'Atelier de Quartier établie dans le cadre de la concertation préalable, en décembre 2022, et n'a pas vocation à être considéré comme exhaustif. Il n'en demeure pas moins significatif et a vocation être poursuivi d'ici les modifications du PLUi à venir.

Il s'inscrit dans la continuité de démarches similaires, réalisées dans le quartier depuis l'élaboration du premier PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg, en 2015/2016. Il vise, donc, à conforter et à compléter les espaces déjà protégés ou en cours de protection. Notamment, s'agissant du patrimoine végétal : 29 EPCC (hors ceinture verte) dans la M3, des propositions de la ville et de l'EMS (lors de la concertation préalable à la M4) à hauteur de 4,5 ha supplémentaires.

Lors du 3e Atelier de Quartier, le 14 avril dernier, nous avons effectué **une priorisation de ces espaces, eu égard aux risques encourus (faute de protection) et aux enjeux environnementaux et de santé publique.**

Cette priorisation a été confirmée lors d'un 4e Atelier de Quartier, qui s'est tenu le 25 septembre, lequel a intégré les remarques techniques et réglementaires partagées avec les services de l'EMS (pôle ATPU / Aménagement du Territoire et Politique Urbaine). Nous tenons à souligner le soutien dont nous avons disposé, tout au long de la démarche, de la part des services de l'EMS pour garantir l'opportunité et la conformité réglementaire de nos propositions.

Notre proposition est structurée ainsi, par ordre de priorité :

- 1) deux zones (IAUB) d'urbanisation future, dont il nous semble qu'elles ont vocation à demeurer des zones agricoles.**
- 2) des EPCC (indispensables, nécessaires ou souhaitables).**
- 3) du patrimoine bâti (essentiellement des bâtiments intéressants).**

Le quartier de la Robertsau est, historiquement, un quartier de maraîchers, et demeure l'un des quartiers de Strasbourg où la nature est la plus présente. Mais, sa place est menacée et c'est la raison pour laquelle nous avons travaillé, en priorité sur le patrimoine végétal et paysager.

S'agissant du patrimoine bâti, un travail important reste à faire dans les prochaines années.

Dans les supports joints, les propositions d'EPCC sont présentées comme suit :

- . la cartographie actuelle du PLUI, sur laquelle nous avons dessiné (en vert) les futurs EPCC préconisés.
- . la photo aérienne Google Maps 3 D.
- . l'adresse physique.

Ces propositions sont, donc, émises par l'Atelier de Quartier avec les moyens dont disposent ses membres. Ce qui explique les incertitudes et les imprécisions du tracé. La volonté de l'atelier est de proposer des espaces verts à conserver : si la localisation se veut exacte, le contour peut parfois déborder ou ne pas être ajusté sur les lignes, comme c'est le cas du règlement graphique du PLU. La volonté de l'Atelier est de respecter les règles (5 mètres de distance des habitations, pas d'EPCC sur des espaces réservés, etc.), bien que le tracé des contours des EPCC proposés soit parfois insuffisamment précis ou incertain.

Le tracé de chaque EPCC, notamment avec le concours de géomètres, ainsi que nous l'avons partagé avec le pôle ATPU.

Enfin, les propositions sont indépendantes les unes des autres.

Nous restons à votre disposition, pour toute demande de renseignement complémentaire dans le cadre de l'instruction du dossier.

La suite de ce propos introductif a pour objet de présenter la démarche de l'Atelier de Quartier et les principales raisons d'agir. Ces éléments ont été rappelés aux participants au dernier Atelier de Quartier, réuni le 25 septembre dernier, dans un document joint à notre contribution.

L'ORIGINE DE LA DEMARCHE

Le lancement d'un ATQ (Atelier de Quartier) sur le PLUi a été décidé lors de l'Assemblée de Quartier d'octobre 2022, à l'approche du lancement de la consultation sur la modification N°4.

La décision de travailler dans le cadre des instances municipales de démocratie participative, et non pas dans le cadre de collectifs ou d'associations, avait pour objectif d'élargir potentiellement à tous les habitants de la Robertsau, de tous horizons, de toutes obédiences, la possibilité de participer à la réflexion, de donner leur avis ou, tout simplement, de se tenir informés. De travailler dans la plus grande transparence.

Il s'est, donc, agi d'un véritable engagement citoyen, divers et pluraliste, d'une mobilisation de la société civile sur une problématique qui est au cœur des préoccupations d'une immense majorité des robertsauviens.

Cet engagement a été réalisé en toute indépendance, sans aucune intervention, ni pression, de la part de l'exécutif municipal. Ce dernier s'est contenté de mettre à la disposition de l'Atelier de Quartier, autant que faire se peut, les moyens et l'appui des services de l'EMS.

Il s'est agi d'une démarche novatrice, a fortiori du fait du changement de procédure de modification du PLU : l'Enquête Publique est, désormais (loi du 7 décembre 2020) précédée d'une phase de concertation, pour permettre l'information et l'implication du plus grand nombre.

Dans le cadre de la concertation, 4 réunions publiques ont été organisées par l'EMS.

La première réunion de l'ATQ s'est déroulée le 29 novembre 2022 et a partagé le diagnostic : une forte densification du quartier ces 50 dernières années, qui a entraîné une diminution drastique de la place de la nature en ville. Ceci s'explique par le fait que nombre d'espaces verts, arborés, boisés, de places ou de jardins, n'étaient pas protégés. De même pour des arbres, maisons ou bâtiments.

C'est-à-dire qu'à l'occasion d'une succession, d'un déménagement, ou d'un choix de la ville, ces espaces, jardins, bois, arbres, maisons, peuvent être détruits et remplacés par une maison, un immeuble, un parking, une cour d'école ...

Il s'agit aussi bien de terrains publics, en bordure de voiries, du Muhlwasser, que de terrains privés, partiellement construits ou non, mais dont la présence participe de la qualité de vie à la Robertsau.

Les participants se sont interrogés quant aux outils susceptibles d'être utilisés pour protéger ces espaces, le plus souvent privés. Les outils réglementaires du PLUi (EPCC, ECCE) ont été présentés et partagés.

Compte tenu des effets de l'urbanisation rapide des dernières années, et afin de tenter d'endiguer ce mouvement que certains ont dénommés « bétonisation de la Robertsau », l'atelier de quartier PLU a élaboré une contribution collective, dans le cadre de la concertation préalable à la

modification du PLUi. Cette contribution a été approuvée par les 26 participants à l'ATQ du 29 novembre 2022.

Le bilan de la concertation préalable, joint au dossier d'Enquête Publique, fait référence à cette contribution.

Celle-ci comprenait 13 points particuliers, et annonçait le lancement d'un travail de recensement de ces espaces et bâtiments, afin d'en proposer le classement en EPCC, en ECCE, ou de les préserver au titre du patrimoine urbain et architectural.

Cette contribution a été adressée à l'EMS, le 22 décembre 2022.

Un second Atelier de Quartier s'est réuni le 18 janvier 2023, en présence de l'élu « Référent de Quartier », et de deux experts du service ATPU de l'EMS. Il a permis aux experts de l'EMS d'expliquer le PLUi et les procédures de modification, et de partager avec les habitants la contribution de l'ATQ Robertsau-Wacken.

L'Atelier de Quartier a été encouragé à mener le travail de recensement des espaces à protéger, ainsi qu'en atteste le bilan de la concertation, qui a fait l'objet d'une délibération lors du Conseil de l'EMS du 12 mai 2023 : « sur la poursuite de la concertation et l'engagement de travaux à venir à l'initiative de l'Atelier de quartier, l'Eurométropole est favorable à l'idée de pouvoir conduire une démarche de concertation itérative, qui encourage les initiatives citoyennes et l'implication des forces vives du quartier. **À ce titre, l'Atelier de quartier a été invité à poursuivre ses réflexions et propositions pour améliorer et enrichir le dispositif engagé par le PLU, dans le respect du droit et des grandes orientations définies dans le PADD. Cela permettra d'améliorer le cadre de vie du quartier, notamment à travers la mise en place d'outils au règlement graphique tels que les EPCC, par exemple** ».

Parmi les signataires de la contribution, des volontaires se sont ainsi réunis en groupe de travail, acceptant, d'arpenter la Robertsau et d'identifier des zones qui devraient être protégées, des arbres remarquables, des maisons qui donnent à notre quartier son charme et sa typicité.

Ce groupe de travail a ensuite soumis ces propositions à l'atelier de quartier PLUi, réuni une troisième fois, le 14 avril 2023. Il a été débattu des arbres, espaces et bâtiments proposés. Cette discussion a permis d'écarter certaines propositions, de classer un ordre de priorité, afin de soumettre ces propositions à l'EMS.

A la suite d'une rencontre technique avec l'EMS, le 29 août dernier, il a été suggéré de modifier les propositions, afin de les ajuster (laisser un espace de 5 mètres avec les maisons, supprimer les espaces réservés, qui ne peuvent être classés en EPCC).

Une 4^e réunion de l'Atelier de Quartier le 25 septembre a permis de partager le contenu de la contribution adressée à la Commission d'Enquête Publique.

LES RAISONS D'AGIR

1. Lutter contre les îlots de chaleur / lutter contre le réchauffement de notre quartier / protéger les écosystèmes

2. Freiner la construction rapide qui a modifié le visage de la Robertsau, et qui réduit, à marche forcée, la place de la nature en ville

3. Conserver la qualité du cadre de vie, l'âme du quartier , dans un souci d'équilibre entre la place du bâti et la place de la nature

4. Faire preuve de civisme, privilégier l'intérêt collectif dans le respect des intérêts de tous

5. Temporiser, dans une période de grandes incertitudes

6. Arrêter d'aggraver les problèmes

La modification n°4 du PLUi se centre plus spécifiquement sur le paysage et le cadre de vie. Elle vise à renforcer le dispositif réglementaire en faveur de la qualité du cadre de vie. Les propositions faites concernent aussi bien le patrimoine bâti que le patrimoine végétalisé, l'équilibre entre espaces bâti et espaces de nature en ville, la place de l'arbre au sein des milieux urbains.

Parmi les orientations principales du PADD, il est indiqué des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Nos propositions s'inscrivent pleinement dans les priorités définies par l'Eurométropole de Strasbourg, dans le PLUi initial, rappelées et confortées dans le projet de modification n°4.

Au total, notre proposition vise à :

- préserver le charme d'un faubourg
- conserver le cadre de vie et l'identité de la Robertsau
- maintenir les arbres et la verdure
- préserver la continuité écologique nécessaire à la faune et à la flore, là où c'est possible
- temporiser les constructions
- faire en sorte que les constructions soient réalisées là où elles ont le plus de sens, et en préservant la place de la nature
- enclencher un cercle vertueux .

Dossiers joints :

1. Projet Atelier de Quartier PLUI 2023-septembre
2. Projet Atelier de Quartier PLUI 2023-septembre (IAUU)
3. Projet Atelier de Quartier PLUI 2023-septembre (EPCC indispensables)
4. Projet Atelier de Quartier PLUI 2023-septembre (EPCC nécessaires)
5. Projet Atelier de Quartier PLUI 2023-septembre (EPCC souhaitables)
6. Projet Atelier de Quartier PLUI 2023-septembre (patrimoine bâti)

*Le PLUI (modification n°4) et la ROBERTSAU,
tous concernés ! Atelier de quartier n°4*



Ordre du jour de l'Atelier de Quartier du 25 septembre 2023

- 1. Introduction**
- 2. Notre démarche, les raisons d'agir**
- 3. Rappel du processus et des outils réglementaires permettant de protéger des espaces (patrimoine végétal et patrimoine urbain)**
- 4. Présentation des propositions de l'Atelier de Quartier en matière d'espaces à protéger « additionnels »**
- 5. Présentation des évolutions du projet de modification du PLUi, concernant la Robertsau**
- 6. Questions / Réponses et divers**

La modification du PLUi

Depuis décembre 2016, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de l'Eurométropole de Strasbourg a remplacé le Plan d'Occupation des Sols (POS).

Il a évolué à 11 reprises : révision / modifications / mises en conformité, ...

Le PLU fixe les grandes orientations qui dessineront la ville de demain : futurs quartiers, nouveaux équipements publics, infrastructures de transports à venir, secteurs agricoles à préserver.

La procédure de modification du PLU est la suivante :

. avant la loi de décembre 2020, une enquête publique, permettant aux citoyens d'aller consulter le dossier de de donner leur avis

. maintenant, une concertation préalable

Sur l'EMS en général, la Robertsau en particulier, pour la modification n°4 :

- . Une concertation de plus de 10 mois (29 novembre 2022 au 6 octobre 2023)**
- . Des réunions publiques organisées par l'EMS**
- . La décision, prise en Assemblée de Quartier, de créer un Atelier de Quartier, ouvert à tous**
- . Un engagement citoyen, divers et pluraliste, en toute indépendance**
- . Une société civile active**
- . 4 réunions publiques à la Robertsau, dont l'une en présence du référent de quartier et des experts de l'EMS**
- . Un diagnostic partagé sur les enjeux pour le quartier de la Robertsau/Wacken**
- . La volonté de l'Atelier de Quartier d'être force de proposition, et pas seulement de contestation**
- . 2 contributions pour protéger le patrimoine végétal et architectural**

Rappel des objectifs de l'Eurométropole, dans le projet de PLUi :

- . Inscrire son développement dans une logique de « modération de la consommation foncière »,**
- . Protéger la nature en ville.**

Sur le quartier Robertsau-Wacken, dans le cadre de la modification n °4 (dossier de concertation nov. 2022), 4,5 ha de nouveaux EPCC, s'ajoutant aux 29 existants (hors ceinture verte)

Extraits du bilan de la concertation (délibération lors du Conseil de l'Eurométropole du 12 mai 2023)

« L'Eurométropole est favorable à l'idée de pouvoir conduire une démarche de concertation itérative, qui encourage les initiatives citoyennes et l'implication des forces vives du quartier.

À ce titre, l'Atelier de quartier a été invité à poursuivre ses réflexions et propositions pour améliorer et enrichir le dispositif engagé par le PLU, dans le respect du droit et des grandes orientations définies dans le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable »).

Cela permettra d'améliorer le cadre de vie du quartier, notamment à travers la mise en place d'outils au règlement graphique tels que les EPCC, par exemple »

Les étapes à venir

- 1. Atelier de Quartier du 25 septembre 2023**
- 2. Enquête publique en cours jusqu'au 6 octobre 2023**
- 3. Avis de l'EMS**
- 4. Avis de la Commission d'Enquête publique**
- 5. Arbitrage par l'EMS**
- 6. Vote de la modification n°4 par le Conseil de l'EuroMétropole**

Comment intervenir, faire des propositions, des contributions dans le cadre de l'Enquête Publique:

- 1. déposer la contribution au centre administratif**
- 2. la déposer sur le site Internet de l'EMS**
(<http://www.strasbourg.eu/plu-modification-4>)
- 3. l'adresser à la Présidente de la Commission d'Enquête en charge de l'enquête publique sur la modification n° 4 du PLU et sur la création de six périmètres délimités des abords Service Aménagement du territoire et projets urbains Ville et EMS, 1 parc de l'Etoile, 67076 Strasbourg Cedex.**
en précisant l'objet "Enquête Publique - Modification n°4 du PLU"
- 4. adresser un mail à Mme la Présidente de la Commission d'Enquête**
(adresse mail : "AmenagementDuTerritoireEtProjetsUrbains@strasbourg.eu")

Des permanences d'accueil de la commission d'enquête

Les raisons d'agir

- 1. Freiner la construction rapide qui a modifié le visage de la Robertsau**
- 2. Conserver la qualité du cadre de vie, l'âme du quartier**
- 3. Lutter contre les îlots de chaleur / lutter contre le réchauffement de notre quartier / maintenir les écosystèmes**
- 4. Faire preuve de civisme, privilégier l'intérêt collectif dans le respect des intérêts de tous**
- 5. Temporiser**
- 6. Arrêter d'aggraver les problèmes**



Chemin du Gollenfeld (avant)



Page précédente :

**Angle rue des jardiniers,
rue des horticulteurs**

*Le PLUI (modification n °4) et la ROBERTSAU,
tous concernés !*

Chemin du Gollenfeld (demain)



Le PLUI (modification n°4) et la ROBERTSAU, tous concernés !

Rue de Bussière (2008)



*Le PLUI (modification n °4) et la ROBERTSAU,
tous concernés !*

Rue de Bussière (maintenant)



Le PLUI (modification n °4) et la ROBERTSAU, tous concernés !



Rue de Bussière (demain)



Rue Kempf



Rue de l'Ammeistre (hier)

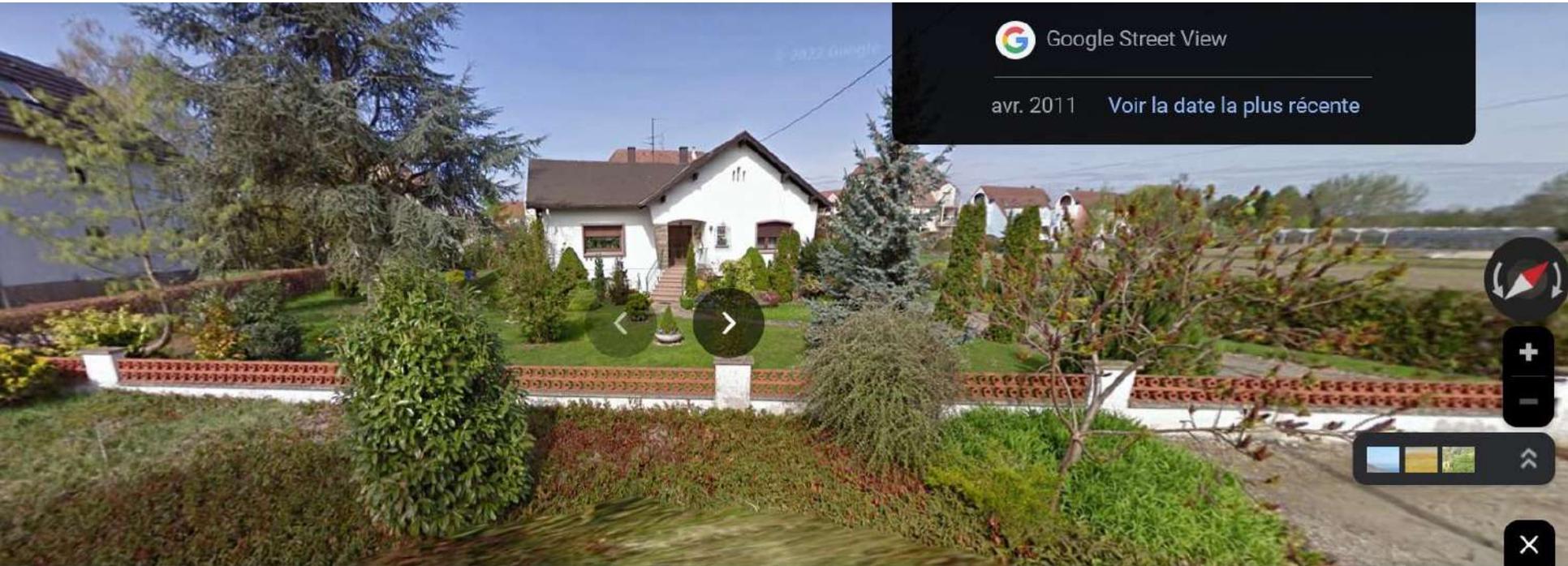


*Le PLUI (modification n °4) et la ROBERTSAU,
tous concernés !*

Rue de l'Ammeistre (maintenant)



Rue de l'Afrique (2011)

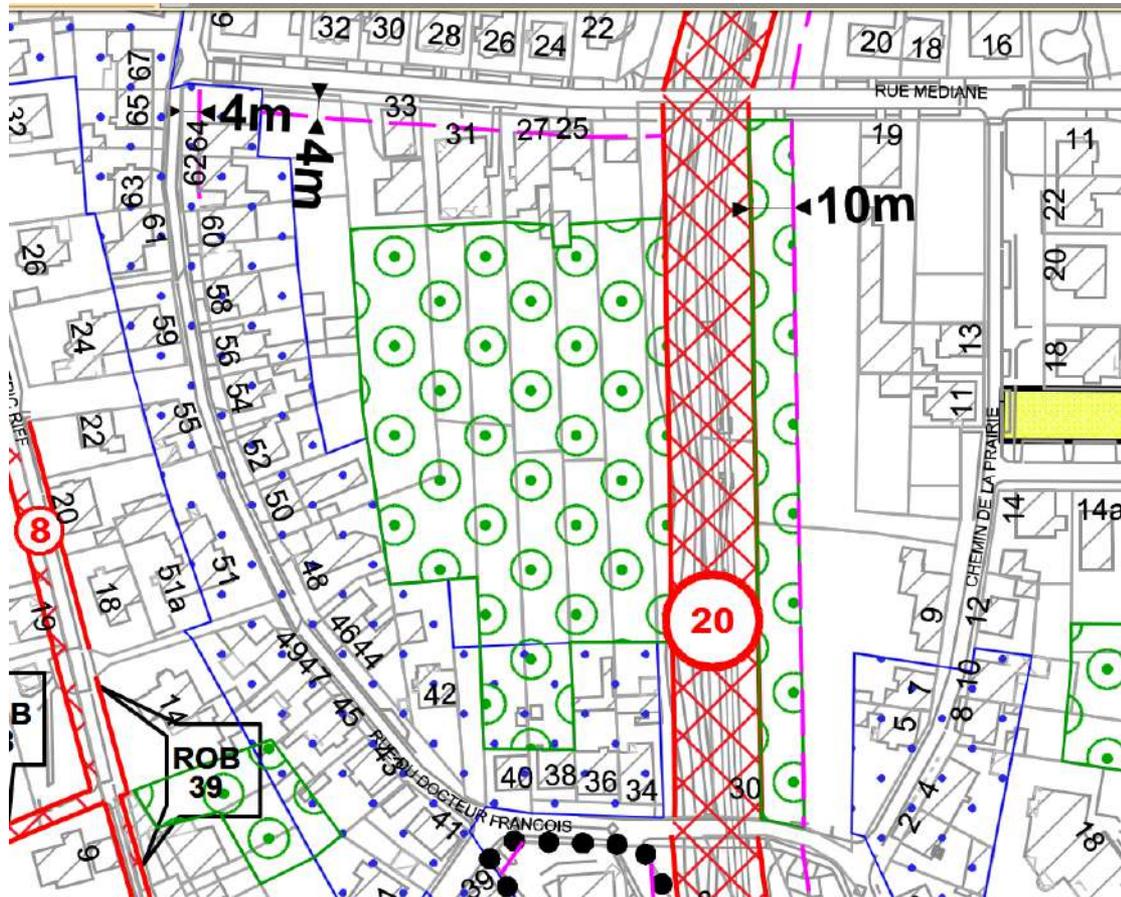


Rue de l'Afrique (maintenant)

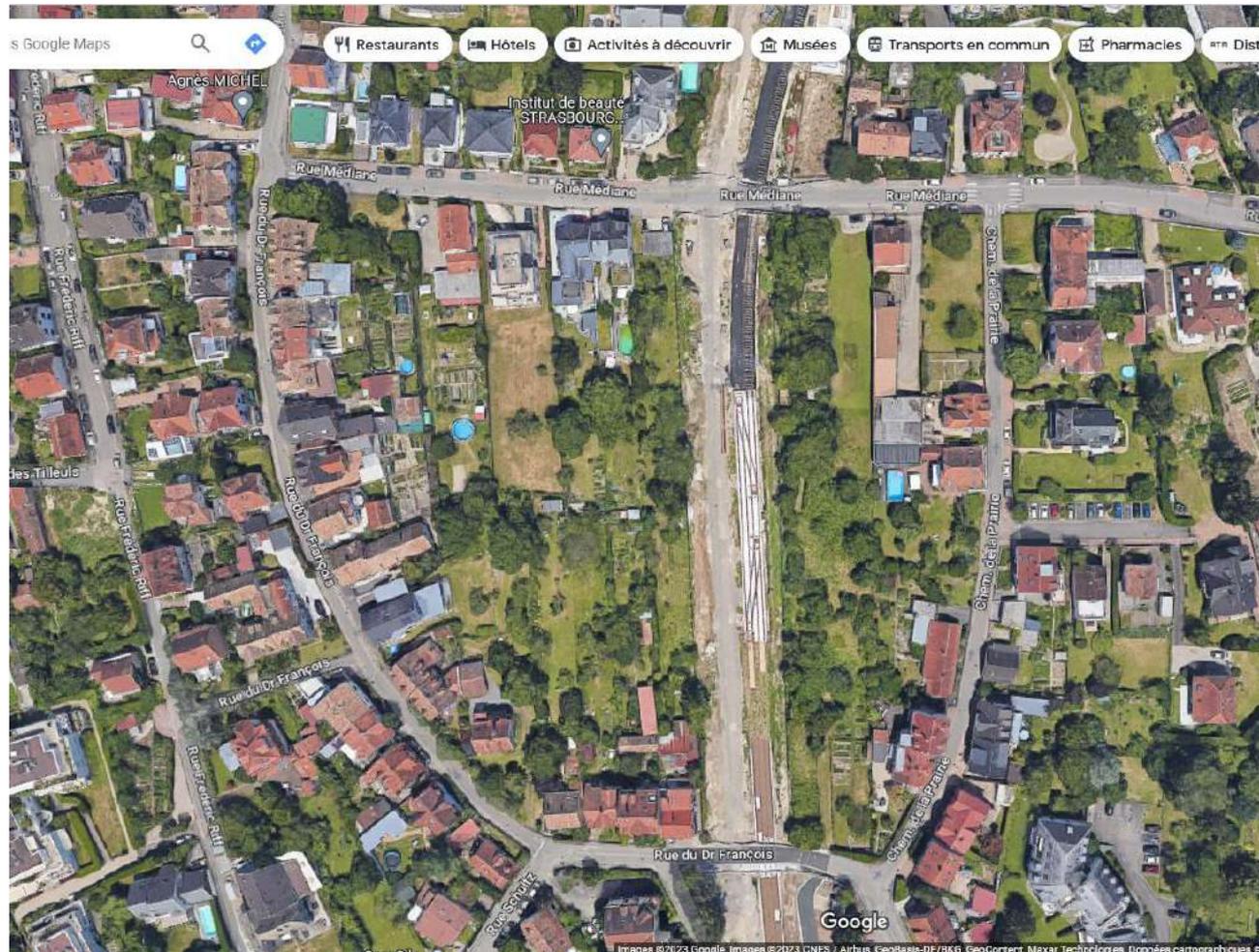




Chemin de la prairie – Voilà pourquoi cela a été possible



Chemin de la prairie – Voilà pourquoi cela a été possible

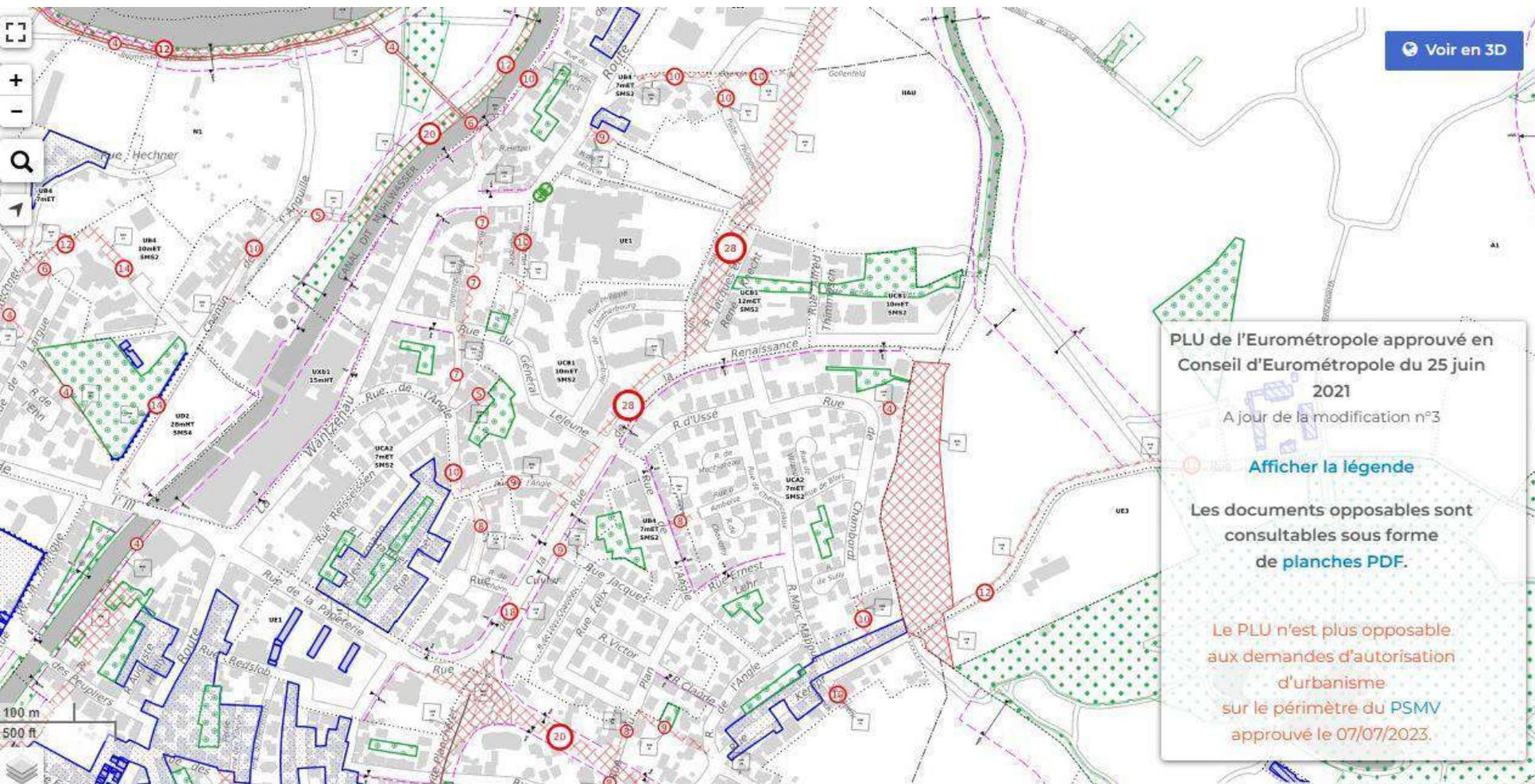


Une démarche nécessairement limitée et fragile

Transparence et conscience

Le PLUI (modification n°4) et la ROBERTSAU, tous concernés !

La situation actuelle



PLU de l'Eurométropole approuvé en Conseil d'Eurométropole du 25 juin 2021
A jour de la modification n°3

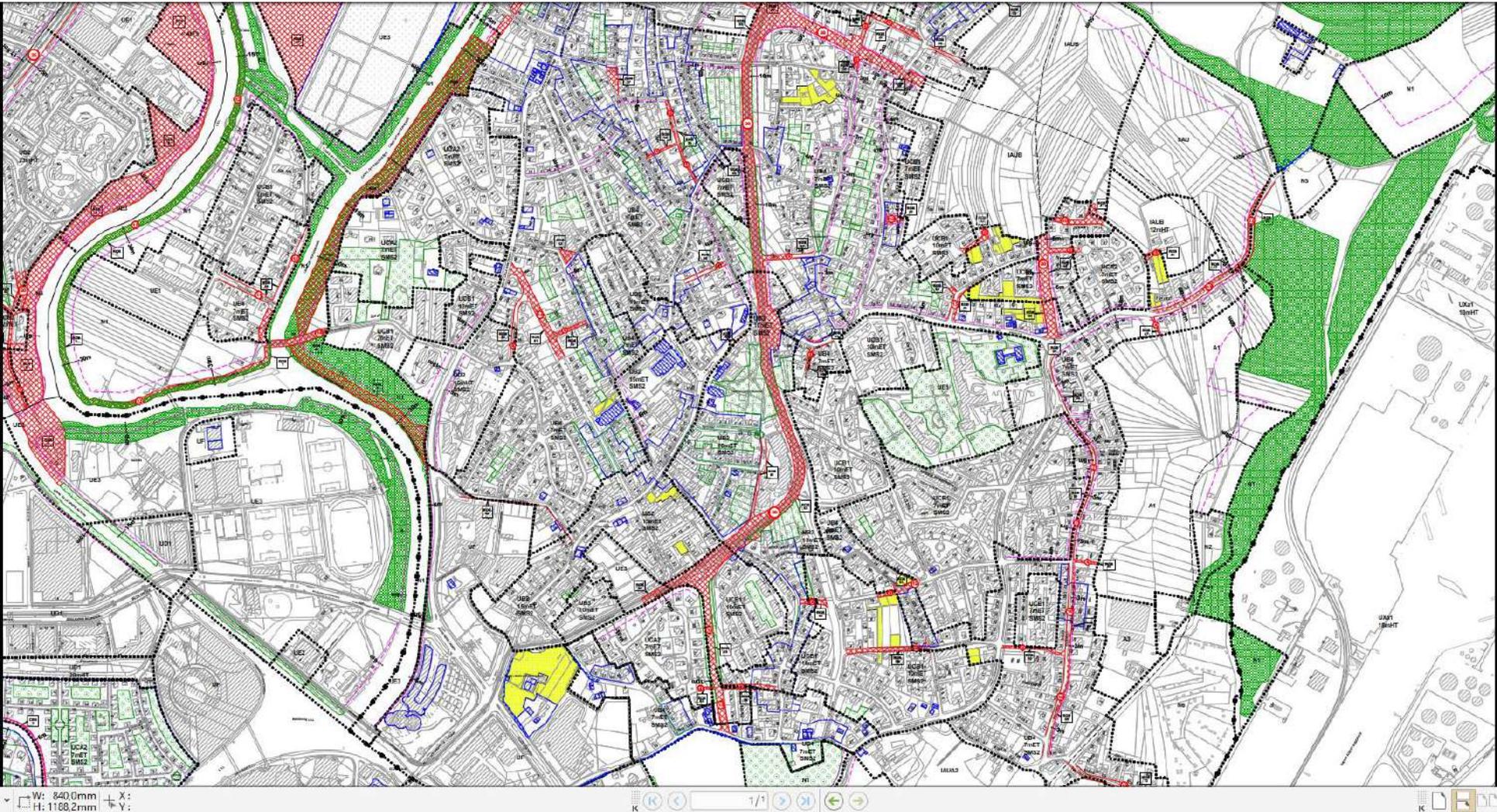
[Afficher la légende](#)

Les documents opposables sont consultables sous forme de **planches PDF**.

Le PLU n'est plus opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme sur le périmètre du PSMV approuvé le 07/07/2023.

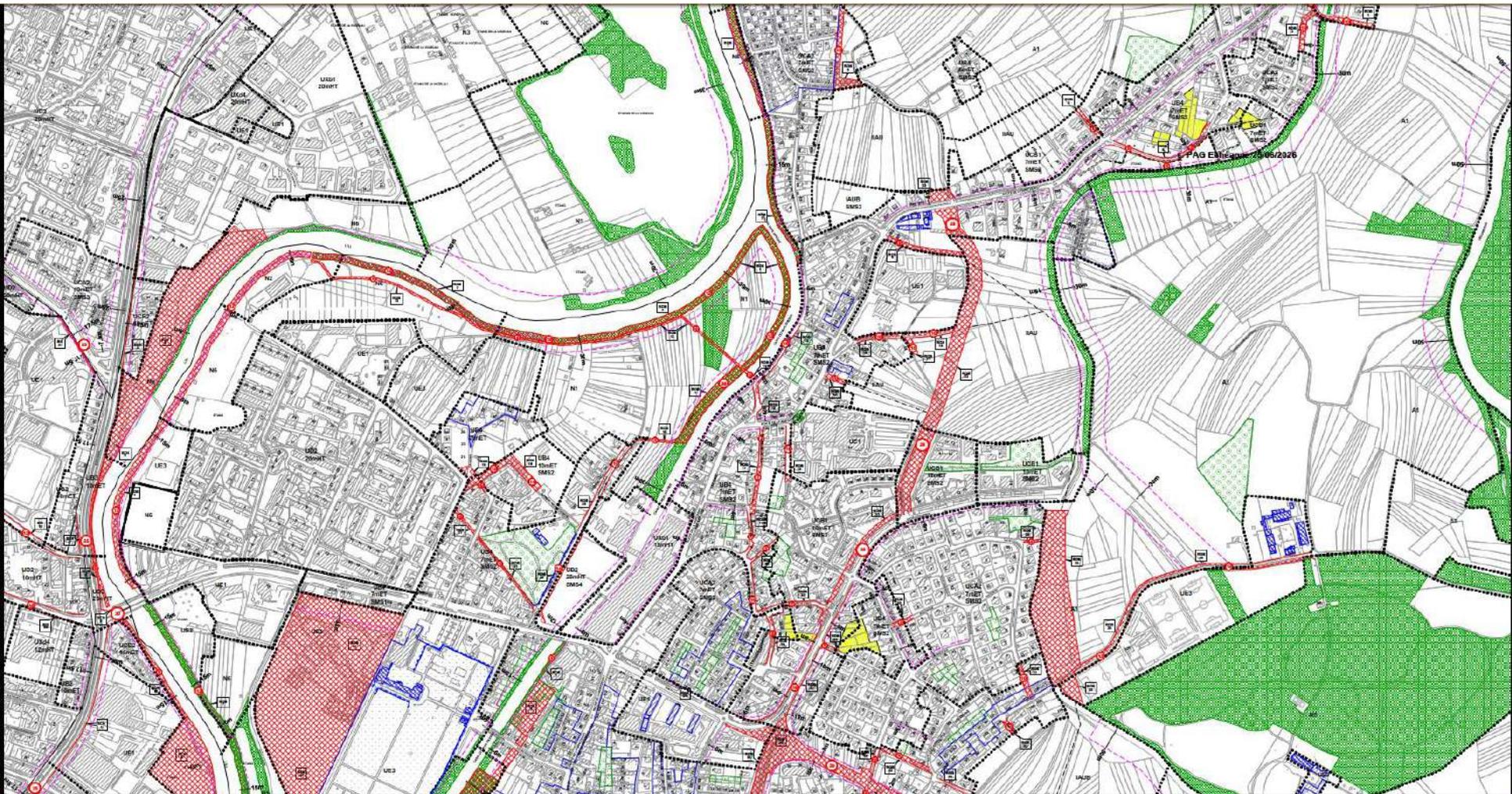
Le PLUI (modification n°4) et la ROBERTSAU, tous concernés !

Les modifications prévues par la ville



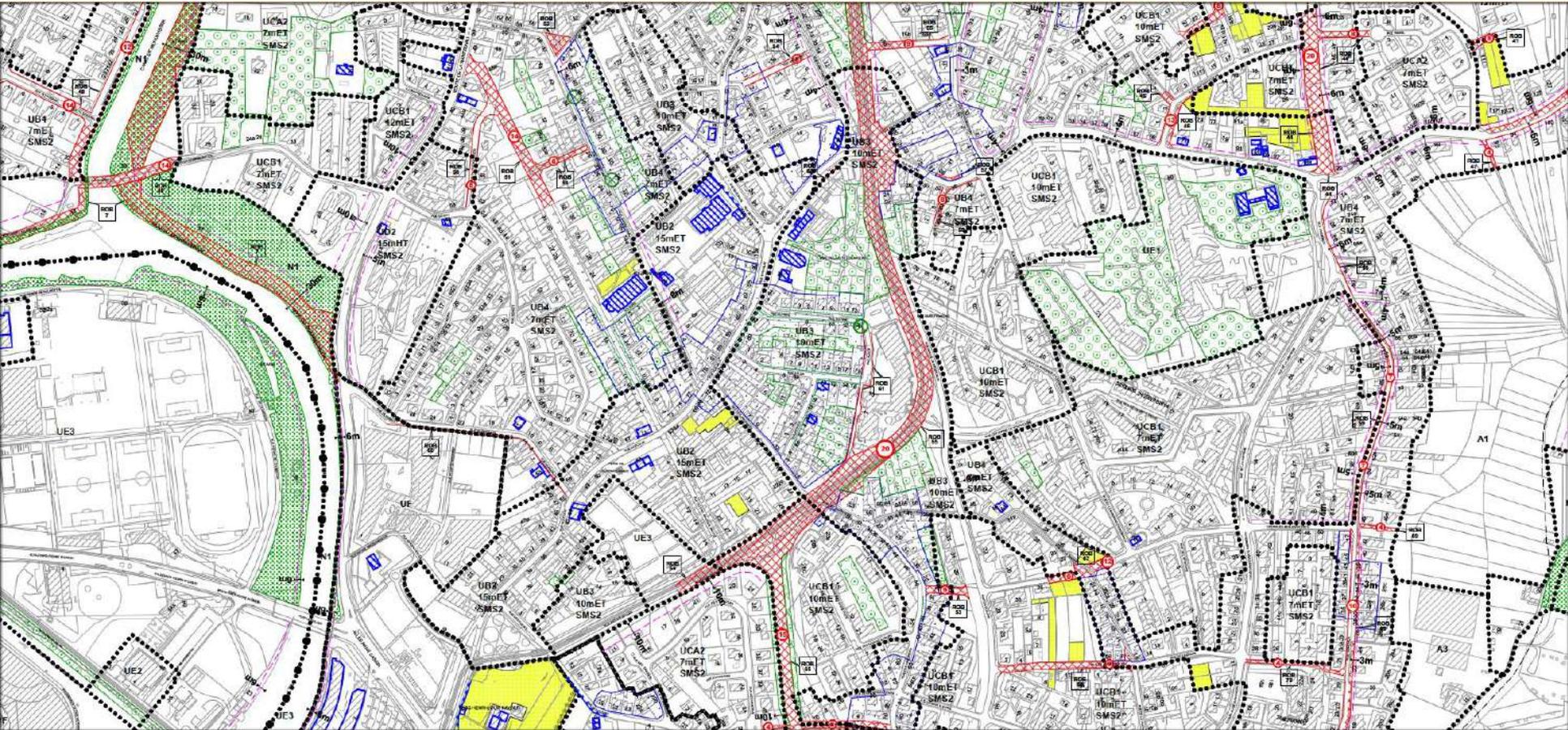
*Le PLUI (modification n°4) et la ROBERTSAU,
tous concernés !*

Les modifications prévues par la ville



Le PLUI (modification n°4) et la ROBERTSAU, tous concernés !

Les modifications prévues par la ville



Atelier de Quartier PLUI :

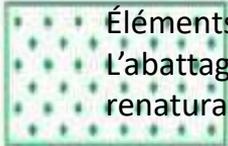
Travaux réalisés et remontés à la ville en avril

Des propositions d'espaces à protéger qui ne figuraient pas dans le PLUI :

- 1. les zones d'urbanisation à long terme (IAUU)**
- 2. les espaces plantés à conserver ou à créer (EPCC)**
- 3. le patrimoine bâti à préserver**
- 4. les arbres, groupes d'arbres, alignements d'arbres à conserver ou à créer**
- 5. les jardins de devant**

Le patrimoine végétal et paysager

Espace contribuant aux continuités écologiques



Éléments arborés et arbustifs susceptibles de servir des milieux relais entre les réservoirs de biodiversité, supports de la TVB. L'abattage et le défrichage ne sont admis que s'ils sont liés à la gestion forestière ou à des travaux de restauration ou de renaturation des milieux naturels (sous réserve qu'une surface identique soit replantée).

Espace planté à conserver ou à créer



Espaces végétalisés ponctuels (espaces boisés) ou linéaires (trame boisée) : des parcs publics ou privés, des cœurs d'îlots, des fonds de parcelles constitués principalement d'espaces non bâtis et de jardins à préserver

Jardin de devant à conserver ou à créer

Ils participent à la qualité de la rue et à la cohérence d'ensemble d'un espace public et il sous-tend une relative régularité des dimensions du jardin et de la clôture entre espace public et espace privé.



Alignement d'arbres / arbre ou groupe d'arbres à conserver ou à créer

Identification ponctuelle en milieu urbain un ou plusieurs arbres dont la présence marque fortement l'espace public par sa position ou sa taille. Ces arbres peuvent se situer sur l'espace public comme privé.

Espace boisé classé (ajoutés dans le cadre du dispositif Ceinture Verte)

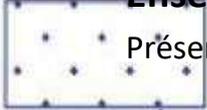


présentant : une densité arborée importante, ou une surface suffisamment importante, pour constituer une vraie arborée dans l'espace urbain ou un caractère relativement « naturel »



Le patrimoine urbain et architectural

Ensemble d'intérêt urbain et paysager



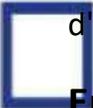
Préserver l'unité, la cohérence et les ambiances urbaines caractéristiques d'un quartier ou d'un ensemble urbain

Bâtiment exceptionnel



Protéger des bâtiments présentant une qualité architecturale exceptionnelle ou une valeur historique ou patrimoniale.
Démolition interdite, ainsi que toute transformation pouvant porter atteinte à son caractère exceptionnel

Bâtiment intéressant



Conserver la volumétrie, l'implantation et la hauteur de bâtiments présentant des caractéristiques typiques d'un quartier, dont la qualité provient principalement de l'insertion ou organisation urbaine particulière, d'une volumétrie originale, d'une modénature de façade ou de certains détails architecturaux

Ensemble de façades remarquables

Préserver les ensemble de certaines rues ou parties de rue qui marquent le paysage avec un type d'implantations par rapport l'espace public ou des modénatures ou des rythmes déterminés par les détails architecturaux



Clôtures soumises à dispositions particulières

Conserver les Clôtures remarquables de toute nature donnant un caractère particulier à la propriété et une certaine ambiance à rue (mur de brique, grille en fer forgé,)



Ligne de construction

Elle répond à des motifs patrimoniaux et de préservation de l'ordonnancement urbain



En EPCC, sont autorisés, sous condition :

- les constructions de faibles ampleur (gloriettes de jardin, bassins des piscines, ...)
- les aménagements mineurs (cheminements, accès...)
- ainsi que les opérations inscrites en emplacement réservé.

La suppression d'un arbre dans ces espaces doit être obligatoirement compensée.

Dispositif fondé, depuis l'adoption du 1^{er} PLUi de l'EMS, sur les articles L 113-1 et L 151.23 du code de l'urbanisme

- . aucune privation du droit de propriété
- . mais, des limites à son exercice

Critères d'évaluation (*) par les services de l'EMS :

- privilégier la multipropriété, dans un principe d'équité
- taille critique : 3 ares
- éviter les coups partis (permis de construire instruits, ...)
- ne pas coller un EPCC sur un bâtiment existant (distance minimale 5 mètres)

() il s'agit de critères d'évaluation par les services,
pas de critères de décision in fine par le Conseil de l'Eurométropole*

En ECCE :

À l'exception des opérations concernées par un emplacement réservé, les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes sont interdites dans ces espaces.

Tout comme la coupe et l'abattage d'arbres, sauf dans certains cas définis au règlement écrit.

En revanche, les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau y sont autorisés.

Continuité Ecologique nécessaire à la faune et à la flore

Vus à la
Robertsau

Herrisson, pour se nourrir, il a besoin de l'équivalent de 4 terrains de foot



La fauvette à tête noire, passereau migrateur de retour dès fin avril niche dans les arbres et arbustes des alentours, se nourrit d'insectes



Il faut 2 à 4 gîtes différents à la chauve-souris pour son cycle de vie



Le Pic Epeiche a besoin d'arbres morts (10 %)



La chouette hulotte niche dans le creux d'un arbre, se nourrit de petits rongeurs



Le chardonneret est granivore (chardon), il va se nourrir dans les jardins et prés

*Le PLUI (modification n °4) et la ROBERTSAU,
tous concernés !*

Zones ayant vocation à demeurer des zones agricoles

Zone d'urbanisation à long terme (IIAU) entre la rue Fischacker et la rue de la Roue

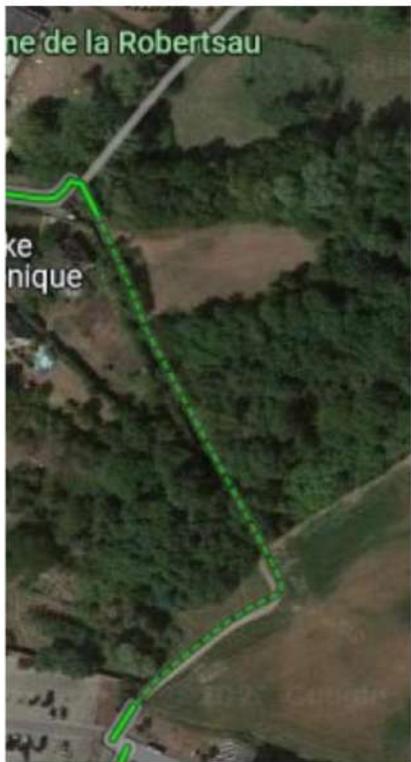


Champ cultivé et Arbres.

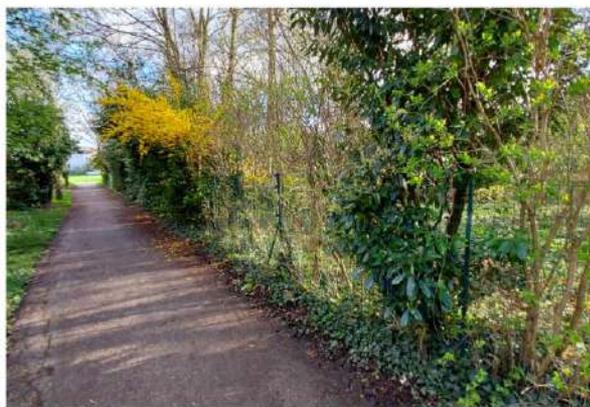
Cette surface est destinée à être « densifiée », mais son caractère agricole et boisé avec des arbres ayant atteint leur maturité plaide pour un retour à une classification A.



Zone d'urbanisation à long terme (IIAU) à l'arrière du chemin du Gollenfeld / piste Philippe Thys



Petit bois traversé par une piste piétons/cycles et champs cultivés qui ont vocation à retourner en A.



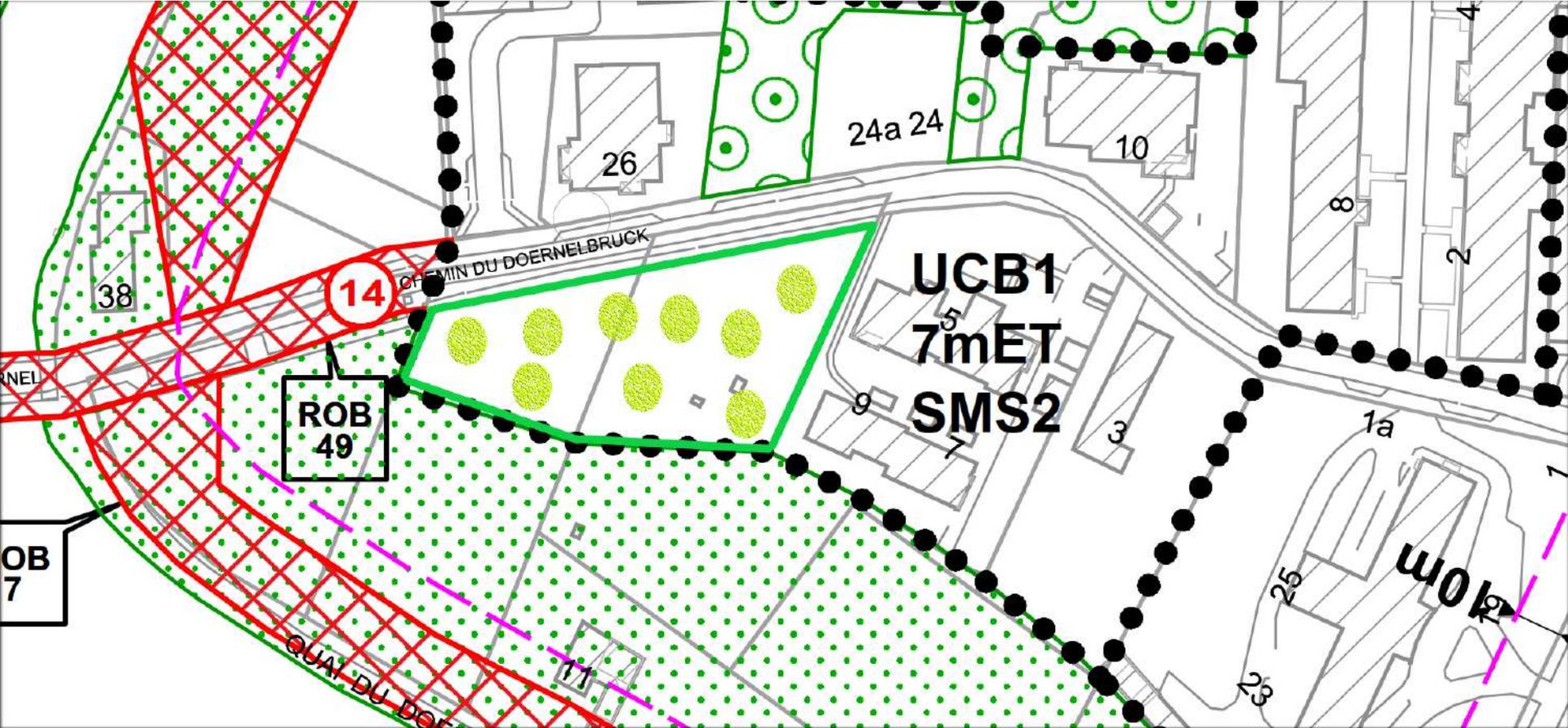
*Le PLUI (modification n °4) et la ROBERTSAU,
tous concernés !*

EPCC indispensables

1) EPCC Chemin du Doernelbruck



1) EPCC Chemin du Doernelbruck



2) EPCC Rue des peupliers / rue Emile Maechling



2) EPCC Rue des peupliers / rue Emile Maechling



3) EPCC Extrêmité rue Charles de Foucauld



3) EPCC Extrêmité rue Charles de Foucauld

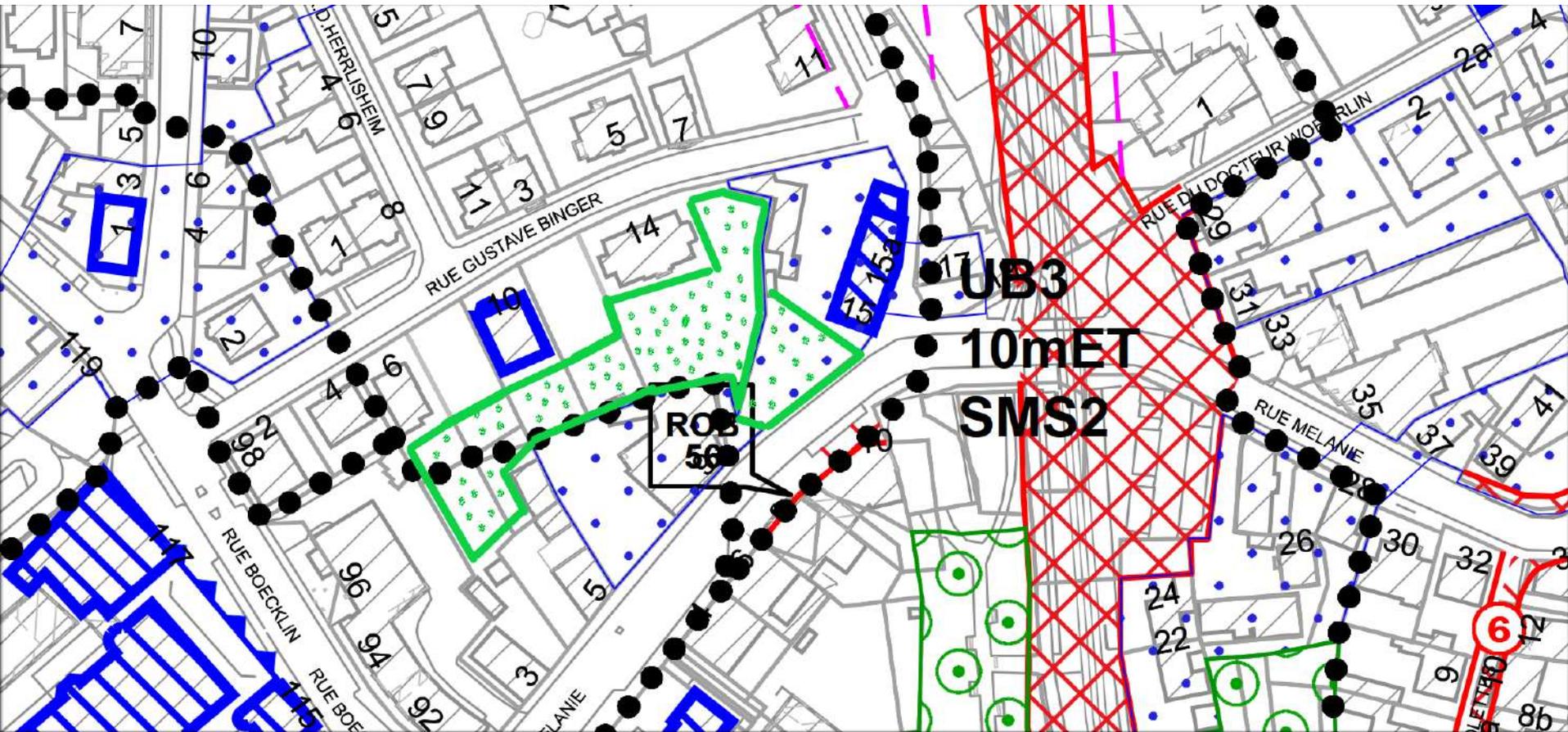


Images ©2023 Google, Images ©2023 CNES / Airbus, GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Données cartographiques ©2023 France

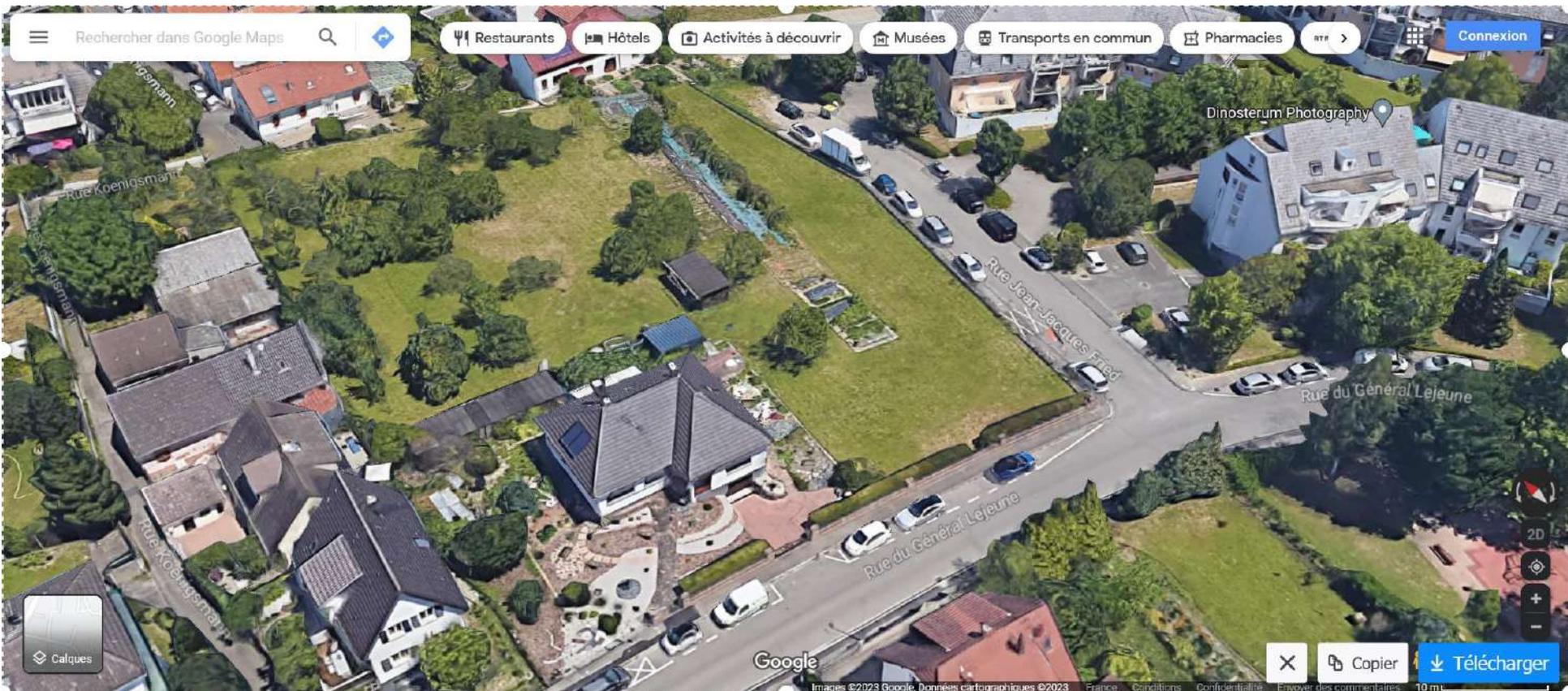
4) EPCC entre la rue Gustave Binger la rue Mélanie



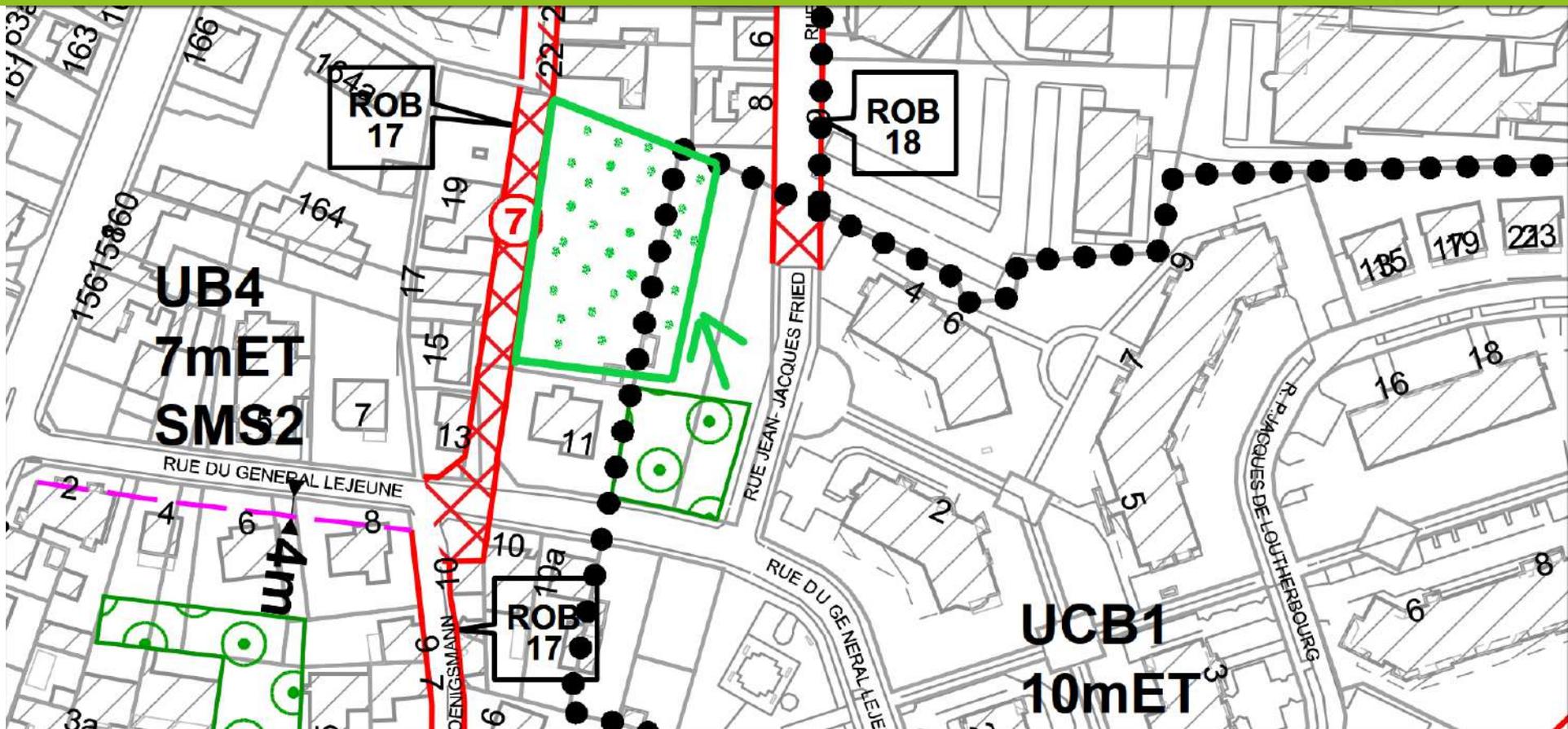
4) EPCC entre la rue Gustave Binger et la rue Mélanie



5) EPCC rue du général Lejeune / rue Koenigsmann



5) EPCC rue Général Lejeune / rue Koenigsmann



Transfert d'EPCC en fond de parcelle et coeur d'îlot, afin de remettre cet espace en cohérence avec la volonté de la ville (protéger des espaces déjà plantés et libérer une bande constructible le long de la voirie) et avec la destination du lieu (verger)

6) EPCC rue de la Roue (entre l'allée du Nord et l'école Pourtalès)



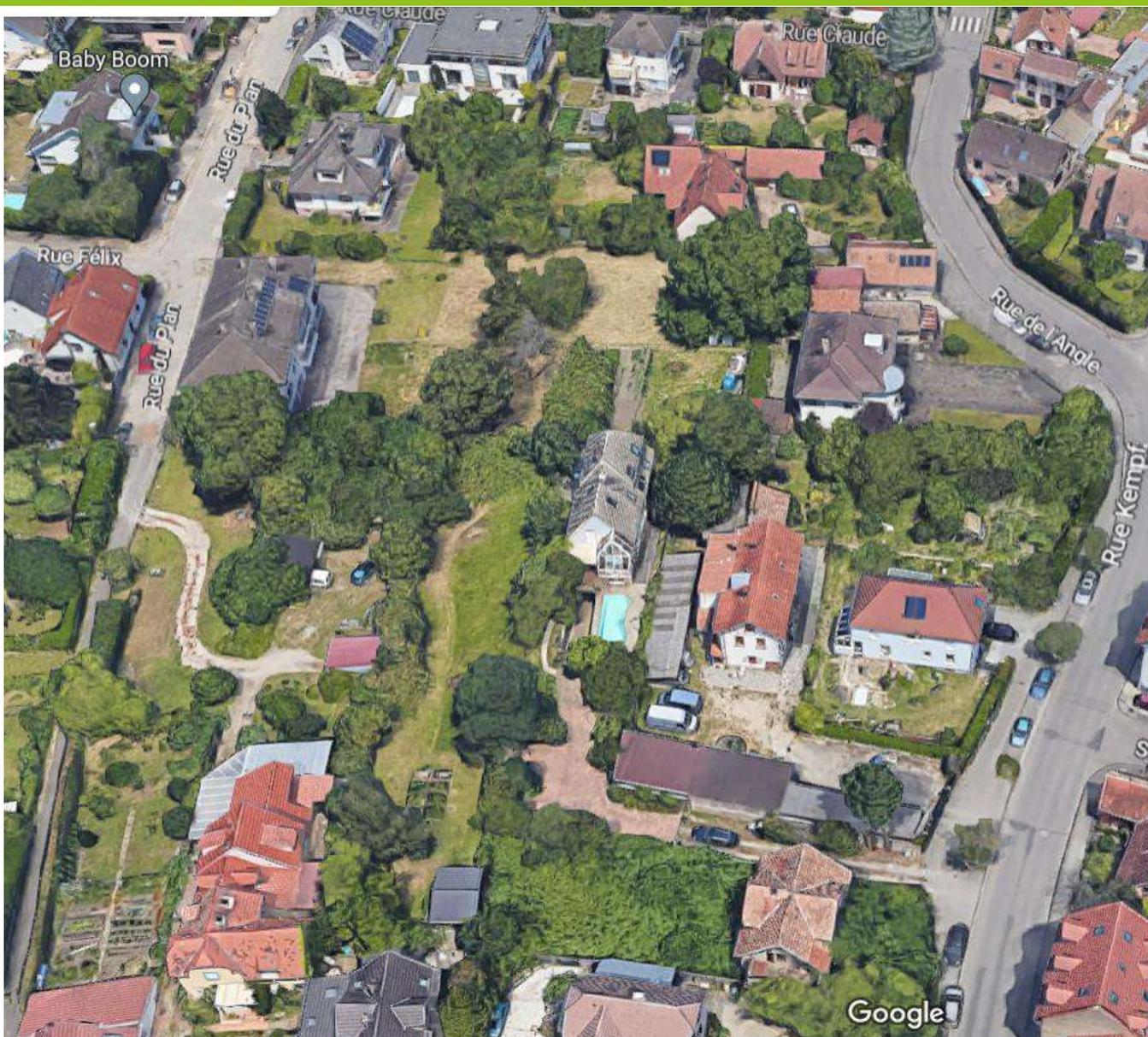
Verger (fruitiers, haies d'arbrisseaux) est situé en très grande partie sur une réserve foncière de la ville, cette dernière étant en bordure de la voirie et la partie privée étant à l'arrière.



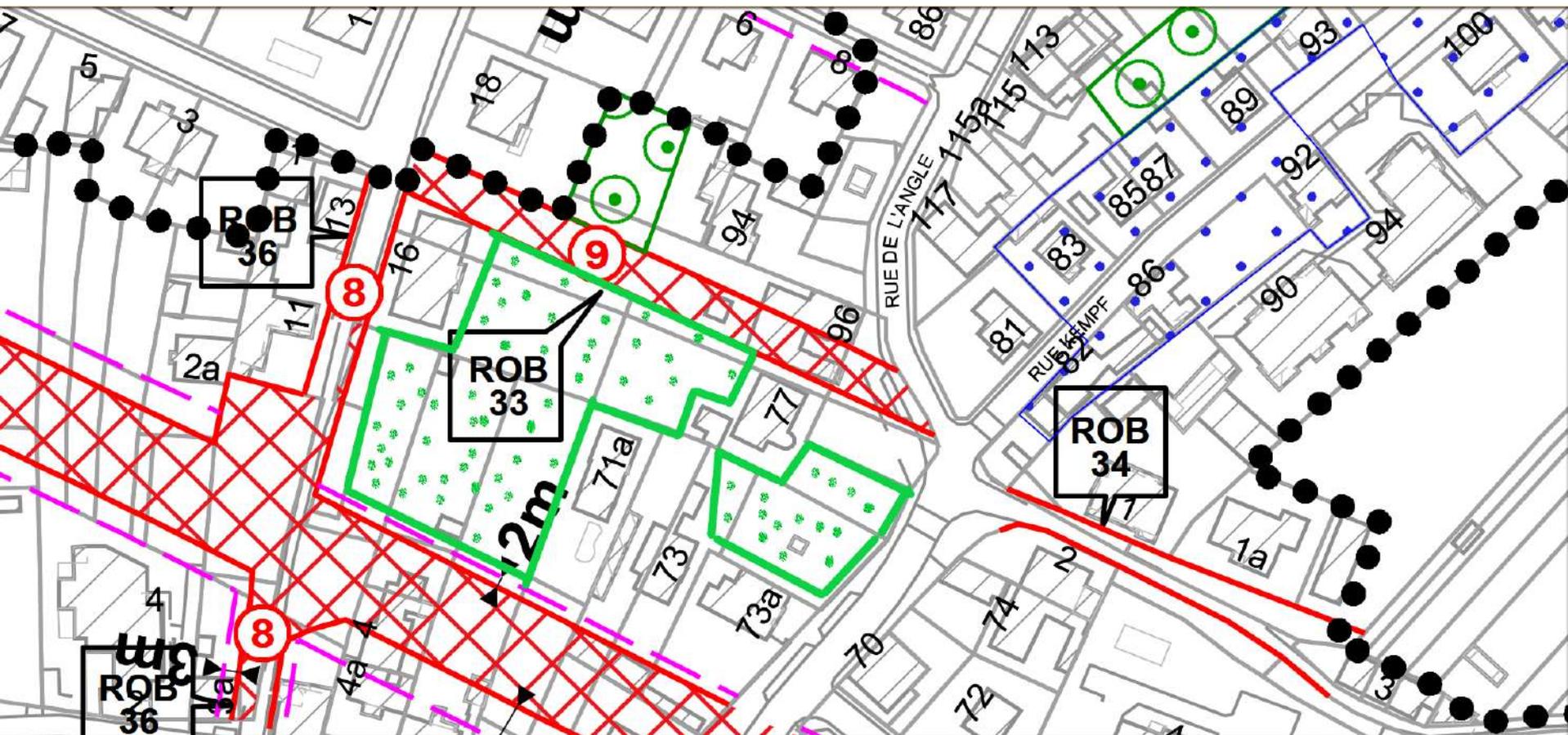
7) EPCC 60-64 route des Chasseurs



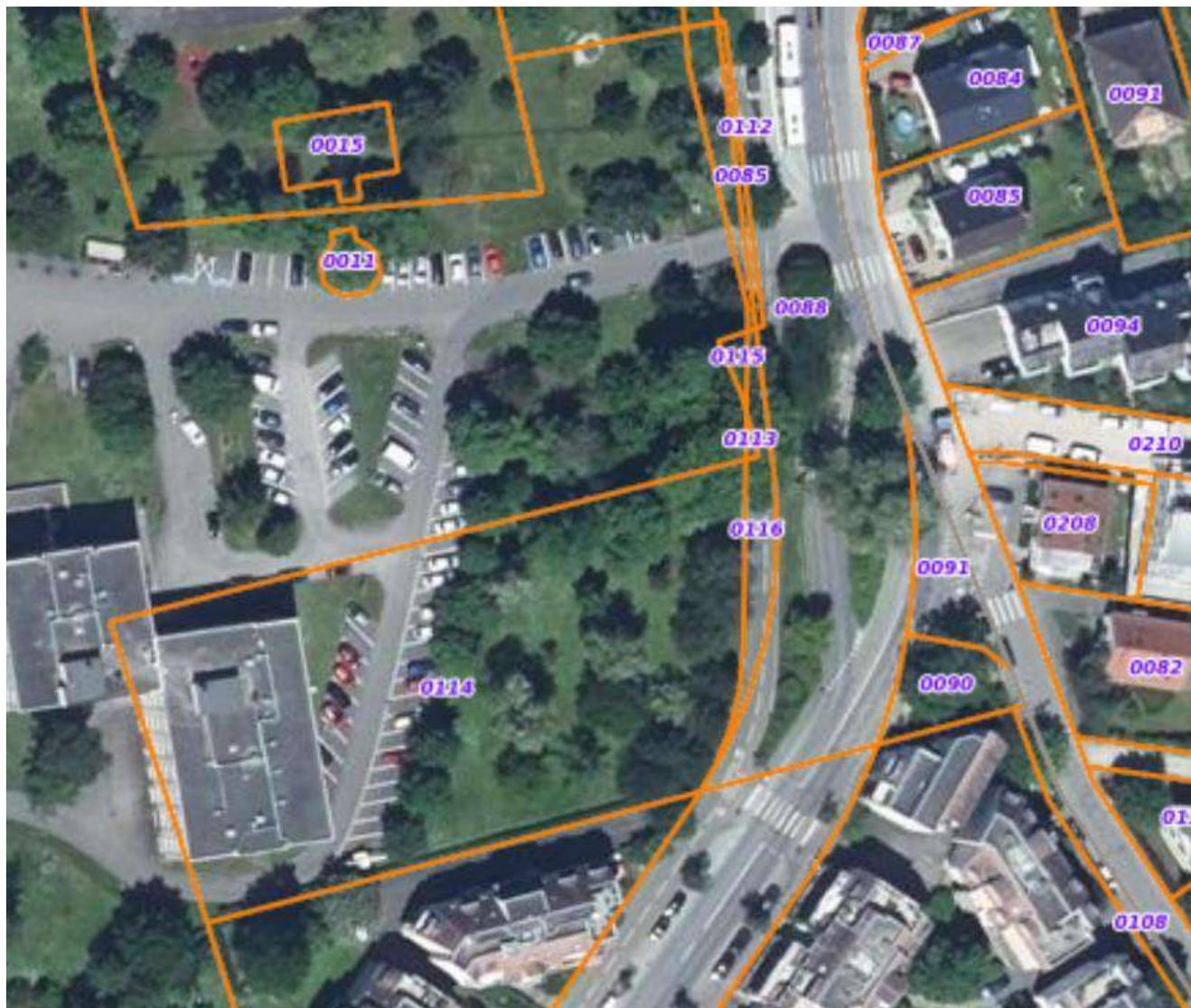
8) EPCC entre la rue du Plan et la rue Kempf



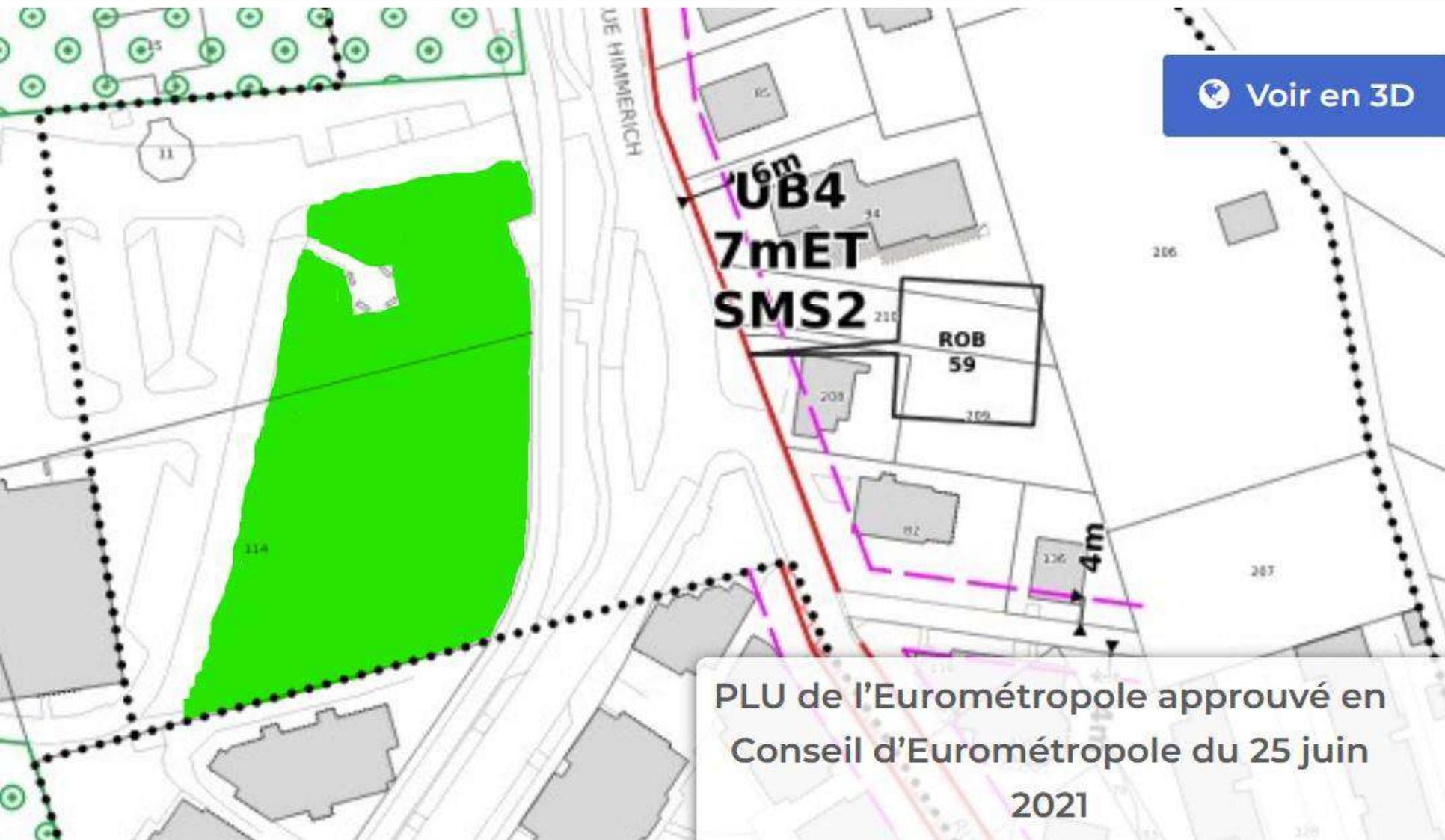
8) EPCC entre la rue du Plan et la rue Kempf



9) EPCC à l'angle de la rue de la Lamproie et de la rue Himmerich



9) EPCC à l'angle de la rue de la Lamproie et de la rue Himmerich



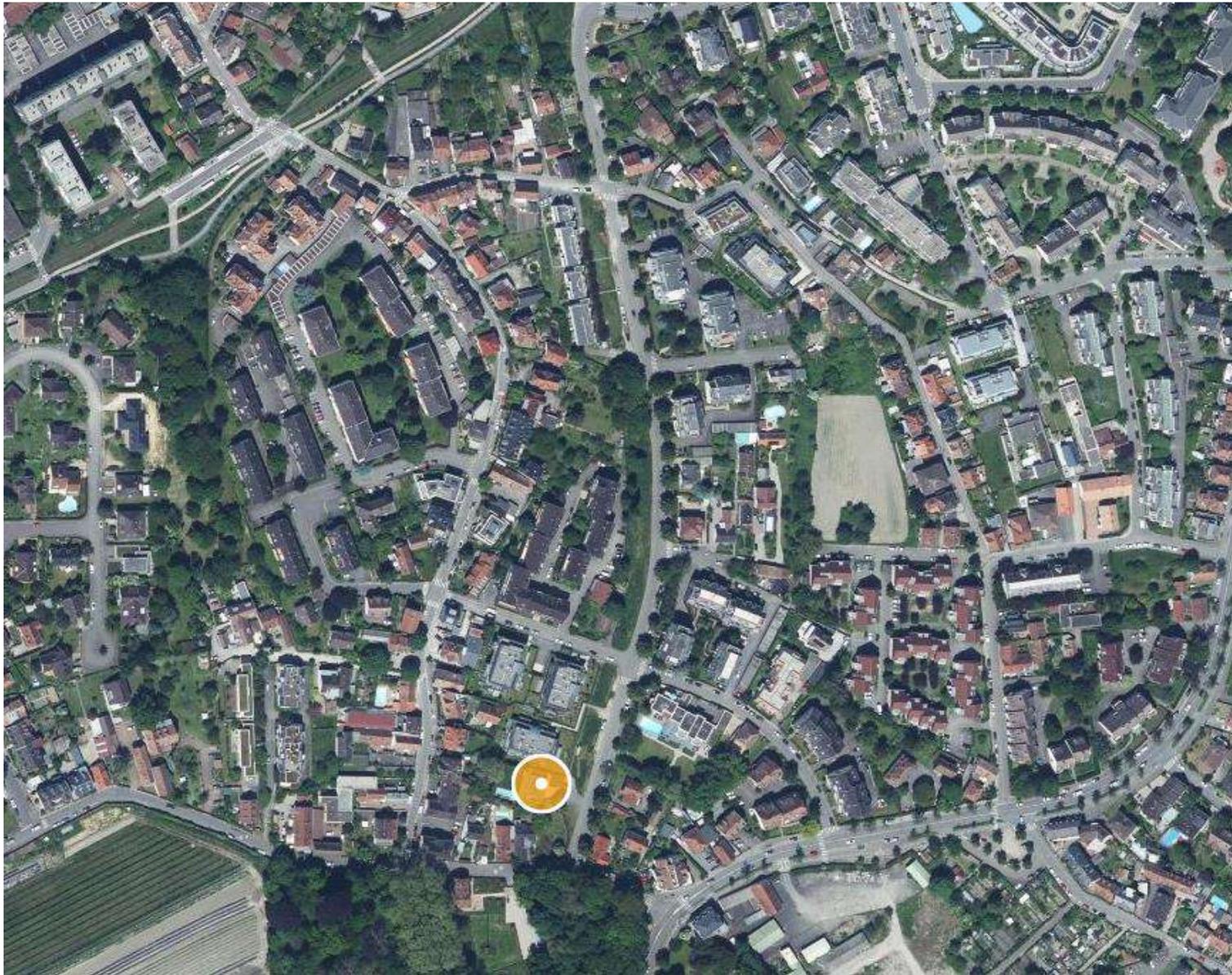
10) EPCC angle Chemin Goeb / rue de la Fourmi



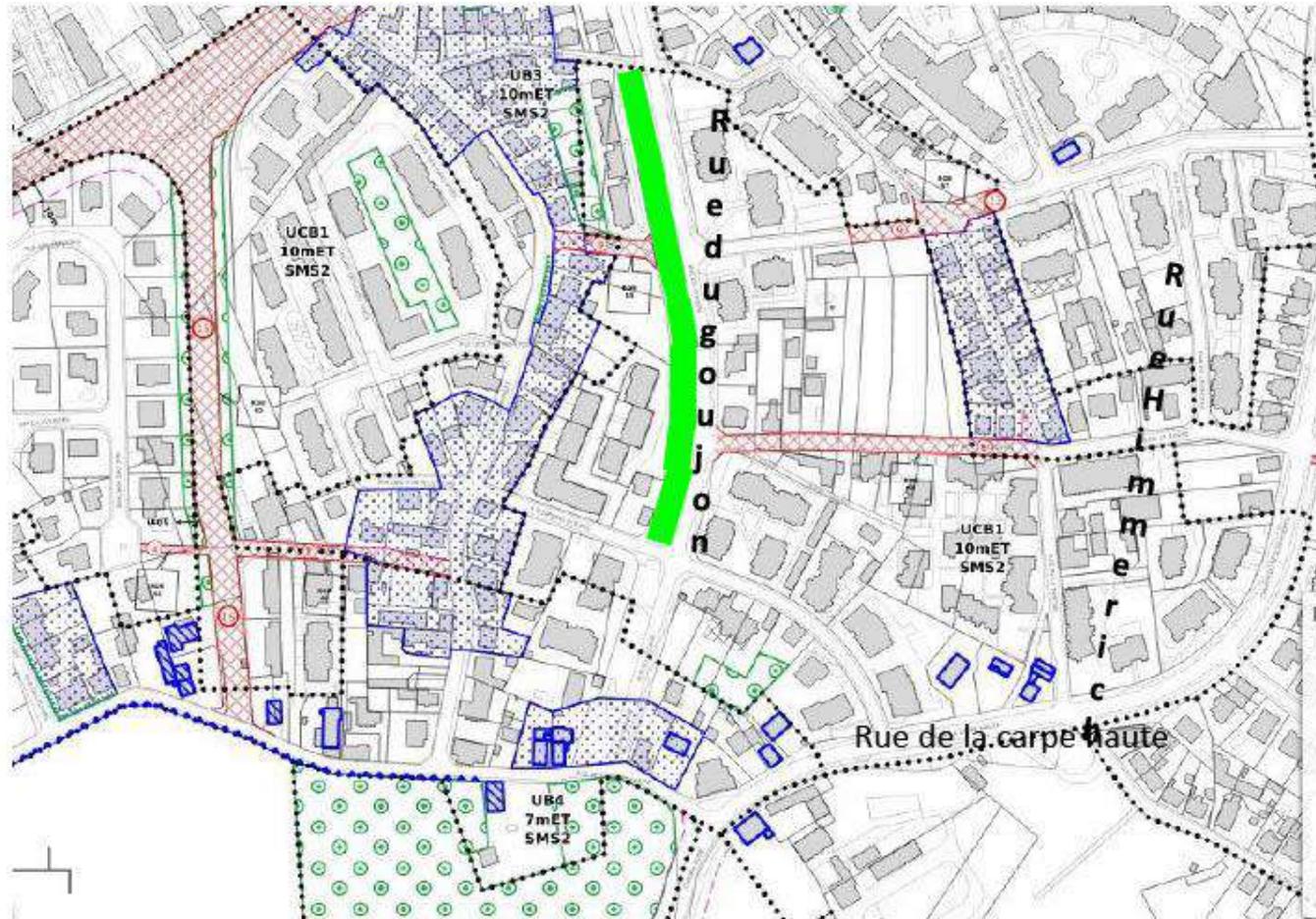
10) EPCC angle Chemin Goeb / rue de la Fourmi



11) EPCC rue du Goujon



11) EPCC rue du Goujon



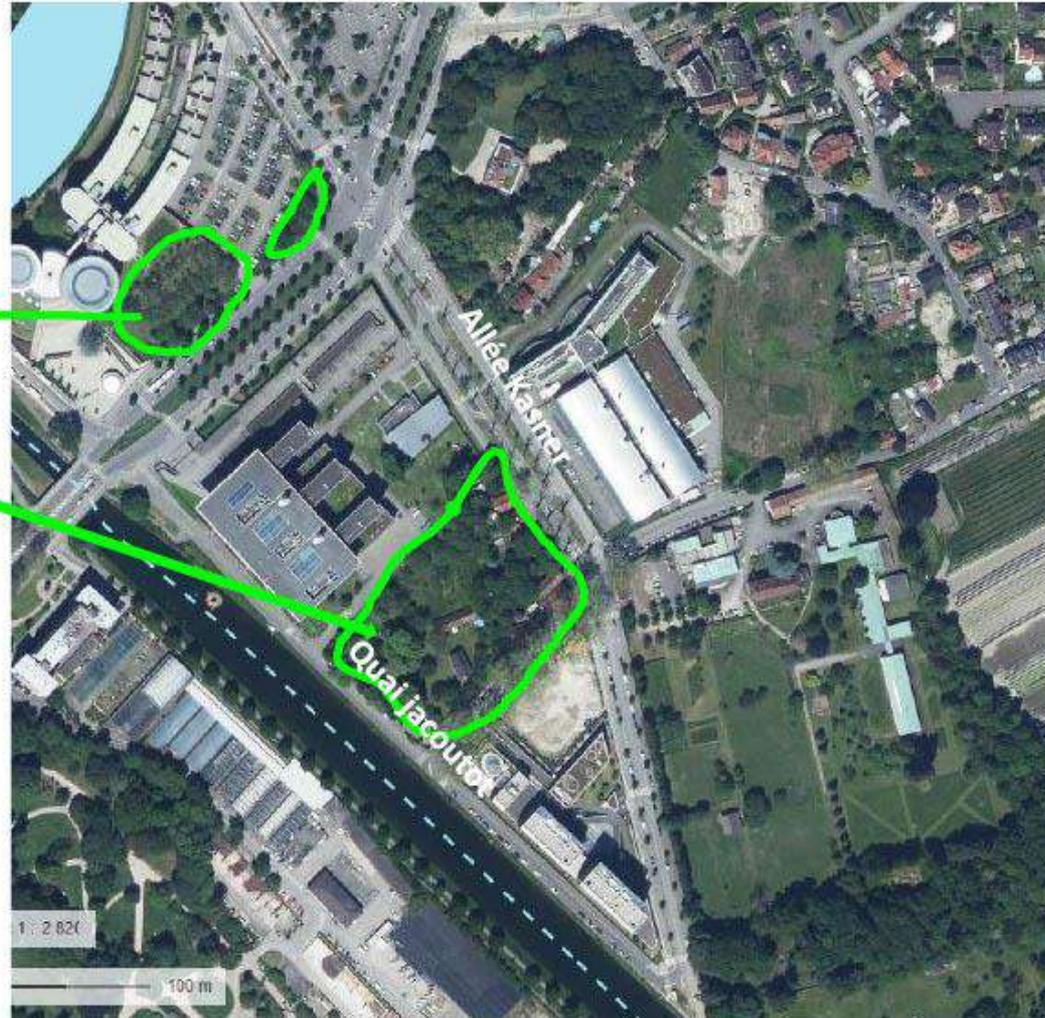
12) EPCC Quai Jacoutot



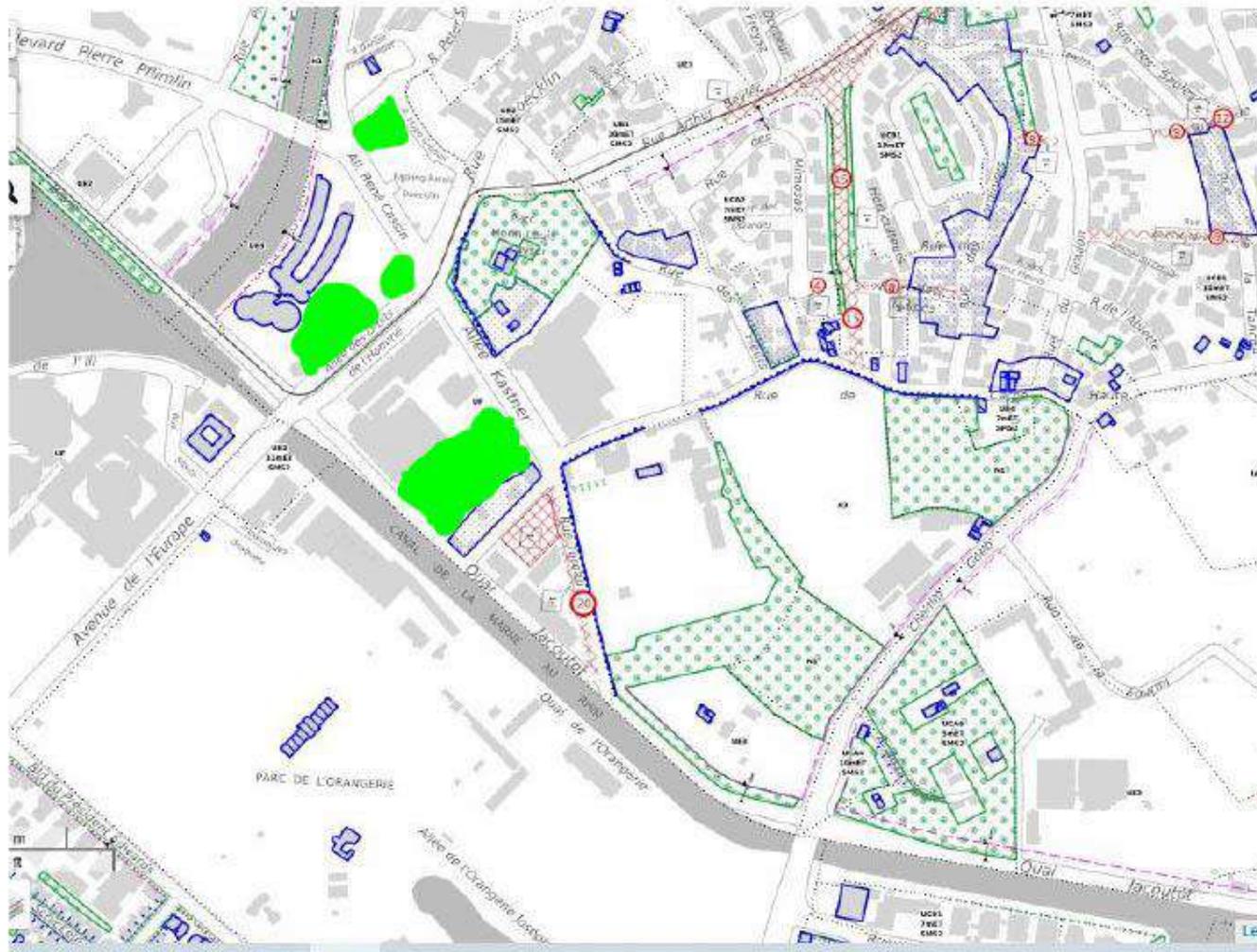
12) EPCC Quai Jacoutot

2 espaces autour des institutions européennes:

- Devant le palais des Droits de l'homme, Bosquets et arbres
- Entre la représentation de la Turquie et la pharmacopée, quai Jacoutot



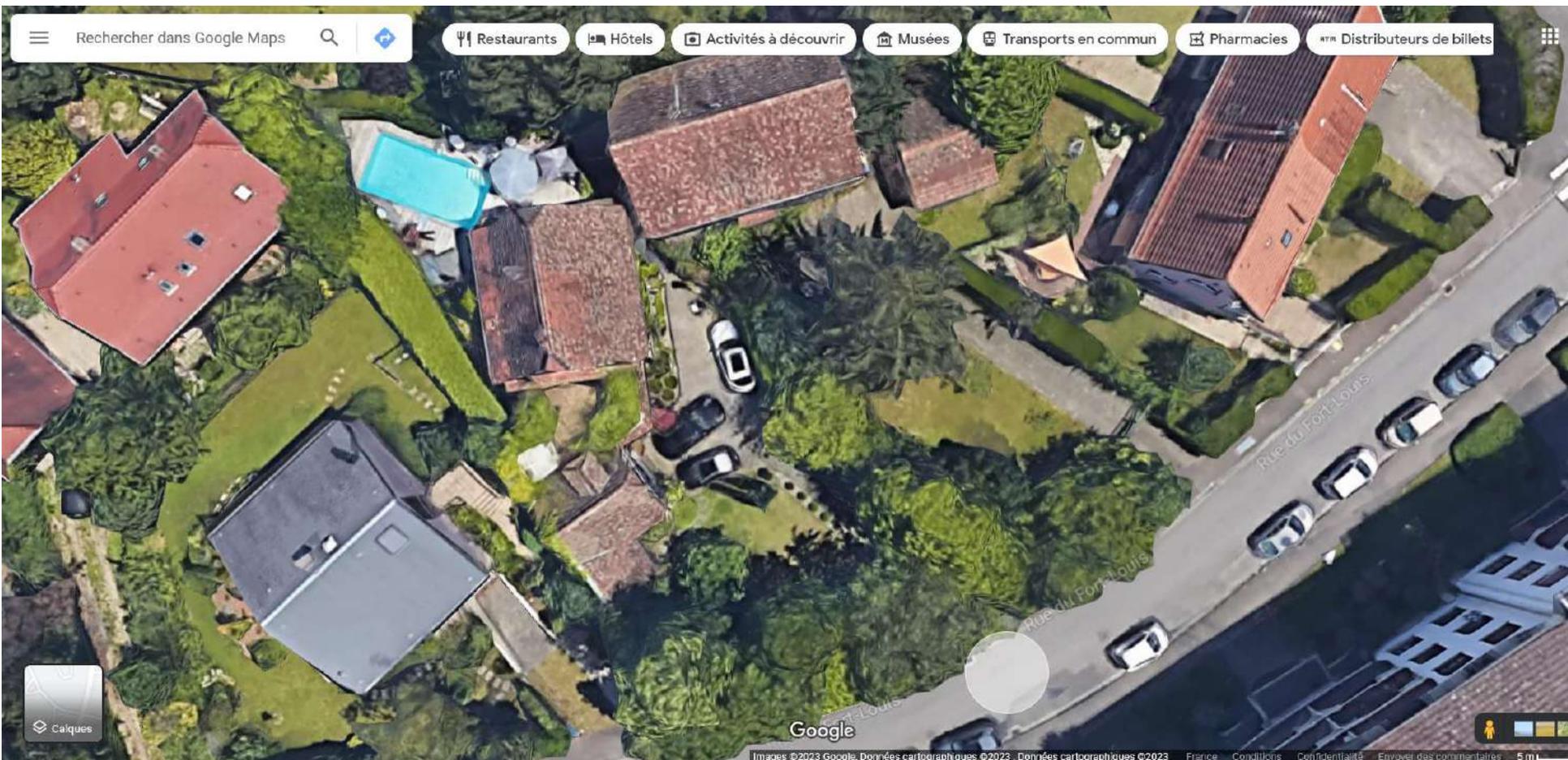
12) EPCC Quai Jacoutot



*Le PLUI (modification n °4) et la ROBERTSAU,
tous concernés !*

EPCC nécessaires

1) EPCC 4-8 rue du Fort Louis



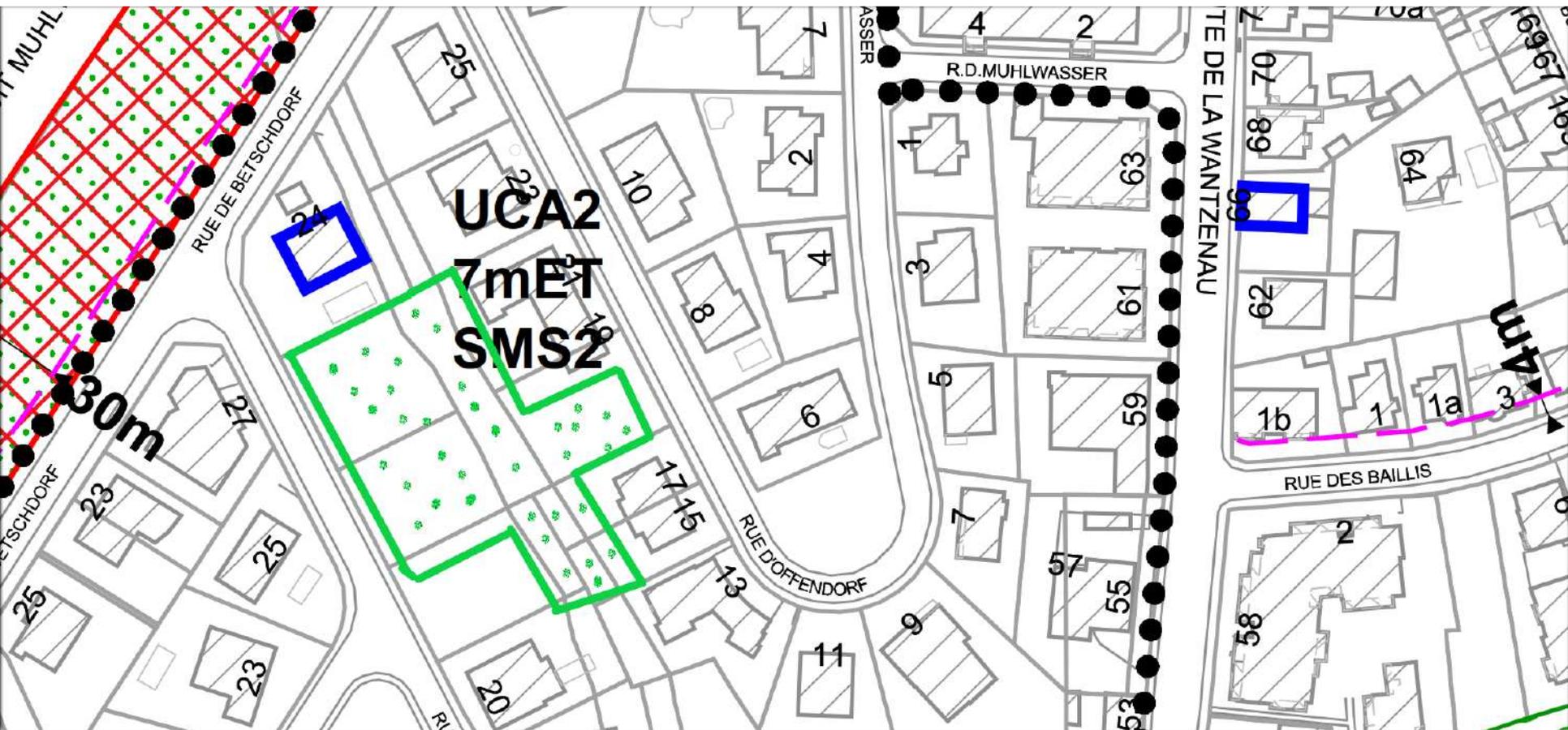
1) EPCC 4-8 rue du Fort Louis1



2) EPCC 20/24 rue du Fort Louis – 19 rue d'Offendorf



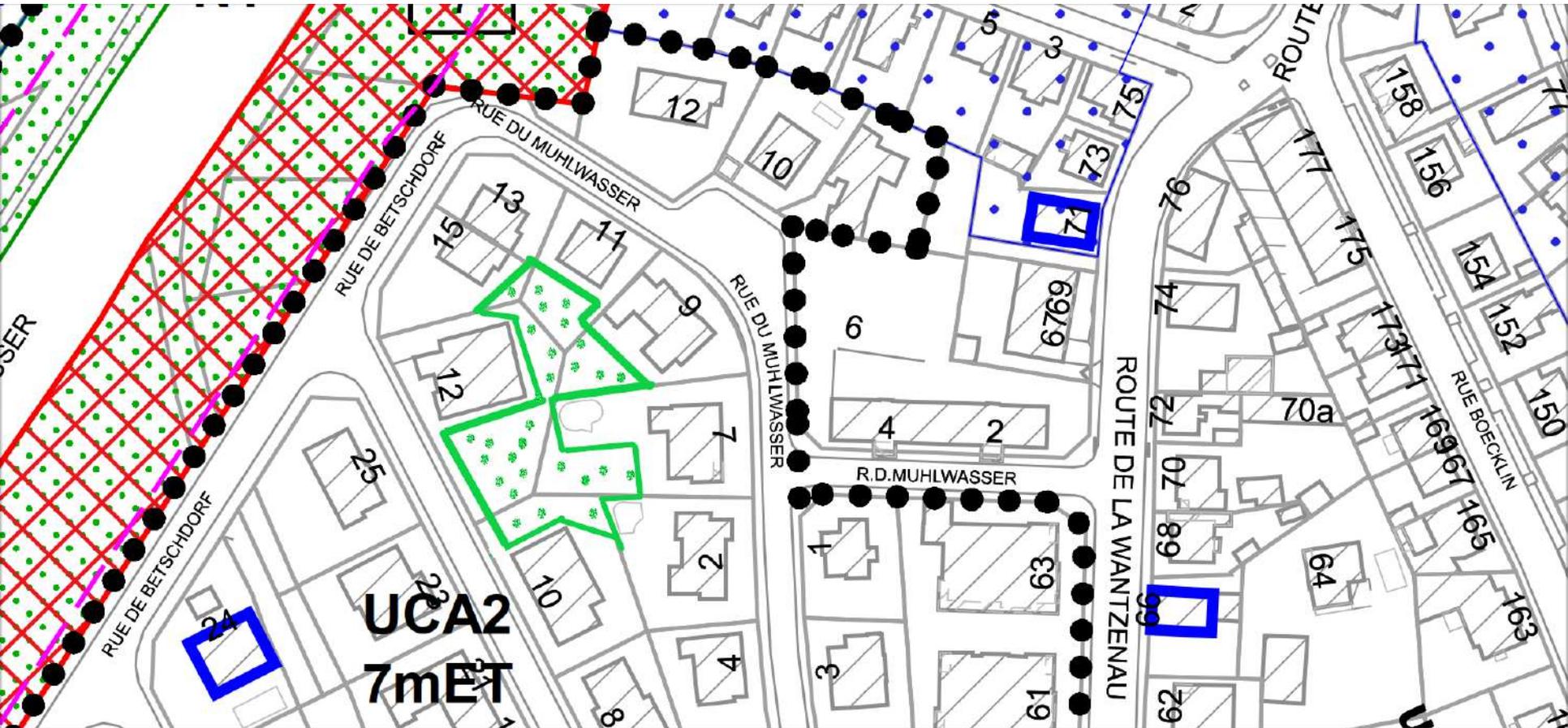
2) EPCC 20-24 rue du Fort Louis



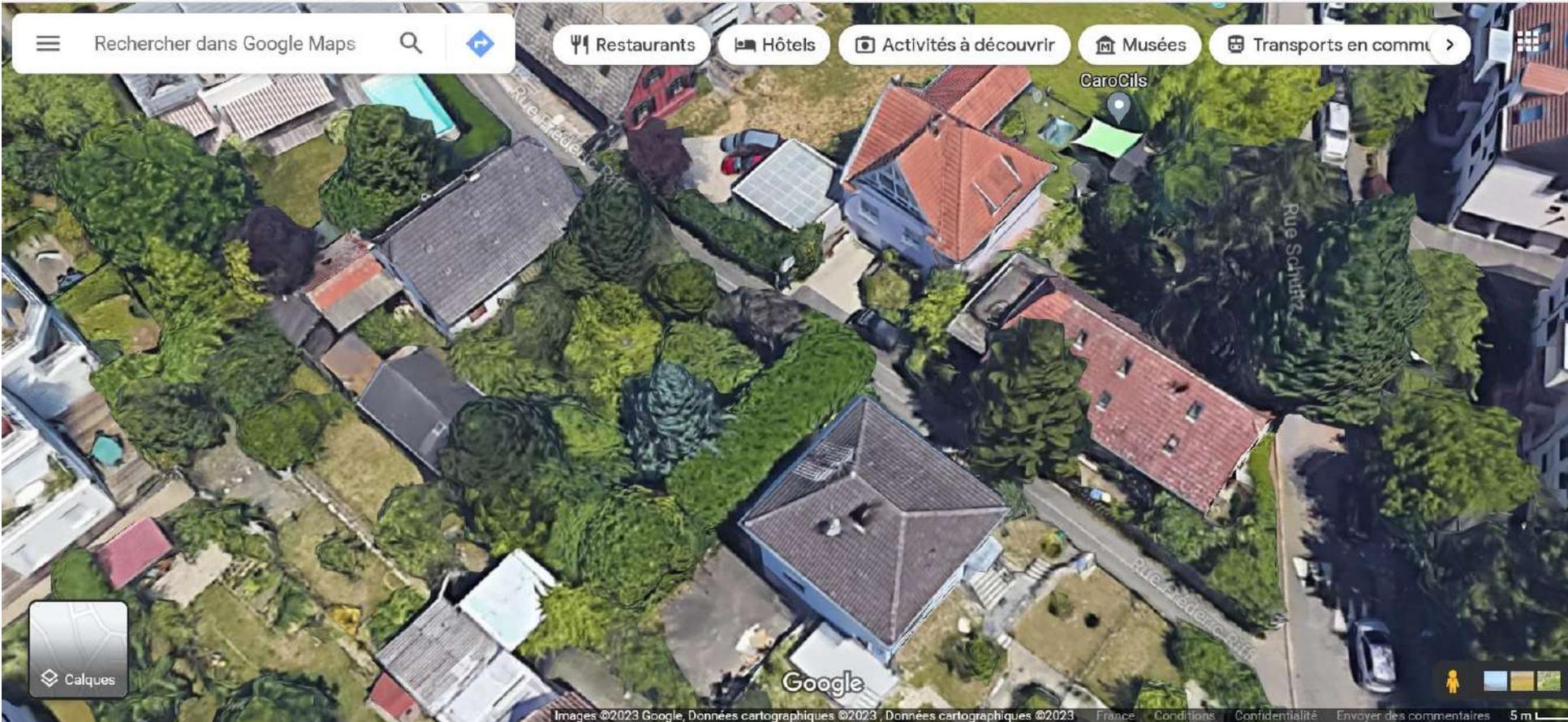
3) EPCC 10/12 rue d'Offendorf



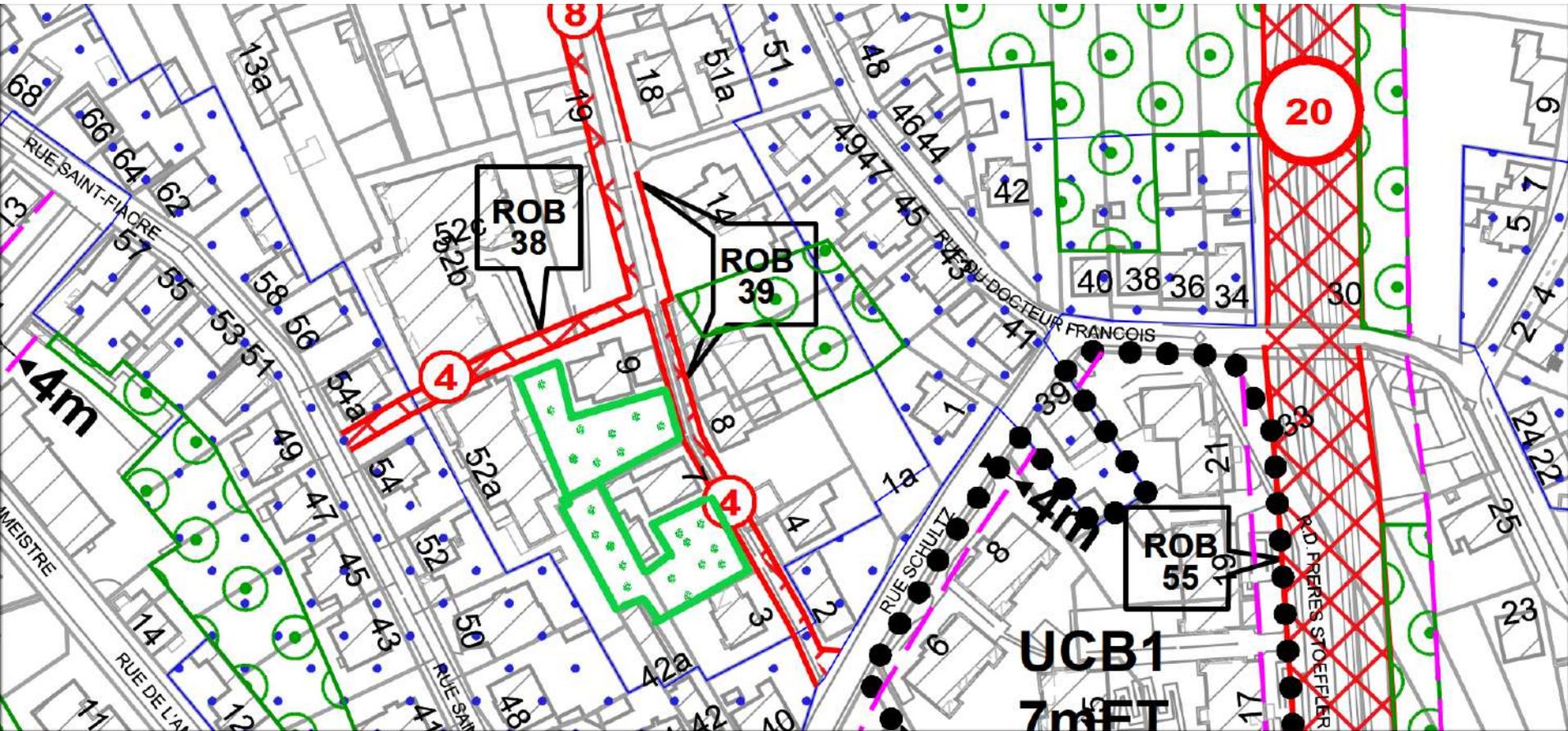
3) EPCC 10-12 rue d'Offendorf



4) EPCC rue Frédéric Riff / rue Schultz



4) EPCC rue Frédéric Riff / rue Schultz



5) EPCC 51 route de la Wantzenau + rue des Baillis + rue Jeanne d'Arc



5) EPCC 51 route de la Wantzenau + rue des Baillis + rue Jeanne d'Arc



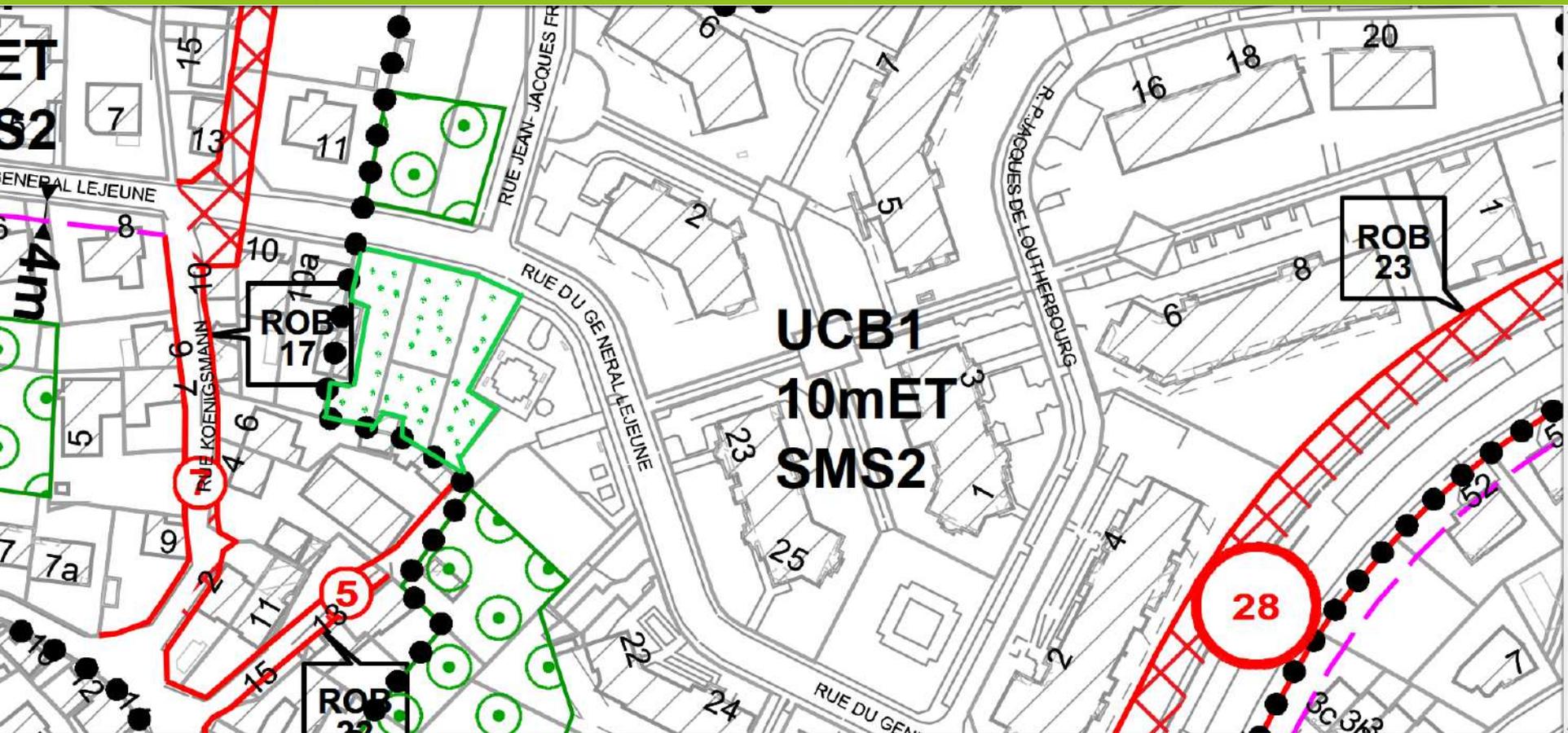
5) EPCC 51 route de la Wantzenau + rue des Baillis + rue Jeanne d'Arc



6) EPCC rue de l'Angle / square du Général Lejeune



6) EPCC rue de l'Angle / square du Général Lejeune



Protéger les grands arbres situés près du square, et la fraîcheur l'été pour ce square et ses installations utilisées par les enfants et plus généralement les habitants du quartier

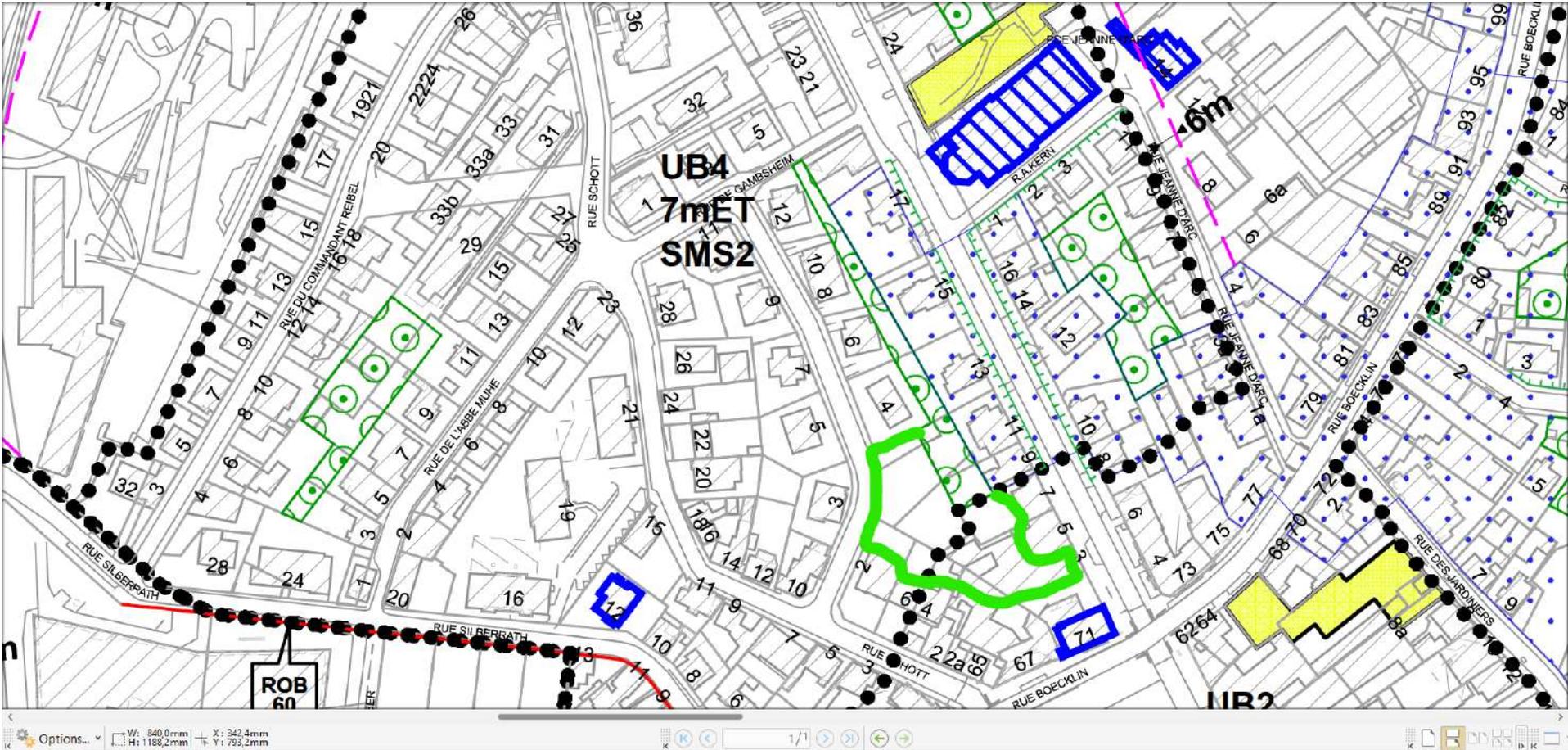
*Le PLUI (modification n °4) et la ROBERTSAU,
tous concernés !*

EPCC souhaitables

1) EPCC Rue de Soufflenheim



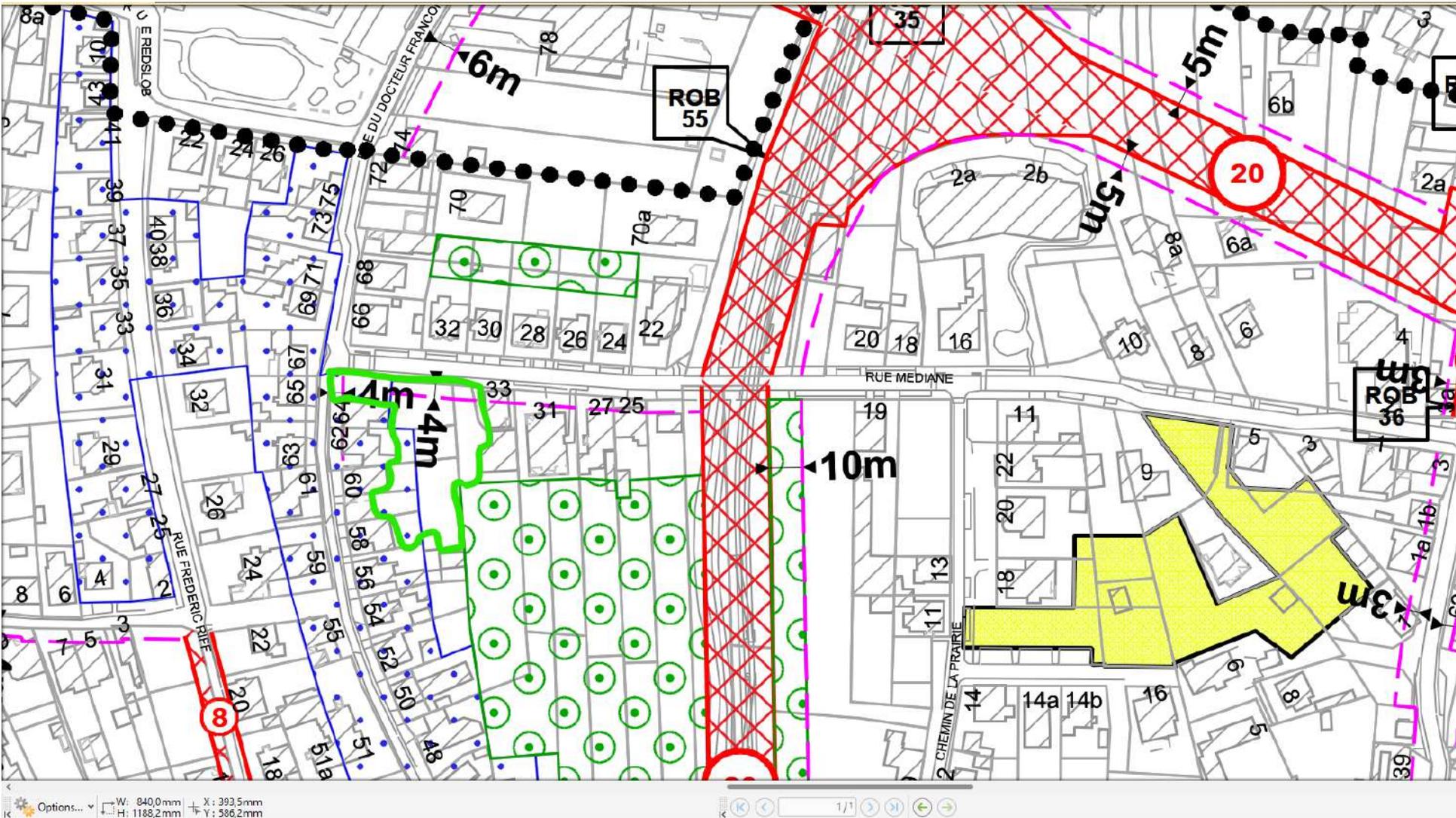
1) EPCC Rue de Soufflenheim



2) EPCC rue Médiane



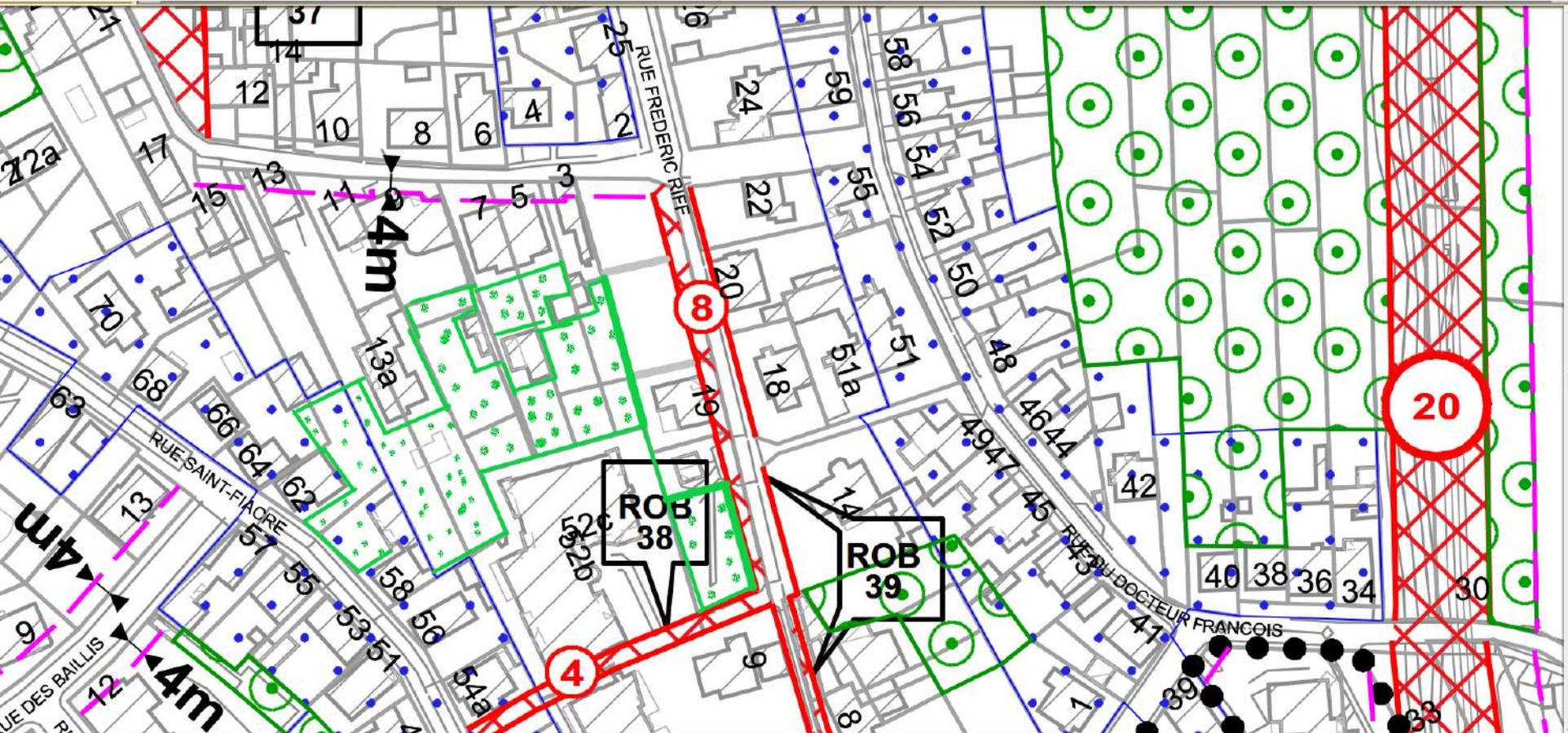
2) EPCC rue Médiane



3) EPCC 19 rue Frédéric Riff



3) EPCC 19 rue Frédéric Riff

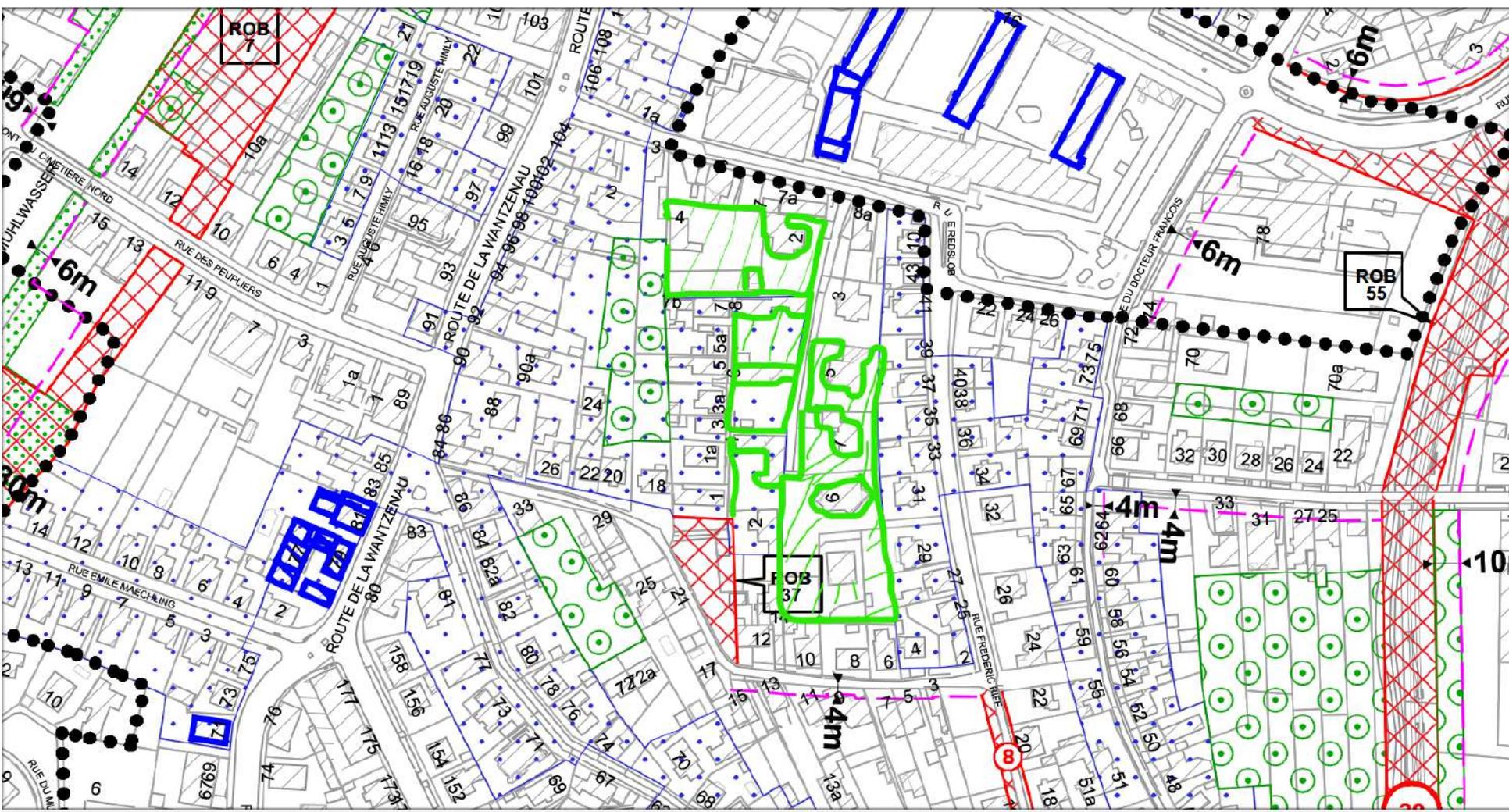


4) EPCC petite rue des Tilleuls



Images ©2023 Google, Images ©2023 CNES / Airbus, GeoBasis-DE/BKG, Maxar Technologies, Données cartographiques ©2023

4) EPCC petite rue des Tilleuls



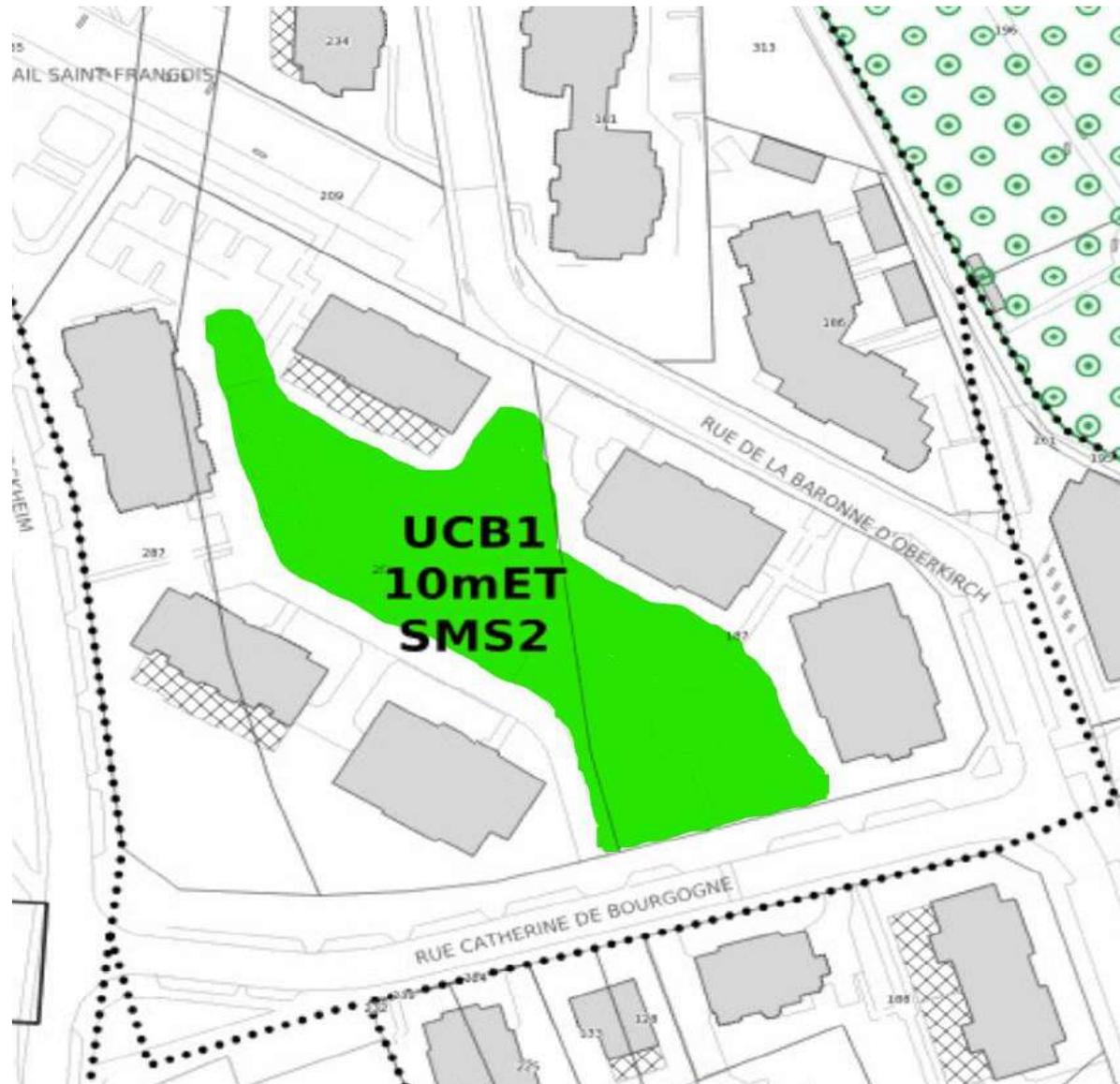
Options... W: 840,0mm X: 362,7mm
H: 1188,2mm Y: 385,1mm

1/1

5) EPCC rue Catherine de Bourgogne



5) EPCC rue Catherine de Bourgogne

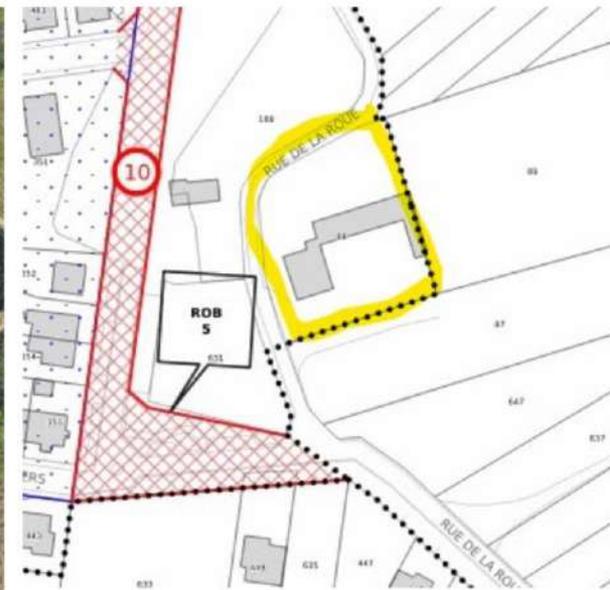


Alignement de façades 45 à 65 rue de l'Angle

Préserver la typicité des maisons de ce côté de la rue, qui présentent une cohérence d'ensemble dont le seul autre exemple est situé rue Frédéric Riff, et qui lui bénéficie de la qualification d'"ensemble d'intérêt urbain et paysager". Volonté de le voir classé, soit en EIUP, comme c'est le cas pour les maisons rue F. Riff, soit a minima comme un ensemble de façades remarquables



Bâtiment intéressant 5 rue de la Roue



*Ancien corps de
ferme de caractère
avec une grange en
bois*



Thomas S.

Madame la Présidente de la Commission d'Enquête,

Par la présente, et dans le cadre de l'enquête publique, nous tenons à vous faire part d'une observation/demande concernant une évolution du PLU3 vers le PLU4.

Notre famille est propriétaire d'un terrain située au Neuhof dans le quartier du Stockfeld (Section : KT, parcelles cadastrée N°818/ 819/802/ 568/ 787 et 152).

Au vu des premières projections / présentations du PLU4, celui-ci a un impact considérable sur les capacités constructibles de notre terrain puisque nous avons pu constater un projet d'implantation d'un espace planté à créer ou à conserver (EPCC) couvrant environ 35% de la surface du terrain.

Nous relevons que l'EPCC envisagé a une emprise très nettement supérieure en comparaison aux autres EPCC envisagés qui affectent les fonciers privés dans le quartier du Neuhof mais surtout qu'il est susceptible de nuire considérablement aux capacités constructibles du terrain et par la même au développement potentiel de l'offre de logement de ce secteur en dépit des enjeux et réglementations actuelles qui s'imposent aux Communes en matière de création de logements (Loi SRU, etc.).

En effet, il faut noter que les règles d'urbanisme applicables sur ce terrain (situé en zone UB4) exigent déjà pour toute construction nouvelle un pourcentage minimal de terrain réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre de 30 %.

L'EPCC projeté est de 5 % supérieur à ce ratio mais surtout s'agissant d'une unité massive située et regroupée au centre/cœur du terrain en forme d'îlot, il ne permettrait pas d'optimiser la constructibilité du terrain puisque contrairement aux règles en vigueur, la zone EPCC n'est par essence pas modulable, et il faut également tenir compte d'une bande de 3 mètres sur le pourtour périphérique du terrain qui empêche les constructions par application du PLU et des règles de droit privé.

Globalement, les capacités constructibles du terrain seront fortement impactées du fait de l'emplacement central de l'îlot EPCC projeté.

De fait, nous souhaiterions réduire l'emprise de l'EPCC envisagé à une zone de 2000m² et le voir déplacé le long de la limite séparative au sud de nos parcelles (voir Plan en pièce jointe). Nous avons pu rencontrer M. Guillaume SIMON afin d'échanger sur ce sujet et ce dernier semblait partager l'idée que modifier la forme de l'EPCC pourrait être opportun, il nous a d'ailleurs suggéré d'être force de proposition, ce que nous souhaitons faire au travers du présent courrier.

La modification suggérée s'inscrirait pleinement dans les objectifs recherchés par l'Eurométropole puisqu'elle permettrait notamment :

- De correspondre et d'être en adéquation avec la réalité du terrain : il s'agit de la seule partie de notre terrain qui comporte de véritables arbres, le reste demeurant un terrain en friche ; il s'agit de la partie du terrain la plus éloignée des infrastructures permettant la viabilisation des parcelles ; l'espace conservé permettrait de surcroît de relier d'un

seul et même tenant deux rues (la rue de Schengen et la rue de la Faisanderie) ce qui est susceptible de constituer un corridor naturel pour les animaux.

Par ailleurs, la bande constituerait un espace planté ou à conserver d'un seul tenant (un ilot allongé) dans laquelle se fondrait parfaitement les nombreux arbres présents notamment en parcelle 694 et 693 de l'autre côté de notre limite séparative en partie sud, ce qui constituerait un espace boisé considérable et uni.

- De favoriser le cadre de vie des habitants en maintenant des espaces végétalisés et en préservant l'intimité et la quiétude du voisinage ;
- Enfin, elle éviterait de nuire considérablement aux capacités constructibles du terrain et par la même au développement potentiel de l'offre de logement sur le secteur comme exposé précédemment.

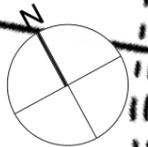
En conclusion, la modification suggérée nous semble permettre un meilleur équilibre entre la préservation du cadre de vie, la création de logements, la limitation de l'étalement urbain, la valorisation des investissements réalisés pour la viabilisation des terrains, des équipements existants.

Nous souhaiterions donc vous demander que la possibilité de réduire le nombre de m² alloués à l'EPCC sur notre terrain ainsi que la modification de sa disposition de celui-ci soit étudiés.

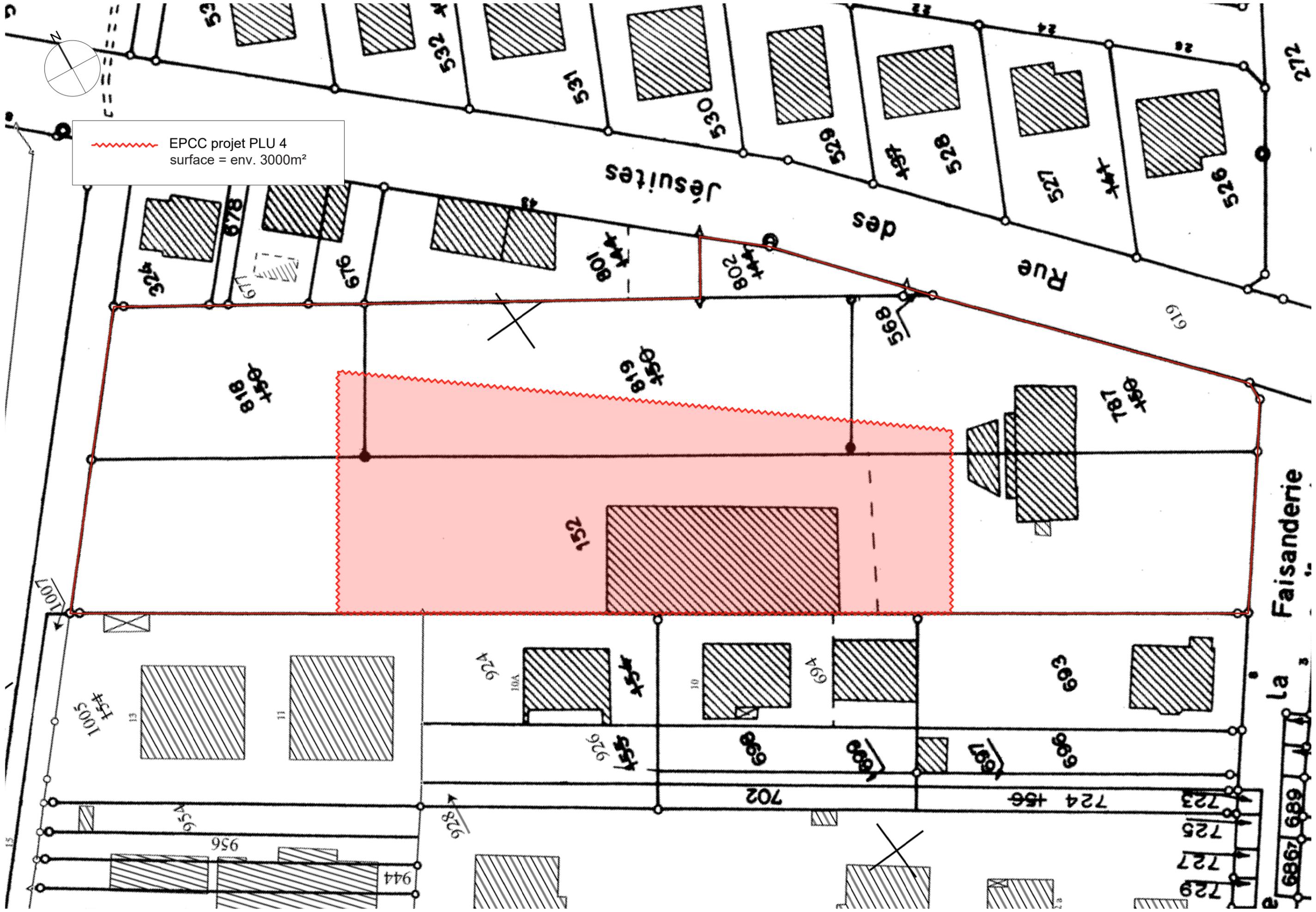
En espérant une suite favorable à nos observations et à notre demande.

Nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente de la Commission d'Enquête, l'expression de nos plus respectueuses salutations.

EPCC PLU 4
Surf = 3000m²



EPCC projet PLU 4
surface = env. 3000m²

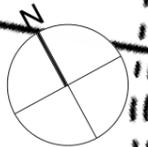




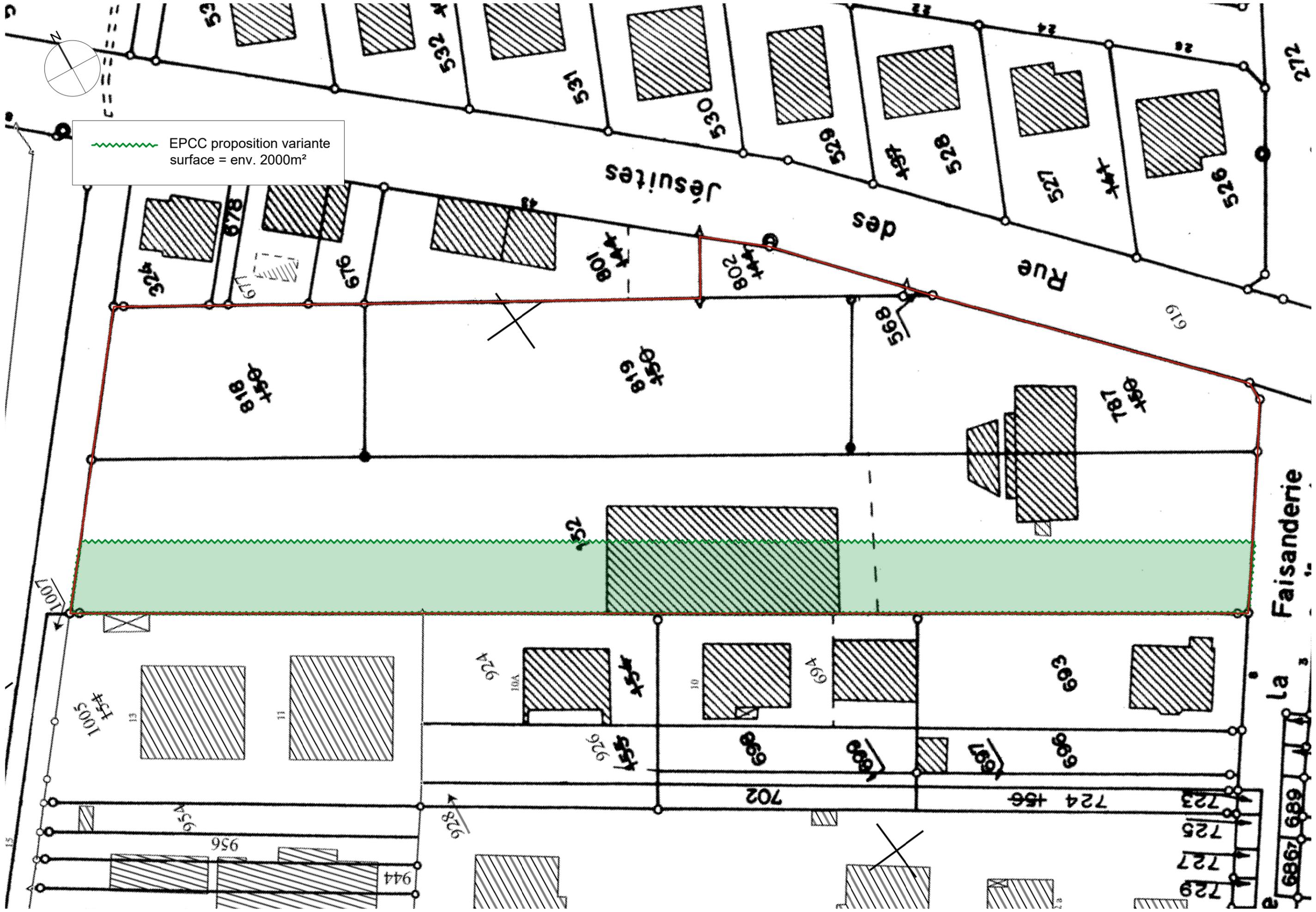
EPCC projet PLU 4
surface = env. 3000m²



EPCC / Proposition de redéfinition
Surf = 2000m² (d)



EPCC proposition variante
surface = env. 2000m²



Rue de la Faisanderie

Rue des Jésuites

1007

15

272

729
727
725
723

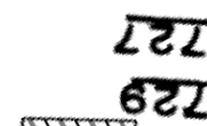
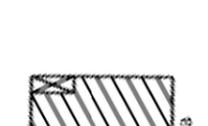
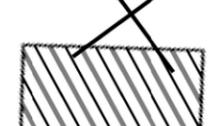
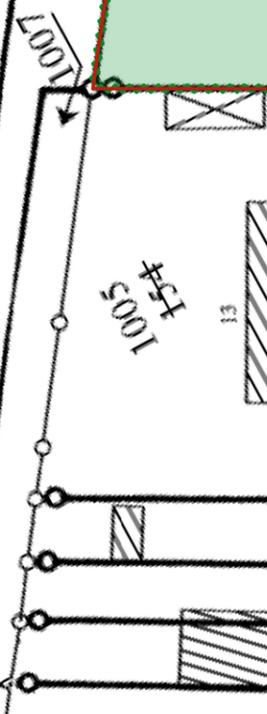
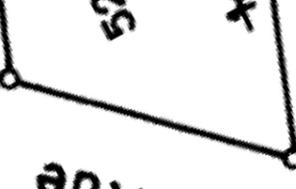
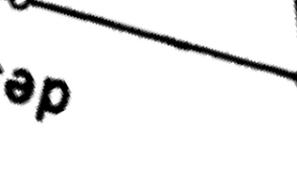
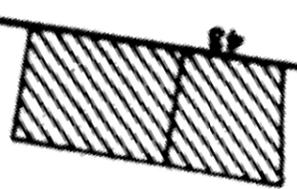
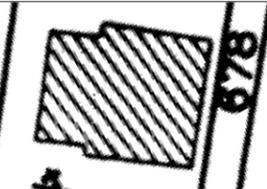
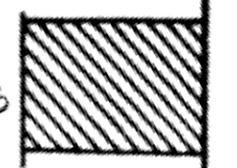
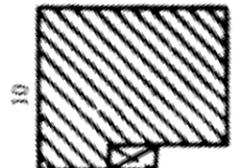
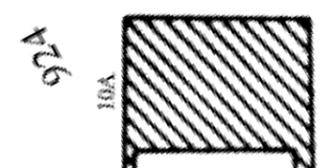
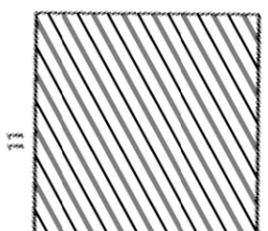
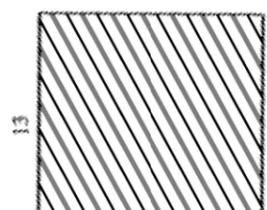
724 156

702

826

956

1005





EPCC proposition variante
surface = env. 2000m²



Véronique L.

Madame la Présidente,
Madame et Messieurs les Membres titulaires de la Commission d'enquête,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-attaché un courrier d'observations que je souhaite verser au dossier d'enquête publique portant sur la modification n°4 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg.

Je représente les intérêts de M et Mme , propriétaires d'une unité foncière à STRASBOURG, Neuhof.

Je vous remercie de prendre en considération ces observations et d'y apporter réponse après avoir consulté la collectivité publique.

Veillez agréer, Madame la Présidente, Madame et Messieurs les Membres titulaires de la Commission d'enquête, l'expression de mes salutations distinguées.

Amélie BOURDIN
Avocat - Médiateur

Marie TOGNAZZI
Avocat - Médiateur

Véronique LANG
Avocat

Associés

En partenariat avec
Anaïs FUCHS
Clarisse ROCHETTE MONNOURY
Aurélié CROSNIER LECONTE

Avocats

**Madame la Présidente de la Commission d'Enquête
En charge de l'enquête publique sur la modification n°4 du PLU
Et sur la création de six périmètres délimités des abords
SERVICE AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET DES PROJETS URBAINS
VILLE ET EUROMETROPOLE DE STRASBOURG
1 Parc de l'Etoile
67076 STRASBOURG CEDEX**

Strasbourg le 26 septembre 2023,

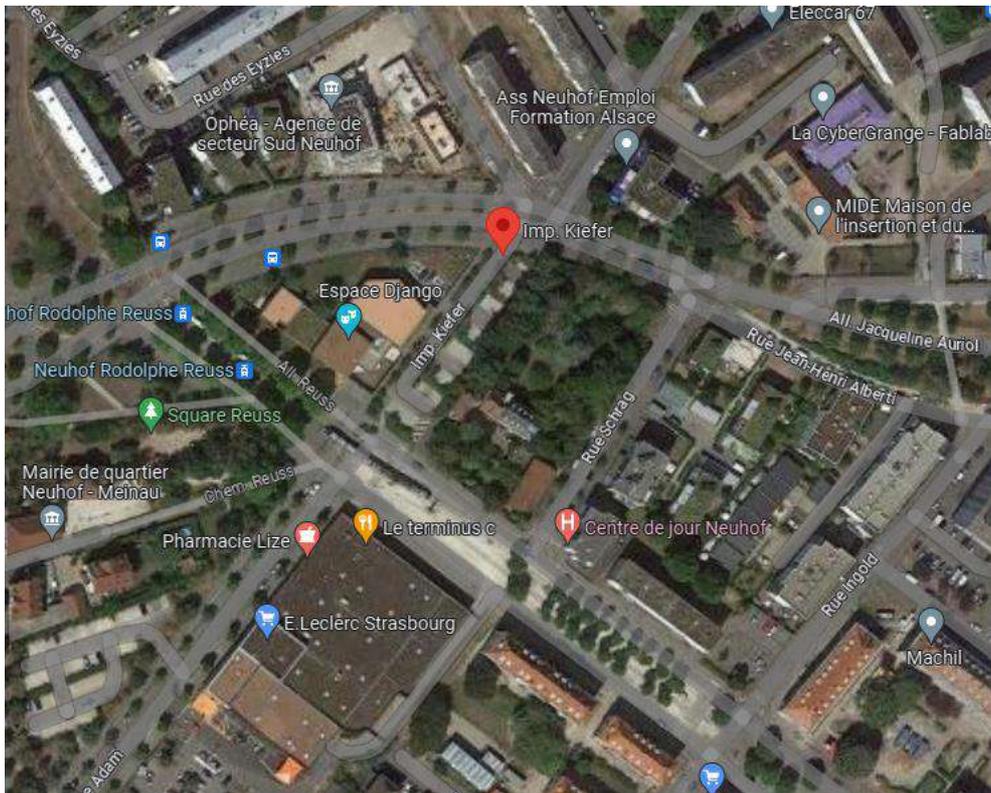
Madame la Présidente,

Je représente les intérêts de Monsieur Maurice et Madame Monique en leur qualité de propriétaires de l'unité foncière cadastrée Section IR n°59 et 94 à STRASBOURG - Neuhof pour une contenance de 3964 m².

Il est demandé par la présente la suppression de la servitude d'espace planté à conserver ou à créer qu'il est projeté d'inscrire sur la moitié de l'unité foncière leur appartenant à l'occasion de cette modification n°4 du PLUi alors qu'aujourd'hui elle est située en zone UCB1 sans contrainte autre que la mention de bâtiment intéressant sur la maison.

Cette unité foncière est localisée entre les rues Jacqueline AURIOL et l'Allée REUSS laquelle accueille le tramway. La propriété est bordée à l'ouest par l'espace culturel Django et des stationnements ; au sud se trouvent un supermarché à l'enseigne Leclerc et la mairie de quartier à 10 min à pied. A l'est, est implanté le centre de jour en santé mentale.

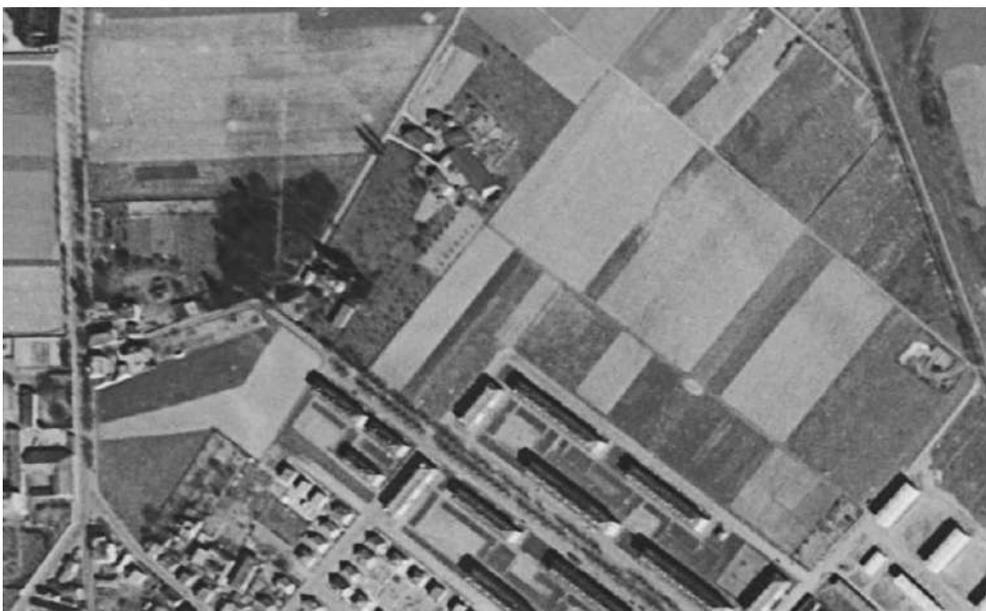
L'extrait ci-dessous présente les lieux (*source : google maps*).



La propriété de Monsieur et Madame _____ est occupée par trois constructions :

- Une grange,
- Une maison estampillée « bâtiment intéressant » mais non classée ;
- Une maison alsacienne de petite taille.

Cette propriété familiale était par le passé entourée de champs : une photographie aérienne des années 50 témoigne de cette situation (*source géoportail*) :





Dans les années 2000, la propriété était encore entourée de verdure (pré en face sans supermarché) et allée Jacqueline AURIOL non encore réalisée à l'arrière. **La propriété a été coupée en deux par une mesure d'expropriation lorsqu'il a fallu réaliser la ligne de tramway Allée Reuss, ce qui a déjà fortement impacté sa valeur.**



(Source : géoportail)

La propriété familiale s'est petit à petit retrouvée encadrée, de plus en plus près au gré des différentes politiques d'urbanisation et le développement des équipements publics ou privés

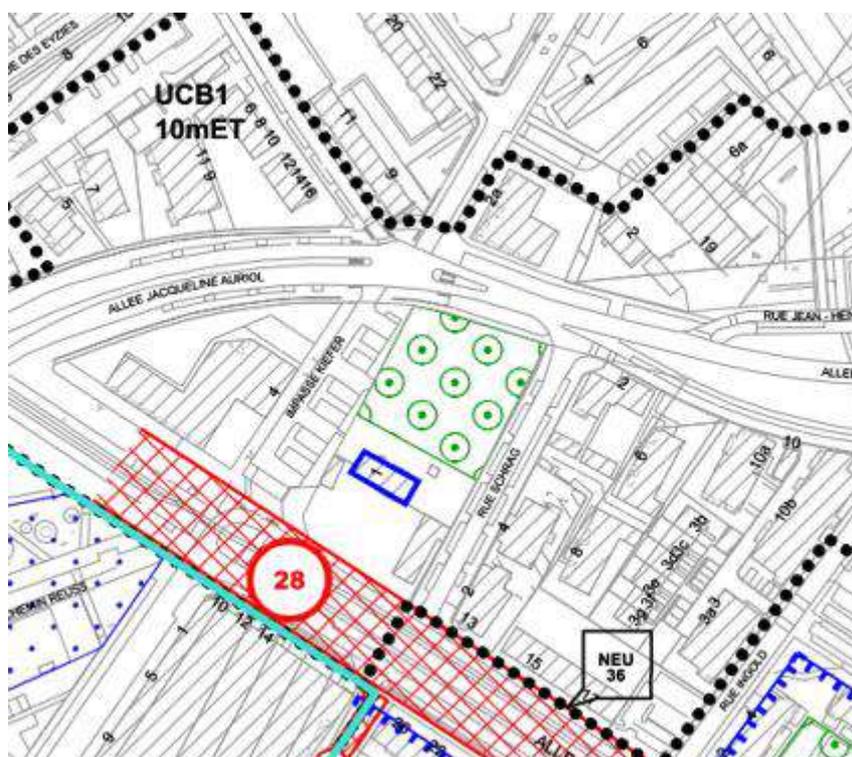
dont la typologie est sans rapport avec sa nature historique ; **elle s'en est trouvée dénaturée** :

- Un foncier de grande taille surbâti par une maison de maître et des dépendances entouré d'immeuble collectifs d'habitations sans espaces verts
- Une architecture historique face à différents courants d'architecture moderne et fonctionnelle.
- Un parc arboré face à des espaces engazonnés et des plantations d'alignement.

Les époux ont fait le constat que leur patrimoine qui a perdu son environnement vert et isolé doit évoluer pour s'insérer dans la fonction urbaine dans laquelle il se situe, à peine de se délabrer. Ils peinent également à en supporter l'entretien et la fiscalité étant âgés.

Ils ont par conséquent pris attache avec des promoteurs qui ont pu réfléchir à des projets conservant la maison historique et développant un petit collectif dédié à l'habitat dans le parc arboré préservé en partie, ce qui permet de convertir et intégrer la propriété, dont la typologie dénote à présent, dans son environnement bâti. Ces projets ne sont pas par principe exclusifs de la réalisation de logements sociaux mais souhaitent proposer une offre intermédiaire dans le sens d'une mixité urbaine à proximité des équipements existants en conservant le caractère vert du terrain.

Ces réflexions et études étaient en cours lorsque M. et Mme ont découvert que la modification n° 4 du PLUi prévoyait de geler purement et simplement la constructibilité de leur parcelle 94 en y inscrivant une servitude d'espace boisé classé, sans modifier le classement en zone UCB1 :



Vous n'ignorez pas qu'en application de l'article 1.3 du règlement du PLU applicable à toutes les zones, cette servitude interdit la réalisation de nouvelles constructions sauf circulations, accès et installations de faible ampleur.

Il n'est par conséquent plus possible de valoriser cette unité foncière pour la faire évoluer et l'intégrer dans un sens conforme au bâti environnant ce qui va peser lourdement sur son devenir.

- En effet, la maison de maître étant identifiée par le PLUi sous le label bâtiment intéressant, elle ne peut pas être modifiée librement et partant ne pourra pas être transformée en bâtiment collectif d'ampleur plus important. La partie avant du bien ne peut donc pas compenser la servitude inscrite en partie arrière.
- La propriété qui est aujourd'hui une charge lourde ne peut pas être revendue dans des conditions satisfaisantes en étant amputée de tout potentiel de constructibilité sur sa moitié ce qui rend précisément l'opération attractive aux yeux des professionnels de la construction, au cœur d'un quartier pourtant densément bâti et desservi en transports en commun. Il est sensé de placer des logements près des aménités existantes.
- Cette servitude d'espace boisé classé a pour conséquence de rendre cette unité foncière inadaptée à la vente et à l'évolution nécessaire pour s'adapter au quartier, ce qui en fait une perte sèche pour les époux [redacted] et finalement les sanctionne de ne pas avoir vendu plus tôt.
- Il est parfaitement possible de réaliser un projet dans cet espace planté en conservant la végétation en pourtour et dans le respect des coefficients de biodiversité prévus au PLUi, sans geler le patrimoine immobilier des époux [redacted] et en répartissant la charge et la responsabilité de la prise en compte de l'environnement de manière mieux proportionnée.
- S'il est effectivement nécessaire de conserver des espaces verts et des arbres en ville eu égard aux évolutions climatiques, il est totalement disproportionné d'en faire subir la seule charge dans ce quartier sur les époux [redacted] alors qu'alentour l'urbanisation, même récente, a été permise sans cette contrainte. Par exemple, les allées REUSS et AURIOL auraient pu également être soumise à cette contrainte en protégeant les arbres existants ou en prévoyant leur plantation en inscrivant cette servitude le long de leur linéaire. Cela aurait autant sinon plus d'impact fraîcheur et aurait le mérite de répartir l'effort sur tous.

En conséquence de ce qui précède, il est demandé de supprimer la servitude d'espace planté à conserver ou à créer qu'il est projeté d'inscrire sur la moitié de l'unité foncière composée des parcelles S. IR n°59 et 94 à STRASBOURG Neuhof.

Veuillez agréer, Madame la Présidente, l'expression de mes salutations distinguées.

Véronique LANG
Avocat



Marie-Laure et Bertrand S.

Madame la Présidente,

Nous réfutons la modification n°4 du PLU sur la commune de Mundolsheim en particulier le projet de création d'un EPCC entre les rues du Strengfeld et du Dr.Schweitzer qui viendra déprécier notre bien.

Notre résidence se situe au n°55 de la rue du Strengfeld, sur une parcelle de 6,60 ares.

Le plan montre que le tracé de l'EPCC longe l'arrière de notre maison côté nord sur 24,88ml en venant frôler la maison sur l'angle nord-ouest qui se trouve pourtant à 5 m de la limite de propriété. Le tracé se poursuit ensuite, le long du côté est du terrain sur environ 10 m. Au vu de ce tracé, cela représente une surface d'environ 139 m², soit **près de 21% de la surface** de notre propriété.

A noter qu'en conséquence le chemin ferait 10 m de large, 5 m pris sur notre jardin et 5 m pris sur les jardins de nos voisins.

Le point critique de ce projet d'EPCC est la possibilité de création d'un espace public sur notre terrain.

En PJ nous détaillons les 6 préjudices que causeront cet EPCC principalement en perte de qualité de vie et d'ordre financier.

Nous ajoutons des remarques concernant les MUN 13,14,15 et 2 et finalement suggérons une piste cyclable sur la M63.

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos demandes et propositions en émettant un avis défavorable afin de supprimer les autorisations sur l'EPCC d' "aménagements, installations ou constructions nécessaires au fonctionnement d'un espace public" et ainsi d'empêcher qu'un chemin public ne vienne passer à quelques mètres autour de notre maison.

Veillez croire en nos sentiments les meilleurs.

PJ: Lettre de réfutation argumentée, remarques et proposition.

55, Rue du Strengfeld
67450 MUNDOLSHEIM

**Madame la Présidente de la commission d'enquête
Service aménagement du territoire et projets urbains
Ville et Eurométropole de Strasbourg
1, Place de l'étoile
67076 STRASBOURG Cedex**

Mundolsheim le 27 septembre 2023.

Objet : Réfutation de la modification n°4 du PLU sur la commune de Mundolsheim.

Madame la Présidente,

Nous réfutons la modification n°4 du PLU sur la commune de Mundolsheim en particulier le projet de création d'un EPCC entre les rues du Strengfeld et du Dr.Schweitzer qui viendra déprécier notre bien.

Notre résidence se situe au n°55 de la rue du Strengfeld, sur une parcelle de 6,60 ares largement végétalisée (voir ANNEXE 1: vue aérienne) et nous sommes directement impactés par le projet de cet EPCC (voir ANNEXE 2 : Extrait PLU4).

Le plan montre que le tracé de l'EPCC longe l'arrière de notre maison côté nord sur 24,88ml en venant frôler la maison sur l'angle nord-ouest qui se trouve pourtant à 5 m de la limite de propriété. Le tracé se poursuit ensuite à angle aigu, le long du côté est du terrain sur environ 10 m. Au vu de ce tracé, cela représente une surface d'environ 139 m², soit près de 21% de la surface de notre propriété.

A noter qu'en conséquence le chemin mesurerait 10 m de large, à savoir 5 m pris sur notre jardin et 5 m pris sur les jardins de nos voisins.

Le point critique de ce projet d'EPCC est la possibilité de création d'un espace public sur notre terrain.

A- Préjudices de l'EPCC pour notre propriété :

1. Préjudice financier :

- Prix du terrain : nous avons acheté notre bien au prix du terrain constructible. En cas de vente, sa valeur sera divisée à 79% au prix « constructible » et 21% au prix « non constructible ».
- Baisse de l'attractivité de la maison : en effet, avoir un passage piéton faisant le tour de notre maison avec vue directe sur l'entrée, sur la terrasse à l'arrière ainsi que sur un des côtés, ne véhicule absolument pas l'image d'une maison

au calme pour un futur acquéreur. Nous risquons ainsi de voir notre bien fortement décoté.

Nous comprenons que ne pourrons pas être directement touchés puisque la commune ou l'Eurométropole ne préempterait les terrains qu'en cas de changement de propriétaire. Mais nous le serons indirectement, car il faut informer de ce projet les éventuels acheteurs qui ne manqueront pas de réclamer une importante baisse du prix de notre bien.

Et si nous ne vendons pas, nos héritiers seront dans ce cas directement lésés, ce qui va à l'encontre de la préservation du patrimoine qui est pourtant l'un des objectifs souhaités par la modification 4 du PLU.

2. Perte de qualité de vie :

L'EPCC permettra aux promeneurs de voir les trois façades arrière (est, nord et ouest) de notre maison actuellement tournées vers les jardins. En outre, ce chemin passera quasiment sous la fenêtre du rez-de-chaussée côté nord et au bord de la terrasse côté ouest (voir Annexe 3, vue sur l'entrée et la façade nord avec les fenêtres et Annexe 4 vue sur la terrasse). Ce qui entame fortement le charme de cette maison et surtout l'expose à la vue des passants sans possibilité d'intimité.

3. Préjudice social :

Les jardins à l'arrière de nos maisons sont depuis toujours un lieu de rencontre convivial avec nos voisins lorsque nous nous occupons de nos espaces verts. Or, cela ne sera plus possible avec un couloir de séparation (voir annexe 5 : vue depuis la façade est sur les terrains de nos voisins). Il y aura donc dégradation de la qualité de vie du voisinage et renforcement de l'anonymat entre voisins ce qui est contraire à ce que préconise l'évaluation environnementale page 24.

4. Préjudice écologique :

La zone de notre terrain est déjà végétalisée. Si le chemin est mis en place, il faudra couper les arbustes actuels pour les remplacer par d'autres en bordure du chemin. L'entretien des parties préemptées au fur et à mesure des ventes ne pourra pas être assuré tant que l'ensemble de l'EPCC ne sera pas préempté, laissant donc la végétation à l'abandon.

5. Déplacements sur notre terrain :

L'EPCC empêchera de passer (par exemple pour tondre) du côté ouest de la maison (où se trouve la terrasse) au côté nord. Il faudra alors contourner toute la maison en passant sur le trottoir de la rue du Strengfeld.

6. Limite de construction :

L'EPCC rapprochera considérablement notre maison des nouvelles limites du terrain. Or, il nous semble que la distance à maintenir entre une construction et les limites de son terrain doit être au minimum de 3 m, voire 5 m.

B - Remarques concernant trois espaces réservés :

1. MUN 13, 14 et 15.

Nous ne sommes pas favorables à la création des chemins de liaison MUN 14 et MUN15 et à l'élargissement de la Rue de la Souffel MUN 13. En effet la circulation est aisée sur les trottoirs actuels et le gain de temps pour passer d'une rue à l'autre est minime. Il s'agit donc à notre avis d'une dépense inutile de l'argent public, sans valeur ajoutée d'un point de vue environnemental, donc contraire à l'intérêt général.

2. MUN 2 :

La création d'une piste cyclable MUN 2 le long de la voie ferrée ne nous paraît pas nécessaire puisque la rue Saint Thomas, parallèle, semi-piétonne et à sens unique permet aujourd'hui de circuler à vélo pour rejoindre la gare et la zone commerciale. De plus, il existe déjà une piste cyclable récemment aménagée le long du M 863 (sortie du tunnel Rue du général Leclerc et rond-point) et du M263 (du rond-point en direction de la zone commerciale) qui remplit déjà l'office de relier la commune à la zone commerciale.

C - Proposition de piste cyclable :

L'Eurométropole souhaite augmenter le nombre de pistes cyclables, souhait que nous partageons. Dans ce sens, nous proposons de raccorder la commune de Mundolsheim aux communes voisines en direction de la Zone Européenne et au-delà du centre de Strasbourg par les pistes cyclables venant de l'ouest.

Ainsi, nous suggérons de créer une piste cyclable au départ du rond-point de la rue de Strasbourg, le long de la route M63 jusqu'au rond-point de la Rue de Niederhausbergen afin de rattraper la piste cyclable en direction de Niederhausbergen car elle permettrait de sécuriser la circulation des vélos sur cette route où circulent beaucoup de véhicules (voir Annexe 6).

Vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos demandes et propositions, nous vous demandons d'émettre **un avis défavorable** afin de supprimer les autorisations sur l'EPCC « d'aménagements, installations ou constructions nécessaires au fonctionnement d'un espace public » et ainsi **d'empêcher qu'un chemin public ne vienne encercler notre maison à moins de 2 mètres de distance de nos murs.**

En espérant avoir su vous convaincre du bien-fondé de notre demande, nous vous prions d'agréer, Madame la Présidente de la Commission d'enquête, l'expression de nos salutations distinguées.

ANNEXE 1



N° 55 Rue de Strenfeld
N° 55 Rue de Strenfeld
N° 55 Rue de Strenfeld

Rue du Strenfeld

n°55

EPCC

UNE TERRAINE (PROJET HABIT)
- ENCEINTE DE L'EPCC A BÂTI SUR LE PLAN DU PLAN.

09/2013

1

N° 55, RUE DU STRENGFELD
MUNDOLSHEIM

PROPRIÉTAIRES: M et Mme SCHWEIZER

TRACÉ EPCC DU PLU



ZONE EPCC:

$$24.88 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 124.40 \text{ m}^2$$

$$5 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 25 \text{ m}^2$$

$$149.40 \text{ m}^2 \Leftrightarrow 21\% \text{ DE LA SURFACE TOTALE ACTUELLE (660 \text{ m}^2)$$

ELÉMENTS DE LA ZONE EPCC

2
10/12/2013

ANNEXE 3

N° 55 RUE AU STRENGFELD
MUNDBOLSHEIM

MATHIE SCHNEIDER

VUE DEPUIS L'EPCE DES FAÇADES EST (PORTE D'ENTRÉE)
ET NORD (FENÊTRES)



3

09/2023

N° 55, RUE DU STRENGFELD
MUNDOLSHEIM

Mme SCHNEIDER

VUE DEPUIS L'EPCC DE LA FAÇADE OUEST (TERRASSE)



(4)

09/2023

55, RUE DU STENGEL
MUNDOSSHEIM

MADAME SCHNEIDER
VUE DEPUIS L'ENTREE SUR NOS JARDINS ET CEUX DE
NOS VOISINS

ANNEXE 5



9/23

5

ANNEXE 6

Google Maps



PROPOSITION DE PISTE CYCLISTE
PAR Hubert SCHNEIDER
55 rue de JTEUFFENS
CHIS RAMBOUSHEIM

21/9/2023

6

Thierry C.

Madame, Monsieur,

Habitant depuis 41 ans à Mundolsheim, j'ai pris connaissance du projet de modification N°4 du PLU et je suis très surpris voire inquiet.

Je suis tout à fait d'accord pour développer les espaces verts et les mobilités douces si celles-ci améliorent notre cadre de vie et préservent les espaces verts existants et donc la biodiversité.

Certaines nouvelles infrastructures prévues , notamment dans mon quartier les pistes cyclables et accès piétons référencées MUN 14 ET MUN 15 vont passer au milieu d'habitations et de terrains arborés existants. Cela entraînera des coupes d'arbres et de bosquets qui sont tant utiles à la nature et à la faune (oiseaux, insectes...). Je crains aussi que ces nouveaux passages ne soient utilisés comme raccourcis par des motos et des scooter dont la circulation est déjà importante dans la rue du Strengfeld, La conséquence sera une augmentation des nuisances sonores et de l'insécurité.

L'élargissement prévue de la rue de la Souffel ne me paraît pas non plus être la meilleure solution. Je pense qu'il faut avant tout revoir le plan de circulation.

En résumé il me paraît plus pertinent d'utiliser l'argent prévu pour améliorer les infrastructures existantes : développement et sécurisation des pistes cyclables sur les axes principaux, et étude puis mise en oeuvre d'une politique visant à contrôler et réduire fortement la circulation des voitures et des camions. Le transit important actuel de nombreux véhicules motos et scooters qui ne respectent souvent pas le code de la route , rue du Général Leclerc et rue du Strengfeld, est un facteur d'accidents , de nuisances sonores et de pollution.

En vous remerciant d'avance pour l'attention que vous voudrez bien apporter à mes remarques, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes Salutations Distinguées.

Christian D. M.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique pour la modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de l'Eurométropole de Strasbourg, notre association souhaite soutenir la volonté de la commune de La Wantzenau et de l'Association de protection de la Nature « Wantzenau Wolfert Wasserrat » de protéger la rive de l'étang Wolfert en zone N° 7.

L'étang du Wolfert:

- est situé dans une zone Natura 2000 directive oiseaux
- fait partie intégrante d'une continuité écologique majeure en milieu agricole à préserver (Scoters)
- est situé sur l'axe du corridor écologique N° CO91 du PLU de l'Eurométropole

La zone de l'étang du Wolfert est constituée d'une végétation de différents stades qui va des grandes arbres, arbustes, roseaux jusqu'aux plantes aquatiques, formant une ripisylve d'un très grand intérêt écologique qui ceinture cet étang. En effet, ces milieux sont un véritable refuge de biodiversité car ils accueillent de nombreuses espèces animales et végétales, comme par exemple les 59 espèces d'oiseaux observées ces dernières années par la Ligue pour la Protection des Oiseaux (LPO Alsace), dont 36 sont nicheuses et quasiment toutes protégées par la loi. De même pour les nombreuses chauves-souris qui, à la nuit tombée, viennent chasser les insectes au-dessus de l'eau calme avant de rejoindre dès l'aube leurs gîtes dans les cavités des arbres situés au bord de l'étang.

De manière générale, nous soutiendrons les dispositions qui visent à renforcer la biodiversité, la nature en ville, à préserver et renforcer les éléments de nature et de paysage grâce aux dispositifs d'« espaces contribuant aux continuités écologiques (ECCE) et "espaces plantés à conserver ou créer" (EPCC). Ces endroits forment un corridor écologique qui favorise le déplacement de nombreuses espèces d'un milieu à un autre, ce qui permet de connecter entre elles plusieurs populations d'animaux et de plantes ainsi que la circulation de leurs gènes. Cette continuité écologique constitue l'axe central de la trame verte et bleue et à ce titre participe grandement au bon état naturel du territoire.

Nous soutenons la gestion économe du foncier par la requalification de zone IIAU (réserve foncière) en zone A (agricole), le souhait de développer une agriculture urbaine avec le projet de ferme urbaine, par exemple.

Il y a également la création de plusieurs espaces contribuant aux continuités écologiques (ECCE) cf. page 128 du rapport de présentation.

En cette période de réchauffement climatique et de l'effondrement de la biodiversité, il est urgent de retrouver une vie harmonieuse avec notre environnement et de conserver des espaces comme celui de l'étang Wolfert. C'est à cette tâche ô combien importante qu'adhèrent et travaillent de plus en plus de particuliers, d'associations comme « la bulle du Ried ».

En vous remerciant de bien vouloir prendre en considération les différents arguments que notre association vous a présenté en faveur de la protection de l'étang Wolfert et de ses berges situés en Zone Natura 2000, je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.



Didier F.

Madame La Présidente de la commission d'enquête,

Nous vous prions de trouver ci-annexé, notre demande d'adaptation règlementaire concernant notre friche située en zone UD2a du PLU de Strasbourg, accompagnée du plan masse, perspective du projet de bureaux et photo d'immeuble d'habitation en cours de livraison, avenue Pierre Corneille à Strasbourg – HautePierre.

Nous vous remercions de l'attention que vous voudrez bien portée à notre demande et restons disponibles pour tout complément d'informations.

Bien cordialement.

EUROMETROPOLE DE STRASBOURG

Modification n°4 du PLU

Demande d'adaptation règlementaire.

Zone UD2a HAUTEPIERRE

Notre société, la SNC DU LION, a acquis en 2016, la friche « PEUGEOT » située avenue Pierre Corneille, en limite de la route métropolitaine 351 multimodale (ancienne autoroute A351) et desservie directement par le TRAM.

Situé en zone UD2a,, la rédaction du règlement en vigueur avant le déclassement de l'autoroute précisait :

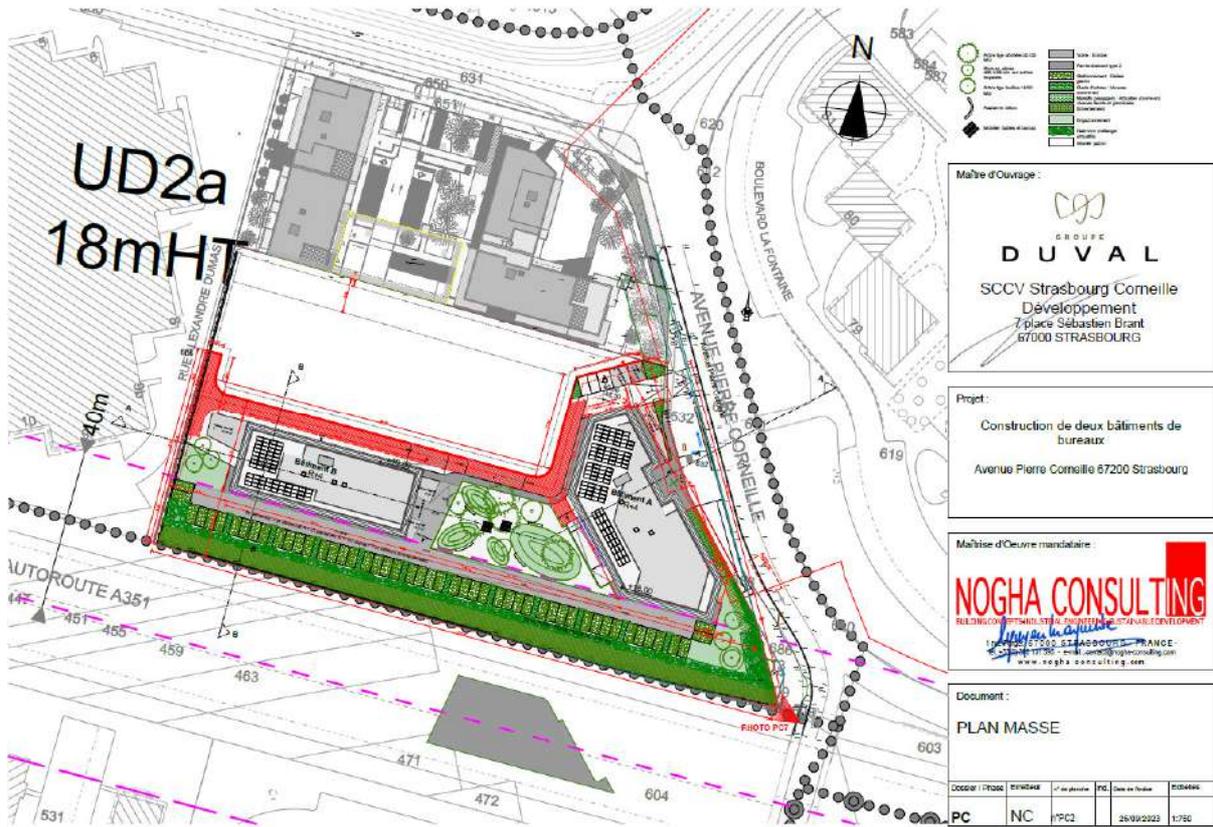
Dans la zone UD2a sont interdits :

-l'hébergement hôtelier et touristique en rez-de-chaussée ainsi que celui situé dans une bande de 100 mètres comptée depuis l'axe de l'A351 ;

- les habitations en rez-de-chaussée, ainsi que celles situées dans une bande de 100 mètres comptée depuis l'axe de l'A351.

Ces restrictions d'usage de l'époque de l'existence de l'autoroute n'ont plus de cohérence aujourd'hui, l'interdiction du passage des poids lourds à travers l'Eurométropole et les limitations de vitesse ayant nettement amélioré la qualité de l'air et les nuisances sonores. Une bande de terrain longeant la route métropolitaine réservée à des immeubles de bureaux avec une forte végétalisation formant écran, accentuera ces améliorations.

La présente demande consiste donc à réduire ce recul de 100 à 60 mètres de l'axe de la route métropolitaine, permettant d'achever l'aménagement de cette friche par du logement en accession à prix bas du fait d'une charge foncière et d'une TVA réduite vu le zonage QPV.





158_EP_M4-PDA_MAIL_MUN

Alban S.

Madame la Présidente,

J'ai l'honneur de solliciter par la présente une demande de modification du PLU concernant le secteur UB4 7MET SMS1 du quartier du Neudorf à Strasbourg.

Vous trouverez l'ensemble des explications concernant cette demande dans le courrier joint, accompagné de son annexe comprenant une faisabilité de ce qui serait réalisable si le PLU était modifié.

Je reste à votre disposition pour d'éventuels renseignements complémentaires.

Avec ma parfaite considération,

SCHWAB ARCHITECTES



17, rue de l'Elbe - Écoquartier Danube
67100 STRASBOURG - 03 88 81 86 69
contact@schwab-architectes.net
www.schwab-architectes.net

**Madame la Présidente de la commission
d'enquête**

Ville et Eurométropole de Strasbourg
1 parc de l'Étoile - Centre administratif
67076 Strasbourg Cedex

Strasbourg le 29 septembre 2023

Concerne :	: Enquête publique – Modification n°4 du PLU
Objet	: Demande de modification du PLU – secteur UB4 Neudorf à Strasbourg
Affaire suivie par	: Alban SCHWAB – Architecte D.P.L.G.

Madame la Présidente,

Par la présente j'ai l'honneur de solliciter pour le compte du propriétaire de l'immeuble situé au 20A rue de la ménagerie à Strasbourg, la sas NOUTOM, une demande de modification du PLU concernant les hauteurs autorisées dans le secteur UB4 au Neudorf, intitulé sur le plan de zonage (UB4 7MET SMS1).

En effet le Maître d'Ouvrage souhaite réaliser des travaux de restructuration et de réhabilitation de l'immeuble avec modification de la toiture car celle-ci présente de nombreuses infiltrations qui ont rendu les combles inexploitable pour de l'habitation.

Après la consultation de plusieurs entreprises de charpente et de couverture il en ressort que les pentes doivent impérativement être modifiées car la pente actuelle de 35° est insuffisante.

C'est pourquoi nous souhaitons repartir avec une nouvelle charpente, présentant des pentes classiques de 45°, et qui permettrait d'exploiter correctement les combles.

Néanmoins le PLU tel que rédigé actuellement rend impossible cette modification puisqu'il est spécifié que la hauteur acceptée à l'égout de toiture n'est que de 7 m alors que l'immeuble présente un égout de toiture à 9m83. Modifier la toiture aggraverait la non-conformité.

Nous pensons que cet article sur les hauteurs est une anomalie puisque bon nombre d'immeubles constituant l'ilot présentent des hauteurs bien supérieures allant de 9m40 à 12m75 comme le montre la planche 03 du document annexé. A noter que cet ilot, rattaché au secteur UB4 forme une sorte d'enclave dans le secteur UB3 qui permet une hauteur de 10 m à l'égout.

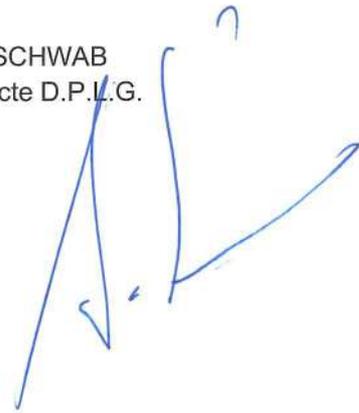
Ainsi nous souhaiterions que la hauteur à l'égout passe de 7 m à 10 m, ce qui permettrait de réaliser le projet tel que présenté dans ce même document.

Il est à noter que le projet comprend l'ajout de balcons rapportés à la façade assurant une amélioration significative de l'ensemble des logements de cet immeuble.

Nous avons déjà consulté pour avis sur ce projet Monsieur Bruno Siméon, de la direction de l'urbanisme et du territoire, qui nous a fait part de son accord de principe dès lors que le PLU serait adapté.

En espérant que notre demande recevra une suite favorable,
je vous prie d'agréer, Madame la présidente, l'expression de ma parfaite considération.

Alban SCHWAB
Architecte D.P.L.G.



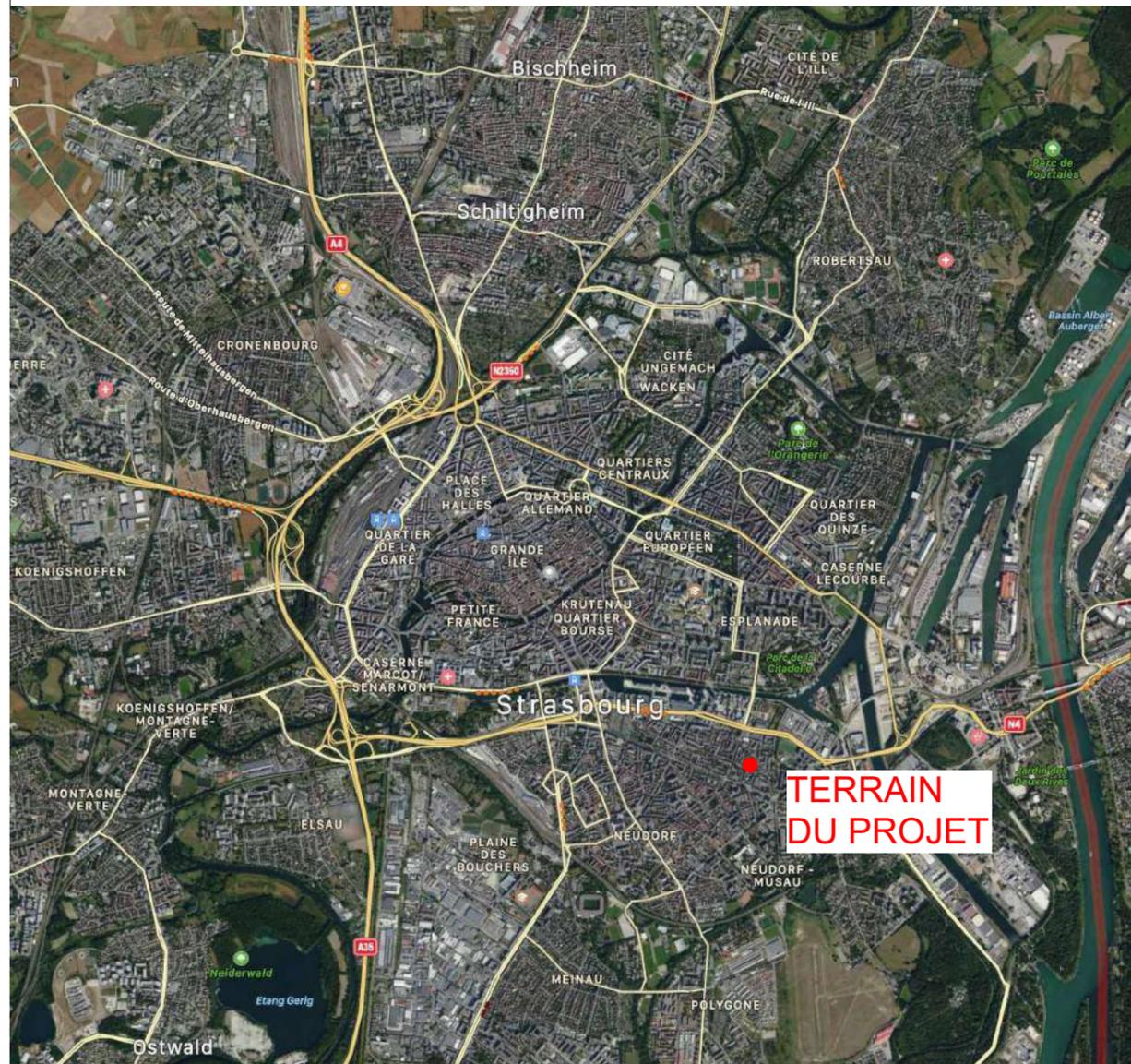
Pièce jointe :

- Annexe demande modif PLU

Copie de la présente à :

- La Sas Noutom, propriétaire de l'immeuble

PLAN DE SITUATION



CADASTRE



PROJET:

PROJET DE RESTRUCTURATION D'UN IMMEUBLE D'HABITATION

20A, rue de la Ménagère
67100 STRASBOURG

MAITRE D'OUVRAGE:

SAS NOUTOM

21A, rue de la Colonne
67210 OBERNAI

Annexe Modification PLU

Plan de situation et cadastre

20220802-FAISA-MENAGERIE.pln	Plan N°: 01
ECHELLE:	1:50000, 1:500 FORMAT A3
DATE:	02/08/2022

ARCHITECTES:



1d, rue du Fort Ducrot
67450 MUNDOLSHEIM

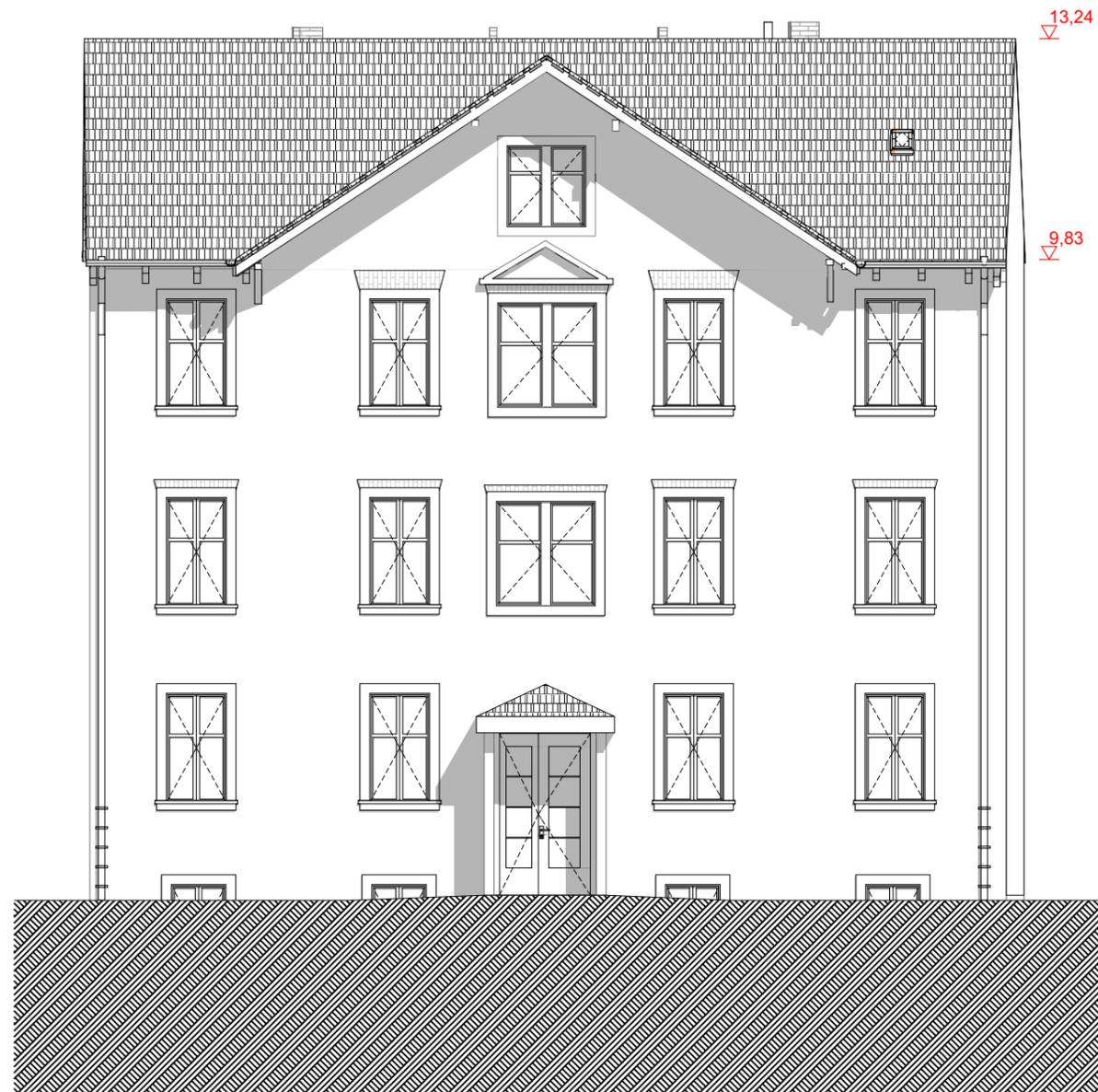
Tel 03 88 81 86 69 Fax 03 88 81 73 18
Email: contact@schwab-architectes.net
www.schwab-architectes.net

Ces plans sont exclusivement destinés aux études de faisabilité. En aucun cas ils ne peuvent être considérés comme plan d'exécution permettant la réalisation du ou des édifices.

PHOTOS



FACADE SUD-OUEST
ÉTAT EXISTANT



PROJET:

**PROJET DE
RESTRUCTURATION
D'UN IMMEUBLE
D'HABITATION**

20A, rue de la Ménagerie
67100 STRASBOURG

MAITRE D'OUVRAGE:

SAS NOUTOM

21A, rue de la Colonne
67210 OBERNAI

Annexe Modification PLU

**PHOTO DE L'EXISTANT ET
ÉLEVATION**

20220802-FAISA-MENAGERIE.ph Plan N°: 02

ECHELLE: 1:100 FORMAT A3

DATE: 02/08/2022

ARCHITECTES:



1d, rue du Fort Ducrot
67450 MUNDOLSHEIM

Tel 03 88 81 86 69 Fax 03 88 81 73 18
Email: contact@schwab-architectes.net
www.schwab-architectes.net

Ces plans sont exclusivement destinés aux études de faisabilité. En aucun cas ils ne peuvent être considérés comme plan d'exécution permettant la réalisation du ou des édifices.



9,10m ET



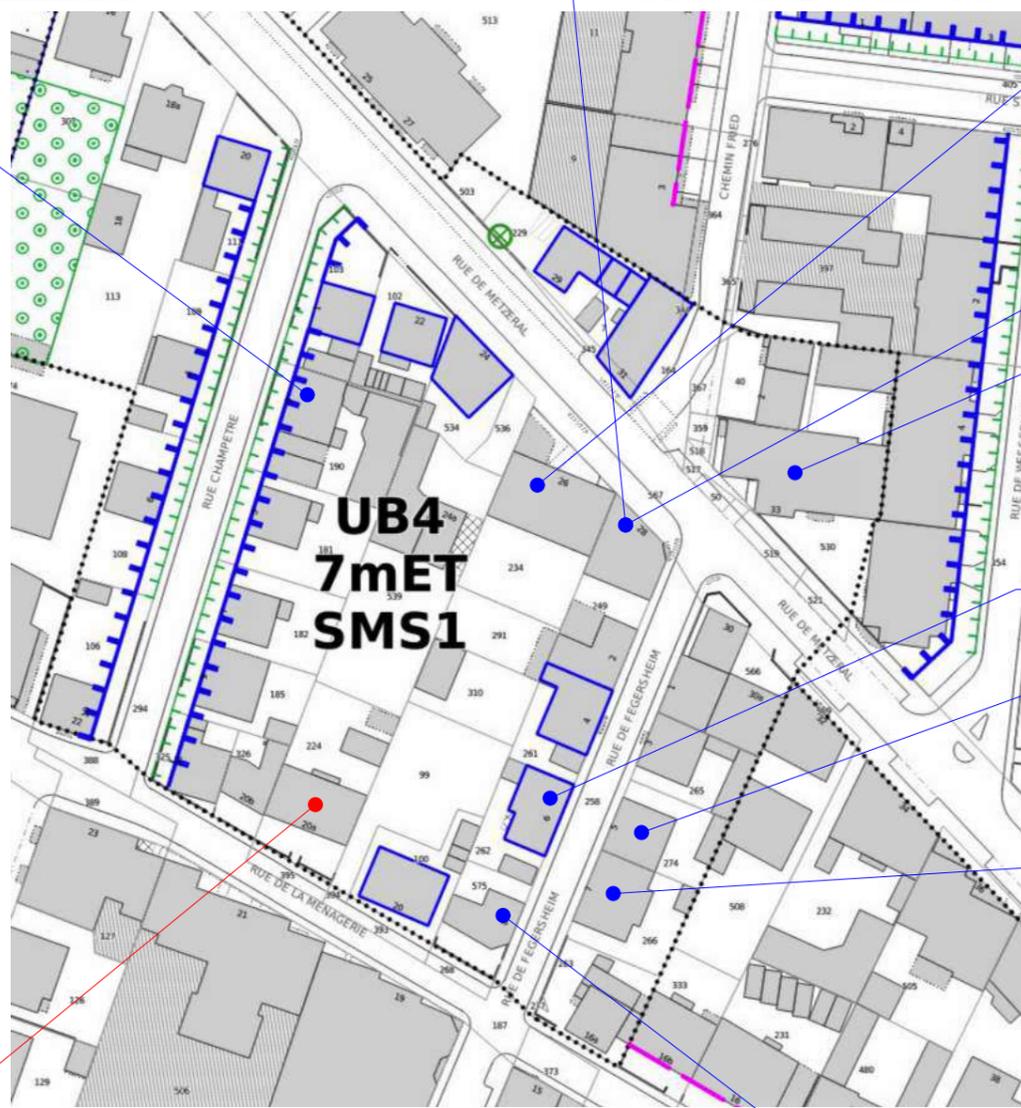
9,60m ET

12,75m ET



9,60m ET

10,70m ET



9,40m ET

9,90m ET

9,90m ET



9,50m ET



PROJET
Etat existant : 9,83mET



PROJET:

**PROJET DE
RESTRUCTURATION
D'UN IMMEUBLE
D'HABITATION**

20A, rue de la Ménagerie
67100 STRASBOURG

MAITRE D'OUVRAGE:

SAS NOUTOM

21A, rue de la Colonne
67210 OBERNAI

Annexe Modification PLU

Analyse de l'environnement

20220802-FAISA-MENAGERIE.pln

Plan N°: 03

ECHELLE: FORMAT A3

DATE: 02/08/2022

ARCHITECTES:



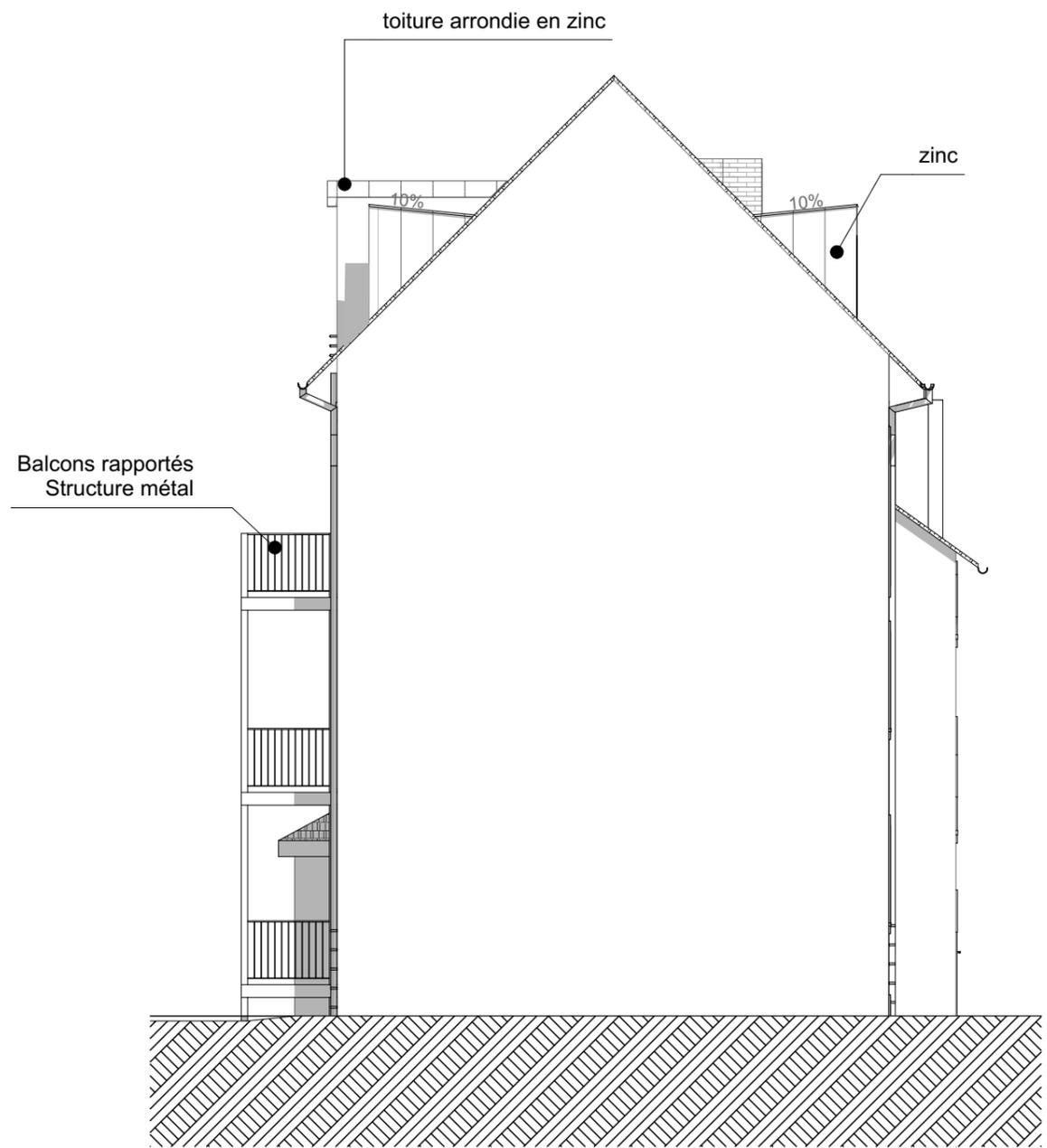
1d, rue du Fort Ducrot
67450 MUNDOLSHEIM

Tel 03 88 81 86 69 Fax 03 88 81 73 18
Email: contact@schwab-architectes.net
www.schwab-architectes.net

Ces plans sont exclusivement destinés aux études de faisabilité. En aucun cas ils ne peuvent être considérés comme plan d'exécution permettant la réalisation du ou des édifices.



Facade Sud-Ouest
État projeté



Facade Sud-Est
État projeté

PROJET:
**PROJET DE
RESTRUCTURATION
D'UN IMMEUBLE
D'HABITATION**

20A, rue de la Ménagerie
67100 STRASBOURG

MAITRE D'OUVRAGE:
SAS NOUTOM

21A, rue de la Colonne
67210 OBERNAI

Annexe Modification PLU

Façades PROJET

20220802-FAISA-MENAGERIE.pln	Plan N°: 04
ECHELLE:	1:100 <small>FORMAT A3</small>
DATE:	02/08/2022

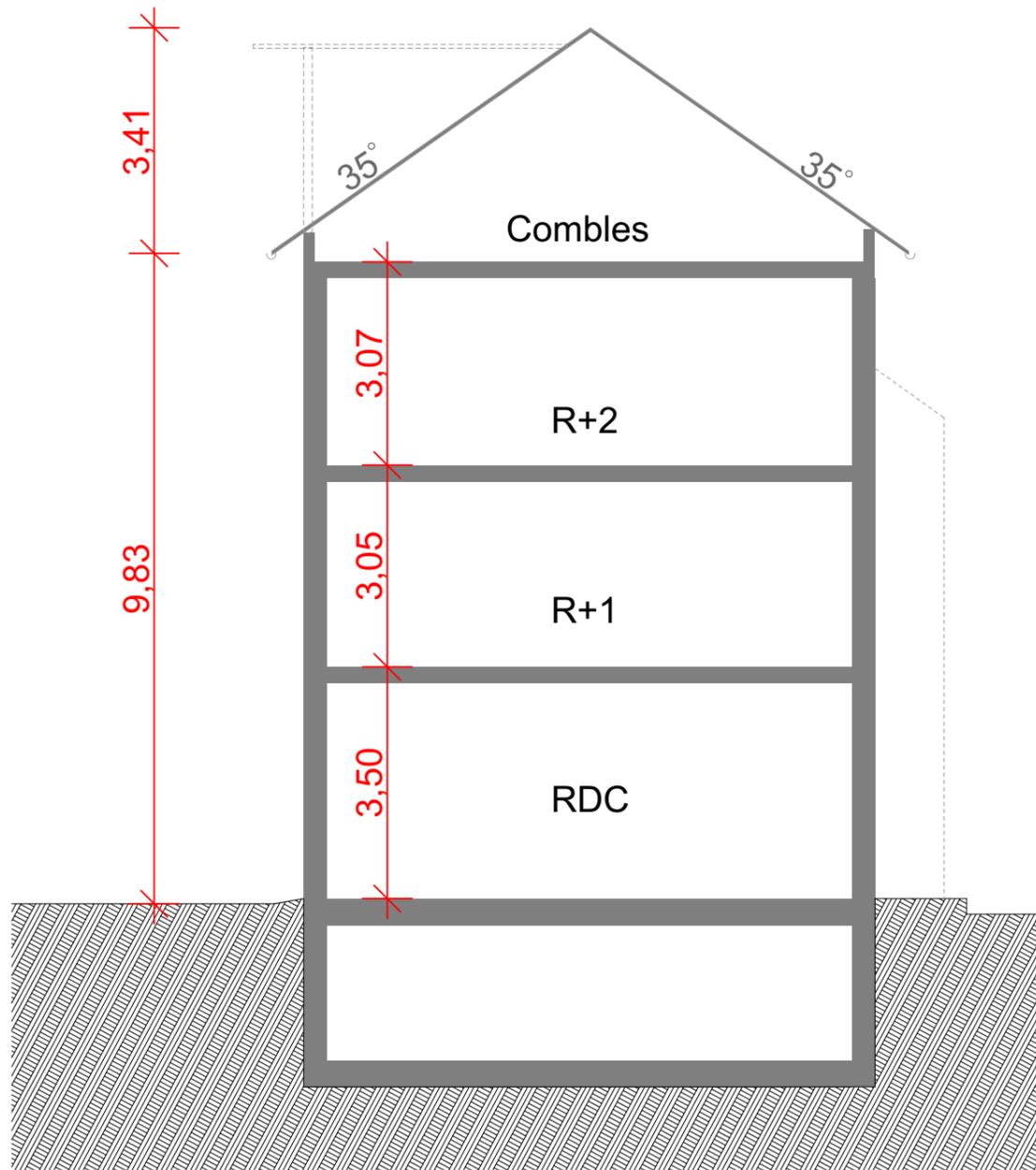
ARCHITECTES:
**SCHWAB
ARCHITECTES**

1d, rue du Fort Ducrot
67450 MUNDOLSHEIM

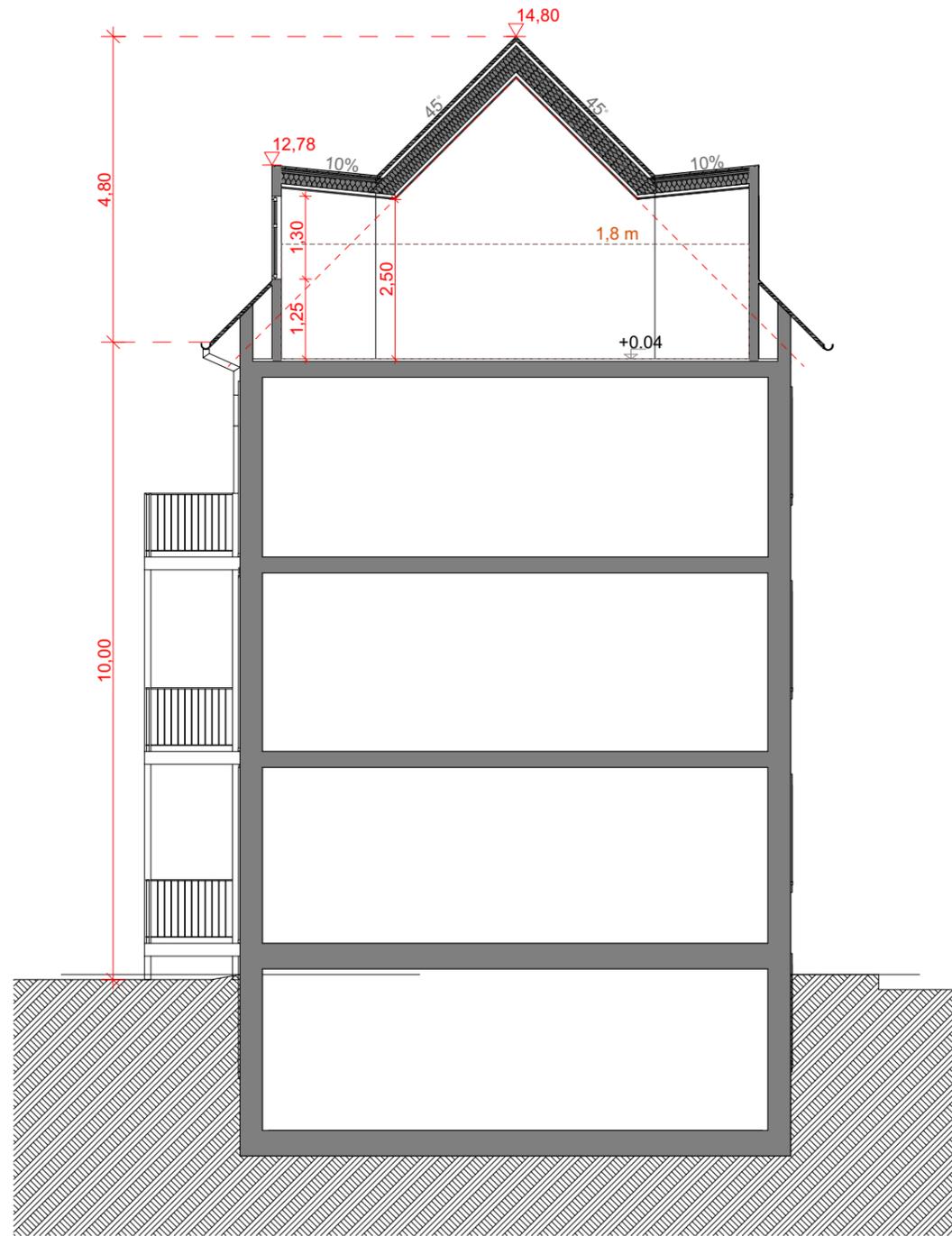
Tel 03 88 81 86 69 Fax 03 88 81 73 18
Email: contact@schwab-architectes.net
www.schwab-architectes.net

Ces plans sont exclusivement destinés aux études de faisabilité. En aucun cas ils ne peuvent être considérés comme plan d'exécution permettant la réalisation du ou des édifices.

État existant



État projeté



PROJET:

PROJET DE RESTRUCTURATION D'UN IMMEUBLE D'HABITATION

20A, rue de la Ménagerie
67100 STRASBOURG

MAITRE D'OUVRAGE:

SAS NOUTOM

21A, rue de la Colonne
67210 OBERNAI

Annexe Modification PLU

Coupes de principe EXISTANT et PROJET

20220802-FAISA-MENAGERIE.ph

Plan N°: 05

ECHELLE: 1:100

FORMAT A3

DATE: 02/08/2022

ARCHITECTES:



1d, rue du Fort Ducrot
67450 MUNDOLSHEIM

Tel 03 88 81 86 69 Fax 03 88 81 73 18
Email: contact@schwab-architectes.net
www.schwab-architectes.net

Ces plans sont exclusivement destinés aux études de faisabilité. En aucun cas ils ne peuvent être considérés comme plan d'exécution permettant la réalisation du ou des édifices.